



PIANO OPERATIVO COMUNALE

Legge regionale 65/2014

Articolo 95

Comune di Orbetello:

Sindaco: Andrea Casamenti

Assessore urbanistica: Luca Teglia

Responsabile del procedimento:

Arch. Riccardo Cherubini

Garante della comunicazione :

Segretario generale Giovanni La Porta

Raggruppamento temporaneo:

Arch. Silvia Viviani

Progettista e capogruppo

Gruppo di lavoro:

Arch. Francesca Masi, Barbara Croci

Arch. Lucia Ninno

Epsus - Musa srl

Gruppo di lavoro:

Arch. Luigi Pingitore

Cresme Ricerche spa

Gruppo di lavoro:

Dott. Enrico Campanelli

Dott. Francesco Toso

Apporti specialistici:

Aspetti ecosistemici, ambientali e naturalistici, flora e fauna marina:

Dott. Maurizio De Pirro

Aspetti geologici, geomorfologici e idrologico idraulici:

Studi IdroGeo Service srl e Hydrogeo Ingegneria srl

Aspetti archeologici:

Archeologo Claudio Calastri

Comune di Orbetello

Provincia di Grosseto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI	7
TITOLO I PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI	7
CAPO I Efficacia, ambito di applicazione, articolazione e attuazione del Piano Operativo.	7
Art. 1. Ambito di applicazione e contenuti del Piano Operativo	7
Art. 2. Elaborati costituenti il Piano Operativo	7
CAPO II Valutazione e monitoraggio	10
Art. 3. Attività di valutazione	10
Art. 4. Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche.....	11
Art. 5. Aree di Protezione Civile	11
TITOLO II REGOLE DI GESTIONE E DI TRASFORMAZIONE	12
CAPO I Disposizioni relative agli assetti insediativi	12
Art. 6. Individuazione delle destinazioni d'uso e disciplina delle funzioni	12
Art. 7. Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale	14
Art. 8. Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione	16
Art. 9. Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche.....	17
Art. 10. Distanze minime dei fabbricati da altri fabbricati e dai confini	17
CAPO II Modalità di attuazione del Piano Operativo	18
Art. 11. Modalità di attuazione e disposizioni generali.....	18
Art. 12. Piani Attuativi	19
Art. 13. Interventi diretti, comprese fattispecie convenzionate o soggette a sottoscrizione di atto d'obbligo	19
Art. 14. Nuova edificazione residenziale pubblica e privata con finalità sociali.....	19
CAPO III Articolazione di specifiche categorie o tipologie di intervento urbanistico-edilizio	21
Art. 15. Definizione degli interventi di nuova edificazione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro-risanamento conservativo e sostituzione edilizia ..	21
Art. 16. Ristrutturazione edilizia	22
Art. 17. Addizioni volumetriche	24
Art. 18. Interventi pertinenziali.....	25
Art. 19. Interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi	25
Art. 20. Opere, interventi, installazioni e/o manufatti a carattere temporaneo e stagionale	26
Art. 21. Ricostruzione edifici diruti.....	27
Art. 22. Ristrutturazione urbanistica	27
PARTE II TUTELA E VALORIZZAZIONE DEGLI ELEMENTI IDENTITARI DEL PATRIMONIO TERRITORIALE.....	29
TITOLO I – Beni paesaggistici e Aree naturali protette.....	29
Art. 23. Disciplina dei Beni Paesaggistici.....	29
Art. 24. Immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico con D.M. 14/02/1959 - G.U. n. 65 del 1959 Zona della collina di Ansedonia.....	31

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 25. Immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico con D.M. 22/08/1959 - G.U. n. 209 del 1959 Pineta detta "Tombolo della Feniglia"	32
Art. 26. Immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico con D.M. 20/08/1959 - G.U. n. 210 del 1959 Pineta litoranea detta del "Voltoncino"	33
Art. 27. Immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico con D.M. 25/09/1962 - G.U. n. 268 del 1962/1 - Zona sita fra i piedi dei monti della Uccellina e il mare, compreso il centro urbano di Talamone	34
Art. 28. Immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico con D.M. 27/09/1962 - G.U. n. 268 del 1962/3 - Zone ai lati della Diga Granducale	38
Art. 29. Immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico con D.M. 10/12/1962 - G.U. n. 3 del 1963 - Zone costituite dalla pianura compresa tra il piede dei monti dell'Uccellina e la statale Aurelia nonchè dalla limitrofa collina di Bengodi	39
Art. 30. Immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico con D.M. 4/12/1964 - G.U. n. 180 del 1965 - Zona del "Tombolo di Giannella"	41
Art. 31. Immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico con D.M. 13/05/1965 - G.U. n. 306 del 1965 - Zona del Lago di Burano.....	43
Art. 32. Immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico con D.M. 14/10/1967 - G.U. n. 17 del 1968 - Zona sita tra la foresta demaniale della Feniglia ed il confine del comune di Monte Argentario	45
Art. 33. Immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico con D.M. 06/02/1967 - G.U. n. 76 del 1976 - Zona dell'abitato del capoluogo e della fascia costiera ai limiti della laguna	46
Art. 34. Immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico con D.M. 14/04/1989 - G.U. n. 111 del 1989 - Prima zona: sistema montuoso al limite est della laguna di Orbetello tra le località Sette Finestre e la località Parrina; seconda zona: zona che costituisce, nella parte nord, il naturale completamento dei precedenti vincoli costieri che vengono così ampliati fino alla ferrovia per la salvaguardia degli innumerevoli quadri panoramici godibili dalla stessa.....	48
Art. 35. Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. (art.142. c.1, lett. a, Codice).....	52
Art. 36. Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice)	54
Art. 37. Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)	55
Art. 38. I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterne ai parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice).....	57
Art. 39. I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)	58
Art. 40. Zone gravate da usi civici (art.142. c.1, lett. h del Codice).....	60
Art. 41. Le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 (art.142. c.1, lett. i, Codice).....	61

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 42.	Le zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. m del Codice).....	61
TITOLO II – Invarianti strutturali.....		
Art. 43.	Elementi strutturali identitari e culturali del patrimonio territoriale	64
Art. 44.	Elementi strutturali identitari della struttura idro-geomorfologica.....	65
Art. 45.	Elementi strutturali identitari della struttura ecosistemica: La risorsa idrica	69
Art. 46.	Elementi strutturali identitari della struttura ecosistemica: Fiumi Osa e Albegna, reticolo fluviale principale e ambiti perifluviali.....	70
Art. 47.	Elementi strutturali identitari della struttura ecosistemica: Il reticolo della Bonifica	71
Art. 48.	Elementi strutturali identitari della struttura ecosistemica: Rete delle zone umide minori.....	71
Art. 49.	Elementi strutturali identitari della struttura ecosistemica: Dune costiere e litorali sabbiosi.....	72
Art. 50.	Elementi strutturali identitari della struttura ecosistemica: Coste sabbiose prive di sistemi dunali e coste rocciose	73
Art. 51.	Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Siti archeologici e aree di interesse archeologico.....	73
Art. 52.	Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Patrimonio edilizio presente al 1954.....	77
Art. 53.	Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Edifici storici e beni culturali caratteristici del paesaggio.....	77
Art. 54.	Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Manufatti antichi di ingegneria idraulica e manufatti e opere che costituiscono il sistema delle fortificazioni..	78
Art. 55.	Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Tracciati viari fondativi ..	78
Art. 56.	Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Strade vicinali e sentieristica CAI	79
Art. 57.	Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Viabilità panoramica, elementi emergenti e punti panoramici.....	80
Art. 58.	Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Accessi al mare	81
Art. 59.	Elementi strutturali identitari della struttura agro-forestale: Pertinenze paesistiche	82
Art. 60.	Elementi strutturali identitari della struttura agro-forestale: Aree boscate e vegetazione ripariale	82
Art. 61.	Elementi strutturali identitari della struttura agro-forestale: Ambiti a ridotto potenziale antropico	85
PARTE III GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....		88
TITOLO I ASSETTI URBANI E INFRASTRUTTURALI.....		88
CAPO I	Disposizioni generali	88
Art. 62.	Territorio urbanizzato	88
Art. 63.	Dimensionamento	88

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
 Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

CAPO II	Tessuti urbani.....	89
Art. 64.	Definizioni, individuazione, finalità degli interventi	89
Art. 65.	Tessuti storici - "TS"	91
Art. 66.	Tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente	92
Art. 67.	Tessuti produttivi specialistici lineari - "TPS1"	97
Art. 68.	Insule specializzate - "TPS3"	98
Art. 69.	Tessuti a piattaforme residenziale e turistico ricettiva - "TPS4"	99
Art. 70.	Completamenti urbani - "CP.n"	99
Art. 71.	Completamenti di tessuto produttivo specialistico - "CP.TPS.n"	100
Art. 72.	Aree standard	100
Art. 73.	Infrastrutture per la sosta - Parcheggi pubblici (D.M.1444/68 art. 3, lett. d) ..	101
Art. 74.	Sistema del verde (D.M. 1444/68, art. 3, lett. c).....	102
Art. 75.	Attrezzature di interesse comune (D.M. 1444/68 art. 3, lett. b) Attrezzature di interesse comune (D.I. 1444/68 art. 3, lett. b) - "AIC"	104
Art. 76.	Attrezzature per l'Istruzione Scolastica (D.M. 1444/68 art. 3, lett. a) - "I"	106
Art. 77.	Valorizzazione del patrimonio pubblico	108
CAPO III	Infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico o generale	109
Art. 78.	Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori.....	109
Art. 79.	Aree cimiteriali e relative fasce di rispetto.....	110
Art. 80.	Linee di arretramento e fasce di rispetto stradale	111
Art. 81.	Impianti per la distribuzione dei carburanti	111
Art. 82.	Aree e tracciati ferroviari	112
Art. 83.	Aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale "F"	113
Art. 84.	Aree di sosta stagionale.....	114
Art. 85.	Aree sosta camper	114
Art. 86.	Rete di piste ciclabili.....	115
Art. 87.	Reti e infrastrutture tecnologiche e opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque	115
CAPO IV	Sistema del verde urbano da tutelare e/o riqualificare	118
Art. 88.	Regole generali per il verde urbano esistente e di progetto	118
Art. 89.	Aree verdi o corti private esistenti.....	119
Art. 90.	Orti urbani - "V.pro"	119
Art. 91.	Aree boscate di valore paesaggistico interne al territorio urbanizzato - "Ab" ..	120
Art. 92.	Sistema del verde esistente elemento della Rete Ecologica - "VReco"	123
CAPO V edilizi	Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed	124
Art. 93.	Aree di trasformazione interne al TU (Aree "AT.TU.n").....	124
Art. 94.	Aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato (Aree "AT.TR.n")	125
Art. 95.	Interventi puntuali di riqualificazione di spazi pubblici o di uso pubblico	126

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

PARTE IV DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE.....	127
TITOLO I REGOLE GENERALI.....	127
CAPO I Definizioni, articolazione, disciplina.....	127
Art. 96. Il territorio rurale e le sue articolazioni.....	127
Art. 97. Aree agricole e forestali	131
Art. 98. Aree agricole e forestali - Sottozona E1: Piana dell'Uccellina, fascia costiera e laguna di Orbetello	131
Art. 99. Aree agricole e forestali - Sottozona E2: Pendici di Montiano e Magliano e piana dell'Osa e dell'Albegna	132
Art. 100. Aree agricole e forestali - Sottozona E3: Colline di Orbetello.....	133
Art.101. Orti in territorio rurale	134
Art. 102. Orti sociali in territorio rurale.....	135
Art. 103. Nuclei rurali	136
Art. 104. Aree ad elevato grado di naturalità	138
Art. 105. Campagna abitata (TR10).....	139
Art. 106. Campeggi esistenti.....	140
Art. 107. Attività di itticoltura	140
TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NEL TERRITORIO AGRICOLO	141
CAPO I Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo	141
Art. 108. Installazione di manufatti aziendali temporanei e/o stagionali e di ulteriori manufatti ad uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale.	141
Art. 109. Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola realizzabili dall'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale.	142
Art. 110. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale.....	143
Art. 111. Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale.....	143
Art. 112. Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del PAPMAA	147
Art. 113. Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.).....	148
Art. 114. Programma aziendale con valore di piano attuativo.....	148
Art. 115. Superfici fondiari minime.....	148
CAPO II – Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo.....	150
Art. 116. Trasformazioni delle aree di pertinenza degli edifici	150
Art. 117. Interventi di sistemazione ambientale	150
Art. 118. Manufatti per l'attività agricola amatoriale	151
Art. 119. Box per il ricovero amatoriale di animali di bassa corte, felini e cani	153
Art. 120. Manufatti per il ricovero di cavalli, bovini, suini, ovicapri, e capanni di caccia ..	153

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 121. Piscine ed altre opere autonome a corredo degli edifici.....	154
Art. 122. Recinzioni	156
Art. 123. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola.....	157
CAPO III – Mutamento della destinazione agricola degli edifici	158
Art. 124. Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola.	158
PARTE V – DEMANIO MARITTIMO E FASCIA COSTIERA.....	159
Art. 125 - Ambito di applicazione, efficacia, disposizioni procedurali.....	159
Art. 126 - Definizioni e regole generali	159
Art. 127 - Concessioni demaniali e rinnovi	168
Art. 128. - Procedure per l'esecuzione delle opere edilizie.....	169
Art. 129 - Parametri e regole all'interno delle aree di Demanio Marittimo.....	170
Art. 130 – Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente all'interno delle aree di Demanio Marittimo	171
Art. 131 - Bau beach- spiagge e stabilimenti per cani e piccoli animali	172
Art. 132 – Specchi acquei e imbarcazioni, ormeggi – Captazione acqua marina	173
Art. 133 – Percorsi di accesso al Demanio Marittimo	181
Art. 134 – Aree di sosta all'interno delle aree del Demanio Marittimo	181
PARTE VI – DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO E MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO	182
TITOLO I – FATTIBILITA' DELLE PREVISIONI URBANISTICHE	182
Art. 135. Fattibilità geologica	182
Art. 136. Fattibilità sismica.....	183
Art. 137. Disciplina delle aree di tutela delle acque destinate a consumo umano	183
Art. 138. Fattibilità idraulica	184
Art. 139. Reticolo idraulico.....	192
Art. 140. Attività estrattive.....	194
PARTE VII NORME TRANSITORIE E FINALI	195
TITOLO I NORME TRANSITORIE E ABROGAZIONI.....	195
Art. 141. Strumenti urbanistici e attività edilizia in corso	195
Art. 142. Aree non pianificate ed eventuale proroga dei termini di efficacia delle previsioni	196
Art. 143. Abrogazioni.....	197
Art. 144. Poteri di deroga	197
Art. 145. Attività e forme di utilizzazione delle Aree di Trasformazione AT.5.1.0 e AT.5.1.A-B	197
ALLEGATI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	198

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI

CAPO I EFFICACIA, AMBITO DI APPLICAZIONE, ARTICOLAZIONE E ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

Art. 1. Ambito di applicazione e contenuti del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo comunale è un atto di governo del territorio formato ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014.
2. Il Piano Operativo comunale disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, in conformità al Piano Strutturale.
3. I contenuti del Piano Operativo sono definiti dalla legge regionale vigente in materia di governo del territorio.
4. Le previsioni del Piano Operativo e la relativa disciplina di attuazione costituiscono esito operativo dei contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale e sue varianti: sono pertanto elaborate in piena coerenza con il medesimo dando efficacia applicativa alle prescrizioni in esso contenute.

Art. 2. Elaborati costituenti il Piano Operativo

1. Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:
 - **Norme Tecniche di Attuazione**
 - **Allegati esterni alle Norme Tecniche di Attuazione:**
 - **NTA - ALLEGATO 1 - DOSSIER DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE E DI COMPLETAMENTO**
Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle Aree di trasformazione interne al TU - Aree "AT.TU.n", alle Aree di trasformazione esterne al TU - Aree "AT.TR.n", dei Completamenti urbani - "CP.n" e dei Completamenti di tessuto produttivo specialistico - "CP_TPS.n" - varie scale
 - **NTA - ALLEGATO 2 - Tabelle del dimensionamento**
 - **Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001**
 - **Relazione illustrativa generale**

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

➤ **Elaborati cartografici:**

Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni	Scala 1:2.000
TAVOLA TU 01 - Talamone	
TAVOLA TU 02 - Fonteblanda	
TAVOLA TU 03 - Albinia	
TAVOLA TU 04 - Case Brancazzi e Topaie	
TAVOLA TU 05 - Campolungo	
TAVOLA TU 06 - Giannella	
TAVOLA TU 07 - Orbetello centro storico	
TAVOLA TU 08 - Orbetello Neghelli	
TAVOLA TU 09 - Orbetello Scalo	
TAVOLA TU 10 - Ansedonia	

Disciplina del territorio rurale (TAVOLA TR Quadri da 01 a 05)	Scala 1:2.000	Scala 1:2.000
---	---------------	---------------

Struttura insediativa del territorio ed elementi identitari (TAVOLA STA Quadri da 01 a 05)	Scala 1:10.000
---	----------------

Reti, infrastrutture tecnologiche e fasce di rispetto (TAVOLA QC Quadri da 01 a 05)	Scala 1:10.000
--	----------------

➤ **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

- Rapporto ambientale
- Sintesi non tecnica

➤ **Aspetti archeologici**

Carta archeologica del Comune di Orbetello	Scala 1:10.000
--	----------------

➤ **Elaborati di supporto geologico redatti ai sensi del Reg. Reg. 53/R**

Relazione geologica	
G.01 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (Quadri da 1 a 5)	Scala 1:10.000

➤ **Aspetti idraulici**

- Relazione idraulica

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

2. Le elaborazioni cartografiche di documenti costituenti il Piano Operativo sono eseguite su base C.T.R. in scala 1:2.000 e su base C.T.R. in scala 1:10.000. Eventuali disallineamenti con la base catastale - di natura comunque non sostanziale - sono conseguenti all'impiego di due sistemi di coordinate diverse. In sede di Piano Attuativo o di titolo abilitativo diretto l'esatta perimetrazione sarà definita senza che ciò costituisca variante al presente piano.
3. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite su base C.T.R. in scala 1:2.000 e quelle eseguite su base C.T.R. in scala 1:10.000, riferite ai medesimi tematismi, prevalgono ai fini applicativi le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

CAPO II VALUTAZIONE E MONITORAGGIO

Art. 3. Attività di valutazione

1. Il presente Piano contiene specifici elaborati dedicati alle attività di valutazione, in conformità a quanto dettato dalle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia di valutazione ambientale strategica e di valutazione integrata.
2. I contenuti delle attività di valutazione testé richiamate sono parte integrante del presente Piano e non sono ripetuti nelle presenti Norme per semplicità e chiarezza del testo; tuttavia si considerano componente importante dell'incremento della consapevolezza e della conoscenza al quale tendono dette attività, e devono essere rispettati in ogni intervento pubblico e privato.
3. In applicazione del principio di non duplicazione, non sono sottoposti alle attività di valutazione ambientale strategica i piani attuativi con i quali si realizza gli interventi previsti dal presente Piano, ad eccezione dei piani attuativi formati per realizzare un diverso assetto rispetto a quanto stabilito nelle Schede normative e progettuali.
4. I piani comunali di settore aventi effetti sull'ambiente e sul territorio e i piani attuativi che applicano i contenuti delle Schede normative e progettuali, pur non dovendo ripetere le attività di valutazione, devono contenere uno specifico elaborato, al fine di dimostrare il rispetto delle regole di conservazione delle invariabili strutturali, la rilevanza o meno dei loro impatti sul territorio e sull'ambiente, con specifiche riguardanti la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, per scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura. Nel caso in cui la verifica con i soggetti competenti dia esito negativo, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate; l'allacciamento per scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo, dando anche atto, sentiti soggetti competenti, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. In caso di esito negativo della verifica, dovranno essere individuate le opere di adeguamento tecnico e dimensionale della rete o una soluzione depurativa alternativa; la disponibilità della risorsa idrica e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento idrico; l'impatto prodotto da emissioni di inquinanti e l'individuazione di eventuali misure di mitigazione; la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente; la compatibilità con il piano della classificazione acustica; il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 4. Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche

1. Nel presente Piano è censito, nel corrispondente allegato alle presenti norme, lo stato dei principali spazi e strutture pubbliche, al fine di constatarne l'accessibilità, secondo quanto disposto dalla LR 65/2014 in tema di barriere architettoniche, e considerata la massima accessibilità della città pubblica un fattore di valutazione della qualità urbana.
2. Per spazi e strutture censite, è rilevato il grado di adeguabilità, accertato lo stato adeguato o statuita l'impossibilità di adeguamento.
3. E' cura del Comune prevedere, nell'ambito della programmazione delle opere pubbliche, la progressiva attuazione degli interventi ai fini dell'adeguamento degli spazi e degli edifici pubblici individuati dal presente Piano come non accessibili o accessibili non a norma.
4. Gli elaborati citati al primo comma del presente articolo costituiscono disciplina per il superamento delle barriere architettoniche, assimilata al Piano di settore relativo alla materia (PEBA), e vale fino ad eventuale approvazione di detto strumento, avente valore di atto di governo ai sensi della LR 65/2014, in quanto piano di settore comunale con effetti territoriali.

Art. 5 Aree di Protezione Civile

1. Costituisce parte integrante del Piano Operativo ai sensi dell'art. 95 comma 3 lettera h e art. 104 comma 4 della L.R. 65/2014 il "Piano di Protezione Civile" approvato con delibera C.C. 15 del 30 Aprile 2015.
2. In ogni spazio pubblico e in ogni attrezzatura pubblica può essere allestito in qualunque momento, per le necessità derivanti da situazioni che richiedano l'intervento della Protezione Civile, qualunque tipo di struttura, servizio o altra sistemazione degli edifici e dei luoghi funzionale alle attività della Protezione Civile medesima.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

TITOLO II REGOLE DI GESTIONE E DI TRASFORMAZIONE

CAPO I DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI ASSETTI INSEDIATIVI

Art. 6. Individuazione delle destinazioni d'uso e disciplina delle funzioni

1. La “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”, di cui alle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, regola i mutamenti delle destinazioni d’uso degli immobili, delle aree di pertinenza degli edifici esistenti e dei terreni ineditati. Essa garantisce il controllo della distribuzione delle funzioni d’interesse collettivo e di servizio ai residenti e persegue una organizzazione degli spazi e delle funzioni che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale, salvaguardando il diritto dei cittadini all’autodeterminazione delle scelte di vita e di lavoro.
2. Il presente P.O. detta la disciplina delle funzioni ai sensi e per gli effetti dell’art. 98 della L.R. 65/2014, e a tal fine contiene:
 - definizioni;
 - regole per i mutamenti di destinazioni d’uso soggetti a titolo abilitativo edilizio;
 - specifica regolamentazione per tessuti urbani omogenei, nelle quali sono individuate le funzioni ammesse;
 - specifiche per le dotazioni di parcheggi secondo normativa di settore;
 - regole di compatibilità e definizione delle funzioni ammesse nel territorio aperto, per ogni sua sottozona.
3. La regolamentazione del P.O. contenuta nelle presenti Norme costituisce disciplina delle funzioni fino ad eventuale approvazione di apposito piano di settore comunale con le caratteristiche di cui al presente articolo.
4. Ai fini del presente P.O. si individuano le seguenti destinazioni d’uso secondo ai sensi dell’art. 99 della L.R. 65/2014. All’interno di tali categorie sono individuate delle sottocategorie, cui sono associati elenchi esplicativi e non esaustivi delle attività in esse comprese:
 - RESIDENZIALE
 - INDUSTRIALE E ARTIGIANALE
 - COMMERCIALE
 - TURISTICO-RICETTIVA
 - DIREZIONALE – SERVIZI
 - COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI
 - AGRICOLA E FUNZIONI CONNESSE AI SENSI DI LEGGE
5. I locali accessori a servizio di un’unità principale (garage, cantine, depositi e simili) assumono la medesima destinazione d’uso della unità principale.
6. Il P.O. ammette all’interno della destinazione residenziale le seguenti sottocategorie:
 - a. commerciale di vicinato e di somministrazione;
 - b. direzionale compatibile;

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- c. artigianale compatibile;
 - d. attività di servizio compatibile;
 - e. attività turistico-ricettiva di case vacanza, affittacamere e bed and breakfast.
7. Il P.O. ammette all'interno della destinazione industriale artigianale le seguenti sottocategorie:
- a. commerciale di vicinato e di somministrazione;
 - b. direzionale compatibile;
 - c. attività di servizio compatibile.
8. Il Piano Operativo articola la destinazione commerciale secondo le seguenti sottocategorie:
- a. alimentare
 - media struttura di vendita, compresi i centri commerciali (come da Codice del Commercio – L.R. 28/2005 smi);
 - esercizi di vicinato, commerciale e esercizi di somministrazione (come da Codice del Commercio – L.R. 28/2005 smi) nonché piccoli artigiani alimentari (gelateria, gastronomia, pizza taglio, ecc.);
 - b. non alimentare
 - media struttura di vendita;
 - esercizi di vicinato;
 - noleggio di auto e motocicli;
 - esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita;
 - luoghi di intrattenimento e attività ludico-ricreative.
9. Il Piano Operativo articola la destinazione agricola secondo le seguenti sottocategorie:
- a. manufatti destinati all'agricoltura e comunque strumentali alla conduzione del fondo;
 - b. residenza rurale;
 - c. strutture per agriturismo.
10. Sono destinazioni compatibili tutte le sottocategorie assimilabili alla categoria primaria per carico urbanistico, che si inseriscono nel contesto di riferimento in omogeneità, avuto riguardo alle funzioni esistenti nell'intorno dell'ambito e dell'edificio di intervento, ovvero caratterizzate da un rapporto di integrazione e complementarietà delle diverse funzioni fra loro.
11. Salve le verifiche delle destinazioni dettate per i diversi tessuti urbani, il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative vigenti. I mutamenti di destinazione d'uso dovranno essere anche valutati secondo criteri di compatibilità fra funzioni.
12. Il cambio di destinazione d'uso è sempre soggetto a verifica di compatibilità con le funzioni già esistenti nell'edificio, nell'isolato o nel complesso di appartenenza, e alla verifica dell'adeguatezza delle urbanizzazioni esistenti e delle dotazioni di parcheggio pubblico esistenti di cui può avvalersi, o, in caso negativo, della dimostrazione e dell'impegno a realizzare urbanizzazioni e parcheggi necessari. In caso di cambio di destinazione d'uso è obbligatorio il rispetto delle norme vigenti in materia di parcheggi pertinenziali privati e a servizio delle attività commerciali.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 7. Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale

1. Per spazi di parcheggio per la sosta stanziale si intendono gli spazi necessari alla sosta dei veicoli e le autorimesse di pertinenza delle costruzioni, di cui all'art. 2 comma 2 della L. 122/1989. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:
 - nuova edificazione;
 - sostituzione edilizia con addizione volumetrica
2. Per gli interventi di sostituzione edilizia e per le addizioni volumetriche, definite dalle presenti Norme, deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute proporzionalmente alla parte aggiuntiva.
3. Per gli edifici residenziali, qualora gli interventi di addizione volumetrica di cui alle presenti Norme dovessero consistere nella realizzazione di un locale accessorio o nell'ampliamento di un vano esistente, è consentita la monetizzazione delle quote di parcheggio di cui al presente articolo, da stimare secondo le procedure stabilite dall'apposito regolamento comunale.
4. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale sono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso nel modo seguente:
 - residenza: 1 mq. di parcheggio ogni 3 mq. superficie edificabile (o edificata) (SE);
 - industriale – artigianale e attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie edificabile (o edificata) (SE);
 - commerciale: 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume. La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Per le destinazioni di cui trattasi alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione di cui all'art.8;
 - attività direzionali e terziario: 1 mq di parcheggio ogni 2,50 mq di superficie edificabile (o edificata) (SE);
 - attività turistico-ricettive: 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di superficie edificabile (o edificata) (SE), garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera. Ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico-ricettiva, esso viene equiparato ai pubblici esercizi ai fini delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione.
5. Il reperimento di tali aree non è dovuto nel caso di esercizi di vicinato ubicati nei Tessuti storici nonché per gli edifici esistenti già a destinazione commerciale all'entrata in vigore del Regolamento regionale n. 15/R del 1/04/2009, attuativo della L.R. 28/2005. Il reperimento di tali aree in detti Tessuti non è dovuto neanche in caso di mutamento di destinazione d'uso.
6. Fermo restando quanto stabilito dal precedente comma 5, è comunque prescritto il rispetto delle dotazioni minime di legge, ove superiori a quelle ricavate in applicazione del presente articolo.
7. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni 15 mq di superficie di parcheggio.
8. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.

9. I parcheggi per la sosta stanziale sono riservati al servizio di singoli edifici, in ordine alle specifiche esigenze di sosta individuali o ad uso comune; fanno parte dell'area di pertinenza dei singoli edifici o complessi edilizi e sono progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento nella misura prescritta dal presente articolo, o, ove non indicato, nelle misure minime definite dalle leggi vigenti.
10. I parcheggi per la sosta stanziale devono essere ricavati nelle costruzioni con indicazione dei locali destinati a tale uso o nell'area scoperta di pertinenza dell'intervento, o in aree pubbliche o private concesse in uso, non necessariamente limitrofe.
11. I parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti all'interno di tutto il territorio urbanizzato, nel rispetto delle limitazioni di cui alle presenti norme. Nel caso di frazionamento con incremento delle unità immobiliari è obbligatorio il reperimento di un posto auto per ogni unità aggiuntiva; qualora non sia reperibile, è consentita la monetizzazione secondo le procedure stabilite dall'apposito regolamento comunale.
12. In tutti i parcheggi disciplinati dal presente articolo devono essere garantite idonee componenti vegetali, sia per la gradevolezza di immagine sia per effetti positivi sul microclima e di assorbimento degli inquinamenti da traffico.
13. Per le costruzioni esistenti è ammessa la realizzazione di autorimesse e spazi da asservire a parcheggio pertinenziale, da ricavare in superficie o a livello interrato, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - i manufatti risultino compatibili con il fabbricato principale, con le relazioni fra il medesimo e lo spazio libero del lotto e con il contesto edilizio circostante;
 - nel caso di proprietà condominiale la costruzione del parcheggio privato dovrà avvenire contemporaneamente per tutti gli alloggi che compongono l'immobile con conseguente redazione di un progetto unitario;
 - nel caso in cui siano già presenti parcheggi privati per una parte di unità residenziali, il progetto unitario dovrà prevedere l'uniformità dei caratteri architettonici e morfologici;
 - nel caso di box auto esistenti riconoscibili come manufatti precari, ancorché autorizzati o condonati, l'intervento è assentibile a condizione che il progetto unitario preveda la loro demolizione e ricostruzione;
 - nei limiti dimensionali minimi prescritti dalla disciplina nazionale e regionale in materia.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 8. Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione, definita da legislazione vigente in materia, destinate a visitatori e utenti di servizi, per soste di durata breve o media, è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi commerciali al dettaglio e all'ingrosso derivanti dai seguenti interventi:
 - nuova edificazione;
 - sostituzione edilizia.
2. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è altresì prescritto in caso di:
 - mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale;
 - ampliamento della superficie di vendita di esercizi commerciali esistenti.
3. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione - da intendersi aggiuntive rispetto a quelle relative alla sosta stanziale di cui all'art. 7 - sono definite, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali in materia, in funzione:
 - delle varie tipologie di esercizi commerciali
 - della superficie di vendita
4. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 15 mq di superficie di parcheggio.
5. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.
6. Nei Tessuti storici di cui all'art. 65 delle presenti norme per le attività commerciali non è richiesto il reperimento di spazi per la sosta di relazione.
7. I parcheggi per la sosta di relazione dovranno essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.
8. In tutti i parcheggi disciplinati dal presente articolo devono essere garantite idonee componenti vegetali, sia per la gradevolezza di immagine sia per effetti positivi sul microclima e di assorbimento degli inquinamenti da traffico.
9. Devono essere previsti appositi spazi per veicoli a due ruote e per biciclette, nella misura di almeno uno per ognuno dei due tipi per ogni 4 posti auto.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 9. Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche

1. Il Piano Operativo disciplina che le modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi comportanti la realizzazione di nuovi edifici ad ampliamenti volumetrici di edifici esistenti con incremento di superficie coperta, ovvero derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, sistemazioni esterne e loro modifiche, devono essere compensate mediante:
 - il mantenimento di un quantitativo minimo del 25% di superficie permeabile di pertinenza;
 - modalità costruttive e materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
 - opere di autocontenimento, quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.
2. I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclopedonale, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
3. Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

Art. 10. Distanze minime dei fabbricati da altri fabbricati e dai confini

1. Fatto salvo quanto diversamente disposto dai successivi commi, negli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, negli ampliamenti di fabbricati esistenti, e negli interventi edilizi comunque modificativi della sagoma esistente, è prescritto, a tutela di un equilibrato assetto degli insediamenti, il rispetto della distanza minima di ml. 5,00 dai confini.
2. Sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle indicate al precedente comma 1, nel rispetto delle prescrizioni del codice civile, laddove consentite dalla disciplina dei Tessuti di cui alla Parte III, Titolo I delle presenti norme.
3. Sono ammesse le deroghe sulle distanze dai fabbricati di cui al D.M. 1444/1968 secondo quanto stabilito dalla disciplina di cui all'art. 140 della LR 65/2014 e ss.mm.ii..

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

CAPO II MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

Art. 11. Modalità di attuazione e disposizioni generali

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante:
 - attività edilizia libera, quale definita dalle vigenti norme;
 - interventi diretti;
 - Programma agricolo pluriennale di miglioramento agricolo ambientali (P.A.P.M.A.A.), con valore o meno di Piano attuativo, come disciplinato nel titolo delle presenti norme dedicato al territorio aperto;
 - Piani attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata, secondo le varie tipologie indicate nelle presenti norme e comunque ai sensi delle leggi nazionali e regionale che li disciplinano;
 - Progetti Unitari Convenzionati definiti da legislazione regionale in materia di governo del territorio.
2. Resta fermo l'obbligo di rispettare i requisiti qualitativi disposti dal Regolamento Edilizio comunale nonché le definizioni in esso contenute relative ai parametri urbanistico edilizi, comunque nel rispetto del Regolamento di attuazione 39R della LR 65/2014.
3. La modalità di attuazione delle Aree di trasformazione interne al TU - Aree "AT.TU.n", delle Aree di trasformazione esterne al TU - Aree "AT.TR.n", degli Interventi puntuali di riqualificazione di spazi pubblici o di uso pubblico, dei Completamenti urbani - "CP.n" e dei Completamenti di tessuto produttivo specialistico - "CP_TPS.n", individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (su base C.T.R. in scala 1:2.000, sono disciplinate dalle apposite *Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle Aree di trasformazione interne al TU - Aree "AT.TU.n", alle Aree di trasformazione esterne al TU - Aree "AT.TR.n", dei Completamenti urbani - "CP.n" e dei Completamenti di tessuto produttivo specialistico - "CP.TPS.n" - varie scale*, parte integrante delle presenti Norme.
4. Il Piano attuativo è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista del contesto e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione degli spazi di verde e parcheggio pubblico e delle aree private di pertinenza del nuovo edificio (o complesso edilizio) deve contribuire a caratterizzare qualitativamente l'assetto delle aree adiacenti.
5. L'individuazione e la delimitazione cartografica redatta su base C.T.R. contenuta negli elaborati del presente P.O. delle aree da assoggettare a Piani attuativi potrà subire, in fase di redazione dei detti atti, lievi modifiche dimensionali dovute agli studi di maggior dettaglio senza che ciò comporti variante al PO.
6. Le trasformazioni, fisiche o funzionali, relative a complessi immobiliari sottoposti a progetti unitari convenzionati devono essere previste in elaborati specifici di inquadramento volti a garantire la coerenza delle proposte complessive e la loro conformità alle presenti Norme e alle Schede normative e progettuali che ne sono parte integrante. Gli elaborati di inquadramento dovranno essere corredati da un atto d'obbligo con il quale tutti i proprietari dei complessi immobiliari sottoposti a progettazione unitaria si impegnano nei confronti dell'Amministrazione Comunale a rispettare gli obblighi inerenti l'attuazione degli interventi.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 12. Piani Attuativi

1. Le Aree di trasformazione interne al TU - Aree "AT.TU.n", le Aree di trasformazione esterne al TU - Aree "AT.TR.n" e gli Interventi puntuali di riqualificazione di spazi pubblici o di uso pubblico possono essere soggette a Piano attuativo, in ragione delle particolari caratteristiche e/o della rilevanza degli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione previsti. L'obbligo di Piano Attuativo è indicato dalle "Schede normative e di indirizzo progettuale". Ove ricorra l'obbligo di assoggettamento a piano attuativo imposto per legge, anche se non espressamente indicato nel presente Piano, prevalgono le disposizioni di legge.
2. Negli interventi di nuova realizzazione o di ristrutturazione urbanistica da realizzarsi in aree soggette a Piano attuativo deve essere rispettato quanto riportato nell'elaborato 'Schede di valutazione'.

Art. 13. Interventi diretti, comprese fattispecie convenzionate o soggette a sottoscrizione di atto d'obbligo

1. Si attuano mediante intervento diretto tutte le previsioni del P.O. non subordinate alla preventiva approvazione di Piano attuativo o Progetto Unitario Convenzionato. I titoli e/o gli atti abilitativi necessari per ciascun intervento diretto sono stabiliti dalle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia.
2. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione, registrata e trascritta a cura e spese dell'interessato, atta a garantire l'interesse pubblico o generale e/o il rispetto di determinate condizioni, nel caso in cui l'intervento:
 - comporti la preventiva o contestuale esecuzione di opere di urbanizzazione da parte del/dei titolare/i del titolo abilitativo a scomputo del contributo dovuto per i relativi oneri;
 - comporti l'esecuzione di interventi di sistemazione ambientale;
 - rientri in altre fattispecie per le quali la stipula di una convenzione sia prevista dalle presenti norme o dalle vigenti leggi.
3. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a cura e spese dell'interessato ove l'intervento privato debba garantire l'interesse pubblico generale e/o il rispetto di determinate condizioni, ovvero sia previsto dalle presenti norme o dalle vigenti leggi.

Art. 14. Nuova edificazione residenziale pubblica e privata con finalità sociali

1. Gli alloggi di edilizia residenziale privata con finalità sociali sono prevalentemente destinati alla locazione a canone controllato. In sede di stipula delle convenzioni destinate a regolamentare la realizzazione degli interventi l'Amm./ne Comunale può tuttavia autorizzare la vendita di una quota di tali alloggi, a condizione che siano praticati prezzi contenuti rispetto ai valori di mercato correnti, ovvero consentire la realizzazione di interventi sperimentali in 'autocostruzione'. In apposito regolamento sono stabiliti i criteri per l'individuazione della quota di alloggi con finalità sociali destinabili alla vendita e le modalità per la determinazione del relativo prezzo di cessione. Per gli alloggi con vincolo di destinazione alla locazione a canone controllato, ferma restando la durata minima del vincolo fissata dalla legge: a) in assenza di forme

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

di contributo pubblico, il canone controllato è determinato applicando una riduzione minima del 10% rispetto al canone previsto dai patti territoriali in vigore al momento della stipula della convenzione relativa all'intervento; b) in presenza di forme di contributo pubblico, il canone controllato è determinato applicando una riduzione dal 15% al 30% rispetto al canone previsto dai patti territoriali in vigore al momento della stipula della convenzione relativa all'intervento. L'esatta quantificazione della percentuale di riduzione è fissata in proporzione all'entità ed alla natura del contributo pubblico erogato.

2. L'Amm./ne Comunale, nel facilitare l'accesso delle categorie sociali più deboli, tiene in particolare considerazione soggetti quali gli anziani, i diversamente abili, le giovani coppie, gli studenti fuori sede, le famiglie monogenitoriali, le famiglie numerose etc., anche nell'intento di promuovere forme di integrazione e di aiuto reciproco tra le categorie medesime.
3. Le convenzioni destinate a regolamentare la realizzazione degli interventi sono corredate da specifiche prescrizioni e da idonee forme di garanzia. Nelle stesse sono individuati: - gli alloggi destinati alla locazione a canone controllato e gli eventuali alloggi destinati alla vendita, su estratto planimetrico in scala adeguata; - i canoni di locazione e i criteri per la determinazione dei relativi aggiornamenti, nonché, in caso di alloggi in vendita, il prezzo di cessione; - l'assunzione d'obbligo da parte del privato di sottoscrizione dei contratti di locazione e/o di vendita con i soggetti terzi indicati dall'Amm./ne Comunale secondo i criteri e le modalità stabilite in apposito regolamento; - le garanzie per il rispetto delle pattuizioni contenute nella convenzione; - le modalità e le garanzie per la opponibilità agli eventuali terzi aventi causa del soggetto attuatore (o, comunque, del sottoscrittore della convenzione) degli obblighi contenuti nella convenzione.
4. Gli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale privata con finalità sociali (ERS), realizzati nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, sono esenti dal contributo per il costo di costruzione.
5. E' facoltà del Consiglio Comunale di disporre l'applicazione di incentivi economici per gli interventi di trasformazione o di riqualificazione previsti dal Piano Operativo, nel caso in cui il soggetto attuatore si impegni alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale privata con finalità sociali (ERS) per quote pari almeno al 5% della superficie edificabile (SE) residenziale prevista dal Piano Operativo per ciascun intervento. La natura, l'entità e le modalità di erogazione di tali incentivi sono disposte in sede di approvazione dei relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati, o con separato provvedimento consiliare.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

CAPO III ARTICOLAZIONE DI SPECIFICHE CATEGORIE O TIPOLOGIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO

Art. 15. Definizione degli interventi di nuova edificazione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro-risanamento conservativo e sostituzione edilizia

1. Le definizioni degli interventi di nuova edificazione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione e i relativi regimi abilitativi sono definiti dalle vigenti fonti statali e regionali.
2. Per gli edifici soggetti a vincolo storico-artistico diretto, apposto con Decreto Ministeriale, le opere ammissibili, comprese nella categoria del restauro, rispettano quanto disposto dall'art. 29 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni culturali e del Paesaggio), dalla sezione 4 del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale della Toscana (documento "3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, esito di perfezionamento svoltosi nell'ambito dei Tavoli tecnici organizzati dalla Regione Toscana con le Soprintendenze territorialmente competenti e con il coordinamento della Direzione Regionale del MiBACT") e dall'art. 3 (L) comma 1 lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia si danno di seguito le sotto-articolazioni che il presente Piano assegna ai diversi tipi di edifici e complessi in ragione della loro classificazione.
4. Sono assimilabili ad interventi di sostituzione edilizia gli interventi comportanti trasferimenti volumetrici senza obbligo di Piano Attuativo sul patrimonio edilizio esistente a destinazione non agricola, anche rientranti nei casi di cui alla Parte IV, Titolo II, Capo II e III di cui alle presenti norme, a condizione che:
 - i manufatti demoliti siano ricostruiti in accorpamento a un fabbricato esistente o nella sua area di pertinenza;
 - non siano da costruire nuove viabilità e nuove urbanizzazioni;
 - con la demolizione dei manufatti dai quali si recupera la volumetria per l'accorpamento si ottenga il ripristino ambientale e paesaggistico dell'area che viene liberata;
 - sia dimostrato che si eliminano i manufatti incongrui e in condizioni di degrado eventualmente presenti;
 - i manufatti ricostruiti, nel caso in cui siano ad uso residenziale, non superino i due piani di altezza.
5. Gli interventi di sostituzione edilizia nel territorio rurale che comportano la demolizione e ricostruzione di due o più edifici o manufatti esistenti a destinazione non agricola, anche rientranti nei casi di cui alla Parte IV, Titolo II, Capo II e III di cui alle presenti norme, entro la pertinenza dell'edificio principale di riferimento sono consentiti nei seguenti casi:
 - qualora i manufatti demoliti siano accorpati ad un edificio principale;
 - qualora i manufatti demoliti siano ricostruiti come edificio unitario entro la pertinenza dell'edificio principale di riferimento, così come definita dalle presenti norme. In tal caso è l'intervento è soggetto alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intera area di pertinenza.
6. Gli interventi di sostituzione edilizia nel territorio rurale che comportano la demolizione e ricostruzione di due o più edifici o manufatti esistenti a destinazione agricola entro la pertinenza dell'edificio principale di

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

riferimento, se previsti all'interno di un PAPMAA, ai sensi dell'art. 74 comma 13 della LR 65/2014, sono consentiti nei seguenti casi:

- qualora i manufatti demoliti siano accorpati ad un edificio principale;
 - qualora i manufatti demoliti siano ricostruiti come edificio unitario entro la pertinenza dell'edificio principale di riferimento, così come definita dalle presenti norme. In tal caso è l'intervento è soggetto alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intera area di pertinenza.
7. Gli interventi di sostituzione edilizia nel territorio rurale che comportano la demolizione e ricostruzione di un edificio o manufatto esistente a destinazione agricola entro l'unità fondiaria esistente alla data di adozione del presente piano sono ammessi anche attraverso ricollocazione in posizione diversa da quella originaria purchè all'interno dell'unità fondiaria medesima e ferma restando la destinazione agricola.
8. Gli interventi di sostituzione edilizia nel territorio rurale che comportano la demolizione e ricostruzione di un edificio o manufatto esistente a destinazione non agricola entro l'unità fondiaria esistente alla data di adozione del presente piano sono ammessi anche attraverso ricollocazione in posizione diversa da quella originaria purchè all'interno dell'unità fondiaria medesima entro la propria pertinenza di riferimento, così come definita dalle presenti norme.
9. Gli interventi non riconducibili ai casi di cui ai precedenti commi 4, 5, 6, 7 e 8 di cui al presente articolo, sono disciplinati dall'art. 22 delle presenti Norme (Ristrutturazione Urbanistica).
10. Nei casi di interventi di sostituzione edilizia, ove non sia consentito l'incremento di volume di cui all'art. 17, è ammesso un incremento di volume fino ad un massimo del 5% del volume legittimo esistente finalizzato ad incrementare il bilancio energetico totale dell'edificio; tale incremento non è da ritenersi aggiuntivo rispetto all'incremento consentito attraverso le addizioni volumetriche di cui all'art. 17 delle presenti norme.

Art. 16. Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, vengono articolati nelle seguenti categorie.

Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1'

Interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio, e che in ogni caso, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, non comportino:

- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
- modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali;

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- modifiche significative agli elementi strutturali verticali;
- modifiche alla sagoma del fabbricato;
- incrementi di superficie edificabile (S.E.) e di volume edificabile (V.E.);
- tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi.

Fermo restando rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' possono altresì comportare incrementi di superficie non residenziale (Snr) all'interno dell'involucro edilizio esistente.

Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC2'

Interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale di interi edifici (o di porzioni strutturalmente identificabili degli stessi), finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, che possono comportare anche lo svuotamento dell'organismo edilizio (ferma restando la conservazione del suo involucro) e la variazione di schema e tipologia strutturale, senza comunque determinare, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica:

- incrementi di volume edificabile (V.E.), fatta eccezione per incrementi realizzati all'interno dell'involucro edilizio o con le modifiche di seguito specificate:
- modifiche alla sagoma, fatta eccezione per:
 - tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti;
 - modeste modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare incrementi di volume edificabile (V.E.). Tali interventi comportano altresì quelli relativi al recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 8 febbraio 2010 n.5.

Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1'

Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici o parti di essi, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi a quelli originari, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR2'

Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incrementi di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Nell'intervento ricostruttivo sono ammesse modeste e non sostanziali rototraslazioni all'interno dell'area di pertinenza.

Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR3'

Interventi di ricostruzione di edifici, o parti di essi, crollati, demoliti o diruti – per vetustà, condizioni di rischio, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali – previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, purché non comportanti incremento di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e purché sussistano i seguenti requisiti concorrenti:

- esistenza del perimetro murario fuoriterra, ancorché parzialmente diruto;
- produzione da parte dell'avente titolo di documentazione in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario.

La consistenza planivolumetrica deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio, anche di carattere tipologico-filologico e/o da documentazione depositata agli Atti presso Enti pubblici.

L'intervento di ricostruzione deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

Le funzioni ammesse sono quelle del tessuto in cui il rudere ricade o quelle stabilite per il territorio rurale se ricade nel territorio aperto.

Nell'intervento ricostruttivo sono ammesse modeste e non sostanziali rototraslazioni all'interno dell'area di pertinenza.

Art. 17. Addizioni volumetriche

1. Le addizioni volumetriche, definite all'art. all'art.134, comma 1, lettera g), della L.R. 65/2014, non sono applicabili agli edifici esistenti originati e sottoposti a Piani Attuativi successivi all'approvazione del presente Piano Operativo e sono concesse agli edifici esistenti una sola volta dall'approvazione del presente Piano Operativo.
2. Le addizioni volumetriche possono comportare:
 - l'eventuale modifica della destinazione d'uso della/e unità immobiliari/e di riferimento;
 - la formazione di nuove unità immobiliari, all'interno di un progetto che coinvolga la/le unità edilizia/e originaria/e.
3. Le addizioni volumetriche, laddove consentite dalla disciplina dei Tessuti di cui alla Parte III, Titolo I delle presenti norme, possono essere realizzate secondo le seguenti caratteristiche:
 - siano collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero - se non ricomprese nel perimetro del tessuto storico - in sopraelevazione all'unità immobiliare di riferimento;
 - rispettino i limiti e parametri fissati dal P.O. in relazione alle distanze, altezze, rapporto di copertura, rapporto di occupazione del sottosuolo, etc.;
 - laddove l'intervento interessi un organismo edilizio con più proprietà, il proponente provveda ad acquisire preventivo nulla osta scritto.
4. Salva diversa previsione contenuta nelle presenti norme, le addizioni volumetriche di cui al presente articolo sono sempre consentite sugli edifici esistenti in tutto il territorio comunale nei seguenti casi fra di loro

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

alternativi:

- entro il 30% della SE legittima effettiva dell'edificio;
 - pari a 40 mq. in aggiunta alla superficie edificabile esistente.
5. La chiusura di logge porticati e balconi, la realizzazione di tettoie, logge e porticati che comportino un aumento della superficie edificabile maggiore del 20% della SE esistente sono considerate addizioni volumetriche e in tal caso possono eccedere il limite del 30% o quello dei 40 mq. di cui al precedente comma solo per adeguarsi ai caratteri complessivi dell'edificio e purché l'intervento si configuri come armonico rispetto alla configurazione originaria dell'edificio.

Art. 18. Interventi pertinenziali

1. Gli interventi pertinenziali, quali descritti all'art. 135, comma 2, lett. e), L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., costituiscono opere, manufatti e consistenze edilizie destinate in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e non suscettibili di utilizzo autonomo. Tali opere, manufatti e consistenze - tra i quali piscine, cantine, autorimesse, box, tettoie, etc. - presentano le seguenti, concorrenti caratteristiche:
 - sono destinate ad usi accessori;
 - accrescono il decoro o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
 - non determinano incremento del carico urbanistico;
 - non assumono autonomo valore di mercato;
 - comportano la realizzazione di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume edificato effettivo dell'edificio principale esistente alla data di approvazione del presente P.O.;
 - sono collocate all'interno del lotto urbanistico di riferimento;
 - laddove l'intervento interessi un organismo edilizio con più proprietà, il proponente provveda ad acquisire preventivo nulla osta scritto.
2. Gli interventi pertinenziali che non presentino le caratteristiche specificate al precedente comma 1 sono identificati come "addizioni volumetriche", disciplinate come tali, ove consentite dal P.O., dalle presenti Norme.
3. La chiusura o la realizzazione di tettoie o altri analoghi interventi che comportino un aumento fino al 20% della superficie coperta sono considerate interventi pertinenziali.

Art. 19. Interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi

1. È consentito il recupero dei sottotetti dei volumi legittimamente esistenti alla data di adozione del presente P.O. aventi le seguenti caratteristiche tecniche e dimensionali di cui alla LR 5/2010 e ss.mm.ii.
2. Sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aero-illuminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di abbaini e

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

l'installazione di lucernari. Nel contesto di tali interventi, la superficie aero illuminante può essere ridotta ad 1/12.

3. Gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde, salvo nel caso in cui il recupero del sottotetto avvenga contestualmente ad un intervento di rifacimento della copertura che comporti adeguamento alle vigenti normative in materia di rischio sismico.
4. Gli interventi di recupero dei sottotetti non possono comportare in alcun modo aumento del numero delle unità abitative, ma solo ampliamento delle esistenti.
5. I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.
6. I progetti di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali, fermo restando le deroghe di cui ai commi precedenti.

Art. 20. Opere, interventi, installazioni e/o manufatti a carattere temporaneo e stagionale

1. Opere, interventi, installazioni e/o manufatti a carattere temporaneo e stagionale temporanei, di cui all'art. 136 co. 2 della LR 65/2014 e SS.MM.II. presente articolo, dovranno rispettare la distanza minima di mt. 5,00 dal confine le distanze stabilite dal codice civile e una volta rimossi potranno essere nuovamente reinstallati con le stesse caratteristiche e localizzazione soltanto se trascorsi sei mesi dalla data di rimozione, previa semplice richiesta di rinnovo del nulla osta. previo deposito di nuova comunicazione di inizio lavori.
2. Sull'intero territorio comunale, incluso i centri storici di Orbetello e Talamone, ed in generale nei centri abitati e nel territorio aperto, sono sempre ammesse installazioni temporanee o stagionali asservite ad attività commerciali per la somministrazione di alimenti e bevande e/o per implementarne i requisiti igienico sanitari, quali arredi/attrezzature e dehor o strutture simili (pergotende), anche muniti di chiusure laterali o di copertura in vetro o elementi plastificati. Dette attrezzature e strutture potranno essere installate su aree pubbliche quali marciapiedi, piazze, strade, aree a verde, aree private ad uso pubblico o sulle aree private di pertinenza esclusiva o in diretta prossimità dei locali commerciali. Fermo restando che le installazioni temporanee/stagionali saranno assoggettate a idoneo titolo edilizio e, ove ricadenti su aree pubbliche, anche al titolo per l'occupazione del suolo pubblico, le modalità di attuazione di cui al presente comma saranno disciplinate da specifico regolamento comunale, e quelle previste in aree assoggettate a vincolo paesaggistico e nei centri storici saranno regolamentate con apposito protocollo di intesa tra Ministero per i Beni e le Attività culturali, tramite la competente Soprintendenza, e l'Amministrazione comunale.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 21. Ricostruzione edifici diruti

1. È consentita, su tutto il territorio comunale, attraverso un intervento di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR3' di cui alle presenti Norme, la ricostruzione di edifici diruti – per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali – purchè sussistano i seguenti requisiti concorrenti:
 - esistenza del perimetro murario, in elevazione fuori terra o dal piano di campagna esistente consolidato, ancorché parzialmente diruto;
 - produzione da parte dell'avente titolo di documentazione in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario.
2. La consistenza planivolumetrica deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio.
3. L'intervento di ricostruzione deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, ad esclusione dei casi in cui il manufatto diruto non sia costruito in materiali incongrui o con tipologia non consona con il contesto, garantendo, in ogni caso, dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.
4. Le funzioni ammesse sono quelle del tessuto in cui il rudere ricade o quelle stabilite per il territorio rurale se ricade nel territorio aperto.
5. Ove non sia possibile rilevare con certezza l'altezza originaria tramite quanto descritto al precedente comma 2, purché sia incontestabile tramite detti rilievi e documenti la consistenza planimetrica, è ammessa un'altezza massima ricostruita fino a 3 mt.
6. Nell'intervento ricostruttivo sono ammesse modeste e non sostanziali rototraslazioni all'interno dell'area di pertinenza.

Art. 22. Ristrutturazione urbanistica

1. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, sono consentiti previa valutazione della compatibilità della volumetria ricostruita con il contesto di riferimento.
2. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica nel territorio rurale comportanti il mutamento della destinazione d'uso agricola sono consentiti nel rispetto di quanto disciplinato all'art. 83 della L.R. 65/2014 sono soggetti a piano attuativo e al previo parere della conferenza di copianificazione (ai sensi dell'art. 64 comma 8 della L.R. 65/2014).
3. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica che comportano la demolizione e ricostruzione di due o più edifici o manufatti esistenti nel territorio comunale in un unico luogo, come volume unitario, sono soggetti a piano attuativo o progetto unitario convenzionato e comportano l'obbligo della sistemazione ambientale e paesaggistica e, ove necessario, della bonifica, dei siti ove sono operate le demolizioni. Per la scelta del

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

luogo ove ricostruire unitariamente si dovranno preferire aree per le quali non sia necessario costruire nuova viabilità se non per quanto funzionale al raccordo con viabilità esistenti e si dovranno escludere luoghi prossimi ad aree accessibili dalla collettività e dotati di panoramicità, luoghi interessati da condizioni naturalistiche di pregio, aree ove siano presenti condizioni di pericolosità idrogeologica o idraulica media o alta. Le caratteristiche dell'edificio costruito tramite l'utilizzo dei volumi altrove demoliti devono essere consone al contesto di riferimento. La costruzione dell'edificio tramite l'utilizzo di volumi altrove demoliti può essere situata in addizione e completamento di case sparse e nuclei rurali esistenti, comportandovi aumento di qualità insediativa e paesaggistica, senza danneggiarne i valori relazionali fisici e percettivi fra edifici esistenti e territorio di riferimento. Tutte le condizioni dettate dal presente comma devono essere esplicitate in appositi elaborati del piano attuativo.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

**PARTE II TUTELA E VALORIZZAZIONE DEGLI ELEMENTI IDENTITARI DEL PATRIMONIO
TERRITORIALE**

TITOLO I – BENI PAESAGGISTICI E AREE NATURALI PROTETTE

Art. 23. Disciplina dei Beni Paesaggistici

1. Il Piano Strutturale recepisce le disposizioni per la tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici dettate dal P.I.T. / P.P.R. in riferimento agli specifici obiettivi di qualità con valore di indirizzo dallo stesso individuati. In particolare:
 1. la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici, la loro delimitazione e rappresentazione;
 2. gli obiettivi con valore di indirizzo per la tutela e la valorizzazione degli elementi di valore presenti nelle strutture del paesaggio degli immobili ed aree di cui alla lett. a) e nelle relative componenti;
 3. la ricognizione delle aree soggette a tutela paesaggistica per legge, la loro delimitazione e rappresentazione;
 4. gli obiettivi con valore di indirizzo per la tutela e la valorizzazione degli elementi di valore paesaggistico presenti nelle aree di cui alla lett. c);
 5. l'applicazione delle direttive del P.I.T. / P.P.R. in ordine all'identificazione:
 6. dei valori paesaggistici della struttura idrogeomorfologica e della struttura ecosistemica/ambientale del patrimonio territoriale
 7. dei valori paesaggistici della struttura antropica del patrimonio territoriale;
 8. delle componenti e dei riferimenti valoriali delle visuali connotate da elevato valore estetico-percettivo;
 9. il recepimento delle direttive del P.I.T. / P.P.R. cui dare applicazione nel Piano Operativo e nei correlati atti di governo del territorio e piani di settore di competenza comunale ai fini della loro conformazione al P.I.T. / P.P.R., ed in particolare le direttive relative agli immobili ed aree di cui alle lett. a) e c), con specifico riferimento agli interventi incidenti sulle strutture del paesaggio.
2. Gli immobili e le aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici, di cui al precedente punto 1, lett.a), sono individuate in forza dei seguenti provvedimenti ministeriali:

D.M. 14/02/1959 - G.U. n. 65 del 1959	Zona della collina di Ansedonia
D.M. 22/08/1959 - G.U. n. 209 del 1959	Pineta detta "Tombolo della Feniglia"
D.M. 20/08/1959 - G.U. n. 210 del 1959	Pineta litoranea detta del "Voltoncino"
D.M. 25/09/1962 - G.U. n. 268 del 1962/1	Zona sita fra i piedi dei monti della Uccellina e il mare, compreso il centro urbano di Talamone
D.M. 27/09/1962 - G.U. n. 268 del 1962/3	Zone ai lati della Diga Granducale
D.M. 10/12/1962 - G.U. n. 3 del 1963	Zone costituite dalla pianura compresa tra il piede dei monti dell'Uccellina e la statale Aurelia nonché dalla limitrofa collina di Bengodi
D.M. 04/12/1964 - G.U. n. 180 del 1965	Zona del "Tombolo di Giannella"

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

D.M. 13/05/1965 - G.U. n. 306 del 1965	Zona del Lago di Burano
D.M. 14/10/1967 - G.U. n. 17 del 1968	Zona sita tra la foresta demaniale della Feniglia ed il confine del comune di Monte Argentario
D.M. 06/02/1976 - G.U. n. 76 del 1976	Zona dell'abitato del capoluogo e della fascia costiera ai limiti della laguna
D.M. 14/04/1989 - G.U. n. 111 del 1989	Prima zona: Sistema montuoso al limite est della laguna di Orbetello tra le località Sette Finestre e la località Parrina; seconda zona: zona che costituisce, nella parte nord, il naturale completamento dei precedenti vincoli costieri che vengono così ampliati fino alla ferrovia per la salvaguardia degli innumerevoli quadri panoramici godibili dalla stessa.

3. Le aree del territorio comunale soggette a tutela paesaggistica per legge - di cui al precedente punto 1 lett. c) - sono riferite alle seguenti categorie di beni:
- a. territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. (art.142. c.1, lett. a, Codice);
 - b. territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice);
 - c. fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice);
 - d. parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice);
 - e. territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice);
 - f. zone gravate da usi civici (art.142. c.1, lett. h, Codice);
 - g. zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 (art.142. c.1, lett. i, Codice);
 - h. zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. m, Codice).
4. Il Piano Strutturale definisce per ognuna delle aree sopra elencate apposita normativa demandando al presente Piano Operativo la definizione di specifiche e prescrizioni di dettaglio, così come dettagliate al presente Titolo.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 24. Immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico con D.M. 14/02/1959 - G.U. n. 65 del 1959 Zona della collina di Ansedonia

1. La porzione di territorio comunale dichiarata di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici con il D.M. 14 Febbraio 1959 (pubblicato sulla G.U. n. 65 del 1959), avente ad oggetto la *Zona della collina di Ansedonia* interessa l'intero centro abitato di Ansedonia ed è rappresentata con apposito segno grafico alla Tavola STA.05 - "*Ricognizione dei Beni paesaggistici - Immobili e aree di notevole interesse pubblico*" in scala 1: 30.000 del Piano Strutturale, che ne detta apposita normativa all'art. 11 delle NTA.
2. All'interno delle aree di cui al comma 1 non sono ammessi interventi che:
 - alterino i caratteri morfologici di balze rocciose, falesie e cale;
 - alterino le caratteristiche geologiche, paleontologiche e paleontologiche dei geositi;
 - alterino irreparabilmente i caratteri morfologici e naturalistici di balze rocciose, falesie, e calette;
 - alterino le caratteristiche geologiche delle grotte;
 - alterino negativamente la qualità e la quantità della risorsa idrogeologica del sottosuolo;
 - alterino le opere idrauliche della Tagliata Etrusca.
3. Non sono consentiti interventi suscettibili di alterare o compromettere l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale e le reciproche relazioni, evitando modifiche degli andamenti altimetrici, delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica.
4. Sono ammessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia a condizione che:
 - mantengano e qualificano i contesti interessati dall'intervento, evitando la modifica dei caratteri connotativi della trama viaria e del patrimonio edilizio;
 - non compromettano i caratteri morfologici e la qualità architettonica del tessuto insediativo e non interferiscano con i varchi visuali che dalla viabilità pubblica si aprono verso il mare e la costa;
 - non compromettano l'accessibilità ai luoghi pubblici o di uso pubblico da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
 - siano coerenti con l'impianto originario per soluzioni formali, tecniche e materiali, caratteri tipologici, finiture esterne e cromie, sistemazioni di pertinenze;
 - siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento costiero e le visuali che si aprono dai tracciati e dal mare;
 - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio;
 - non modifichino il profilo del promontorio così come percepito dal mare, dalla costa e dalla viabilità (ivi inclusa la ferrovia).
5. Sono ammessi interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli a condizione che:
 - garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento);

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale;
 - sia garantita la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica a valenza paesaggistica.
6. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali nel rispetto di quanto disciplinato al Titolo II della Parte IV delle presenti norme e a condizione che:
- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
 - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee.
7. E' consentito, nel rispetto delle norme del presente piano, l'inserimento di manufatti a condizione che non interferiscano negativamente o limitino le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche di cui all'art. 57 - "Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Viabilità panoramica, elementi emergenti e punti panoramici" delle presenti norme.
8. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.
9. Non è ammessa la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado.
10. Non è ammessa, nei tratti di viabilità panoramica di cui all'art. 57 - "Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Viabilità panoramica, elementi emergenti e punti panoramici" delle presenti norme, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e di strutture commerciali-ristoratorie di complemento agli impianti esistenti.

Art. 25. Immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico con D.M. 22/08/1959 - G.U. n. 209 del 1959 Pineta detta "Tombolo della Feniglia"

1. La porzione di territorio comunale dichiarata di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici con il D.M. 22 Agosto 1959 (pubblicato sulla G.U. n. 209 del 1959), avente ad oggetto la *Pineta detta "Tombolo della Feniglia"* è rappresentata con apposito segno grafico alla Tavola STA.05 - "*Ricognizione dei Beni paesaggistici - Immobili e aree di notevole interesse pubblico*" in scala 1: 30.000 del Piano Strutturale, che ne detta apposita normativa all'art. 12 delle NTA.
2. All'interno delle aree di cui al comma 1 non sono ammessi interventi che:
- possano interferire negativamente con la tutela del sistema delle dune e con il mantenimento dell'equilibrio idrogeologico, con particolare riferimento all'apertura di nuovi percorsi/aree di sosta sulla duna o alla realizzazione di strutture per la balneazione e/o il tempo libero;
 - alterino le caratteristiche geologiche dei geositi/geotopi;
 - alterino negativamente la qualità e la quantità della risorsa idrogeologica del sottosuolo;
 - interferiscano con la tutela della pineta di impianto storico, ad eccezione di quelli legati a

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- problematiche di stabilità o fitosanitarie;
- possano interferire con la tutela dei complessivi ecosistemi della laguna, della pineta, della duna costiera;
 - possano interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.
3. Non sono ammesse ulteriori artificializzazioni del territorio.
4. E' consentito, nel rispetto delle norme del presente piano, l'inserimento di manufatti a condizione che non interferiscano negativamente o limitino le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.
5. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista lungo i percorsi accessibili al pubblico.
6. Sono ammessi interventi di manutenzione dei manufatti e delle strutture esistenti a condizione che non alterino i valori identitari dello skyline costiero e l'integrità percettiva dell'area.

Art. 26. Immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico con D.M. 20/08/1959 - G.U. n. 210 del 1959 Pineta litoranea detta del "Voltoncino"

1. La porzione di territorio comunale dichiarata di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici con il D.M. 20 Agosto 1959 (pubblicato sulla G.U. n. 210 del 1959), avente ad oggetto la *Pineta litoranea detta del "Voltoncino"*, è rappresentata con apposito segno grafico alla Tavola STA.05 - "*Ricognizione dei Beni paesaggistici - Immobili e aree di notevole interesse pubblico*" in scala 1: 30.000 del Piano Strutturale, che ne detta apposita normativa all'art. 13 delle NTA.
2. All'interno delle aree di cui al comma 1 non sono ammessi interventi che:
- siano suscettibili di innescare o aumentare i fenomeni di erosione della linea di costa e tutti gli interventi che alterino il sistema dei cordoni dunali mobili o fissi, favorendo l'evoluzione del sistema dunale anche con tecniche di ingegneria naturalistica;
 - alterino le caratteristiche geologiche dei geositi/geotopi;
 - alterino negativamente la qualità e la quantità della risorsa idrogeologica del sottosuolo;
 - possano interferire con la tutela integrale della macchia mediterranea, del sistema delle dune ed il mantenimento dell'equilibrio idrogeologico, con particolare riferimento all'apertura di nuovi percorsi nella duna o a qualsiasi tipo di sovrastruttura per la balneazione e/o il tempo libero;
 - possano interferire con la tutela della pineta, ad eccezione di quelli legati a problematiche di stabilità o fitosanitarie;
 - possano determinare l'impermeabilizzazione delle aree libere e delle viabilità interne (asfaltature, manti di rivestimento, ecc.) al fine di mantenere le caratteristiche di naturalità;
 - trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate;

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.
3. Non è ammessa la realizzazione di depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado.
 4. Non è ammessa, nei tratti di viabilità panoramica di cui all'art. 57 - "Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Viabilità panoramica, elementi emergenti e punti panoramici" delle presenti norme, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti.
 5. Sono ammessi interventi di trasformazione a condizione che:
 - siano finalizzati a perseguire, anche attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la massima coerenza e continuità con i valori paesaggistici, con particolare riferimento alla qualità progettuale e alla compatibilità degli interventi rispetto agli assetti geomorfologici e vegetazionali dell'area;
 - siano mantenuti gli spazi aperti liberi, al fine di tutelare il loro ruolo di transizione tra sistema costiero e paesaggio agrario dell'entroterra;
 - garantiscano la massima integrazione paesaggistica con gli assetti morfologici dei luoghi e con la trama consolidata della rete viaria esistente;
 - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.
 6. E' ammessa l'individuazione di nuove aree di sosta e parcheggio a condizione che non compromettano l'integrità della percezione visiva, qualificano le superfici ombreggianti con materiali e strutture coerenti con il contesto naturale e non comportino l'aumento di superficie impermeabile.
 7. E' ammesso l'inserimento di manufatti a condizione che non interferiscano negativamente o limitino le visuali panoramiche di cui all'art. 57 - "Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Viabilità panoramica, elementi emergenti e punti panoramici" delle presenti norme. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

Art. 27. Immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico con D.M. 25/09/1962 - G.U. n. 268 del 1962/1 - Zona sita fra i piedi dei monti della Uccellina e il mare, compreso il centro urbano di Talamone

1. La porzione di territorio comunale dichiarata di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici con il D.M. 25 Settembre 1962 (pubblicato sulla G.U. n. 268 del 1962/1), avente ad oggetto la *Zona sita fra i piedi dei monti della Uccellina e il mare, compreso il centro urbano di Talamone*, è rappresentata con apposito segno grafico alla Tavola STA.05 - "*Ricognizione dei Beni paesaggistici - Immobili e aree di notevole interesse pubblico*" in scala 1: 30.000 del Piano Strutturale, che ne detta apposita normativa all'art. 14 delle NTA.
2. All'interno delle aree di cui al comma 1 non sono ammessi interventi che:
 - possano interferire con la tutela integrale della costa rocciosa, nonché di quella coperta da macchia

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- mediterranea;
- alterino irreparabilmente i caratteri morfologici e naturalistici di balze rocciose, falesie, e calette;
 - alterino le caratteristiche geologiche dei geositi e delle grotte;
 - alterino negativamente la qualità e la quantità della risorsa idrogeologica del sottosuolo;
 - siano in grado di alterare gli assetti vegetazionali e l'integrità ecosistemica dei mosaici di macchie e vegetazione forestale e degli ambienti costieri;
 - siano in contrasto con le misure di conservazione di cui alle specifiche norme in materia definite per le ZPS e ZSC;
 - trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate;
 - possano determinare l'impermeabilizzazione delle aree libere e delle viabilità interne (asfaltature, manti di rivestimento, ecc.), al fine di mantenere le caratteristiche di naturalità;
 - siano suscettibili di alterare o compromettere l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale e le reciproche relazioni, evitando modifiche degli andamenti altimetrici, delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica;
 - comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.
3. Sui manufatti e opere che costituiscono il sistema delle fortificazioni costiere e delle dogane storiche di cui all'art. 54 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Manufatti antichi di ingegneria idraulica e manufatti e opere che costituiscono il sistema delle fortificazioni*" delle presenti norme sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo che mantengano l'impianto tipologico/architettonico e utilizzino soluzioni formali, tecniche e materiali, finiture esterne e cromie coerenti con quelle originali.
4. Per gli interventi che interessano gli edifici di cui agli art. 52 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Patrimonio edilizio presente al 1954*" e 53 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Edifici storici e beni culturali caratteristici del paesaggio*" delle presenti norme sono prescritti:
- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale e con i caratteri storici;
 - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);
 - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee e la conservazione dei manufatti accessori di valore storico-architettonico.
5. Sul patrimonio edilizio del nucleo storico di Talamone sono ammessi interventi di trasformazione a condizione che:
- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;
 - siano mantenuti i percorsi, gli accessi, i camminamenti, i passaggi di interesse storico e le relative

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- opere di arredo;
- siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico nella sua percezione da terra e soprattutto dal mare;
 - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il nucleo storico, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.
6. Sono ammessi interventi di adeguamento/trasformazione dei campeggi/villaggi turistici esistenti di cui all'art. 106 - "*Campeggi esistenti*" delle presenti norme a condizione che:
- siano finalizzati a perseguire, anche attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la massima coerenza e continuità con i valori paesaggistici, con particolare riferimento alla qualità progettuale e alla compatibilità degli interventi rispetto agli assetti geomorfologici e vegetazionali dell'area;
 - le nuove aree di sosta e parcheggio non compromettano l'integrità della percezione visiva, qualificchino le superfici ombreggianti con materiali e strutture coerenti con il contesto naturale e non comportino l'aumento di superficie impermeabile.
7. Sono ammessi gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli a condizione che:
- si inseriscano secondo principi di coerenza nel disegno generale della pianura bonificata seguendone le direzioni fondamentali e tenendo conto della forma e dell'orientamento dei campi;
 - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di svolgimento delle attività agricole, sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, materiali impiegati, manufatti di corredo;
 - non siano aperti percorsi di accesso all'arenile che comportino nuovi attraversamenti del territorio agricolo.
8. Sono ammessi gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e di realizzazione di nuovi edifici rurali e delle relative aree pertinenziali nel rispetto di quanto disciplinato al Titolo II della Parte IV delle presenti norme e a condizione che siano realizzati in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate della bonifica, lette nelle componenti e relazioni principali (ordine geometrico e scansione regolare dei campi e dei canali, gerarchia dei percorsi e canali) e con tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comporti la destrutturazione.
9. E' ammessa la realizzazione di nuove residenze rurali nel rispetto di quanto disciplinato al Titolo II della Parte IV delle presenti norme e a condizione che siano realizzate:
- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;
 - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.
10. E' ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli, compresi i manufatti temporanei e prefabbricati nel

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

rispetto di quanto disciplinato al Titolo II della Parte IV delle presenti norme e a condizione che siano realizzati:

- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;
 - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;
 - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.
11. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.
12. Non è ammessa la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado.
13. Sono ammessi gli interventi che interessano i percorsi di cui all'art. 55 "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Tracciati viari fondativi*" delle presenti norme a condizione che:
- sia mantenuto il tracciato nella sua configurazione attuale, limitando allargamenti e modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica) delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali;
 - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli,) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi,) di valore storico-tradizionale eventualmente presenti;
 - sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;
 - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di naturalità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
 - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri di naturalità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.
14. Sono ammessi gli interventi che interessano i tracciati di cui all'art. 56 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Strade vicinali e sentieristica CAI*" delle presenti norme a condizione che:
- siano mantenuti i tracciati dei percorsi nella loro configurazione attuale, limitando allargamenti e modifiche degli andamenti altimetrici delle sezioni e degli sviluppi longitudinali;
 - siano conservate le opere d'arte e i manufatti di corredo eventualmente presenti;
 - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo;
 - sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale;
 - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali dei luoghi e non comporti l'aumento della superficie impermeabile;
 - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali dei luoghi, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

panoramiche.

15. Sui tratti di cui all'art. 57 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Viabilità panoramica, elementi emergenti e punti panoramici*" delle presenti norme non è ammessa la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti.
16. Gli interventi di trasformazione consentiti dal presente articolo sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche di cui all'art. 57 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Viabilità panoramica, elementi emergenti e punti panoramici*" delle presenti norme, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

Art. 28. Immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico con D.M. 27/09/1962 - G.U. n. 268 del 1962/3 - Zone ai lati della Diga Granducale

1. La porzione di territorio comunale dichiarata di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici con il D.M. 27 Settembre 1962 (pubblicato sulla G.U. n. 268 del 1962/3), avente ad oggetto le *Zone ai lati della Diga Granducale*, è rappresentata con apposito segno grafico alla Tavola STA.05 - "*Ricognizione dei Beni paesaggistici - Immobili e aree di notevole interesse pubblico*" in scala 1: 30.000 del Piano Strutturale, che ne detta apposita normativa all'art. 15 delle NTA.
2. All'interno delle aree di cui al comma 1 non sono ammessi interventi che:
 - alterino la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso il centro storico di Orbetello, con particolare attenzione all'infrastruttura della diga quale via di accesso alla città storica;
 - comportino la privatizzazione dei punti di vista accessibili al pubblico.
3. Sul patrimonio edilizio presente sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e restauro e risanamento conservativo.
4. Sono ammessi interventi di trasformazione a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche di cui all'art. 57 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Viabilità panoramica, elementi emergenti e punti panoramici*" delle presenti norme, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.
5. E' ammesso l'inserimento di manufatti a condizione che non interferiscano negativamente o limitino le visuali panoramiche di cui all'art. 57 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Viabilità panoramica, elementi emergenti e punti panoramici*" delle presenti norme che si aprono dalla Diga Granducale di Orbetello, dal territorio contermina al vincolo e dalla strada provinciale verso le Lagune di Ponente e di Levante e il promontorio del Monte Argentario. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 29. Immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico con D.M. 10/12/1962 - G.U. n. 3 del 1963

**- Zone costituite dalla pianura compresa tra il piede dei monti dell'Uccellina e la statale Aurelia
nonchè dalla limitrofa collina di Bengodi**

1. La porzione di territorio comunale dichiarata di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici con il D.M. 10 Dicembre 1962 (pubblicato sulla G.U. n. 3 del 1963), avente ad oggetto le *Zone costituite dalla pianura compresa tra il piede dei monti dell'Uccellina e la statale Aurelia nonché dalla limitrofa collina di Bengodi*, è rappresentata con apposito segno grafico alla Tavola STA.05 - "*Ricognizione dei Beni paesaggistici - Immobili e aree di notevole interesse pubblico*" in scala 1:30.000 del Piano Strutturale, che ne detta apposita normativa all'art. 16 delle NTA.
2. All'interno delle aree di cui al comma 1 non sono ammessi interventi che:
 - possano interferire con la tutela integrale ed il mantenimento dell'equilibrio idrogeologico della costa rocciosa;
 - possano alterare gli ecosistemi forestali, nonché i mosaici di garighe e macchia mediterranea;
 - siano contrasto con le misure di conservazione di cui alle specifiche norme in materia definite per le ZPS e ZSC e la disciplina del Piano e del regolamento del Parco regionale della Maremma;
 - alterino o compromettano l'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale e le reciproche relazioni;
 - trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate;
 - comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.
3. Sui manufatti di cui all'art. 54 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Manufatti antichi di ingegneria idraulica e manufatti e opere che costituiscono il sistema delle fortificazioni*" sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo che mantengano l'impianto tipologico/architettonico e utilizzino soluzioni formali, tecniche e materiali, finiture esterne e cromie coerenti con quelle originarie.
4. Sono ammessi gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia a condizione che:
 - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
 - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
 - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
 - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
 - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
 - mantengano l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
 - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

5. Sono ammessi gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli a condizione che:
 - si inseriscano secondo principi di coerenza nel disegno generale della pianura bonificata seguendone le direzioni fondamentali e tenendo conto della forma e dell'orientamento dei campi;
 - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di svolgimento delle attività agricole, sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, materiali impiegati, manufatti di corredo;
 - non siano aperti percorsi di accesso all'arenile che comportino nuovi attraversamenti del territorio agricolo.

6. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali, nel rispetto di quanto disciplinato al Titolo II della Parte IV delle presenti norme, sono ammessi a condizione che siano realizzati in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate della bonifica, lette nelle componenti e relazioni principali (ordine geometrico e scansione regolare dei campi e dei canali, gerarchia dei percorsi e canali) e con tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti di elementi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

7. E' ammessa, nel rispetto di quanto disciplinato al Titolo II della Parte IV delle presenti norme, la realizzazione di nuove residenze rurali a condizione che:
 - siano in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;
 - privilegino la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.

8. E' ammessa, nel rispetto di quanto disciplinato al Titolo II della Parte IV delle presenti norme, la realizzazione di nuovi annessi agricoli, compresi i manufatti temporanei e prefabbricati, a condizione che siano realizzati:
 - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;
 - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

9. Gli interventi che interessano i percorsi di cui all'art. 55 "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Tracciati viari fondativi*" delle presenti norme sono ammessi a condizione che:
 - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici.
 - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;
 - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;
 - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
 - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;
 - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto;
 - siano limitati gli interventi che comportino rilevati stradali tali da compromettere la percezione visiva delle pianure agricole e della loro relazione con la costa.
10. Sono ammessi esclusivamente interventi che garantiscano la massima integrazione paesaggistica con gli assetti morfologici dei luoghi e con la trama consolidata della rete viaria esistente.
11. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito.
12. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.
13. Non è ammessa la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti nei tratti di cui all'art. 57 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Viabilità panoramica, elementi emergenti e punti panoramici*".
14. Non è ammessa la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado.

Art. 30. Immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico con D.M. 4/12/1964 - G.U. n. 180 del 1965 - Zona del "Tombolo di Giannella"

1. La porzione di territorio comunale dichiarata di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici con il D.M. 4 Dicembre 1964 (pubblicato sulla G.U. n. 180 del 1965), avente ad oggetto la *Zona del "Tombolo di Giannella"*, è rappresentata con apposito segno grafico alla Tavola STA.05 - "*Ricognizione dei Beni paesaggistici - Immobili e aree di notevole interesse pubblico*" in scala 1: 30.000 del Piano Strutturale, che ne detta apposita normativa all'art. 17 delle NTA.
2. All'interno delle aree di cui al comma 1 non sono ammessi interventi che:
 - possano alterare il sistema idraulico e l'equilibrio dell'ecosistema lagunare;
 - siano suscettibili di innescare o aumentare fenomeni di erosione della linea di costa;
 - possano interferire con la tutela del sistema delle dune costiere, favorendo l'evoluzione del sistema

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- dunale anche con tecniche di ingegneria naturalistica;
- alterino le caratteristiche geologiche dei geositi/geotopi;
 - alterino negativamente la qualità e la quantità della risorsa idrogeologica del sottosuolo;
 - possano interferire con la tutela dei complessivi ecosistemi della laguna, della pineta e della struttura duna costiera;
 - possano interferire con la tutela della pineta di impianto storico ad eccezione di quelli legati a problematiche di stabilità o fitosanitarie. Deve essere comunque garantita la sostituzione degli individui arborei di genere *Pinus* certificati come staticamente pericolosi o morti con esemplari dello stesso genere;
 - siano in contrasto con le misure di conservazione di cui alle specifiche norme in materia definite per il SIR/SIC/ZPS e con la disciplina del regolamento della Riserva Naturale Provinciale Laguna di Orbetello;
 - prevedano ulteriori artificializzazioni del territorio;
 - alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale e le reciproche relazioni, evitando modifiche degli andamenti altimetrici, delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica;
 - trasformino le serre esistenti e i manufatti in volumetrie edificate;
 - prevedano ulteriori processi di urbanizzazione;
 - possano determinare l'impermeabilizzazione delle aree libere e delle viabilità interne (asfaltature, manti di rivestimento, ecc.), al fine di mantenere le caratteristiche di naturalità;
 - comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.
3. Sui manufatti di cui all'art. 54 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Manufatti antichi di ingegneria idraulica e manufatti e opere che costituiscono il sistema delle fortificazioni*" sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e restauro e risanamento conservativo che mantengano l'impianto tipologico/architettonico e utilizzino soluzioni formali, tecniche e materiali, finiture esterne e cromie coerenti con quelle originarie.
4. Sono ammessi interventi di adeguamento/trasformazione dei campeggi/villaggi turistici esistenti di cui all'art. 106 - "*Campeggi esistenti*" delle presenti norme a condizione che:
- siano finalizzati a perseguire, anche attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la massima coerenza e continuità con i valori paesaggistici, con particolare riferimento alla qualità progettuale e alla compatibilità degli interventi rispetto agli assetti geomorfologici e vegetazionali dell'area;
 - le nuove aree di sosta e parcheggio non compromettano l'integrità della percezione visiva, qualificano le superfici ombreggianti con materiali e strutture coerenti con il contesto naturale e non comportino l'aumento di superficie impermeabile.
5. Sono ammessi gli interventi di trasformazione a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche di cui all'art. 57 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Viabilità panoramica, elementi emergenti e punti panoramici*" delle presenti norme, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

6. Non è ammessa la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado.

Art. 31. Immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico con D.M. 13/05/1965 - G.U. n. 306 del 1965 - Zona del Lago di Burano

1. La porzione di territorio comunale dichiarata di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici con il D.M. 13 Maggio 1965 (pubblicato sulla G.U. n. 306 del 1965), avente ad oggetto la *Zona del Lago di Burano*, rappresentata con apposito segno grafico alla Tavola STA.05 - "*Ricognizione dei Beni paesaggistici - Immobili e aree di notevole interesse pubblico*" in scala 1: 30.000 del Piano Strutturale, che ne detta apposita normativa all'art. 18 delle NTA.
2. All'interno delle aree di cui al comma 1 non sono ammessi interventi che:
 - possano interferire con la tutela del sistema delle dune, con particolare riferimento all'apertura di nuovi percorsi/aree di sosta sulla duna o alla realizzazione di strutture per la balneazione e/o il tempo libero;
 - alterino gli aspetti storici, naturalistici estetico percettivi e le opere idrauliche della Tagliata Etrusca;
 - alterino negativamente la qualità e la quantità della risorsa idrogeologica del sottosuolo;
 - possano interferire negativamente con la tutela del sistema delle dune, della vegetazione dunale e della macchia mediterranea;
 - siano in contrasto con le misure di conservazione di cui alle specifiche norme in materia per le ZPS;
 - alterino o compromettano l'intorno territoriale, ovvero l'ambito di pertinenza paesaggistica, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale e le reciproche relazioni, evitando modifiche degli andamenti altimetrici, delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica;
 - possano determinare l'impermeabilizzazione delle aree libere e delle viabilità interne (asfaltature, manti di rivestimento, ecc.), al fine di mantenere le caratteristiche di naturalità;
 - trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate;
 - possano interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
 - comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.
3. Sui manufatti di cui all'art. 54 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Manufatti antichi di ingegneria idraulica e manufatti e opere che costituiscono il sistema delle fortificazioni*" delle presenti norme sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e restauro e risanamento conservativo che mantengano l'impianto tipologico/architettonico e utilizzino soluzioni formali, tecniche e materiali, finiture esterne e cromie coerenti con quelle originali.
4. Sono ammessi gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli a condizione che:

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- si inseriscano secondo principi di coerenza nel disegno generale della pianura bonificata seguendone le direzioni fondamentali e tenendo conto della forma e dell'orientamento dei campi;
 - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di svolgimento delle attività agricole, sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, materiali impiegati, manufatti di corredo;
 - non siano aperti percorsi di accesso all'arenile che comportino nuovi attraversamenti del territorio aperto.
5. Non è ammessa l'apertura di nuovi percorsi di attraversamento del territorio agricolo, al fine di garantire un accesso controllato alla duna e all'arenile.
6. E' ammesso l'inserimento di manufatti a condizione che non interferiscano negativamente o limitino le visuali panoramiche di cui all'art. 57 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Viabilità panoramica, elementi emergenti e punti panoramici*" delle presenti norme. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.
7. Non è ammessa la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti.
8. Non è ammessa la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado.
9. Sono ammessi, nel rispetto di quanto disciplinato al Titolo II della Parte IV delle presenti norme, gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e di realizzazione di nuovi edifici rurali e delle relative aree pertinenziali a condizione che siano realizzati in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate della bonifica, lette nelle componenti e relazioni principali (ordine geometrico e scansione regolare dei campi e dei canali, gerarchia dei percorsi e canali) e con tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi.
10. Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a condizione che:
- sia mantenuto l'impianto tipologico/architettonico e sia garantito l'utilizzo di soluzioni formali, tecniche, materiali, finiture esterne e cromie coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale;
 - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva);
 - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, e conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.
11. Sono ammessi interventi di adeguamento/trasformazione dei campeggi/villaggi turistici esistenti di cui all'art. 106 - "*Campeggi esistenti*" delle presenti norme a condizione che:
- siano finalizzati a perseguire, anche attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la massima coerenza e continuità con i valori paesaggistici, con particolare riferimento alla qualità progettuale e alla compatibilità degli interventi rispetto agli assetti geomorfologici e vegetazionali

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

dell'area;

- le nuove aree di sosta e parcheggio non compromettano l'integrità della percezione visiva, qualificchino le superfici ombreggianti con materiali e strutture coerenti con il contesto naturale e non comportino l'aumento di superficie impermeabile.

Art. 32. Immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico con D.M. 14/10/1967 - G.U. n. 17 del 1968 - Zona sita tra la foresta demaniale della Feniglia ed il confine del comune di Monte Argentario

1. La porzione di territorio comunale dichiarata di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici con il D.M. 14 Ottobre 1967 (pubblicato sulla G.U. n. 17 del 1968), avente ad oggetto la *Zona sita tra la foresta demaniale della Feniglia ed il confine del comune di Monte Argentario* è rappresentata con apposito segno grafico alla Tavola STA.05 - "*Ricognizione dei Beni paesaggistici - Immobili e aree di notevole interesse pubblico*" in scala 1: 30.000 del Piano Strutturale, che ne detta apposita normativa all'art. 19 delle NTA.
2. All'interno delle aree di cui al comma 1 non sono ammessi interventi che:
 - siano suscettibili di innescare o aumentare fenomeni di erosione della linea di costa;
 - possano interferire negativamente con la tutela del sistema delle dune e con il mantenimento dell'equilibrio idrogeologico, con particolare riferimento all'apertura di nuovi percorsi/aree di sosta sulla duna o alla realizzazione di strutture per la balneazione e/o il tempo libero;
 - alterino negativamente la qualità e la quantità della risorsa idrogeologica del sottosuolo;
 - possano interferire negativamente con la tutela della pineta di impianto storico.
 - siano suscettibili di alterare il sistema ambientale dell'area lagunare e del sistema dunale;
 - siano in contrasto con le misure di conservazione di cui alle specifiche norme in materia definite per il SIR/SIC/ZPS;
 - possano compromettere il tracciato storico, nella sua configurazione attuale, della strada che percorre longitudinalmente la Feniglia;
 - comportino ulteriore artificializzazione dei suoli;
 - trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate;
 - possano interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio;
 - comportino la privatizzazione dei punti di vista lungo i percorsi accessibili al pubblico.
3. Non è ammessa la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 33. Immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico con D.M. 06/02/1967 - G.U. n. 76 del 1976 - Zona dell'abitato del capoluogo e della fascia costiera ai limiti della laguna

1. La porzione di territorio comunale dichiarata di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici con il D.M. 6 Febbraio 1967 (pubblicato sulla G.U. n. 76 del 1976), avente ad oggetto la *Zona dell'abitato del capoluogo e della fascia costiera ai limiti della laguna* è rappresentata con apposito segno grafico alla Tavola STA.05 - "*Ricognizione dei Beni paesaggistici - Immobili e aree di notevole interesse pubblico*" in scala 1: 30.000 del Piano Strutturale, che ne detta apposita normativa all'art. 20 delle NTA.
2. All'interno delle aree di cui al comma 1 non sono ammessi interventi che:
 - possano interferire con la tutela degli habitat palustri, dell'equilibrio idrogeologico e della qualità delle acque della Laguna, ed in grado di aumentare i livelli di impermeabilizzazione e processi di artificializzazione anche con riferimento agli agroecosistemi, al di fuori del territorio urbanizzato;
 - siano in contrasto con le misure di conservazione di cui alle specifiche norme in materia definite per il SIR/SIC/ZPS e con la disciplina del regolamento della Riserva Naturale Provinciale Laguna di Orbetello;
 - alterino o compromettano le relazioni visive tra gli insediamenti e la laguna;
 - alterino o compromettano l'intorno territoriale del Forte delle Saline i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale e le reciproche relazioni, evitando modifiche degli andamenti altimetrici, delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica;
 - trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate;
 - comportino la privatizzazione dei punti di vista pubblici (belvedere) accessibili al pubblico.
3. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Orbetello a condizione che:
 - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;
 - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico;
 - siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
 - siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro e le relative opere di arredo
 - sia conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico;
 - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.
4. Sono ammessi gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia a condizione che:
 - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- valore storico-culturale;
- non alterino i valori identitari dello skyline dell'istmo e la sua integrità percettiva;
 - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
 - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
 - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
 - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
 - sia garantita la massima integrazione paesaggistica con gli assetti morfologici dei luoghi e con la trama consolidata della rete viaria esistente.
5. Sui manufatti di cui all'art. 54 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Manufatti antichi di ingegneria idraulica e manufatti e opere che costituiscono il sistema delle fortificazioni*" delle presenti norme sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e restauro e risanamento conservativo che mantengano l'impianto tipologico/architettonico e utilizzino soluzioni formali, tecniche e materiali, finiture esterne e cromie coerenti con quelle originarie.
6. Sono ammessi gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli a condizione che:
- si inseriscano secondo principi di coerenza nel disegno generale della pianura bonificata seguendone le direzioni fondamentali e tenendo conto della forma e dell'orientamento dei campi;
 - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di svolgimento delle attività agricole, sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, materiali impiegati, manufatti di corredo.
7. Sono ammessi, nel rispetto di quanto disciplinato al Titolo II della Parte IV delle presenti norme, gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e di realizzazione di nuovi edifici rurali e delle relative aree pertinenziali a condizione che siano realizzati in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate della bonifica, lette nelle componenti e relazioni principali (ordine geometrico e scansione regolare dei campi e dei canali, gerarchia dei percorsi e canali) e con tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi.
8. Sono ammessi limitati interventi sui tratti di cui all'art. 57 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Viabilità panoramica, elementi emergenti e punti panoramici*" delle presenti norme e dei tracciati di cui all'art. 55 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Tracciati viari fondativi*" delle presenti norme, tali da non compromettere la percezione visiva delle pianure agricole e della loro relazione con la costa.
9. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.
10. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti un sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

11. Sono ammessi interventi di trasformazione a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche di cui all'art. 57 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Viabilità panoramica, elementi emergenti e punti panoramici*" delle presenti norme, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni significative del paesaggio.
12. E' ammesso l'inserimento di manufatti a condizione che non comportino la privatizzazione dei punti di vista pubblici (belvedere) accessibili al pubblico e non interferiscano negativamente o limitino le visuali panoramiche di cui all'art. 57 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Viabilità panoramica, elementi emergenti e punti panoramici*" delle presenti norme. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.
13. Sono ammessi gli interventi di manutenzione dei manufatti e delle strutture esistenti a condizione che non alterino i valori identitari dello skyline dell'istmo e l'integrità percettiva dell'area.

Art. 34. Immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico con D.M. 14/04/1989 - G.U. n. 111 del 1989 - Prima zona: sistema montuoso al limite est della laguna di Orbetello tra le località Sette Finestre e la località Parrina; seconda zona: zona che costituisce, nella parte nord, il naturale completamento dei precedenti vincoli costieri che vengono così ampliati fino alla ferrovia per la salvaguardia degli innumerevoli quadri panoramici godibili dalla stessa

1. La porzione di territorio comunale dichiarata di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici con il D.M. 14 Aprile 1989 (pubblicato sulla G.U. n. 111 del 1989), avente ad oggetto due zone, la prima costituita dal sistema montuoso al limite est della laguna di Orbetello tra le località Sette Finestre e la località Parrina e la seconda la zona che costituisce, nella parte nord, il naturale completamento dei precedenti vincoli costieri che vengono così ampliati fino alla ferrovia per la salvaguardia degli innumerevoli quadri panoramici godibili dalla stessa, sono rappresentate con apposito segno grafico alla Tavola STA.05 - "*Ricognizione dei Beni paesaggistici - Immobili e aree di notevole interesse pubblico*" in scala 1: 30.000 del Piano Strutturale che ne detta apposita normativa all'art. 21 delle NTA.
2. All'interno delle aree della prima zona di cui al comma 1:
 - 2.1 non sono ammessi interventi che:
 - siano in grado di alterare il sistema dunale e le aree umide retrodunali;
 - alterino le opere idrauliche della Tagliata Etrusca;
 - trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate
 - 2.2 sono ammessi gli interventi che interessano gli edifici di cui agli artt. 52 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Patrimonio edilizio presente al 1954*" e 53 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Edifici storici e beni culturali caratteristici del paesaggio*" delle presenti norme a condizione che:
 - sia mantenuto l'impianto tipologico/architettonico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;
 - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva,

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

aiuole, giardini);

- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee e conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico;
- sia garantito il recupero e il mantenimento della viabilità di cui all'art. 55 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Tracciati viari fondativi*" delle presenti norme.

2.3 sono ammessi gli interventi che interessano i percorsi di cui all'art. 55 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Tracciati viari fondativi*" delle presenti norme sono a condizione che:

- sia mantenuto il tracciato nella sua configurazione attuale, limitando allargamenti e modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica) delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali se non indispensabile per la sicurezza stradale;
- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;
- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;
- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri (naturali e di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri (naturali e di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;
- il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto e non enfatizzato con installazioni di natura varia.

2.4 sono ammessi gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

maggior panoramicità;

- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la Laguna di Orbetello e le emergenze architettoniche, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;
- garantiscano la massima integrazione paesaggistica con gli assetti morfologici dei luoghi e con la trama consolidata della rete viaria esistente.

2.5 sono ammessi limitati interventi sui tratti di cui agli artt. 55 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Tracciati viari fondativi*" e 57 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Viabilità panoramica, elementi emergenti e punti panoramici*" delle presenti norme, a condizione che comportino rilevati stradali tali da non compromettere la percezione visiva delle pianure agricole e della loro relazione con la costa.

2.6 sono ammessi gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportino trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli a condizione che:

- si inseriscano secondo principi di coerenza nel disegno generale della pianura bonificata seguendone le direzioni fondamentali e tenendo conto della forma e dell'orientamento dei campi .
- sia garantire la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di svolgimento delle attività agricole, sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, materiali impiegati, manufatti di corredo.

2.7 sono ammessi, nel rispetto di quanto disciplinato al Titolo II della Parte IV delle presenti norme, gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali a condizione che siano realizzati in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate della bonifica, lette nelle componenti e relazioni principali (ordine geometrico e scansione regolare dei campi e dei canali, gerarchia dei percorsi e canali) e con tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi.

2.8 sono ammessi interventi relativi gli edifici di cui agli artt. 52 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Patrimonio edilizio presente al 1954*" e 53 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Edifici storici e beni culturali caratteristici del paesaggio*" delle presenti norme a condizione che sia mantenuto il carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico percettivi che contraddistinguono tale sistema.

2.9 non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

2.10 non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

3. All'interno delle aree della seconda zona di cui al comma 1:

3.1 sono ammessi gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la Laguna di Orbetello e le emergenze architettoniche, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;
- garantiscano la massima integrazione paesaggistica con gli assetti morfologici dei luoghi e con la trama consolidata della rete viaria esistente;
- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

3.2 sono ammessi limitati interventi sui tratti di cui agli artt. 55 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Tracciati viari fondativi*" e 57 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Viabilità panoramica, elementi emergenti e punti panoramici*" delle presenti norme a condizione che comportino rilevati stradali tali da non compromettere la percezione visiva delle pianure agricole e della loro relazione con la costa.

3.3 non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

3.4 è ammesso l'inserimento di manufatti a condizione che non interferiscano negativamente o limitino le visuali panoramiche che si aprono dall'Aurelia e dalla ferrovia. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

3.5 non sono ammessi interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

3.6 non è ammessa, nei tratti di cui all'art. 57 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Viabilità panoramica, elementi emergenti e punti panoramici*" delle presenti norme, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 35. Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. (art.142. c.1, lett. a, Codice)

1. Sono soggette a tutela paesaggistica per legge, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera a) del Codice dei beni culturali e del paesaggio, i Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. Sono rappresentate con apposito segno grafico alla Tavola STA.06 - "*Ricognizione dei Beni paesaggistici - Aree tutelate per legge*" in scala 1: 30.000 del Piano Strutturale, che ne detta apposita normativa all'art. 22 delle NTA.
2. Il Piano Operativo riconosce e disciplina agli artt. 49 e 50 le "*Dune costiere e i litorali sabbiosi*" e le "*Coste sabbiose prive di sistemi dunali e coste rocciose*" al fine di salvaguardare il mantenimento dell'integrità del sistema costiero.
3. Al fine di limitare la realizzazione e l'ampliamento di strutture e manufatti legati al turismo balneare, e salvaguardare il significativo sistema ambientale, eventuali nuovi interventi, ove consentiti dovranno:
 - assicurare soluzioni progettuali coerenti e compatibili (per forma, dimensioni e cromie) con i valori naturalistici;
 - garantire l'uso sostenibile delle risorse naturali e il mantenimento dei varchi visuali da e verso l'arenile e il mare.
4. E' ammesso l'utilizzo di limitate aree per la sosta stagionale che non comportino alterazione dello stato dei luoghi attraverso apposita regolamentazione e relativi atti d'obbligo.
5. Sono consentite le addizioni volumetriche di cui all'art. 17 delle presenti norme nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni di cui al PIT/PPR richiamati dall'art. 22 delle NTA del Piano Strutturale e comunque con le seguenti limitazioni:
 - entro il 30% della SE effettiva legittima dell'edificio nel caso di strutture turistico ricettive e entro il 20% per tutte le altre funzioni;
 - pari a 40 mq. in aggiunta alla superficie edificabile esistente.
6. Le addizioni volumetriche di cui al precedente comma sono comunque consentite a condizione che venga rispettata l'altezza massima di due piani e comunque fino ad un massimo di 7 metri di altezza del fronte.
7. Non sono ammessi interventi che possano interferire con la tutela integrale della costa rocciosa dei Monti dell'Uccellina e dei piccoli promontori di Talamonaccio e Montagnola, con particolare riferimento alla conservazione delle emergenze geomorfologiche (falesie, cavità marine, cale) ed ecosistemiche (macchie, garighe, ginepreti costieri ed habitat rupestri) e delle specie animali e vegetali di interesse conservazionistico. Sono fatti salvi gli interventi di messa in sicurezza.
8. Non sono ammessi interventi che possano interferire con la conservazione integrale degli habitat della costa rocciosa di interesse comunitario o regionale, o delle aree caratterizzate dalla presenza di specie vegetali o animali di interesse conservazionistico (in particolare di interesse comunitario/regionale, rare o endemiche).
9. Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione dei sistemi forestali di valore naturalistico o paesaggistico (formazioni forestali autoctone, quali boschi di lecci e macchia mediterranea) e delle relitte aree umide salmastre di interesse conservazionistico. All'interno di tali formazioni non sono ammessi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione, ad esclusione degli interventi di cui al punto successivo o alterare l'equilibrio

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

idrogeologico.

10. Non è ammessa la localizzazione di nuovi campeggi e villaggi turistici, così come l'ampliamento di quelli esistenti. E' consentita la riqualificazione delle strutture esistenti, anche attraverso la realizzazione di nuove strutture di servizio, l'ampliamento delle strutture di servizio esistenti, a condizione che:

- siano strettamente necessari al miglioramento della qualità dell'offerta turistica;
- siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la massima coerenza e continuità con i valori paesaggistici, con particolare attenzione alla qualità progettuale e alla compatibilità degli interventi rispetto agli assetti geomorfologici e vegetazionali caratteristici della zona;
- non comportino un incremento complessivamente maggiore del 5% della superficie coperta delle strutture di servizio esistenti.

11. Non sono ammessi interventi che concorrano alla formazione di fronti urbani continui o occludano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere accessibili al pubblico o dal mare verso l'entroterra.

12. Non sono ammessi interventi che impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche al mare.

13. Non è ammesso impegno di suolo non edificato ai fini insediativi, ad eccezione dei lotti interclusi dotati di urbanizzazione primaria.

Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente possono comportare l'impegno di suolo non edificato a condizione che:

- siano riferiti all'adeguamento funzionale di edifici o, nel caso delle strutture ricettive turistico alberghiere esistenti, siano strettamente necessari al miglioramento dell'offerta turistica;
- siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la salvaguardia e il recupero dei valori paesaggistici, con particolare attenzione agli assetti geomorfologici, vegetazionali e identitari, caratteristici della zona;
- non determinino un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.

14. E' ammessa la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate, non diversamente localizzabili, a condizione che:

- siano poste al di fuori della costa rocciosa;
- siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico;
- non comportino:
 - aumento della superficie impermeabile a condizione delle aree interne all'edificato ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, è ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio;
 - frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica di cui agli artt. 49 - "Habitat" e 89 - "Morfortipi ecosistemici" delle norme del Piano Strutturale;
 - alterazione dei sistemi vegetali di valore paesaggistico e della loro continuità morfologica;
 - deterioramento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare.

15. Sull'arenile non è ammessa la localizzazione di nuove strutture in muratura, anche prefabbricata, nonché

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere. Eventuali manufatti, considerati ammissibili, sugli arenili destinati alla balneazione, a seguito di una verifica di compatibilità paesaggistica, dovranno utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Tali manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio. Alla cessazione dell'attività dovranno essere rimosse tutte le opere compresi gli impianti tecnologici.

16. Sull'arenile non è ammessa la realizzazione di nuovi porti e approdi.
17. Non è ammessa la realizzazione di nuove opere a mare o a terra in grado di provocare fenomeni di erosione costiera.
18. Non è ammessa la realizzazione di nuove aree estrattive (cave terrestri) e ampliamento di quelle esistenti.

Art. 36. Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice)

1. Sono soggette a tutela paesaggistica per legge, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera b) del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. Sono rappresentate con apposito segno grafico alla Tavola STA.06 - "*Ricognizione dei Beni paesaggistici - Aree tutelate per legge*" in scala 1: 30.000 del Piano Strutturale, che ne detta apposita normativa all'art. 23 delle NTA.
2. Le relazioni paesaggistiche di corredo ai Piani Attuativi dovranno dimostrare la previsione di interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale al fine di recuperare i caratteri propri dello specifico ambiente lacuale anche attraverso il recupero dei manufatti esistenti o la loro eventuale delocalizzazione, con particolare riferimento a quanto disciplinato all'art. 78 - "La Laguna di Orbetello" delle norme del PS.
3. gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
 - non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
 - si inseriscano nel contesto per lacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo di cui all'art. 57 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Viabilità panoramica, elementi emergenti e punti panoramici*" delle presenti norme;
 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario di cui agli artt. 52 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Patrimonio edilizio presente al 1954*", 53 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Edifici storici e beni culturali caratteristici del paesaggio*" e 54 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Manufatti antichi di ingegneria idraulica e manufatti e opere che costituiscono il sistema delle fortificazioni*";
 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;
 - non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

4. Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse pubblico) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemici dell'area perilacuale e garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile.
5. La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.
6. Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.
7. Fatti salvi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti alle condizioni di cui al comma 3 del presente articolo, non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:
 - attività produttive industriali/artigianali;
 - medie e grandi strutture di vendita;
 - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere;
 - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06)
8. Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico). All'interno di tali formazioni non sono ammessi nuovi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione.

Art. 37. Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)

1. Sono soggette a tutela paesaggistica per legge, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, i fiumi, torrenti e corsi d'acqua del territorio comunale iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico sulle acque ed impianti elettrici (R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775) e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. Sono rappresentate con apposito segno grafico alla Tavola STA.06 - "*Ricognizione dei Beni paesaggistici - Aree tutelate per legge*" in scala 1: 30.000 del Piano Strutturale, che ne detta apposita normativa all'art. 24 delle NTA.
2. Le periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale devono essere svolte evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali.
3. Gli interventi consentiti all'interno delle aree di cui al presente articolo devono dimostrare, anche attraverso l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti e la rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo, la riqualificazione complessiva dell'area interessata dagli interventi stessi.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

4. Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:
 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi.
5. Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici.
6. Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici;
 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.
7. Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica e il minor impatto visivo possibile.
8. Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.
9. La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.
10. Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:
 - edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
 - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

11. Sono ammessi alle condizioni di cui al precedente comma 6:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- impianti per la produzione di energia;
- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

12. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche di cui all'art. 57 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Viabilità panoramica, elementi emergenti e punti panoramici*" delle presenti norme.

Art. 38. I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterne ai parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice)

1. Sono soggette a tutela paesaggistica per legge, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera f) del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterne ai parchi. Sono rappresentate con apposito segno grafico alla Tavola STA.06 - "*Ricognizione dei Beni paesaggistici - Aree tutelate per legge*" in scala 1:30.000 del Piano Strutturale, che ne detta apposita normativa all'art. 25 delle NTA. Sono riconosciute dal presente piano come zona F1 negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina del territorio rurale*" su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. Nelle aree del Parco di cui al comma 1 sono vigenti le norme del Piano del Parco.
3. In particolare nel Parco non sono ammesse:
 - nuove previsioni fuori dal territorio urbanizzato di attività industriali/artigianali, di medie e grandi strutture di vendita, di depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere, qualora non coerenti con le finalità istitutive, ad eccezione di quanto necessario allo svolgimento delle attività agrosilvopastorali;
 - l'apertura di nuove cave e miniere;
 - le discariche e gli impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06) ad eccezione degli impianti finalizzati al trattamento dei rifiuti prodotti all'interno dell'area del parco;
 - la realizzazione di campi da golf;
 - gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori paesaggistici;
 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche, gli scenari, i coni visuali, i bersagli visivi (fondali, panorami, skyline) di cui all'art. 57 - "*Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Viabilità panoramica, elementi emergenti e punti panoramici*" delle presenti norme.
4. Nei territori di protezione esterna non sono ammessi:
 - gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori e le funzioni ecologiche e paesaggistiche degli elementi della rete ecologica regionale come

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- individuata dal Piano Paesaggistico, e quelli che possano interrompere la continuità degli assetti paesaggistici ed ecosistemici con l'area protetta;
- gli interventi di trasformazione che interferiscano negativamente con le visuali da e verso le aree protette;
 - l'apertura di nuove cave e miniere
5. Nelle aree contigue individuate dal Piano del Parco comprese nel territorio comunale di Orbetello si applicano le direttive stabilite dal piano medesimo.

Art. 39. I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)

1. Sono soggette a tutela paesaggistica per legge, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g) del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice). Sono rappresentate con apposito segno grafico alla Tavola STA.06 - "*Ricognizione dei Beni paesaggistici - Aree tutelate per legge*" in scala 1:30.000 del Piano Strutturale, che ne detta apposita normativa all'art. 26 delle NTA.
2. Sono ammessi interventi di trasformazione del bosco volti a:
 - alla difesa idrogeologica;
 - formazione di aree umide con finalità naturalistiche;
 - recupero e/o ampliamento di edifici e infrastrutture esistenti
3. E' ammessa la realizzazione di strutture a servizio di attività sportive, didattiche e per lo svago quali chioschi o punti ristoro in materiali leggeri che non alterino lo stato dei luoghi e non creino diritti edificatori per il recupero a diversa destinazione.
4. E' ammesso l'utilizzo di limitate aree per la sosta stagionale che non comportino alterazione dello stato dei luoghi attraverso apposita regolamentazione e relativi atti d'obbligo.
5. Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:
 1. non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
 2. non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

3. garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.
6. Non sono ammessi:
 1. nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio (pinete e macchia mediterranea costiera), e in quelle pianiziarie, ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;
 2. l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.
7. Il Patrimonio Agricolo Forestale Regionale (PAFR), comunemente conosciuto come Demanio forestale, è un patrimonio indisponibile della Regione Toscana. Il patrimonio agricolo forestale è gestito per finalità pubbliche come stabilito all'art. 27 della Legge regionale forestale della toscana (L:R. 39/00).
8. Fra le principali finalità della gestione dei complessi forestali figurano:
 - la cura e la tutela del bosco e la valorizzazione del patrimonio agro-forestale attraverso l'opera continua di miglioramento, manutenzione, ristrutturazione e implementazione;
 - l'incentivazione della fruizione pubblica del patrimonio agricolo-forestale da parte di un numero sempre maggiore di consumatori-utenti, compatibilmente con le esigenze di conservazione naturale del territorio;
 - lo sviluppo del segmento indicato come "turismo verde" nelle sue principali declinazioni: quella escursionistica, quella naturalistica e quella didattica.
9. L'amministrazione del patrimonio agricolo-forestale della Regione e dei beni in affidamento ai sensi dell'articolo 25 della Legge regionale forestale della toscana (L:R. 39/00) persegue i seguenti fini:
 - a) difesa del suolo e dell'assetto idrogeologico;
 - b) tutela dell'ambiente, del paesaggio e delle risorse di particolare interesse naturalistico, culturale e storico;
 - c) difesa del bosco dagli incendi, dai parassiti e da altre cause avverse;
 - d) difesa delle dune e delle pinete litoranee;
 - e) tutela della biodiversità e protezione della flora e della fauna;
 - f) promozione dell'uso sociale del bosco e delle attività ricreativo-culturali ad esso correlate;
 - g) incremento della produzione legnosa e sviluppo delle attività di trasformazione del legno;
 - h) valorizzazione dei prodotti non legnosi e secondari del bosco;
 - h bis) gestione e valorizzazione faunistico-venatoria;(135)
 - i) promozione delle attività economiche nel campo della selvicoltura, dell'agricoltura, dell'allevamento del bestiame e delle attività connesse, in particolar modo nelle zone montane e depresse;
 - l) realizzazione di ogni altro intervento rivolto al potenziamento dell'economia locale, in particolar modo nelle zone montane e depresse.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

10. Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione dei sistemi forestali di valore naturalistico e paesaggistico pinete costiere, formazioni forestali autoctone (quali leccete, nuclei di sughera, macchia mediterranea) delle aree umide e retrodunali. All'interno di tali formazioni non ammette interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione ad esclusione degli interventi volti a conservare e valorizzare la viabilità panoramica litoranea costituita dalla via Aurelia e dalla SP Giannella, al fine di preservare l'integrità percettiva degli ampi scenari che da esse si aprono, o alterare l'equilibrio idrogeologico.
11. Il complesso Poggio Malabarba di proprietà della Regione Toscana è classificato come patrimonio indisponibile agroforestale ed in forza della l.r.39/00 "legge forestale della Toscana" è amministrato dal Comune di Orbetello. Il complesso boscato è assoggettato a piani di gestione forestali e sono ammesse le attività di cui al presente articolo.

Art. 40. Zone gravate da usi civici (art.142. c.1, lett. h del Codice)

1. Sono soggette a tutela paesaggistica per legge, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera h) del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, le Zone gravate da usi civici. Sono rappresentate con apposito segno grafico alla Tavola STA.06 - "*Ricognizione dei Beni paesaggistici - Aree tutelate per legge*" in scala 1:30.000 del Piano Strutturale, che ne detta apposita normativa all'art. 26bis delle NTA.
2. Gli interventi edilizi strettamente necessari all'esercizio dei diritti d'uso civico ed alla fruizione del demanio collettivo civico, quali definite dalla legislazione vigente, sono ammessi a condizione che siano coerenti e compatibili con i valori paesaggistici (idro -geo-morfologici, ecosistemici, storico-culturali, estetico percettivi e identitari) dei luoghi.
3. Il mutamento di destinazione del demanio collettivo civico, che non estingue l'uso civico e il connesso regime di tutela paesaggistica, è ammesso a condizione che garantisca la tutela dei valori paesaggistici dei luoghi, non sia prevalente rispetto a quella agro-silvo-pastorale e concorra al mantenimento in esercizio del demanio collettivo civico assicurando e consolidando modalità di gestione, utilizzazione e fruizione collettiva sostenibili, coerenti e compatibili con tali valori e con le finalità proprie degli usi civici.
4. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente a condizione che:
 - non alterino i caratteri tipologici e architettonici di valore storico ed identitario/tradizionale;
 - concorrano al mantenimento in esercizio del demanio collettivo civico assicurando e consolidando modalità di gestione e utilizzazione collettiva;
 - comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi.
5. Non è ammessa l'attività edificatoria di natura residenziale, turistica, commerciale o artigianale industriale, salvo che esigenze di interesse collettivo della comunità richiedano destinazioni d'uso diverse da quelle in atto, fatte comunque salve le condizioni di cui al comma 3 del presente articolo.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 41. Le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 (art.142. c.1, lett. i, Codice)

1. Sono soggette a tutela paesaggistica per legge, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera i) del Codice *dei beni culturali e del paesaggio*, le Zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448. Sono rappresentate con apposito segno grafico alla Tavola STA.06 - "*Ricognizione dei Beni paesaggistici - Aree tutelate per legge*" in scala 1:30.000 del Piano Strutturale, che ne detta apposita normativa all'art. 27 delle NTA.
2. All'interno delle aree di cui al presente articolo non sono ammessi i seguenti interventi:
 - la bonifica e prosciugamento, anche se solo temporaneo, ad eccezione delle operazioni di gestione e manutenzione degli impianti di acquacoltura;
 - le attività che comportino improvvise e consistenti variazioni del livello dell'acqua o la riduzione della superficie di isole ovvero zone affioranti;
 - lo sversamento dei reflui oltre i valori consentiti dalle normative nazionali e comunitarie per le aree umide;
 - la realizzazione e l'ampliamento di impianti per la produzione di energia.
3. Sono ammessi gli interventi necessari alla gestione delle aree naturali.
4. E' ammessa la realizzazione di infrastrutture a rete al servizio degli insediamenti esistenti a condizione che il tracciato non comprometta gli elementi naturali oggetto di tutela e non aumenti i livelli di isolamento e di frammentazione delle zone umide.
5. E' ammessa la realizzazione di percorsi per la "mobilità dolce" a condizione che sia correttamente inserita nel paesaggio, senza comportare l'impermeabilizzazione dei suoli e l'aumento dei livelli di artificializzazione.
6. Non è ammessa la realizzazione di nuove discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).
7. E' ammessa la realizzazione di attrezzature e servizi finalizzati allo svolgimento di attività escursionistiche, didattiche e di promozione dei valori paesaggistici e naturalistici purché siano utilizzate tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Tali manufatti non potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale con opere a carattere permanente, ma potranno essere dotati soltanto di impianti tecnologici di tipo precario.

Art. 42. Le zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. m del Codice)

1. Sono soggette a tutela paesaggistica per legge, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera m) del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, le zone di interesse archeologico caratterizzate da requisiti, compresenti e concorrenti, che derivano dalla presenza di beni archeologici - emergenti o sepolti - e dall'intrinseco legame che essi presentano con il paesaggio circostante, così da dar vita a un complesso inscindibile contraddistinto da una profonda compenetrazione fra valori archeologici, assetto morfologico del territorio

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

e contesto naturale di giacenza. Sono rappresentate con apposito segno grafico alla Tavola STA.06 - "Ricognizione dei Beni paesaggistici - Aree tutelate per legge" in scala 1:30.000 del Piano Strutturale, che ne detta apposita normativa all'art. 28 delle NTA.

2. E' prescritto il mantenimento delle preesistenze archeologiche e la tutela dei residui valori ambientali e del contesto paesaggistico.

3. Per la tutela e valorizzazione della zona di interesse archeologico della 'zona comprendente l'antica città di Cosa':

- non sono ammesse le trasformazioni territoriali che compromettano le relazioni figurative tra il patrimoni archeologico e il contesto territoriale di giacenza e la relative percettibilità e godibilità, nonché la conservazione material e la leggibilità delle permanenze archeologiche e del sistema urbanistico sopravvissuto;
- è ammessa l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita a condizione che sia conforme alle "Norme comuni per l'inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l'individuazione dei limiti localizzativi per l'installazione dei medesimi impianti, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D.lgs 42/2004" (quale mera estrapolazione, dal documento avente come oggetto: "Collaborazione nella definizione di atti in materia di installazione di impianti di energia da fonti rinnovabili. Contributo della Direzione Regionale MiBAC, Allegato alla nota prot. 5169 del 23/03/2012 e nota prot.5656 del 30/03/2012");
- per gli interventi ammessi dal presente piano che comportino opere di scavo, in collaborazione con la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana, si prescrive l'elaborazione di indagini archeologiche preventive al fine di tutelare i potenziali siti e le potenziali aree indiziate della presenza di beni archeologici al fine di preservarne l'integrità. In caso di interventi da realizzarsi da parte di soggetti giuridici sottoposti alle norme del Codice dei Contratti di cui al D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., resta salva l'applicazione delle procedure previste dagli art. 95 e 96 del medesimo D.Lgs;
- non sono ammessi nuovi siti estrattivi e l'ampliamento di quelli esistenti nei beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i;
- non è ammessa l'apertura di nuovi siti estrattivi o l'ampliamento di quelli eventualmente esistenti nelle aree ove le attività di coltivazione e quelle ad esse collegate possano compromettere le relazioni figurative/interrelazioni tra il patrimonio archeologico e il contesto territoriale di giacenza, la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche e del sistema, nonché le visuali dell'insieme e la relativa godibilità.

L'attività estrattiva, laddove possibile, dovrà privilegiare l'eventuale estrazione di materiali ornamentali.

L'ampliamento di siti esistenti dovrà essere funzionale al ripristino e/o alla adeguata sistemazione paesaggistica dei luoghi.

Qualora siano presenti cave dismesse, gli interventi di recupero ambientale dovranno garantire la conservazione del patrimoni archeologico, del contesto di accoglienza e delle relative relazioni figurative/interrelazioni, nonché la salvaguardia del sistema.

4. Per la tutela e valorizzazione della zona di interesse archeologico della 'zona comprendente la villa romana di Settefinestre':

- non sono ammesse le trasformazioni territoriali che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto territoriale di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità,

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche;

- l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita a condizione che sia conforme alle "Norme comuni per l'inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l'individuazione dei limiti localizzativi per l'installazione dei medesimi impianti, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D.lgs 42/2004" (quale mera estrapolazione, dal documento avente come oggetto: "Collaborazione nella definizione di atti in materia di installazione di impianti di energia da fonti rinnovabili. Contributo della Direzione Regionale MiBAC, Allegato alla nota prot. 5169 del 23/03/2012 e nota prot.5656 del 30/03/2012");
- per gli interventi ammessi dal presente piano che comportino opere di scavo, in collaborazione con la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana, si prescrive l'elaborazione di indagini archeologiche preventive al fine di tutelare i potenziali siti e le potenziali aree indiziate della presenza di beni archeologici al fine di preservarne l'integrità. In caso di interventi da realizzarsi da parte di soggetti giuridici sottoposti alle norme del Codice dei Contratti di cui al D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., resta salva l'applicazione delle procedure previste dagli art. 95 e 96 del medesimo D.Lgs;
- non sono ammessi nuovi siti estrattivi e l'ampliamento di quelli esistenti nei beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i.;
- non sono ammessi, nelle aree di cui al comma 9, interventi di trasformazione territoriali che comportino impegno di suolo al di fuori del territorio urbanizzato.

5. Per la tutela e valorizzazione della zona di interesse archeologico della 'zona comprendente l'area di Talamonaccio':

- non sono ammesse le trasformazioni territoriali che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto territoriale di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche;
- l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita a condizione che sia conforme alle "Norme comuni per l'inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l'individuazione dei limiti localizzativi per l'installazione dei medesimi impianti, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D.lgs 42/2004" (quale mera estrapolazione, dal documento avente come oggetto: "Collaborazione nella definizione di atti in materia di installazione di impianti di energia da fonti rinnovabili. Contributo della Direzione Regionale MiBAC, Allegato alla nota prot. 5169 del 23/03/2012 e nota prot.5656 del 30/03/2012");
- per gli interventi ammessi dal presente piano che comportino opere di scavo, in collaborazione con la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana, si prescrive l'elaborazione di indagini archeologiche preventive al fine di tutelare i potenziali siti e le potenziali aree indiziate della presenza di beni archeologici al fine di preservarne l'integrità. In caso di interventi da realizzarsi da parte di soggetti giuridici sottoposti alle norme del Codice dei Contratti di cui al D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., resta salva l'applicazione delle procedure previste dagli art. 95 e 96 del medesimo D.Lgs;
- non sono ammessi nuovi siti estrattivi e l'ampliamento di quelli esistenti nei beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i.;
- non sono ammessi, nelle aree di cui al comma 13, gli interventi di trasformazione territoriali che comportino impegno di suolo al di fuori del territorio urbanizzato.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

TITOLO II – INVARIANTI STRUTTURALI

Art. 43. Elementi strutturali identitari e culturali del patrimonio territoriale

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce quali “elementi strutturali identitari del patrimonio territoriale” gli elementi fisici, economici, sociali e culturali costituenti espressione qualificata del perdurare di rapporti e valori spaziali, insediativi, paesaggistico-ambientali, socio-economici e storico-culturali del territorio comunale, che, nella lunga durata, hanno determinato l’assetto del territorio comunale, qualificandosi come elementi cardine dell’identità dei luoghi.
2. La salvaguardia dei valori qualificanti, durevoli e non negoziabili degli “elementi strutturali” di cui al comma 1 e il mantenimento dei loro livelli prestazionali costituisce criterio fondante dei processi di pianificazione del territorio comunale, al fine di garantire il rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile.

Il Piano Operativo recepisce i contenuti statuari del Piano Strutturale in riferimento alla disciplina delle aree interessate dalla presenza di invarianti strutturali così come definite al Titolo II delle NTA del Piano Strutturale e in applicazione delle stesse detta specifici criteri di utilizzo e limiti di trasformabilità degli “elementi strutturali” di cui al presente Capo al fine di garantirne la tutela e la valorizzazione. Nel territorio rurale sono assicurati il presidio, la manutenzione e l’integrità fisica dei suoli, il risanamento idrogeologico, l’intercettazione e il convogliamento delle acque di pioggia, la funzionalità del reticolo idrografico superficiale. Al suo interno sono conservati, attraverso reti di connessione ecologica, i principali elementi di naturalità presenti (aree boscate, fiumi, corsi d’acqua minori, siepi e filari).

L’individuazione delle invarianti strutturali effettuata nel Piano Strutturale non costituisce un vincolo di non modificabilità del bene ma il riferimento per definire le condizioni di trasformabilità in coerenza a quelle fornite dal PIT/PPR 2015.

3. La disciplina di cui al presente Capo è articolata come segue:
 - struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio:
 - Geositi e geotopi
 - Cave
 - Siti da bonificare
 - Pozzi e tutela della risorsa idrogeologica (cuneo salino)
 - Forme carsiche: grotte, doline e sinkholes
 - Giacimenti
 - struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali (aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora):
 - Acqua:
 - Risorsa idrica
 - Fiumi Osa e Albegna, reticolo fluviale principale e ambiti perfluviali
 - Reticolo della bonifica

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- Zone umide

Suolo e zone sensibili:

- Litorali sabbiosi e coste rocciose
- struttura insediativa, che comprende il capoluogo e gli insediamenti minori, nonché i sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici, analizzati nelle loro componenti di rilevanza storico-insediativa e morfologica:
 - Siti archeologici e aree di interesse archeologico
 - Patrimonio edilizio presente al 1954
 - Edifici storici e beni culturali caratteristici del paesaggio
 - Manufatti antichi di ingegneria idraulica e manufatti e opere che costituiscono il sistema delle fortificazioni
 - Tracciati viari fondativi
 - Strade vicinali e sentieristica CAI
 - Viabilità panoramica, elementi emergenti e punti panoramici
 - Accessi al mare
 - struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni, nonché gli edifici e i manufatti dell'edilizia rurale:
 - Pertinenze paesistiche
 - Aree boscate e vegetazione ripariale
 - Ambiti a ridotto potenziale antropico
4. Sono vietati tutti gli interventi e le azioni che riducano in modo significativo ed irreversibile gli elementi qualificativi delle componenti identitarie di cui al presente Capo. Ogni attività, uso o intervento posto in essere in applicazione del presente PO deve inoltre perseguire il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali dei beni e delle risorse individuati quali componenti identitarie del patrimonio territoriale. Eventuali interventi di adeguamento funzionale che si rendano necessari per motivi di rilevante interesse pubblico devono essere progettati ed eseguiti con modalità compatibili con la tutela degli elementi qualificativi degli elementi strutturali del patrimonio territoriale.
5. La disciplina di cui al presente Capo integra la disciplina dei beni paesaggistici di cui alla Parte II, Titolo I - "*Beni paesaggistici e Aree naturali protette*" delle presenti norme.

Art. 44. Elementi strutturali identitari della struttura idro-geomorfologica

1. Geositi e geotopi

La Regione Toscana con la Legge Regionale n. 56 del 6/4/2000, in particolare con l'articolo 11, tutela la biodiversità di particolari forme naturali del territorio, denominate geotopi di importanza regionale (GIR) e definite come "forma naturale del territorio, di superficie o sotterranea, costituita da particolari emergenze geologiche, geomorfologiche e pedologiche, che presenta un rilevante valore ambientale, scientifico e

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

didattico, la cui conservazione è strategica nell'ambito del territorio regionale". Ogni geopaesaggio (paesaggio nel quale la componente geologica e i processi geomorfologici sono di particolare rilevanza) racchiude un numero variabile di siti geologici di particolare importanza, in seguito denominati geositi, e si contraddistingue in termini di qualità scientifica, rarità, richiamo estetico o valore educativo e culturale. I geositi puntuali nel territorio comunale di Orbetello si riscontrano nella porzione settentrionale e meridionale: Grotta dello Zuccherò (122), Grotta Gianninoni, Laguna di Orbetello posto in corrispondenza del capoluogo comunale, Grotta del Pescinone (119), Grotta della Stoppa (118), La Piegia di Torre Cannelle (121) e Sgrottati (117). I geotopi areali nel territorio comunale di Orbetello sono Foce e Falesia dell'OSA (123), Laguna di Orbetello (124) posto in corrispondenza dell'omonima laguna, il Quaternario delle Cannelle (120) e Tagliata Etrusca e Spacco della Regina (128). I Geositi e i Geotopi di cui al presente comma sono rappresentati dal Piano Strutturale con apposito segno grafico nella Tavola STA.01 - "*Patrimonio territoriale comunale - Invariante I: i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e sistemi morfogenetici*" in scala 1:10.000. Il presente articolo detta disposizioni volte a perseguire la tutela dei geositi e dei geotopi del territorio in ragione delle condizioni, in atto o potenziali, di fragilità ambientale dei suddetti siti. Il Piano Operativo ai fini della protezione dei geositi e dei geotopi: - vieta l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o ambientali nonché i prelievi di tali elementi, salvi quelli effettuati, per motivi di ricerca e di studio, da soggetti pubblici istituzionalmente competenti; - identifica tali siti come invarianti strutturali e promuove la loro conservazione sia geologica che ambientale attraverso un uso sostenibile delle risorse presenti - permette la realizzazione di interventi che non alterino il quadro ambientale e geologico dei siti e/o valorizzino le loro peculiarità promuovendo se necessario un turismo sostenibile e conservativo del sito.

2. **Cave:** Le cave rappresentano siti antropizzati da cui si estraggono risorse geologiche a fini edili o industriali/artigianali s.l. Nel territorio comunale di Orbetello è presente una sola cava attiva: cava di calcare denominata "Priorato" ubicata ad Est dell'abitato di Albinia a Sud del Fiume Albegna. Per la sua ubicazione si rimanda alla Tav.G.03 del P.S. vigente. In data 21/07/2020 con Deliberazione n.47, la Regione Toscana ha approvato il nuovo Piano Regionale Cave (P.R.C.). Nel P.R.C. la Regione Toscana assegna, al Comune di Orbetello, n.2 giacimenti (Priorato e Poggio della Fata Est) e n. 2 giacimenti potenziali (Priorato II e Poggio della Fata Ovest). All'art. 8, Capo I, Titolo II della Disciplina di P.R.C. si definiscono Giacimenti "*le porzioni di suolo o sottosuolo, idonee ai fini della individuazione delle aree a destinazione estrattiva, in cui si riscontrano sostanze utili che possono essere estratte*". Al comma 2 del suddetto articolo la Regione Toscana assegna ai giacimenti il valore di invariante strutturale ai sensi dell'art. 5 della L.R. 65/2014. Al comma 3 dell'all'art. 8, Capo I, Titolo II della Disciplina di P.R.C. si definiscono Giacimenti Potenziali "*porzioni di suolo o sottosuolo che, in relazione agli aspetti paesaggistici, naturalistico-ambientali, geologici, infrastrutturali, socio-economici, ai fini di una valutazione sulle effettive caratteristiche e potenzialità per essere individuate come giacimento, necessitano di un maggiore approfondimento da sviluppare al livello della pianificazione locale*". Al medesimo comma la Regione Toscana stabilisce che i giacimenti potenziali non hanno alcun valore prescrittivo nell'ambito della procedura di adeguamento al P.R.C. degli strumenti urbanistici comunali. Il Comune di Orbetello, ai sensi del comma 3 dell'art. 8, Capo I, Titolo II della Disciplina di P.R.C. ha deciso, a seguito delle risultanze dell'avviso pubblico di avvio del procedimento di adeguamento al P.R.C. degli S.U. comunali, pubblicato ai sensi dell'art. 11 della L.R. 35/2015 di non inserire nei propri strumenti urbanistici i perimetri indicati dalla Regione Toscana come Giacimenti Potenziali. Differentemente, il Comune di Orbetello, in ottemperanza all'art. 21, Capo I Titolo III della Disciplina di P.R.C. ha avviato la procedura di adeguamento degli S.U. al P.R.C. I giacimenti, indicati dalla Regione Toscana nel vigente P.R.C. saranno inseriti nei propri strumenti urbanistici come invarianti strutturali ai sensi del comma 2 dell'art. 8, Capo I, Titolo II della Disciplina di P.R.C. con una perimetrazione

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

che terrà conto della perimetrazione indicata dalla Regione Toscana e dalle risultanze degli specifici studi a supporto della relative Varianti agli S.U. secondo la normativa vigente in materia (L.R. 35/2015 e Disciplina di P.R.C.) e secondo le linee guida regionali rilasciate dalla Regione Toscana con Delibera n.225 del 15/03/2021. Altresì nel territorio comunale di Orbetello sono presenti 29 cave inattive come segnalate dal P.R.C. vigente. Per l'ubicazione si rimanda alla documentazione a supporto della Variante al P.S. e della successiva Variante al presente P.O. in adeguamento degli S.U. al P.R.C. In attesa della conclusione della procedura di adeguamento al P.R.C. degli S.U. comunali valgono le misure di salvaguardia indicate dal Capo I, Titolo IV della Disciplina del P.R.C. Altresì le attività estrattive sono normate dalla L.R. 35/2015 dal Disciplinare del Piano Regionale Cave vigente e dal D.P.G.R. 72/R/2015.

3. Siti da bonificare

I siti da bonificare sono comparti territoriali che presentano criticità ambientali (presenza di componenti ambientali con concentrazioni superiori alle soglie di rischio previste dalla normativa vigente – D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e D.P.R. 120 del 2017) rilevate ufficialmente dall'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana (A.R.P.A.T.); sono rappresentati dal Piano Strutturale con apposito segno grafico alla Tavola STA.01 - "*Patrimonio territoriale comunale - Invariante I: i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e sistemi morfogenetici*" in scala 1:10.000. Nel territorio comunale di Orbetello sono presenti n.23 siti da bonificare con procedimento di bonifica attivo. Per la loro ubicazione si rimanda agli elaborati geologici realizzati a supporto del P.S. Tali siti sono stati individuati dalla banca dati SISBON di ARPAT. Il Piano Operativo recepisce nella propria documentazione l'ubicazione e le caratteristiche descrittive dei siti da bonificare così come definite nel database regionale dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana (A.R.P.A.T.). Il Piano Operativo vieta qualsiasi attività (escluse quelle indicate qui di seguito) nei siti da bonificare previa chiusura del procedimento di bonifica da parte dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana (A.R.P.A.T.) tramite documento ufficiale. Nei siti di bonifica (fino alla chiusura ufficiale del procedimento da parte di A.R.P.A.T.) sono permesse solo tutte le attività previsto dall'iter di procedimento di bonifica così come concordate con l'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana (A.R.P.A.T.). Tutti gli interventi ricadenti nella aree oggetto di bonifica sono fattibili, da un punto di vista ambientale e geologico. Gli interventi naturalmente dovranno ottemperare, per quanto riguarda gli aspetti geologici, a quanto indicato nelle norme di Piano Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e del D.P.G.R. 53/R/2011. Per gli aspetti ambientali gli interventi dovranno sottostare a quanto indicato nel D.L.gs. 152/2006 e s.m.i. e nelle specifiche prescrizioni associate ai relativi procedimenti di bonifica.

4. Pozzi e tutela della risorsa idrogeologica (cuneo salino)

I pozzi sono opere di captazione della risorsa idrogeologica a fini che possono variare da irriguo, termale, idropotabile, industriale, domestico o altro; sono rappresentati dal Piano Strutturale con apposito segno grafico alla Tavola STA.01 - "*Patrimonio territoriale comunale - Invariante I: i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e sistemi morfogenetici*" in scala 1:10.000. La qualità e tutela della risorsa acqua viene determinata in rapporto alla riduzione dei livelli di inquinamento, alla tutela degli acquiferi e dei prelievi in falda, e alla capacità di rigenerazione della risorsa anche nelle sue componenti e funzioni ecologiche. Il Piano Operativo ai fini della tutela della risorsa idrogeologica prevede:

- la tutela degli acquiferi da ogni forma di inquinamento anche attraverso un controllo sull'uso degli inquinanti in agricoltura e attraverso direttive e regole che garantiscono un uso sostenibile della risorsa e una limitazione dell'evolversi del cuneo salino dove presente;

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- la realizzazione di adeguati impianti per lo smaltimento delle acque reflue nel rispetto delle normative vigenti per ogni intervento edificatorio in ambito urbano o di territorio aperto;
- l'incentivo all'utilizzo di adeguati sistemi di razionalizzazione della risorsa idrica e di risparmio dell'acqua in funzione della sua rigenerazione naturale attraverso tecnologie sostenibili (reti idriche duali, rimpiego delle acque reflue, raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche, uso di apparecchiature per il risparmio idrico) da associare sia ad interventi di nuova costruzione sia ad interventi su edificato esistente.

Il Piano Operativo recepisce e identifica i punti di captazione delle acque idropotabili individuando, ai sensi della normativa vigente le aree di salvaguardia e protezione della risorsa idrica che rivestono un ruolo strategico generale. Tali zone sono classificate come di "tutela assoluta" e "di rispetto" e sono disciplinate dall'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.:

- "zona di tutela assoluta", compresa in un raggio di mt 10,0 dal punto di captazione, sarà recintata e sarà vietata ogni modifica dei terreni ad esclusione delle opere di presa con le relative infrastrutture di servizio. In presenza di specifici assetti idrogeologici è possibile adottare misure più restrittive;
- "zona di rispetto", compresa in un raggio di mt 200,0 dal punto di captazione, dovrà essere tutelata tramite regole che evitino destinazioni d'uso che possano determinare forme di degrado o danno alla risorsa idrica.
- Il Piano Operativo recepisce e identifica i punti di captazione delle acque termali individuando, ai sensi della normativa vigente le aree di salvaguardia e protezione della risorsa termale che rivestono un ruolo strategico generale. Tali zone sono classificate come di "rispetto" e "di protezione ambientale" e disciplinato dalla L.R. 38/2004 e s.m.i.:
- "zone di protezione ambientale" della risorsa idrica minerale, di sorgente, e termale, costituite dagli ambiti dei bacini imbriferi relativi alle aree di ricarica della falda. Nel caso delle terme dell'Osa, la perimetrazione è riportata nella tav.G.06 a supporto del P.S. (approvazione D.C.G. n.554 del 30/10/1995)
- "zone di rispetto", costituite da una superficie territoriale minima indispensabile a garantire la certezza di difesa da agenti inquinanti. Nel caso delle terme dell'Osa la perimetrazione è riportata nella tav.G.06 a supporto del P.S. e coincide con la perimetrazione della concessione termale . (approvazione D.C.G. n.554 del 30/10/1995)

Il Piano Operativo vieta l'apertura di nuovi pozzi, per qualsiasi uso, che captano le acque dal Calcere Cavernoso in corrispondenza delle aree con presenza di sinkhole (vedi Tav.G.03 del P.S. vigente – sinkhole attivo o potenzialmente instabile).

5. **Forme carsiche: grotte, doline e sinkhole**

Il carsismo rappresenta un processo chimico-fisico di dissoluzione di rocce idrosolubili (calcari, gessi, dolomie...) a contatto con acque circolanti superficiali o presenti nel sottosuolo che porta alla generazione di forme geomorfologiche quali, grotte, doline e sinkhole; sono rappresentati dal Piano Strutturale con apposito segno grafico alla Tavola STA.01 - "*Patrimonio territoriale comunale - Invariante I: i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e sistemi morfogenetici*" in scala 1:10.000. Il Piano Operativo in merito alle forme carsiche prevede:

- l'identificazione cartografica sia dei siti con forme carsiche (grotte, doline e sinkhole) sia

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

l'identificazione delle aree potenzialmente carsificabili sulla base del contesto idrogeologico e geologico presente in affioramento e nel sottosuolo. Per i dettagli si rimanda alla Tav. G.03 del P.S. vigente.

- per le aree a rischio sinkhole (aree interessate da sinkhole e comparti contermini di possibile evoluzione del processo carsico) l'esecuzione di indagini di dettaglio geofisiche, da associare a qualsiasi trasformazione del territorio (compatibile con le normative vigenti) in modo da accertare la profondità del substrato, le caratteristiche dei terreni di copertura, le zone di possibile innesco del fenomeno di cedimento superficiale e di ogni altra informazione utile per la comprensione del fenomeno e l'adozione di eventuali misure di salvaguardia e mitigazione. Sempre al fine di evidenziare l'effettivo dimensionamento delle aree interessate da sinkhole si prevede, in fase di progettazione di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio, di fare una fotointerpretazione multitemporale andando a confrontare le ortofoto che coprono le porzioni territoriali di interesse partendo dalla più antica datata 1954 (ortofoto disponibili sul geoportale della Regione Toscana – GeoScopio).

Il Piano Operativo vieta l'apertura di nuovi pozzi, per qualsiasi uso, che captano le acque dal Calcare Cavernoso in corrispondenza delle aree con presenza di sinkhole (vedi Tav.G.03 del P.S. vigente – sinkhole attivo o potenzialmente instabile).

6. Giacimenti

Ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lett. e) della L.R. 35/2015, i giacimenti rappresentano le porzioni di suolo o sottosuolo, idonee ai fini della individuazione a destinazione estrattiva, in cui si riscontrano sostanze utili che possono essere estratte. I giacimenti di cui al comma 1, sono individuati ai sensi dell'articolo 7 del comma 1, lettera b) della L.R. 35/2015, costituiscono invarianti strutturali ai sensi dell'articolo 5 della L.R. 65/2014. La Regione Toscana con Deliberazione n.47 del 21/07/2020 ha approvato il nuovo Piano Regionale Cave ai fini di tutela, valorizzazione, utilizzo dei materiali di cava in una prospettiva di sviluppo sostenibile, con riferimento al ciclo di vita dei prodotti al fine di privilegiare riciclo dei materiali e contribuire per questa via al consolidamento dell'economia circolare toscana.

Art. 45. Elementi strutturali identitari della struttura ecosistemica: La risorsa idrica

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come elemento strutturale identitario della struttura ecosistemica la risorsa idrica in quanto risorsa di valore strategico sotto il profilo biotico, idrologico, paesaggistico e di rete ecologica, non solo per la presenza della laguna, ma anche per le caratteristiche del reticolo superficiale delle falde sotterranee e ne detta apposita normativa all'art. 47 delle NTA.
2. La risorsa idrica è riconosciuta dal Piano Strutturale come costituita sia da componenti areali che puntuali del territorio, e normata da specifici articoli delle NTA: la Laguna di Orbetello di cui all'art. 78, i fiumi Osa e Albegna di cui all'art. 45, le sorgenti sulfuree in località Bagnacci dell'Osa di cui all'art. 46, le zone umide di cui all'art. 48 e i canali della bonifica di cui all'art. 47, i laghi e le aree lagunari di cui all'art. 23, sia quali patrimonio storico che come riserva per il settore agricolo e come rete ecologica che garantisce lo spostamento di molte specie acquatiche sul territorio.
3. La tutela della risorsa idrica è inoltre affidata al Titolo VI - "Disciplina di tutela dell'integrità fisica del

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

territorio" della Parte II delle norme del Piano Strutturale.

Art. 46. Elementi strutturali identitari della struttura ecosistemica: Fiumi Osa e Albegna, reticolo fluviale principale e ambiti perfluviali

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come elemento strutturale identitario della struttura ecosistemica i fiumi Osa e Albegna, il reticolo fluviale principale e gli ambiti comprendenti e circostanti i principali corsi d'acqua del territorio comunale, in quanto risorsa di valore strategico sotto il profilo biotico, idrologico, paesaggistico e di rete ecologica e ne detta apposita normativa all'art. 48 delle NTA..
2. Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito - compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica - il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici; la regimazione idraulica, la difesa del suolo e il contenimento dei fenomeni di esondazione sono preferibilmente improntati a tecniche di ingegneria naturalistica.
3. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con la specifica normativa in materia; eventuali interventi in tale contesto devono porsi l'obiettivo della salvaguardia delle vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi devono altresì garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.
4. Non sono ammessi interventi che compromettano l'integrità complessiva e l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita dalla vegetazione ripariale e da altri elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, etc.) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).
5. Gli interventi di regimazione e di sistemazione degli alvei e delle sponde, volti a mantenere o ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, devono essere attuati nel rispetto dei caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale, facendo preferibilmente ricorso - ove paesaggisticamente compatibili - ai metodi e ai materiali dell'ingegneria naturalistica.
6. Sono privilegiate forme di gestione sostenibile delle fasce adiacenti ai corsi d'acqua, orientate - compatibilmente con le esigenze di sicurezza idraulica - verso interventi di manutenzione, rinaturalizzazione e recupero ambientale in grado di:
 - mantenere la continuità della vegetazione ripariale arborea e arbustiva di tipo igrofilo e dei lembi relitti di specie planiziarie autoctone, evitandone la manomissione o la riduzione, salvo diverse e motivate esigenze delle autorità idrauliche competenti;
 - favorire la permanenza e la continuità dei corridoi ecologici;
 - evitare alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e torrentizi
7. Sono in generale privilegiati gli interventi volti alla creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

dolce che incentivino la fruizione collettiva degli spazi aperti, anche attraverso interventi che contribuiscono alla conservazione e/o al recupero di manufatti di valore storico-culturale o finalizzati all'incremento delle superfici permeabili ed alla rimozione di eventuali elementi artificiali che compromettano le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

8. Nel territorio rurale è prescritto il mantenimento dei luoghi con particolare riferimento alle aree che tuttora presentano i caratteri di naturalità tipici degli ambienti fluviali. Le acque fluenti e di falda devono essere oggetto di tutela; ogni intervento che comporti modifiche allo stato dei corpi idrici dovrà essere oggetto di autorizzazione, sono inoltre ammessi gli interventi che prevedano il recupero e il restauro ambientale delle aree degradate, con particolare riferimento alle discariche, alle colture abbandonate, ai depositi di materiali e rottami, nonché interventi di utilizzazione delle aree esterne che non comportino sbancamenti e terrazzamenti di notevole entità. Sono infine ammessi gli interventi che prevedano opere alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, nel rispetto delle presenti norme.

Art. 47. Elementi strutturali identitari della struttura ecosistemica: Il reticolo della Bonifica

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come elemento strutturale identitario della struttura ecosistemica il reticolo della Bonifica in quanto risorsa di valore strategico sotto il profilo biotico, idrologico e paesaggistico e ne detta apposita normativa all'art. 47 delle NTA.. Il reticolo della Bonifica è individuato dal Piano Strutturale con apposito segno grafico nella Tavola STA.02 - "*Patrimonio territoriale comunale - Invariante II: i caratteri ecosistemici del paesaggio*" in scala 1:10.000.
2. Il Piano Operativo, ai fini di promuovere la manutenzione della canalizzazione di bonifica, consente la realizzazione di adeguati accessi temporanei, le percorribilità laterali dei canali, la realizzazione di piccoli manufatti per la continuità di transito dei mezzi lungo le sponde e/o gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e prescrive la salvaguardia dei manufatti di ingegneria idraulica legati alla bonifica, quali l'Idrovora in coerenza con quanto disciplinato all'art. 58 delle norme del PS.

Art. 48. Elementi strutturali identitari della struttura ecosistemica: Rete delle zone umide minori

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come elemento strutturale identitario della struttura ecosistemica la rete delle zone umide minori, rappresentata dalle raccolte d'acqua cielo aperto quali aree di collegamento ecologico per le aree umide di maggiore dimensione, in base al DGR 1148/02. Fanno parte della rete i corpi idrici di modeste dimensioni, spesso caratterizzati da allagamento temporaneo, quali ad esempio: le bassure, scoline dei campi, i piccoli stagni, gli acquitrini, le vasche di raccolta acque, le pozze d'abbeveraggio, i lavatoi eccetera, e ne detta apposita normativa all'art. 48 delle NTA..
2. I PAPMAA interessati dalle aree di cui al presente articolo, dovranno allegare apposita relazione naturalistica al fine di garantire il rispetto delle prescrizioni indicate dal PS, nel rispetto di quanto indicato dalla normativa vigente in materia.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 49. Elementi strutturali identitari della struttura ecosistemica: Dune costiere e litorali sabbiosi

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come elemento strutturale identitario della struttura ecosistemica le dune costiere e i litorali sabbiosi in quanto risorsa ad alta vulnerabilità ambientale e ad alto rischio di erosione da sottoporre a forme di tutela specifiche e ne detta apposita normativa all'art. 51 delle NTA.. Le dune costiere e i litorali sabbiosi sono individuati dal Piano Strutturale con apposito segno grafico nella Tavola STA.02 - "*Patrimonio territoriale comunale - Invariante II: i caratteri ecosistemici del paesaggio*" in scala 1:10.000.
2. Non sono ammessi interventi che possano interferire con la tutela integrale del sistema dunale, con particolare riferimento a:
 - l'inserimento di qualsiasi struttura o manufatto per la balneazione o il tempo libero sulla duna mobile;
 - l'apertura di nuovi percorsi, ad esclusione di quelli realizzati attraverso un progetto di razionalizzazione e riduzione del sentieramento diffuso su dune, e utilizzando tecniche e materiali ad elevata compatibilità paesaggistica e naturalistica;
 - attività in grado di aumentare i livelli di artificializzazione del complessivo paesaggio dunale.
3. Nell'ambito delle attività di pulizia periodica degli arenili non è ammessa la collocazione del materiale organico spiaggiato direttamente sopra il sistema dunale ed i relativo habitat. Tale materiale dovrà essere altresì valorizzato per la realizzazione di interventi di difesa del fronte dunale con particolare riferimento alla chiusura di eventuali aperture e interruzioni dunali (blowout). Sono altresì vietate le attività di pulizia degli arenili con mezzi meccanici nella fascia adiacente il fronte dunale al fine di non innescare/accentuare i fenomeni di scalzamento ed erosione del fronte dunale.
4. Negli interventi di ripascimento degli arenili il colore del materiale da utilizzare deve essere determinato in riferimento ai sedimenti nativi della spiaggia oggetto di intervento. Nelle aree caratterizzate dalla presenza di fenomeni erosivi del sistema dunale, gli interventi di ripascimento finalizzati all'ampliamento degli arenili e "non" alla manutenzione stagionale del profilo esistente della spiaggia, precedente le mareggiate invernali, devono essere accompagnati da azioni volte a favorire il ripristino morfologico ed ecosistemico della duna.
5. Gli interventi di ripristino/riqualificazione morfologica e naturalistica dei sistemi dunali degradati devono essere realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica e, nelle opere di rinverdimento, esclusivamente specie vegetali autoctone ed ecotipi locali.
6. Non è ammesso alcun intervento che possa interferire con la conservazione degli habitat delle costa sabbiosa e rocciosa di interesse comunitario o regionale, o delle aree caratterizzate dalla presenza di specie vegetali o animali di interesse conservazionistico (in particolare di interesse comunitario/regionale, rare o endemiche).

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 50. Elementi strutturali identitari della struttura ecosistemica: Coste sabbiose prive di sistemi dunali e coste rocciose

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come elemento strutturale identitario della struttura ecosistemica le coste sabbiose prive di sistemi dunali e le coste rocciose in quanto risorsa ad alta vulnerabilità ambientale e ad alto rischio di erosione da sottoporre a forme di tutela specifiche e ne detta apposita normativa all'art. 52 delle NTA. Le coste sabbiose prive di sistemi dunali e le coste rocciose sono individuati dal Piano Strutturale con apposito segno grafico nella Tavola STA.02 - "*Patrimonio territoriale comunale - Invariante II: i caratteri ecosistemici del paesaggio*" in scala 1:10.000.
2. Le periodiche attività pulizia dell'arenile devono essere svolte evitando alterazioni significative dell'ecosistema costiero, nel rispetto di quanto indicato dalle norme del P.S.
3. Non sono ammessi interventi che possano interferire con la tutela del sistema delle coste rocciose, con particolare riferimento alla conservazione delle falesie, cale e cavità marine, fatti salvi gli interventi di messa in sicurezza.
4. Non è ammesso alcun intervento che possa interferire con la conservazione degli habitat delle costa sabbiosa e rocciosa di interesse comunitario o regionale, o delle aree caratterizzate dalla presenza di specie vegetali o animali di interesse conservazionistico (in particolare di interesse comunitario/regionale, rare o endemiche).

Art. 51. Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Siti archeologici e aree di interesse archeologico

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come elemento strutturale identitario della struttura insediativa le aree di interesse archeologico nonché i siti archeologici eventualmente accertati e dichiarati di interesse culturale ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio e ne detta apposita normativa all'art. 55 delle NTA..
2. Il PO individua le aree e gli elementi di interesse archeologico nell'elaborato "*Carta archeologica del Comune di Orbetello*" su base cartografica CTR Regione Toscana in scala 1:10.000 secondo le seguenti categorie:
 - a) *Beni vincolati* – complessi di accertata entità ed estensione (strutture murarie singole, abitati, castelli, ville, ecc.) che si configurano come un sistema articolato di strutture conservate fuori terra, visibili e leggibili planimetricamente ed architettonicamente. Queste aree si configurano come capisaldi della documentazione storica e insediativa del territorio e sono generalmente già sottoposti a vincolo ex D.lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali) e precedenti. Il PO riconosce in questa categoria due elementi archeologici già sottoposti a provvedimenti di tutela e sono desunti dalla apposita cartografia regionale.
 - b) *Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica* – aree interessate da notevole presenza di strutture murarie di varia entità (murature, pavimenti, ecc.) conservate in minimo affioramento, oppure in alzato o riutilizzate in edifici di età posteriore; strutture riferibili a tombe singole o gruppi di tombe (necropoli) come ad es. tombe a camera, tombe alla cappuccina, ecc.; concentrazioni di materiali antichi affioranti dal terreno durante i lavori agricoli, in connessione con presenza di

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

strutture, già rinvenuti e documentati nella letteratura di settore e/o negli archivi della Soprintendenza.

Tali areali comprendono anche le concentrazioni ben definite ed autonome di affioramento di materiali antichi dal terreno (concentrazioni di frammenti di laterizi, ceramica, altri materiali edilizi e manufatti) che segnalano la presenza di giacimenti archeologici sepolti, documentate tramite studi scientifici di carattere archeologico e/o apposite segnalazioni recepite presso gli archivi della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

- c) *Rinvenimenti puntuali* – elementi di interesse archeologico di estensione puntuale (epigrafi, frammenti architettonici isolati, materiale sporadico) presenti e riconoscibili sul territorio; oppure notizie di ritrovamenti pregressi, desunti dalle fonti bibliografiche ed archivistiche, di cui non è possibile ricostruire l'originaria estensione e consistenza sul terreno.
 - d) *Viabilità* - Preesistenze archeologiche che hanno mantenuto il loro carattere di vettori del sistema insediativo antico sino all'età moderna, quali: percorsi stradali riconosciuti come antichi soprattutto in presenza di tracciati conservati (ove esistenti); percorsi stradali riconosciuti come antichi in base a dati cartografici prescientifici e scientifici; percorsi stradali riconosciuti come antichi in base a dati toponomastici di derivazione antica (toponimi prediali di età romana, ecc.).
3. Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione delle aree e degli elementi archeologici individuati nel PO sono sottoposti alla presente disciplina di intervento, concordata con la competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio. Gli elementi individuati al paragrafo precedente generano sul territorio areali di rischio archeologico, definito secondo i seguenti parametri:
- a) *Rischio alto* – Gli areali di rischio alto si intendono riferiti a uno più contesti ricompresi nelle categorie di cui al precedente par. 1, lettere a), b), c), d) presenti e riconoscibili sul terreno, ovvero documentati in letteratura e posizionabili con alto grado di precisione, la cui presenza genera un rischio importante di intercettare giacimenti archeologici in caso di movimento terra o azione nel sottosuolo in genere. L'estensione dell'areale di rischio è da ritenersi non inferiore ai 50 m rispetto alla massima estensione delle presenze archeologiche definite al precedente Paragrafo 1.
 - b) *Rischio medio* – Gli areali di rischio medio si intendono riferiti a uno più contesti ricompresi nelle categorie di cui al precedente par. 1, lettere a), b), c), d) non riconoscibili sul terreno, ma documentati in letteratura e posizionabili con un grado di precisione inferiore a quello definito alla precedente lettera a), la cui presenza genera un rischio moderato di intercettare giacimenti archeologici in caso di movimento terra o azione nel sottosuolo in genere. L'estensione dell'areale di rischio è da ritenersi non inferiore ai 50 m rispetto alla massima estensione delle presenze archeologiche definite al precedente Paragrafo 1.
 - c) *Rischio basso* – Gli areali di rischio basso si intendono riferiti a uno più contesti ricompresi nelle categorie di cui al precedente par. 1, lettere a), b), c), d) non presenti e riconoscibili sul terreno, ma documentati in letteratura e posizionabili con un basso grado di precisione; la presenza di tali areali genera un rischio residuo di intercettare giacimenti archeologici in caso di movimento terra o azione nel sottosuolo in genere. L'estensione dell'areale di rischio è da ritenersi non inferiore ai 50 m rispetto alla massima estensione delle presenze archeologiche definite al precedente Paragrafo 1.
4. Il PO individua gli areali di rischio archeologico nell'elaborato "*Carta archeologica del Comune di Orbetello*" su base cartografica CTR Regione Toscana in scala 1:10.000.
5. Nelle aree di rischio di cui alla lettera a) del comma 3 sono ammesse:

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- le attività di studio, ricerca, scavo, restauro inerenti i beni archeologici, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera di enti scientifici autorizzati (musealizzazioni, valorizzazioni, ecc.);
- la realizzazione di attrezzature culturali e di servizio alle attività di ricerca, studio, osservazione delle presenze archeologiche e degli eventuali altri beni tutelati, nonché posti di ristoro e spazi di sosta;
- la realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, nonché di impianti tecnici di modesta entità;
- l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti colturali in atto all'entrata in vigore del presente piano e fermo restando che ogni escavazione o aratura dei terreni a profondità superiore ai 50 cm deve essere autorizzata dalla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio tramite apposita richiesta di parere;
- gli interventi su manufatti edilizi esistenti, ivi inclusi quelli relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, di bonifica ed irrigazione, sono consentiti nell'ambito della manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro o risanamento conservativo, fermo restando che ogni intervento nel sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio tramite apposita richiesta di parere;
- l'edificazione di nuovi fabbricati di ogni tipologia è rigorosamente subordinata alla richiesta di parere alla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

Resta inteso che qualsiasi intervento nel sottosuolo in queste aree dovrà essere sottoposto ad opportuna richiesta di parere alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio, corredata da idonea documentazione circa la localizzazione, estensione e profondità delle opere di scavo e/o di movimentazione dei terreni.

6. Nelle aree di rischio cui alla lettera b) del comma 3 sono ammesse:

- le attività e trasformazioni che si applicano alle aree di cui alla lettera a) del presente paragrafo;
- l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti colturali in atto all'entrata in vigore del presente piano e fermo restando che ogni escavazione o aratura dei terreni a profondità superiore ai 50 cm deve essere autorizzata dalla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio tramite apposita richiesta di parere;
- gli interventi su manufatti edilizi esistenti, ivi inclusi quelli relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, di bonifica ed irrigazione, sono consentiti nell'ambito della manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro o risanamento conservativo, fermo restando che ogni intervento nel sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio tramite apposita richiesta di parere;
- l'edificazione di nuovi fabbricati di ogni tipologia è subordinata alla richiesta di parere alla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

7. Nelle aree ed elementi di cui alla lettera c) del presente punto sono ammesse:

- le attività e trasformazioni che si applicano alle aree di cui alle lettere a) e b) del presente paragrafo;
- l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti colturali in atto all'entrata in vigore del presente piano e fermo restando che ogni escavazione o aratura dei terreni a profondità

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

superiore ai 50 cm deve essere autorizzata dalla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e paesaggio tramite apposita richiesta di parere;

- - gli interventi su manufatti edilizi esistenti, ivi inclusi quelli relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, di bonifica ed irrigazione, sono consentiti nell'ambito della manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro o risanamento conservativo, fermo restando che ogni intervento nel sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio tramite apposita richiesta di parere;
 - - l'edificazione di nuovi fabbricati di ogni tipologia è subordinata alla richiesta di parere alla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.
8. Le istanze di permesso di costruire relative a interventi nelle aree sopra descritte alle lettere a), b), c) del comma 3 che prevedano l'esecuzione di opere di scavo o movimentazione dei terreni dovranno essere corredate da idonea documentazione circa la localizzazione, estensione e profondità di dette opere. Il progettista incaricato trasmetterà tale documentazione progettuale alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, settore Archeologia, per il parere di competenza.
9. Per gli interventi di cui sopra la Soprintendenza, effettuata la valutazione del potenziale rischio, potrà richiedere al soggetto attuatore l'esecuzione in via cautelativa di sondaggi di scavo preventivi o controlli archeologici in corso d'opera, finalizzati a prevenire sia la sospensione dei lavori in caso di ritrovamento di strutture e reperti archeologici, sia il rischio di danneggiamento dei medesimi, contemperando l'interesse del privato con le finalità di tutela del patrimonio archeologico.

In caso di interventi da realizzarsi da parte di soggetti giuridici sottoposti alle norme del Codice dei Contratti (D. Lgs 509/2016 e s.m.i.), resta salva l'applicazione delle disposizioni previste dall'art. 25 del medesimo decreto legislativo e s.m.i.

10. In ogni caso, qualora si verificassero scoperte archeologiche fortuite in corso d'opera - anche se prive di estensione e di ogni apparente rilevanza estetica - è fatto obbligo, in base alle vigenti norme in materia, di sospendere immediatamente i lavori e di avvertire entro 24 ore la Soprintendenza o il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. Resta inteso che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche tutelate a norma del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", può comportare varianti, anche consistenti, al progetto e/o alle caratteristiche tecniche dei manufatti edilizi in corso di realizzazione, nonché la necessità di effettuare indagini archeologiche volte alla documentazione e alla tutela dei rinvenimenti sotto la direzione scientifica della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio competente per territorio. Le eventuali indagini archeologiche, l'eventuale modifica del progetto in corso e la continuazione dei lavori sono comunque subordinate ad autorizzazione della Soprintendenza medesima. Nell'ambito delle propri compiti istituzionali le autorità competenti, o le persone delegate dalle stesse, possono accedere in qualunque momento - previo preavviso - nelle proprietà private, nei cantieri, sui luoghi di lavoro. Sono comunque riservate allo Stato le competenze di tutela in materia di "ricerche e rinvenimenti fortuiti nell'ambito del territorio nazionale" di beni di interesse archeologico, di cui agli artt. da 88 a 93 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio". Nel caso di ritrovamento di testimonianze archeologiche, i beni sono di proprietà dello Stato e, come tali, non possono in alcun modo essere sottratti. L'eventuale scavo archeologico per riportarli in luce può essere esercitato esclusivamente da parte dello Stato, o suoi concessionari. In caso di rinvenimento di emergenze di valore archeologico, al fine di garantire la tutela e valorizzazione delle strutture e dei reperti, il Soprintendente, anche su motivata richiesta dell'Amm./ne Comunale, avvia il procedimento per la

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 14 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Art. 52. Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Patrimonio edilizio presente al 1954

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come elemento strutturale identitario della struttura insediativa il patrimonio edilizio presente al 1954 in quanto espressione consolidata di un principio insediativo complessivamente coerente, successivamente in parte destrutturato ad opera delle forme di espansione e trasformazione del periodo compreso tra gli anni '60 e gli anni '80 del XX secolo e ne detta apposita normativa all'art. 56 delle NTA.

Il Piano Operativo individua con apposito segno grafico il patrimonio edilizio presente al 1954 di cui al presente articolo negli elaborati cartografici contenenti la "*Struttura insediativa del territorio ed elementi identitari*" su base C.T.R. in scala 1:10.000.

2. Sugli edifici di cui al presente articolo sono consentiti interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' e 'RC2' di cui all'art. 15 delle presenti norme.
3. Nei casi in cui - sulla base di documentazione comprovante prodotta dall'interessato - sia dimostrato che l'edificio risalga ad un periodo successivo al 1954 o non presenti più le caratteristiche architettoniche originarie sono consentiti tutti i tipi di Ristrutturazione edilizia di cui all'art. 15 delle presenti norme.

Art. 53. Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Edifici storici e beni culturali caratteristici del paesaggio

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come elemento strutturale identitario della struttura insediativa gli edifici storici e i beni culturali caratteristici del paesaggio e ne detta apposita normativa all'art. 57 delle NTA.

Il Piano Operativo individua con apposito segno grafico gli edifici e i beni di cui al presente articolo negli elaborati cartografici contenenti la "*Struttura insediativa del territorio ed elementi identitari*" su base C.T.R. in scala 1:10.000.

2. Sugli edifici di cui al presente articolo sono consentiti interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' di cui all'art. 15 delle presenti norme.
3. Nei casi in cui - sulla base di documentazione comprovante prodotta dall'interessato - sia dimostrato che l'edificio non presenti più le caratteristiche architettoniche originarie o sia un errore materiale la sua individuazione sono consentiti tutti i tipi di Ristrutturazione edilizia di cui all'art. 15 delle presenti norme.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 54. Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Manufatti antichi di ingegneria idraulica e manufatti e opere che costituiscono il sistema delle fortificazioni

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come elemento strutturale identitario della struttura insediativa i manufatti antichi di ingegneria idraulica e i manufatti e le opere che costituiscono il sistema delle fortificazioni e ne detta apposita normativa all'art. 58 delle NTA.

Il Piano Operativo individua con apposito segno grafico i manufatti di cui al presente articolo negli elaborati cartografici contenenti la "*Struttura insediativa del territorio ed elementi identitari*" su base C.T.R. in scala 1:10.000.

2. Sugli edifici di cui al presente articolo sono consentiti interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' di cui all'art. 15 delle presenti norme.
3. Nei casi in cui - sulla base di documentazione comprovante prodotta dall'interessato - sia dimostrato che l'edificio non presenti più le caratteristiche architettoniche originari o sia un errore materiale la sua individuazione sono consentiti tutti i tipi di Ristrutturazione edilizia di cui all'art. 15 delle presenti norme.

Art. 55. Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Tracciati viari fondativi

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come elemento strutturale identitario della struttura insediativa i tracciati viari fondativi e ne detta apposita normativa all'art. 59 delle NTA.

Il Piano Operativo individua con apposito segno grafico i tracciati di cui al presente articolo negli elaborati cartografici contenenti la "*Struttura insediativa del territorio ed elementi identitari*" su base C.T.R. in scala 1:10.000.

2. Gli interventi che interessino i tracciati viari fondativi devono:
 - a) garantire la salvaguardia dei tracciati e del relativo intorno territoriale nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali. Per gli eventuali interventi di messa in sicurezza idraulica è privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
 - b) nelle parti dei tracciati di particolare visibilità e/o valore storico, evitare:
 - interventi di adeguamento viario, circonvallazioni, innesti etc., salvo dimostrate ed imprescindibili esigenze di sicurezza stradale;
 - la collocazione di nuovi impianti di distribuzione carburante;
 - c) conservare - anche per gli eventuali interventi di cui alla lett. b) - i caratteri strutturali/tipologici dei tracciati, le opere d'arte, i manufatti di corredo, l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di valore storico-tradizionale, ed ogni altro elemento di caratterizzazione del paesaggio;

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- d) mantenere l'attuale finitura del manto stradale nei tratti di viabilità non asfaltata. Nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali utilizzare materiali e tecniche coerenti con i caratteri di ruralità del contesto;
- e) garantire il mantenimento delle relazioni funzionali storicamente consolidate tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediative da essi connesse ed il territorio rurale;
- f) garantire una progettazione degli spazi interclusi nelle rotonde coerente con i valori paesaggistici del contesto paesaggistico di riferimento;
- g) assicurare che la realizzazione di eventuali aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi e i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, né comporti significativo aumento della superficie impermeabile.

I progetti relativi ad interventi di modifica di tratti stradali appartenenti a tracciati viari fondativi sono corredati da specifica documentazione di dettaglio sullo stato di fatto del tracciato (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti, etc.) al fine ad evidenziare la coerenza della modifica proposta con il contesto di riferimento. La cartellonistica e i corredi agli impianti stradali devono risultare congrui - per dimensione, tipologia e materiali - ai caratteri di naturalità o di ruralità dei luoghi e ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

- 3. E' consentito l'adeguamento dei tracciati di cui al presente articolo al fine di promuovere il progressivo incremento di piste ciclabili, percorsi trekking e a cavallo, passeggiate pedonali, per connettere i patrimoni naturalistici, storici, archeologici, (Monti dell'Uccellina, Golfo di Talamone, lungo laguna e strada degli orti, diga, Canale di Santa Liberata, tomboli di Giannella e Feniglia, campeggi lungo l'Aurelia, Osa, Tagliata e Cosa), la rete funzionale allo svolgimento delle attività agricole.

Art. 56. Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Strade vicinali e sentieristica CAI

- 1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come elemento strutturale identitario della struttura insediativa le strade vicinali e la sentieristica CAI in quanto elemento strutturante del paesaggio locale e trama estesa di percorribilità pubblica integrativa della viabilità principale, di fondamentale importanza per collegare singoli edifici, nuclei e centri abitati, nonché per raggiungere ambiti di paesaggio agrario storico, siti archeologici e storici, aree boscate, luoghi di visuali aperte ed ambienti di rilevanza paesaggistica ed ambientale e ne detta apposita normativa all'art. 60 delle NTA.

Il Piano Operativo individua con apposito segno grafico i tracciati di cui al presente articolo negli elaborati cartografici contenenti la "*Struttura insediativa del territorio ed elementi identitari*" su base C.T.R. in scala 1:10.000.

- 2. Fatte salve le ipotesi contemplate al successivo comma 3, le strade vicinali devono conservare le originali caratteristiche di tracciato, di giacitura e di sezione, evitando l'introduzione di componenti incongrue e/o estranee quali marciapiedi, cordoni, zanelle, slarghi-parcheggio etc.. Eventuali inadeguatezze della sezione stradale, che determinino rilevanti problemi di fluidità del traffico veicolare, possono essere compensate attraverso la realizzazione di piazzole di scambio.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

3. Eventuali comprovate necessità di spostamento del tracciato di tratti di strade vicinali possono essere soddisfatte solo ove ricorrano particolari circostanze, ovvero esemplificativamente nei seguenti casi:
- ove la strada costituisca una interruzione dello spazio definito tra due o più edifici della stessa proprietà;
 - ove le pendenze e/o i raggi di curvatura costituiscano pericolo alla circolazione veicolare;
 - ove il tracciato sia frutto di modifiche apportate successivamente alla II Guerra Mondiale.

Le eventuali variazioni di tracciato non devono comunque apportare fratture nelle strutture consolidate del paesaggio agrario. I nuovi tratti devono pertanto aderire alle geometrie fondiari esistenti secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici che costituiscono la tessitura territoriale storicizzata, privilegiando:

- il recupero di percorsi o di tracce di percorsi preesistenti;
- l'allineamento planoaltimetrico con le tracce fondiari costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno, evitando significativi movimenti di terra;
- la riproposizione degli stessi caratteri tipologici e costruttivi del tratto principale.

Le sedi carrabili non più utilizzate devono essere in ogni caso conservate nella loro connotazione di viabilità vicinale preesistente, in quanto testimonianza del patrimonio territoriale storicizzato.

4. Per gli interventi di manutenzione delle strade vicinali è prescritto l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. La sede carrabile, ove non già asfaltata, deve conservare il fondo bianco. Per particolari e documentate esigenze prestazionali essa può essere pavimentata con terre stabilizzate che utilizzino l'inerte tipico dei luoghi. Il drenaggio delle acque meteoriche è assolto da canalette trasversali alla carreggiata e/o da fossette laterali parallele al percorso.
5. Le modifiche alle strade vicinali di cui al precedente comma 3 non devono in alcun modo compromettere la continuità del tracciato né recare ostacolo al pubblico transito.
6. Nel territorio agricolo deve essere salvaguardata la sentieristica già esistente: strade vicinali, doganiere, strade e piste forestali, tratturi, percorsi di accesso a edifici. Nuovi tracciati possono essere realizzati solo in carenza di sentieri esistenti con un progetto apposito nel rispetto della vegetazione esistente e della morfologia dei luoghi, nonché degli elementi costituenti la rete ecologica comunale di cui dovrà essere mantenuta/ripristinata/creata la continuità utilizzando specie arboree/arbustive autoctone o comunque compatibili e simili alle specie vegetali preesistenti.
7. E' consentito l'adeguamento della percorribilità e dell'accessibilità della viabilità vicinale e della sentieristica CAI, al fine di promuovere il progressivo incremento di piste ciclabili, percorsi trekking e a cavallo, passeggiate pedonali, per connettere i patrimoni naturalistici, storici, archeologici, (Monti dell'Uccellina, Golfo di Talamone, lungo laguna e strada degli orti, diga, Canale di Santa Liberata, tomboli di Giannella e Feniglia, campeggi lungo l'Aurelia, Osa, Tagliata e Cosa), la rete funzionale allo svolgimento delle attività agricole.

Art. 57. Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Viabilità panoramica, elementi emergenti

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

e punti panoramici

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come elemento strutturale identitario della struttura insediativa la viabilità panoramica, gli elementi emergenti e i punti panoramici in quanto capisaldi percettivi e risorsa preordinata alla osservazione delle configurazioni formali del paesaggio.

Il Piano Operativo individua gli elementi di cui al presente articolo, con apposito segno grafico, negli elaborati cartografici contenenti la "*Struttura insediativa del territorio ed elementi identitari*" su base C.T.R. in scala 1:10.000.

2. In fregio alla viabilità di cui al presente articolo o nelle aree riconosciute come punti panoramici è consentita la collocazione di cartelli segnalatori di località, siti di rilevanza storico-artistica e/o paesaggistica, attrezzature di pubblico interesse, attività turistico-ricettive o di ristorazione. L'installazione di cartelli pubblicitari è consentita solo in collocazioni prive rilevanza storico-culturale o di pregio paesaggistico, ed è comunque posta in essere con modalità coerenti e compatibili - per dimensione, tipologia e materiali - con il contesto di riferimento, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.
3. Lungo la viabilità panoramica deve essere garantito il pubblico transito: è pertanto fatto divieto di chiuderne o interromperne i tracciati, ancorché per tratti limitati.
4. Le sedi carrabili della viabilità panoramica possono essere adeguate - sulla base di specifici progetti finalizzati ad aumentare la sicurezza degli spostamenti pedonali, ciclabili e veicolari - anche attraverso interventi di ampliamento e di rettifica puntuale dei tracciati. Tali interventi devono comunque garantire il corretto inserimento paesaggistico e ambientale del tratto modificato e, in particolare, salvaguardare la stabilità dei versanti.
5. La nuova edificazione e/o gli altri interventi edilizi comunque ammessi, devono garantire il mantenimento delle caratteristiche visuali di cui al presente articolo, sia in relazione agli spazi laterali al tratto viario individuato che a quelli circostanti il punto di osservazione.
6. Ove consentita dal presente piano la localizzazione e l'individuazione di apposite aree di sosta, queste dovranno comunque garantire la fruizione dei beni paesaggistici o degli eventuali punti panoramici.
7. La localizzazione e realizzazione degli impianti per le produzioni di energia da fonti rinnovabili, ove consentiti, devono minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso il mare e la costa.

Art. 58. Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Accessi al mare

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come elemento strutturale identitario della struttura insediativa gli accessi al mare quali parte integrante del sistema infrastrutturale e di fruizione del territorio e ne detta apposita normativa all'art. 64 delle NTA.

Il Piano Operativo individua con apposito segno grafico gli accessi al mare di cui al presente articolo sono individuati negli elaborati cartografici contenenti la "*Struttura insediativa del territorio ed elementi identitari*" su base C.T.R. in scala 1:10.000.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

2. Al fine del mantenimento della qualità ecologica del sistema pinetato e dunale, e della riqualificazione del sistema campeggistico esistente, devono essere garantiti e mantenuti gli accessi pubblici e/o di uso pubblico al mare riconosciuti dal presente piano.

Art. 59. Elementi strutturali identitari della struttura agro-forestale: Pertinenze paesistiche

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come elemento strutturale identitario della struttura agro-forestale le pertinenze paesistiche, intendendosi per tali le aree prevalentemente inedificate afferenti ad edifici e/o complessi edilizi appartenenti al patrimonio edilizio di cui all'art. 52 delle presenti Norme le cui sistemazioni, arredi e percorsi esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio-suolo-paesaggio. Le Pertinenze paesistiche di cui al presente articolo sono riportate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina del territorio rurale*" su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria, quando espressione del rapporto storicizzato di cui al punto 1:
 - le opere di sistemazione del terreno (muri, ciglioni, terrazzi) ed i suoi principali livelli;
 - le sistemazioni arboree costituite da individui adulti o ad impianto preordinato in genere;
 - le recinzioni;
 - i percorsi e gli accessi, ivi compresi eventuali allineamenti arborei di corredo.
3. Ove caratterizzati da rilevanza storico-testimoniale, costituiscono altresì elementi qualificativi delle pertinenze paesistiche i cancelli, le pavimentazioni, le opere per la raccolta e il deflusso delle acque.
4. Gli elementi qualificativi di cui ai punti 2 e 3 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, naturale e floristica, nonché ad azioni di valorizzazione culturale e paesaggistica dei loro aspetti e caratteri testimoniali, simbolici e d'uso.

Art. 60. Elementi strutturali identitari della struttura agro-forestale: Aree boscate e vegetazione ripariale

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come elemento strutturale identitario della struttura agro-forestale:
 - a) le aree boscate di cui all'art. 26 delle norme del Piano Strutturale;
 - b) la vegetazione ripariale correlata al reticolo idrografico superficiale di cui all'art. 45 delle norme del Piano Strutturale.e le individua con apposito segno grafico alla Tavola STA.02 – "*Patrimonio territoriale comunale - Invariante II: caratteri ecosistemici del paesaggio*" in scala 1:10.000.
2. All'interno delle aree boscate di cui al comma 1, lett. a) di cui al presente articolo sono privilegiate le seguenti attività e/o destinazioni d'uso:
 - governo del bosco e del sottobosco;
 - riqualificazione, rinaturalizzazione e assestamento delle aree forestali;

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- miglioramento qualitativo dei soprasuoli forestali;
 - raccolta dei prodotti del sottobosco (nei limiti dettati delle vigenti norme);
 - attività agricole e selvicolturali;
 - abitazioni rurali in edifici esistenti;
 - agriturismo;
 - residenza in edifici esistenti;
 - opere di servizio forestale e di prevenzione incendi;
 - opere di prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;
 - rimboschimenti e pratiche fitosanitarie;
 - recupero delle aree percorse dal fuoco;
 - attività escursionistiche, attività motorie del tempo libero;
 - attività faunistiche e faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
 - manutenzione dei sentieri e della viabilità forestale;
 - tutela degli alberi monumentali;
 - prevenzione e/o eliminazione del degrado (usi impropri, discariche abusive, etc.).
3. All'interno delle aree boscate di cui al punto 1, lett. a), sono vietati i seguenti interventi:
- realizzazione di nuove strade, fatta eccezione per la viabilità forestale volta alla prevenzione e repressione degli incendi boschivi, e per la viabilità di servizio alla silvicoltura ed alla tutela ambientale;
 - realizzazione di parcheggi, salvo limitate aree perimetrali per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o per attività legate al tempo libero;
 - utilizzazione di terreni a scopo di deposito, anche se connesso ad operazioni di carattere transitorio;
 - installazione di impianti, installazioni e/o opere incongrue con evidente impatto visuale e/o che comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti, salvo comprovati motivi di interesse pubblico, ed a condizione che sia dimostrato che tali infrastrutture e/o installazioni non sono altrimenti localizzabili.
4. Gli interventi consentiti ai campeggi esistenti dovranno essere eseguiti nell'ottica di un innalzamento della qualità mantenendone la caratteristica integrazione nel verde.
5. Gli eventuali interventi edilizi, ivi incluse le ristrutturazioni, sul patrimonio edilizio esistente presente all'interno delle aree di cui al presente articolo, devono essere subordinati a specifici studi di inserimento paesaggistico ed ambientale.
6. All'interno delle aree boscate di cui al punto 1, lett. a), sono riconosciute le pinete litoranee dei Tomboli di Voltoncino, Giannella e Feniglia, per il loro valore paesaggistico, identitario e naturalistico. Gli interventi soggetti a permesso di costruire dovranno essere accompagnati da un programma forestale e/o da una relazione dimostrativa che garantiscano una gestione selvicolturale idonea, il controllo delle fitopatologie, degli incendi estivi, dell'erosione costiera, la tutela delle falde acquifere dall'ingressione del cuneo salino e la tutela della rinnovazione spontanea di pini su dune fisse ed impedendo ulteriori processi di

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

artificializzazione.

7. All'interno della vegetazione ripariale di cui al punto 1, lett. b), sono vietati i seguenti interventi:
- interventi di trasformazione dello stato dei luoghi che compromettano i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica. Sono vietati in particolare gli interventi che incidano negativamente sull'integrità complessiva e l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita dalla vegetazione ripariale e da altri elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, etc.) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);
 - interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con la specifica normativa in materia; eventuali interventi in tale contesto devono porsi l'obiettivo della salvaguardia delle vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi devono altresì garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.
8. Per le fasce adiacenti ai corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'art. 58 del Piano Strutturale sono privilegiate forme di gestione sostenibile, orientate - compatibilmente con le esigenze di sicurezza idraulica - verso interventi di manutenzione, rinaturalizzazione e recupero ambientale in grado di:
- mantenere la continuità della vegetazione ripariale arborea e arbustiva di tipo igrofilo e dei lembi relitti di specie planiziarie autoctone, evitandone la manomissione o la riduzione, salvo diverse e motivate esigenze delle autorità idrauliche competenti;
 - favorire la permanenza e la continuità dei corridoi ecologici;
 - evitare alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e torrentizi.
9. In particolare - ferme restando le competenze attribuite per legge ai soggetti preposti alla tutela idrogeologica delle acque pubbliche - gli interventi che interessano le aree prossime ai corsi d'acqua devono conservare e qualificare la vegetazione ripariale esistente, rimuovendo quella morta o esogena e favorendo il graduale sopravvento di quella naturale potenziale, al fine di salvaguardare i caratteri ecosistemici propri dei corsi d'acqua minori e i loro livelli di continuità ecologica. Sono comunque consentiti i tagli delle piante che ostruiscono l'alveo e i diradamenti di quelle che potrebbero generare sbarramento al regolare deflusso delle acque.
10. I P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 113, ove comprendenti aree con vegetazione ripariale da ricostituire, devono essere corredati da specifici progetti di reimpianto, tesi a reintegrare la continuità delle fasce di vegetazione ripariale, facendo ricorso a idonee specie vegetali autoctone o tipiche dei luoghi. Al fine di favorire la conservazione e lo sviluppo dei processi autodepurativi, tali interventi verificano altresì la fattibilità della creazione di "ecosistemi filtro" e di sistemi di fitodepurazione nelle aree di golena o di fondovalle, mediante conservazione e messa a dimora lungo le fasce adiacenti al corso d'acqua, ove opportuno e possibile, di piante con adeguata capacità fitodepurativa.
11. Salvo disposizioni più restrittive dettate dalle presenti norme, sugli edifici e/o complessi edilizi ricadenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi tutti gli interventi di cui agli artt. 15 e 16, purchè non comportino una trasformazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi e a condizione che non comportino abbattimento di alberature o ne prevedano la compensazione all'interno o ai margini della medesima area boscata.
12. All'interno del patrimonio edilizio presente all'interno delle aree di cui al presente articolo, fatte salve le

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

funzioni già esistenti, sono consentite esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso (e relative sub-articolazioni) e/o forme di utilizzazione:

- residenza;
- attività agricole aziendali (in particolare attività agricolo-forestali e selvicolturali, abitazioni rurali legate al governo del bosco);
- agriturismo e altre attività connesse alla produzione agricola aziendale (in particolare servizi di supporto alla selvicoltura e lavorazioni tipiche legate al governo del bosco e allo sfruttamento delle risorse forestali);
- attività faunistico-venatorie aziendali compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- ospitalità extraalberghiera;
- attività escursionistiche, attività motorie e del tempo libero;
- attività pubbliche o di interesse pubblico, ivi compresi i servizi di prevenzione incendi.

Art. 61. Elementi strutturali identitari della struttura agro-forestale: Ambiti a ridotto potenziale antropico

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come elemento strutturale identitario della struttura agro-forestale gli "ambiti a ridotto potenziale antropico", ambiti riconosciuti per sensibilità legate alla configurazione del substrato territoriale, alla presenza di corpi d'acqua e al patrimonio floristico. Gli "ambiti a ridotto potenziale antropico" di cui al presente articolo recepiscono le perimetrazioni e la disciplina di cui al vigente P.T.C.P. di Grosseto e sono riportate alla Tavola RIC.05 - "*Elementi del PTCP di Grosseto*" in scala 1:30.000 del Piano Strutturale.
2. Il Piano Operativo, nel rispetto di quanto disciplinato dai piani e/o regolamenti per le aree a gestione speciale e dal P.T.C.P. vigente per le aree A.R.P.A., definisce apposita normativa al fine di garantire la valutazione di sostenibilità delle trasformazioni territoriali relativamente a:
 - localizzazione (distanza da crinali, costa, acque superficiali, dominanti paesaggistiche, naturalistiche, storico-monumentali etc., riferimento a situazioni di discontinuità paesaggistico-ambientale, compatibilità con l'uso del suolo, pendenze, stabilità dei versanti, alluvionabilità, panoramicità, disponibilità di fasce di rispetto e schermature);
 - parametri edilizi (tipologia, altezza massima, profilo della sagoma, rapporto di copertura, distanza da confini o altre costruzioni, unità minima d'intervento etc.);
 - impiego di materiali, tecnologie, caratteristiche costruttive, finiture (piani del colore per le tinteggiature esterne, materiali e manufatti-tipo per coperture, paramenti esterni, opere ricorrenti di sistemazione esterna);
 - sistemazioni esterne, arredo vegetazionale, segnaletica (elenchi di essenze prescritte e/o proibite, manufatti-tipo per segnaletica, insegne, pubbliche affissioni, illuminazione pubblica, arredi ricorrenti, tipologie per recinzioni, pavimentazioni, impianti);
 - eventuali modalità di esercizio delle attività agricole e delle altre attività compatibili.
3. Gli interventi consentiti dovranno comunque rispettare le seguenti condizioni:
 - essere collegati alla fruizione dei beni e dei valori caratteristici e per lo svolgimento dell'attività

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- agricola, secondo criteri di inserimento nel paesaggio e di uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali (con esclusione di elementi strutturali prefabbricati in vista);
- non comportare eccessivi movimenti di terra;
 - contenere la realizzazione di tratti viari di collegamento con le infrastrutture principali, mantenendovi comunque le caratteristiche dei tracciati poderali tipici ed evitando soluzioni impermeabilizzanti;
 - essere progettati congiuntamente alle sistemazioni ambientali, specificando le specie arboree a fini segnaletici (sempreverdi quali pini, cipressi), utilitari (riparo da fattori climatici quali vento e sole, divisione di spazi, consolidamento di terreni) e ornamentali.
4. Nel rispetto di quanto disciplinato alla Parte IV delle presenti norme gli ampliamenti degli edifici esistenti, anche non agricoli, dovranno comunque rispettare le seguenti condizioni:
- non consentire il superamento in altezza della tipologia prevalente nell'area e porre attenzione ad ulteriori coperture impermeabilizzanti al suolo;
 - garantire la riqualificazione delle eventuali superfetazioni, anche per strutture pertinenziali adeguate alla funzione.
5. Nel rispetto di cui alle presenti norme e salvo disposizioni più restrittive, sugli edifici e/o complessi edilizi ricadenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 15, 16 e 17.
6. I P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 113 comprendenti porzioni di territorio ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono corredati di apposita valutazione di sostenibilità delle trasformazioni relativamente a:
- localizzazione (distanza da crinali, costa, acque superficiali, dominanti paesaggistiche, naturalistiche, storico-monumentali etc., riferimento a situazioni di discontinuità paesaggistico-ambientale, compatibilità con l'uso del suolo, pendenze, stabilità dei versanti, alluvionabilità, panoramicità, disponibilità di fasce di rispetto e schermature);
 - parametri edilizi (tipologia, altezza massima, profilo della sagoma, rapporto di copertura, distanza da confini o altre costruzioni, unità minima d'intervento etc.);
 - impiego di materiali, tecnologie, caratteristiche costruttive, finiture (piani del colore per le tinteggiature esterne, materiali e manufatti-tipo per coperture, paramenti esterni, opere ricorrenti di sistemazione esterna); - sistemazioni esterne, arredo vegetazionale, segnaletica (elenchi di essenze prescritte e/o proibite, manufatti-tipo per segnaletica, insegne, pubbliche affissioni, illuminazione pubblica, arredi ricorrenti, tipologie per recinzioni, pavimentazioni, impianti);
 - eventuali modalità di esercizio delle attività agricole e delle altre attività compatibili.
7. Gli interventi saranno ritenuti sostenibili alle seguenti condizioni:
- siano collegati alla fruizione dei beni e dei valori caratteristici e per lo svolgimento dell'attività agricola, secondo criteri di inserimento nel paesaggio e di uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali (con esclusione di elementi strutturali prefabbricati in vista);
 - non comportino eccessivi movimenti di terra;
 - contengano la realizzazione di tratti viari di collegamento con le infrastrutture principali, mantenendovi comunque le caratteristiche dei tracciati poderali tipici evitando soluzioni impermeabilizzanti;

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- siano progettati congiuntamente alle sistemazioni ambientali, specificando le specie arboree a fini segnaletici (sempreverdi quali pini, cipressi), utilitari (riparo da fattori climatici quali vento e sole, divisione di spazi, consolidamento di terreni) e ornamentali.
8. E' consentito l'ampliamento degli edifici esistenti a condizione che:
- non sia superata, in altezza, la tipologia prevalente nell'area e sia posta attenzione ad ulteriori coperture impermeabilizzanti al suolo;
 - sia garantita la riqualificazione delle eventuali superfetazioni, anche per strutture pertinenziali adeguate alla funzione.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

PARTE III GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

TITOLO I ASSETTI URBANI E INFRASTRUTTURALI

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 62. Territorio urbanizzato

1. Il P.O. recepisce il perimetro del territorio urbanizzato così come individuato dal Piano Strutturale.

Art. 63. Dimensionamento

1. Fa parte integrante delle presenti Norme, in allegato, la tabella del dimensionamento relativa alle previsioni quinquennali per UTOE.
2. In tale tabella sono indicati gli interventi ammessi dal P.O., articolati per categoria funzionale, distinti in nuova edificazione e riuso, nonché in relazione alle modalità attuative, all'appartenenza al territorio urbanizzato e alla subordinazione alla conferenza di copianificazione.
3. Ai sensi del comma 11 dell'art. 95 della L.R. 65/2014, perdono efficacia le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi o progetti unitari convenzionati, comunque denominati, qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto, nonché gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

CAPO II TESSUTI URBANI

Art. 64. Definizioni, individuazione, finalità degli interventi

1. Per i tessuti urbani il presente P.O. persegue l'incremento di qualità urbana, ambientale, edilizia, quale requisito per diritti alla vita urbana accessibili e garantiti.
2. I tessuti urbani riconosciuti dal presente P.O. sono individuati in coerenza con quanto disciplinato nelle *Le Linee Guida: indirizzi figurati per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati* di cui all'Allegato 2 del PIT/PPR.
3. I Tessuti storici di cui alle presenti Norme rappresentano le parti di maggior pregio per la permanenza dei valori identitari, insediativi e architettonici, l'antichità di origine, la riconoscibilità.
4. I tessuti urbani di recente impianto appartenenti a organizzazione morfologica consolidata, o comunque riconoscibile sono articolati in ordine al rapporto fra edifici e spazi pubblici o viabilità, alla presenza di funzioni diverse fra piani terra e piani superiori, alla tipologia edilizia, alla formazione tramite progettazione urbanistica unitaria o crescita edilizia singola.
5. Gli interventi nei Tessuti storici sono volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico nonché a mantenere la popolazione residente e le attività culturali e tradizionali, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e privati. Ne conseguono:
 - l'allontanamento delle funzioni incongrue presenti, soprattutto produttive e la riconversione di tali edifici;
 - la sostituzione degli edifici incongrui o di scarso valore;
 - il recupero fisico da perseguire anche per quegli edifici incompatibili, da un punto di vista tipologico, con il resto del tessuto;
 - il recupero edilizio e ambientale degli edifici caratterizzanti il tessuto, e delle loro pertinenze, con l'eliminazione degli elementi e dei materiali impropri;
 - la sistemazione delle pavimentazioni e dell'arredo urbano;
 - la riorganizzazione della pedonalità attraverso una maggior connessione degli spazi pubblici.
6. All'interno di tutti i tessuti urbani gli interventi debbono sempre assicurare il mantenimento delle caratteristiche qualitative e compositive del patrimonio edilizio esistente e, ove eseguiti su porzioni di immobili derivanti da una progettazione unitaria (ad esempio edifici pluripiano, a schiera e simili), debbono essere valutati in ordine alla loro capacità di non compromettere, anche se attuati per stralci o su singole unità immobiliari, le caratteristiche complessive del fabbricato o del complesso.
7. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di addizione volumetrica e/o funzionale o di demolizione e ricostruzione - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. Sono da rispettare, in ogni grado di intervento, le seguenti prescrizioni specifiche:
 - le opere devono essere estese a parti organiche dell'immobile nel rispetto delle caratteristiche strutturali, funzionali, espressive dello stesso;

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- dovrà essere assicurata la salvaguardia e il ripristino delle tipologie e dei caratteri architettonici originali, ove ancora presenti, sia dell'insieme che dei particolari decorativi e di arredo urbano;
 - dovranno essere ripristinate, anche in caso di interventi edilizi parziali, sia le parti esterne che interne in modo da garantire un organico inserimento delle opere nel contesto generale.
8. La realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo, comunque conseguita in seguito a frazionamento, nuova edificazione o mutamento di destinazione d'uso non può comportare superfici utili minori di quelle indicate dai limiti di legge, ad eccezione di quanto diversamente specificato nei singoli Tessuti.
 9. Per gli incrementi volumetrici *una tantum* realizzabili in applicazione della disciplina di cui alle presenti norme deve essere preso a riferimento lo stato di fatto legittimato dei singoli immobili alla data di approvazione del P.O..
 10. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme, in tutti i tessuti urbani individuati dal presente P.O., è sempre ammessa la realizzazione di chioschi e/o strutture in materiali leggeri asserviti a rivendite di giornali o attività commerciali di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande a titolo temporaneo e/o stagionale e secondo quanto disciplinato da specifico regolamento comunale.
 11. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme, in tutti i tessuti urbani individuati dal presente P.O., indipendentemente dalla categoria di intervento ammessa per gli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei tessuti stessi, è sempre ammessa la realizzazione di piscine e lo svolgimento di attività sportive, nel rispetto di quanto indicato nelle presenti Norme.
 12. Allo scopo di riqualificare aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, è consentita l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico.
 13. L'uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purchè si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali.
 14. L'uso temporaneo e' disciplinato da un'apposita convenzione che regola:
 - a) la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga;
 - b) le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree;
 - c) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione;
 - d) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.
 15. La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.
 16. L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

interessate.

17. Laddove si tratti di immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore e' individuato mediante procedure di evidenza pubblica; in tali casi la convenzione specifica le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi.
18. Il consiglio comunale individua i criteri e gli indirizzi per l'attuazione delle disposizioni del presente articolo da parte della giunta comunale. In assenza di tale atto consigliare lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo e' approvato con deliberazione del consiglio comunale.

Art. 65. Tessuti storici - "TS"

1. I Tessuti storici sono le parti del territorio urbanizzato in cui prevale una edificazione di epoca preindustriale (Catasto Generale Toscano). Esprimono qualità storico-testimoniali, architettoniche e ambientali sia per le caratteristiche intrinseche dell'edificato sia per la coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico. Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, i Tessuti storici "TS" sono assimilati a zone territoriali omogenee "A".
2. I Tessuti storici sono individuati con la sigla "TS" negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni*" su base C.T.R. in scala 1:2000.
3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti storici sono ammessi gli interventi di Restauro e risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' definita dalle presenti Norme. E' altresì consentita la ricostruzione di edifici diruti di cui alle presenti Norme. Sono altresì concessi interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti esistenti dei quali si dimostra la non storicità o l'incongruità, con ricostruzione come nuovo edificio che abbia caratteristiche edilizie consone al contesto di riferimento. Tale edificio, da realizzarsi in aderenza o in accorpamento all'edificio principale o, ove questo non sia presente, anche come edificio isolato.
4. Non è consentita la modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.
5. Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, comprese quelle a tasca qualora direttamente prospicienti spazi pubblici, quali strade, piazze o slarghi. Ove ammissibili dovranno avere dimensioni proporzionali all'unità immobiliare cui risultano accessori, e comunque di superficie non superiore al 10% rispetto al piano della superficie utile dell'unità immobiliare cui sono accessori.
6. Nei Tessuti storici non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - commerciale di grande distribuzione;
 - industriale.
7. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme, nelle aree di pertinenza degli

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

edifici e/o complessi edilizi sono altresì consentiti i seguenti interventi: sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

8. Nelle aree di cui al presente articolo, è ammessa l'installazione di arredi/attrezzature e/o dehor di cui al comma 2 dell'art. 20.
9. L'utilizzo del suolo pubblico all'interno dei centri storici è sottoposto a tutela della Parte II del Codice in quanto rientrante nella definizione dell'art. 10 comma 4 lettera g) del DL 42/2004, pertanto in questi casi l'ammissibilità degli interventi è subordinata all'autorizzazione ai sensi degli artt. 21, 49, 106, da parte della competente Soprintendenza o a protocolli d'intesa con Soprintendenza e Regione, ai sensi dell'art. 52.
10. La realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo, comunque conseguita in seguito a frazionamento, nuova edificazione o mutamento di destinazione d'uso non può comportare superfici utili minori di 45 mq.
11. E' consentito il cambio d'uso ai piani terra verso residenza esclusivamente per quegli edifici che hanno accesso da corte privata e quindi non sono direttamente prospettanti su spazi pubblici o destinati alla circolazione o alla sosta di persone o veicoli né hanno aperture che si affacciano direttamente su spazi pubblici.

Art. 66. Tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente

1. Sono le parti degli insediamenti di formazione recente nei quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni*" su base C.T.R. in scala 1:2000. Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, i tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente sono assimilati a zone territoriali omogenee "B".

1. Tessuti ad isolati aperti a medio/alta densità- "TR2"

1.1 I Tessuti ad isolati aperti a medio/alta densità sono tessuti tipici delle espansioni degli anni '50-'70, caratterizzati da una cortina edilizia discontinua con edifici isolati su lotto circondati da spazi di pertinenza, talvolta privati e recintati, talvolta semi-privati e in relazione con la strada. Il tipo edilizio prevalente è quello dell'edificio pluripiano di differenti altezze. Il rapporto con la strada generalmente non è diretto ma mediato da spazi di pertinenza di scarsa qualità spesso pavimentati o adibiti a parcheggio. Si ha una netta prevalenza di funzioni residenziali, con esigue quote di servizi alla scala di quartiere.

1.2 I Tessuti ad isolati aperti a medio/alta densità sono individuati con la sigla "TR2" negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni*" su base C.T.R. in scala 1:2000

1.3 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti ad isolati aperti a medio/alta densità sono ammessi tutti gli interventi di cui agli artt. 15 e 16 delle presenti norme.

1.4 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti ad isolati aperti a medio/alta densità è consentita la deroga di cui all'art.140 comma 1 della L.R. 65/2014.

1.5 Nei Tessuti ad isolati aperti a medio/alta densità non sono ammesse le seguenti

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

destinazioni d'uso:

- commerciale di grande distribuzione;
- industriali.

1.6 Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui al precedente art. 18;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 17;
- c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

2. Tessuti ad isolati aperti a densità variabile - "TR3"

2.1 I Tessuti ad isolati aperti a densità variabile sono tessuti organizzati in isolati irregolari sia per forme che per dimensioni, senza regole ordinarie, caratterizzati da edifici disomogenei per varietà di forma e volumetria, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi pertinenziali sistemati a verde o pavimentati. La maglia insediativa è strutturata con assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna irregolare. Il margine è rappresentato nella maggior parte dei casi da una strada, con la quale si ha un rapporto non diretto ma mediato dagli spazi pertinenziali. Nei casi di interventi inglobati da edificato, la strada pone in relazione il tessuto con gli altri tipi di urbanizzazione, nei casi di contatto con aree aperte, la strada segna il limite con il territorio aperto, con cui non instaura alcun tipo di relazione. Si ha una netta prevalenza di funzioni residenziali, con quote di servizi alla scala di quartiere.

2.2 I Tessuti ad isolati aperti a densità variabile sono individuati con la sigla "TR3" negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni*" su base C.T.R. in scala 1:2000.

2.3 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti ad isolati aperti a densità variabile posizionati sono ammessi tutti gli interventi di cui agli artt. 15 e 16 delle presenti norme. Ove sia prefigurabile un intervento di riorganizzazione di un edificio esistente e degli spazi esterni di pertinenza congiunto all'intervento di nuova costruzione, è ammessa la costruzione in aderenza ad eventuale edificio preesistente. Sono consentiti inoltre interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito.

2.4 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti ad isolati aperti a densità variabile posizionati è consentita la deroga di cui all'art.140 comma 1 della L.R. 65/2014.

2.5 Nei Tessuti ad isolati aperti a densità variabile non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale di grande distribuzione;
- industriali.

2.6 Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti Norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui al precedente art. 18;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 17;
- c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

3. Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo - "TR4"

3.1 I Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo sono tessuti caratterizzati dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio o da una composizione di tipi edilizi, isolati su lotto e arretrati dal fronte stradale derivanti da geometrie progettuali pianificate. Tali tessuti presentano una netta strutturazione viaria elementare molte volte disgiunta e giustapposta a quella dei tessuti vicini. Il tipo edilizio è quello degli edifici a blocchi o stecche, nella maggior parte dei casi di dimensioni maggiori rispetto a quello tipico dei tessuti limitrofi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale. Dal punto di vista morfo-tipologico è progettato con regole compositive e tipologiche autonome e risulta decontestualizzato sia da preesistenti trame agrarie sia dai caratteri del tessuto urbano circostante. Tali tessuti sono posizionati prevalentemente in aree periurbane o rappresentano dei quartiere satellite ma sono totalmente assenti le relazioni con il territorio aperto. Il margine è ben definito sia nei casi di interventi inglobati da edificato che nei casi di contatto con aree aperte, ed è rappresentato da una strada. Il rapporto con quest'ultima è mediato dagli spazi di pertinenza che circondano gli edifici, abitualmente posti in diretta relazione con gli spazi aperti ad uso pubblico che presentano un grado di organizzazione adeguato a strutturare una rete. Si ha una netta prevalenza di funzioni residenziali.

3.2 I Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo sono individuati con la sigla "TR4" negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni*" su base C.T.R. in scala 1:2000.

3.3 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo sono ammessi gli interventi di Restauro e risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' e Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1', definite dalle presenti Norme, a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile.

3.4 Nei Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale di grande distribuzione;
- industriali.

3.5 Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui alle presenti Norme, a condizione che non superino 10 mq. di (Snr), abbiano un'altezza utile interna non superiore a ml. 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui alle presenti Norme, limitatamente agli spazi non prospicienti le aree pubbliche e nel limite del 15% del volume legittimo esistente dell'edificio di riferimento alla data di approvazione del presente P.O.;

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

3.6 Costituendo esito coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - di un progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi appartenenti ai tessuti di cui al presente articolo presuppongono modalità corrispondentemente coerenti ed unitarie nelle trasformazioni ammissibili.

4. Tessuti puntiformi a bassa densità - "TR5"

4.1 I Tessuti puntiformi a bassa densità sono tessuti caratterizzati da edifici mono e bifamiliari, isolati su lotto e circondati da pertinenze private sistemate a verde o pavimentate e separate da recinzioni di vario genere. La formazione di tali tessuti è avvenuta prevalentemente per addizioni singole con debole o assente organizzazione in isolati e con parziale o assente gerarchizzazione dei percorsi viari. Tali tessuti sono collocati prevalentemente in aree periurbane, al confine degli insediamenti. Il margine non è chiaramente definito, talvolta è totalmente assente, altre è rappresentato da una strada secondaria che divide il tessuto dal territorio aperto. Il rapporto con la strada non è diretto ma mediato dagli spazi di pertinenza, prevalentemente privati e recintati. Si ha una netta prevalenza di funzioni residenziali, con quote di servizi alla scala di quartiere.

4.2 I Tessuti puntiformi a bassa densità sono individuati con la sigla "TR5" negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni*" su base C.T.R. in scala 1:2000.

4.3 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti puntiformi a bassa densità sono ammessi tutti gli interventi di cui agli artt. 15 e 16 delle presenti norme. Sono consentiti inoltre interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito.

4.4 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti puntiformi a bassa densità è consentita la deroga di cui all'art.140 comma 1 della L.R. 65/2014.

4.5 Nei Tessuti puntiformi a bassa densità non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale di grande distribuzione;
- industriali.

4.6 Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui al precedente art. 18;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 17;
- c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

5. Tessuti a densità variabile a tipologie e uso misti - "TR6"

5.1 I Tessuti a densità variabile a tipologie e uso misti sono caratterizzati dalla presenza della residenza con attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali che direzionali, e con

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

attrezzature di interesse comune. Il tessuto risulta frammentario e disomogeneo, con lotti di forma e dimensione disparata. Il tessuto misto, date le esigenze dimensionali e tipologiche delle diverse strutture presenti (con ampie aree non edificate di servizio alle attività di produzione-commercio) e la bassa qualità architettonica, è caratterizzato dalla rottura di qualsiasi relazione compositiva fra tessuto produttivo e residenziale, con il risultato di un'urbanizzazione caotica e di un paesaggio urbano di bassa qualità. Il rapporto con la strada spesso è talvolta diretto talvolta mediato da spazi di pertinenza, prevalentemente privati e recintati. Tali tessuti presentano una carenza di spazi pubblici, spesso limitati ad aree destinate al parcheggio.

5.2 I Tessuti a densità variabile a tipologie e uso misti sono individuati con la sigla "TR6" negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni*" su base C.T.R. in scala 1:2000.

5.3 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti a densità variabile a tipologie e uso misti" sono ammessi tutti gli interventi di cui agli artt. 15 e 16 delle presenti norme. Sono consentiti inoltre interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito.

5.4 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti a densità variabile a tipologie e uso misti è consentita la deroga di cui all'art.140 comma 1 della L.R. 65/2014.

5.5 Nei Tessuti a densità variabile a tipologie e uso misti non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale di grande distribuzione;
- industriali.

5.6 Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. realizzazione di pertinenze di cui al precedente art. 18;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 17;
- c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

6. Tessuti ad isolati aperti a bassa densità posizionati in sfrangiamenti urbani - "TR7"

6.1 I Tessuti ad isolati aperti a bassa densità posizionati in sfrangiamenti urbani sono tessuti insediativi che si innescano disordinatamente nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, spesso inseriti nella trama agraria preesistente. La caratteristica principale è la frammentarietà ed incompletezza di tali espansioni, tanto da non essere percepite come tessuti, ma come sfrangiamenti della città nel territorio aperto. Il rapporto con la strada talvolta è diretto, talvolta mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Tali tessuti sono caratterizzati da edifici mono e bifamiliari ed edifici pluripiano di modeste altezze isolati su lotto, raramente da edifici a blocco o stecche, a destinazione prevalentemente residenziale con una quasi totale assenza di spazi pubblici e servizi.

6.2 I Tessuti ad isolati aperti a bassa densità posizionati in sfrangiamenti urbani sono

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

individuati con la sigla "TR7" negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni*" su base C.T.R. in scala 1:2000.

6.3 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti ad isolati aperti a bassa densità posizionati in sfrangiamenti urbani sono ammessi tutti gli interventi di cui agli artt. 15 e 16 delle presenti norme. Sono consentiti inoltre interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito.

6.4 Nei Tessuti ad isolati aperti a bassa densità posizionati in sfrangiamenti urbani non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale di grande distribuzione;
- industriali.

6.5 Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui al precedente art. 18;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 17;
- c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

Art. 67. Tessuti produttivi specialistici lineari - "TPS1"

1. I "Tessuti produttivi specialistici lineari" sono tessuti prevalentemente produttivi e/o commerciali caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti disposti lungo un'arteria stradale di scorrimento. La tipologia edilizia è costituita sia da capannoni di medie dimensioni sia da complessi edilizi destinati alla produzione (artigianale o industriale) con presenza di unità immobiliari ad uso residenziale, in genere utilizzate dalla famiglia del titolare dell'azienda insediata. Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva, talora inadeguati a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate. Tale tessuto si pone in netta discontinuità con il tessuto urbano circostante e con il territorio aperto. Il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza recintati e prevalentemente pavimentati, adibiti a funzioni complementari alla produzione e l'accesso ai singoli lotti è diretto sulla strada. Si ha una totale assenza di spazi pubblici, fatto salvo i piazzali adibiti a parcheggio. Tale tessuto è localizzato generalmente lungo le principali direttrici afferenti ai centri urbani, il margine è talvolta assente e talvolta costituito da una strada di servizio che da un lato affaccia direttamente sul territorio aperto. Ai fini della corrispondenza con il D.I. 14444/1968, i tessuti TPS1 sono assimilati a zone territoriali omogenee "D".

I Tessuti produttivi specialistici lineari sono individuati con la sigla "TPS1" negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni*" su base C.T.R. in scala 1:2000.

2. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti produttivi specialistici lineari sono ammessi tutti gli interventi di cui agli artt. 15 e 16 delle presenti norme. Sono consentiti inoltre:
 - interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito, comunque nel limite di un RC pari al 50%;

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- interventi di aumento della superficie coperta fino al Rc pari al 50%.
3. È consentito il cambio di destinazione d'uso verso le funzioni residenziale con vincolo di pertinenzialità permanente in rapporto alle attività artigianali e/o commerciali esistenti e comunque per un massimo di una unità abitativa per complesso edilizio.
 4. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:
 - a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui al precedente art. 18;
 - b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 17;
 - c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.
 5. È consentito il cambio di destinazione d'uso verso le funzioni commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, compresi gli istituti bancari, artigianale e commerciale all'ingrosso.
 6. E' consentito l'utilizzo delle coperture piane degli edifici esistenti per il reperimento dei parcheggi stanziali e/o di relazione pertinenziali alle attività esistenti e necessari ai sensi di legge; è ammissibile la copertura dei parcheggi con strutture leggere aperte.
 7. L'eventuale reperimento di standards pubblici di cui al DM 1444/68 per servizi pubblici e privati per le zone industriali o compatibili con le destinazioni artigianali e commerciali, compresi gli istituti bancari, può essere monetizzato nel rispetto della disciplina comunale vigente.
 8. E' consentito l'utilizzo delle coperture piane degli edifici esistenti per l'installazione di pannelli fotovoltaici.

Art. 68. Insule specializzate - "TPS3"

1. Le "Insule specializzate" sono aree specializzate per grandi attrezzature, destinate all'insediamento di funzioni specialistiche e servizi di interesse locale e territoriale autonome e separate dal contesto urbano di riferimento. E' riconosciuta come insula specializzata l'area produttiva occupata dalla ex SITOCO. Ai fini della corrispondenza con il D.I. 14444/1968, i tessuti TPS3 sono assimilati a zone territoriali omogenee "D".
2. Le Insule specializzate sono individuati con la sigla "TPS3" negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni*" su base C.T.R. in scala 1:2000.
3. Sugli edifici e manufatti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e Restauro e risanamento conservativo così come definiti dalle presenti Norme nonché gli interventi necessari alla sicurezza dei luoghi.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 69. Tessuti a piattaforme residenziale e turistico ricettiva - "TPS4"

1. I "Tessuti a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva" sono caratterizzati dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio e da un disegno uniforme degli spazi aperti. Tale tessuto si pone in netta discontinuità con il territorio aperto circostante: il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza recintati e prevalentemente pavimentati e l'accesso ai singoli lotti è diretto sulla strada. Si ha una totale assenza di spazi pubblici. Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, i tessuti TPS4 sono assimilati a zone territoriali omogenee "D".
2. I Tessuti a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva sono individuati con la sigla "TPS4" nell'elaborato cartografico contenenti la "*Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni*" su base C.T.R. in scala 1:2000.
3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui agli artt. 15 e 16 delle presenti norme.
4. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:
 - a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui al precedente art. 18;
 - b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 17;
 - c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

Art. 70. Completamenti urbani - "CP.n"

1. Sono le parti di territorio urbanizzato all'interno dei Tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente definiti dalle presenti norme, che sono sostanzialmente inedificate e intercluse in aree già edificate. I terreni interessati da lotti di completamento residenziale sono individuati con la sigla "CP.n" sugli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni*" su base C.T.R. in scala 1:2000 e disciplinati nelle relative schede progettuali all'interno delle *Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle Aree di trasformazione interne al TU - Aree "AT.TU.n", alle Aree di trasformazione esterne al TU - Aree "AT.TR.n", dei Completamenti urbani - "CP.n" e dei Completamenti di tessuto produttivo specialistico - "CP.TPS.n" - varie scale* allegate alle presenti norme.
2. Il P.O. ha individuato i completamenti urbani sulla base della ricognizione delle seguenti caratteristiche:
 - insistenza all'interno del perimetro di territorio urbanizzato;
 - situazione di inedificazione sul lotto alla data di adozione del PO;
 - situazione di interclusione tra lotti, ovvero di insistenza tra edificato preesistente e dotazione - pubblicitica o previsione di trasformazione.
3. I completamenti di cui al presente articolo hanno decadenza quinquennale ai sensi dell'art. 95, comma 11 della L.R. 65/2014.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 71. Completamenti di tessuto produttivo specialistico - "CP.TPS.n"

1. Sono le parti di territorio urbanizzato all'interno dei Tessuti produttivi specialistici lineari, definiti dalle presenti norme, che sono sostanzialmente inedificate e intercluse in aree già edificate. I terreni interessati da lotti di completamento produttivi misti sono individuati con la sigla "CP_TPS.n" sugli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni*" su base C.T.R. in scala 1:2000 e disciplinati nelle relative schede progettuali all'interno delle *Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle Aree di trasformazione interne al TU - Aree "AT.TU.n", alle Aree di trasformazione esterne al TU - Aree "AT.TR.n", dei Completamenti urbani - "CP.n" e dei Completamenti di tessuto produttivo specialistico - "CP.TPS.n" - varie scale* allegate alle presenti norme.
2. Il P.O. ha individuato i lotti completamenti sulla base della ricognizione delle seguenti caratteristiche:
 - insistenza all'interno del perimetro di territorio urbanizzato;
 - situazione di inedificazione sul lotto alla data di adozione del PO;
 - situazione di interclusione tra lotti, ovvero di insistenza tra edificato preesistente e dotazione - pubblicitaria o previsione di trasformazione.
3. I completamenti di cui al presente articolo hanno decadenza quinquennale ai sensi dell'art. 95, comma 11 della L.R. 65/2014.
4. Le destinazioni d'uso ammesse negli interventi di cui al presente articolo sono individuate in relazione al tessuto di appartenenza. E' consentita anche la funzione residenziale.
5. Nel perimetro di ciascun lotto di completamento, a prescindere dall'estensione fondiaria, si osservano i seguenti parametri:
 - Rc- Rapporto di copertura 50%;
 - ai fini del computo della S.E. ammissibile, è consentito aggiungere il 20% di mq. alla superficie coperta ricavata dall'applicazione del Rc, per realizzare piani intermedi all'interno della superficie coperta e dell'altezza massima, anche tramite soppalchi;
 - altezza massima 10 m ;
 - distanza minima di ml 5,00 dai confini del lotto di pertinenza e/o proprietà;
 - insistenza di almeno un fronte pari ad un minimo di 30 mtl su strada pubblica.

Art. 72. Aree standard

1. Le aree a standard comprendono le Infrastrutture per la sosta e i Parcheggi pubblici (D.I.1444/68 art. 3, lett. d), il Sistema del verde (D.I. 1444/68, art. 3, lett. c), le Attrezzature di interesse comune (D.I. 1444/68 art. 3, lett. b) e le Attrezzature per l'Istruzione Scolastica (D.I. 1444/68 art. 3, lett. a). Nelle aree standard è compresa l'ERP il cui dimensionamento è stabilito dalla AC.
2. Con progetto di opera pubblica si può modificare il tipo di standard senza che questo comporti variante al PO.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

3. Sono indicate con un asterisco le aree a standard di progetto.

Art. 73. Infrastrutture per la sosta - Parcheggi pubblici (D.M.1444/68 art. 3, lett. d)

1. I parcheggi pubblici ai sensi dell'art. 3, lettera d, del D.I. 1444/68 concorrono alla dotazione degli standard urbani, e vi è consentita solamente la presenza di elementi di arredo urbano. Sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni*" su base C.T.R. in scala 1:2000.
2. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:
 - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
 - dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
 - delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.
3. I parcheggi pubblici devono essere realizzati riducendone l'impatto negativo, ossia dotandoli di appositi equipaggiamenti vegetazionali e utilizzando per le pavimentazioni materiali adeguati per colore e consistenza ai contesti entro i quali si collocano, garantendo il rispetto di quanto stabilito dalle presenti Norme in materia di permeabilità dei suoli e riduzione del rischio di inquinamento delle falde.
4. I parcheggi pubblici di nuova realizzazione devono prevedere appositi spazi attrezzati con rastrelliere per la sosta delle biciclette, nella proporzione di una bicicletta ogni 5 posti auto e di appositi spazi per veicoli a due ruote.
5. I parcheggi pubblici di nuova realizzazione devono prevedere posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali, a eventuali piazze o spazi pubblici accessori, nelle vicinanze dell'accesso a edifici pubblici rispetto ai quali i parcheggi costituiscono facilitazione di accessibilità.
6. Nelle aree di cui al presente articolo è altresì ammessa la realizzazione di colonnine destinate alla ricarica di auto elettriche.
7. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge.
8. La realizzazione degli interventi previsti è consentita anche a soggetti privati aventi titolo, senza ricorso all'acquisizione del bene al patrimonio pubblico.
9. Nelle fattispecie di cui al precedente comma 8, l'intervento è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinate le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere in soprasuolo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese e il regime giuridico del suolo, ferma la destinazione pubblicistica del bene.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

10. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Piano Operativo, gli aventi titolo su aree per infrastrutture per la sosta e parcheggi pubblici di progetto possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:
- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
 - realizzazione di consistenze edilizie;
 - installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
 - depositi di merci e materiali a cielo libero;
 - realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
 - opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.
11. Le dotazioni obbligatorie di standard da realizzarsi all'interno delle Aree di trasformazione interne al TU - Aree "AT.TU.n" e delle Aree di trasformazione esterne al TU - Aree "AT.TR.n", ammessi dal P.O., sono definite e disciplinate direttamente dai relativi Piani attuativi, nel rispetto dei quantitativi e delle disposizioni contenute nelle "*Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle Aree di trasformazione interne al TU - Aree "AT.TU.n", alle Aree di trasformazione esterne al TU - Aree "AT.TR.n", dei Completamenti urbani - "CP.n" e dei Completamenti di tessuto produttivo specialistico - "CP.TPS.n" - varie scale*", parti integranti delle presenti Norme.

Art. 74. Sistema del verde (D.M. 1444/68, art. 3, lett. c)

1. Il sistema del verde pubblico urbano ai sensi dell'art. 3, lettera c, del D.M. 1444/68 concorre alla dotazione degli standard urbani e contribuisce alla qualità del paesaggio urbano e alla sua positiva percezione, di riequilibrio atmosferico e climatico, di difesa del suolo, di sostegno alle pratiche di svago, sport, riposo, con effetti positivi sulla salute umana e sul benessere. Sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni*" su base C.T.R. in scala 1:2000 e negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina del territorio rurale*" su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:
 - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
 - dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
 - delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.
3. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge.
4. La realizzazione degli interventi previsti nelle aree per standard è consentita anche a soggetti privati aventi

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

titolo, senza ricorso all'acquisizione del bene al patrimonio pubblico.

5. Nelle fattispecie di cui al precedente comma 4, l'intervento è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati:
 - le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere in soprasuolo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese;
 - il regime giuridico del suolo, ferma la destinazione pubblicistica del bene.
6. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Piano Operativo, gli aventi titolo su aree per aree a verde pubblico 'di progetto' possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:
 - alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
 - realizzazione di consistenze edilizie;
 - installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
 - depositi di merci e materiali a cielo libero;
 - realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
 - opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.
7. Le dotazioni obbligatorie di standard da realizzarsi all'interno delle Aree di trasformazione interne al TU - Aree "AT.TU.n" e delle Aree di trasformazione esterne al TU - Aree "AT.TR.n", ammessi dal P.O., sono definite e disciplinate direttamente dai relativi Piani attuativi, nel rispetto dei quantitativi e delle disposizioni contenute nelle "*Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle Aree di trasformazione interne al TU - Aree "AT.TU.n", alle Aree di trasformazione esterne al TU - Aree "AT.TR.n", dei Completamenti urbani - "CP.n" e dei Completamenti di tessuto produttivo specialistico - "CP.TPS.n" - varie scale*", parti integranti delle presenti Norme.
8. In ordine al loro ruolo, il presente P.O. individua ruoli diversi per gli spazi sistemati a verde presenti all'interno del territorio urbanizzato, in relazione al contesto entro il quale si armonizzano e in ordine alle funzioni che svolgono.
9. In riferimento a tali ruoli, sono individuati con apposita perimetrazione e sigla i differenti tipi di spazi a verde, esistenti o di progetto:
 - Verde pubblico di arredo urbano (Va)
 - Verde pubblico attrezzato (Vp)
 - Verde pubblico attrezzato per lo sport (Vs)
10. Verde pubblico di arredo urbano (Va)
 - Sono le aree verdi pubbliche, esistenti o di progetto, che assolvono prioritariamente alla funzione di mantenere o stabilire collegamenti funzionali fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani. In particolare, tali aree comprendono principalmente il verde e le alberature adiacenti alle strade di rilevanza urbana.
 - Per tali aree si persegue la conservazione dell'assetto esistente ed il mantenimento della funzione di connessione ecologica.
 - Sono ammessi interventi manutentivi o di nuovo impianto, nonché interventi di ripristino ed

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

implementazione dell'equipaggiamento vegetale;

- Sono realizzabili, in via permanente o temporanea, aree per la sosta.

11. Verde pubblico attrezzato (Vp)

- Sono le aree verdi pubbliche, esistenti o di progetto, destinate alla sistemazione di spazi a verde pubblico per la ricreazione, la sosta di relazione e il passeggio.
- Sono realizzabili, in via permanente o temporanea, interventi anche di nuova edificazione per attività ludico-ricreative legate al tempo libero, allestimenti per spettacoli all'aperto e manifestazioni, nonché aree per la sosta.
- Gli interventi di realizzazione di nuove strutture o di ampliamento di quelle esistenti sono subordinati all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Piano Unitario di sistemazione dell'intera area interessata dagli interventi che, ove realizzati da soggetti diversi dal Comune, dovrà essere assistito da specifica convenzione.
- Sono sempre realizzabili percorsi pedonali e ciclabili.
- Sono realizzabili, in via permanente o temporanea, aree per la sosta.

12. Verde pubblico attrezzato per lo sport (Vs)

- Sono le aree verdi pubbliche, esistenti o di progetto, destinate alla pratica delle attività sportive ed ai servizi connessi.
- Sono ammessi tutti gli interventi di adeguamento delle strutture esistenti nonché interventi di nuova edificazione nel rispetto degli standard prestazionali stabiliti dalla specifica normativa di settore.
- Vi sono realizzabili, in via permanente o temporanea, servizi complementari alle attrezzature sportive.
- Sono realizzabili, in via permanente o temporanea, interventi anche di nuova edificazione per attività ludico-ricreative legate al tempo libero, allestimenti per spettacoli all'aperto e manifestazioni, nonché aree per la sosta.
- Gli interventi di realizzazione di nuove strutture o di ampliamento di quelle esistenti sono subordinati all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Piano Unitario di sistemazione dell'intera area interessata dagli interventi che, ove realizzati da soggetti diversi dal Comune, dovrà essere assistito da specifica convenzione.
- Vi sono sempre realizzabili percorsi pedonali e ciclabili.

Art. 75. Attrezzature di interesse comune (D.M. 1444/68 art. 3, lett. b) Attrezzature di interesse comune (D.I. 1444/68 art. 3, lett. b) - "AIC"

1. Il presente P.O. riconosce le diverse tipologie di attrezzature di interesse generale e di interesse comune di livello locale di cui all'art. 3, lett. b del D.M. n. 1444/68 e le individua con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni*" su base C.T.R. in scala 1:2000 e negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina del territorio rurale*" su base C.T.R. in scala 1:10.000.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

2. Le aree di cui al presente articolo sono le aree ove insistono o possono essere realizzate attrezzature e spazi pubblici nonché attrezzature e servizi di interesse comune volte al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative e sanitarie dei cittadini, nonché a favorire le relazioni sociali ed economiche e ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata.
3. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:
 - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
 - dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
 - delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.
4. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge.
5. La realizzazione degli interventi previsti nelle aree per standard è consentita anche a soggetti privati aventi titolo, senza ricorso all'acquisizione del bene al patrimonio pubblico.
6. Nelle fattispecie di cui al precedente comma 5, l'intervento è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati:
 - le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere in soprasuolo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese;
 - il regime giuridico del suolo, ferma la destinazione pubblicistica del bene.
7. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Piano Operativo, gli aventi titolo su aree per aree per attrezzature di interesse comune 'di progetto' possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:
 - alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
 - realizzazione di consistenze edilizie;
 - installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
 - depositi di merci e materiali a cielo libero;
 - realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
 - opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.
8. Per le attrezzature esistenti sono comunque ammessi interventi di adeguamento ed ampliamento, fatte salve le specifiche categorie d'intervento puntualmente individuate per complessi o edifici esistenti di interesse storico-architettonico.
9. Le aree e strutture possono essere gestite esclusivamente da Enti, associazioni e/o soggetti privati in possesso dei requisiti di legge per l'esercizio delle singole attività di interesse pubblico e/o collettivo sopra

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

specificate.

10. Non è in alcun modo ammesso l'utilizzo né la destinazione d'uso delle aree e strutture di cui al presente articolo per fini o attività diverse da quelle di uso pubblico e/o collettivo.
11. In ordine al loro ruolo, il presente P.O. individua le diverse tipologie di attrezzature di interesse generale e di interesse comune presenti all'interno del territorio urbanizzato, in relazione al contesto e alle funzioni che svolgono con le seguenti sigle:
 - Amministrazione pubblica (AIC.pa)
 - Attrezzature sociali, ricreativi e culturali (AIC.so)
 - Servizi sanitari e assistenziali di interesse locale (AIC.sa)
 - Luoghi di culto religiosi (AIC.re)
 - Attrezzature specialistiche per servizi tecnologici (AIC.st)
 - Sicurezza e protezione civile (AIC.si)
12. Gli interventi di realizzazione di nuove strutture o di ampliamento di quelle esistenti sono subordinati all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Piano Unitario di sistemazione dell'intera area interessata dagli interventi che, ove realizzati da soggetti diversi dal Comune, dovrà essere assistito da specifica convenzione.
13. Nelle aree libere sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, verde ornamentale e verde attrezzato.
14. Per gli edifici esistenti con destinazioni in atto pubbliche, qualora non diversamente indicato dalle presenti Norme o da altre disposizioni di legge vigenti, e ad eccezione degli edifici vincolati o di interesse per i quali valgono le categorie di intervento indicate per gli stessi dalle presenti Norme, sono consentiti tutti gli interventi dalle manutenzioni alle ristrutturazioni edilizia e urbanistica.
15. Nelle aree di rispetto cimiteriale, come individuate dalla cartografia del Piano Operativo, è vietato ogni intervento che modifichi lo stato dei luoghi ad eccezione dell'esercizio dell'agricoltura. Negli edifici esistenti all'interno di tali aree non sono consentiti interventi di ampliamento né il cambio di destinazione.

Art. 76. Attrezzature per l'Istruzione Scolastica (D.M. 1444/68 art. 3, lett. a) - "I"

1. Il presente P.O. individua le attrezzature per l'istruzione scolastica di cui all'art. 3, lett. a del D.M. n. 1444/68 con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni*" su base C.T.R. in scala 1:2000.
2. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:
 - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- ambientale;
- dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
 - delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.
3. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge.
 4. La realizzazione degli interventi previsti nelle aree per standard è consentita anche a soggetti privati aventi titolo, senza ricorso all'acquisizione del bene al patrimonio pubblico.
 5. Nelle fattispecie di cui al precedente comma 4, l'intervento è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati:
 - le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere in soprasuolo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese;
 - il regime giuridico del suolo, ferma la destinazione pubblicistica del bene.
 6. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Piano Operativo, gli aventi titolo su aree per aree per attrezzature per l'istruzione scolastica 'di progetto' possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:
 - alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
 - realizzazione di consistenze edilizie;
 - installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
 - depositi di merci e materiali a cielo libero;
 - realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
 - opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.
 7. Per le attrezzature esistenti sono comunque ammessi interventi di adeguamento ed ampliamento, fatte salve le specifiche categorie d'intervento puntualmente individuate per complessi o edifici esistenti di interesse storico-architettonico.
 8. Gli interventi di realizzazione di nuove strutture o di ampliamento di quelle esistenti sono subordinati all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Piano Unitario di sistemazione dell'intera area interessata dagli interventi che, ove realizzati da soggetti diversi dal Comune, dovrà essere assistito da specifica convenzione.
 9. Nelle aree libere sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, verde ornamentale e verde attrezzato.
 10. Per gli edifici esistenti, qualora non diversamente indicato dalle presenti Norme o da altre disposizioni di legge vigenti, e ad eccezione degli edifici vincolati o di interesse per i quali valgono le categorie di intervento indicate per gli stessi dalle presenti Norme, sono consentiti tutti gli interventi dalle manutenzioni alle ristrutturazioni edilizia e urbanistica, compresi eventuali ampliamenti ritenuti necessari.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 77. Valorizzazione del patrimonio pubblico

1. Sugli edifici e le aree di proprietà pubblica o del Demanio dismessi, parzialmente dismessi o suscettibili di dismissione, contenuti nel piano di alienazione del patrimonio pubblico, presenti nel territorio comunale sono sempre ammessi:
 - utilizzo per destinazioni pubbliche o di interesse collettivo;
 - usi temporanei;
 - destinazione residenziale, di servizio, commerciale, turistico ricettiva o mista, comunque nel rispetto di quanto prescritto dalle presenti norme sia per i tessuti urbani sia per il territorio rurale e le sue sottocategorie, entro cui ricadono detti immobili.
2. Se l'edificio di cui al comma 1 risulta costruito da almeno cinquanta anni, esso risulta vincolato ai sensi di legge e soggetto alla verifica culturale dell'intervento. Gli usi ammessi sono in tal caso stabiliti dalla dichiarazione che conclude il procedimento di verifica.
3. Le categorie di interventi consentite sugli edifici di cui al comma 1 sono quelle del tessuto urbano o della porzione di territorio rurale in cui gli stessi ricadono.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

CAPO III *INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE*

Art. 78. Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori

1. Sono le aree - pubbliche, di uso pubblico, o a destinazione pubblica - che comprendono, oltre alla rete di viabilità comunale e sovracomunale, esistente o di previsione, i relativi spazi accessori, nonché quelli necessari per consentire e/o organizzare scambi e relazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati. Negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni*" su base C.T.R. in scala 1:2000 e la "*Disciplina del territorio rurale*" su base C.T.R. in scala 1:10.000. sono individuate con apposito segno grafico:
 - le sedi stradali esistenti;
 - le sedi stradali di progetto (nuovi tracciati e/o interventi di adeguamento della rete esistente)
2. Sulle aree per sedi stradali, oltre alle carreggiate viarie, è ammessa la realizzazione di:
 - parcheggi pubblici sul lato stradale, in aggiunta agli standard previsti dal P.O.;
 - spazi di sosta e parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico.
3. Sugli spazi pubblici accessori, e più in generale sulle aree scoperte non usufruite per la viabilità, e ad essa immediatamente adiacenti, è ammessa esclusivamente la realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde, etc.) e fatte salve le installazioni temporanee o stagionali di cui al comma 2 dell'art. 20.
4. Sugli spazi pubblici accessori sono altresì ammessi, solo ove non arrechino intralcio o pericolo per la circolazione e previo specifico atto di assenso e/o concessione e specifica regolamentazione dell' Amm./ne Comunale:
 - chioschi e/o strutture in materiali leggeri per rivendite di giornali, per sede di infopoint o per attività commerciali di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande a titolo temporaneo e/o stagionale come disciplinate al comma 2 art. 20.
 - impianti per la distribuzione dei carburanti con esclusione di quelli ad uso privato;
 - ogni altro servizio connesso al trasporto pubblico e/o alla viabilità.
5. I nuovi percorsi pedonali dovranno garantire il passaggio e la sosta di persone, anche diversamente abili e carrozzine; in ambito urbano dovranno inoltre consentire, ove possibile, anche il transito lento di automezzi di emergenza.
6. Nella realizzazione dei nuovi percorsi pedonali dovranno essere preferite pavimentazioni realizzate in terra stabilizzata, mentre le canalette laterali dovranno essere realizzate in pietra, acciottolato, laterizi pieni o erbosi; l'eventuale uso di altri materiali è ammesso nel contesto prevalentemente urbano, all'interno dei centri abitati.
7. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali esistenti sono riservati all'Amm./ne Comunale e/o agli Enti istituzionalmente competenti. E' tuttavia consentita

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

l'esecuzione di opere viarie (e relativi sottoservizi) da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amm./ne Comunale e stipula di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.

8. Gli interventi di cui al comma 7 sono comunque ammissibili senza che ciò comporti variante al presente P.O. purché non si comprometta la conservazione e la tutela dei beni territoriali del sistema insediativo.
9. Le aree per sedi stradali individuate nelle tavole grafiche del P.O. sono soggette a verifica nella definizione di dettaglio ed eventuale modifica nella fase di progettazione, dei singoli interventi di nuova realizzazione, modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali. In tale fase devono essere precisati i caratteri piano altimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo, tenuto conto delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento.

Art. 79. Aree cimiteriali e relative fasce di rispetto

1. Le aree cimiteriali, comprendenti sia gli insediamenti cimiteriali esistenti che le porzioni di terreno adiacenti destinate a futuri ampliamenti sono individuate dal Piano cimiteriale comunale vigente e riportate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni*" su base CTR in scala 1:2.000 e negli elaborati contenenti le "*Reti e infrastrutture tecnologiche e fasce di rispetto*" su base CTR in scala 1:10.000.
2. All'interno delle aree sono consentiti esclusivamente interventi di adeguamento e/o di ampliamento degli insediamenti cimiteriali.
3. Attorno alle aree cimiteriali sono da considerarsi le relative fasce di rispetto ai sensi della legislazione vigente nelle dimensioni indicate in cartografia ai sensi del comma 1 del presente articolo. La fascia è soggetta alle disposizioni di cui al successivo comma.
4. All'interno della fascia di rispetto sono ammessi, previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale, i seguenti interventi pubblici e/o di interesse pubblico:
 - futuri ampliamenti cimiteriali non diversamente localizzati
 - parcheggi pubblici e aree verdi e/o pavimentate a servizio del cimitero;
 - interventi per la riduzione del rischio idraulico;
 - opere di adeguamento stradale;
 - reti infrastrutturali e/o impianti tecnologici
 - i chioschi per la vendita dei fiori e degli arredi cimiteriali.
5. Nelle fasce di rispetto:
 - non è consentita la realizzazione e/o la installazione di costruzioni o manufatti di qualsivoglia tipologia, ancorché interrati o reversibili;
 - sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalla classificazione ad essi attribuita, purché non comportanti incremento superficie coperta (Sc) o di volume (V).

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

6. Per quanto non specificamente disposto dal presente articolo si rinvia alle vigenti leggi sanitarie ed alle specifiche disposizioni in materia di polizia mortuaria.

Art. 80. Linee di arretramento e fasce di rispetto stradale

1. Le linee di arretramento dell'edificato rispetto alle principali infrastrutture viarie presenti sul territorio comunale sono coincidenti con le fasce di rispetto stradali disciplinate dal vigente Codice della Strada.
2. Le fasce di rispetto stradali - previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione in relazione alla categoria dell'infrastruttura interessata - costituiscono le porzioni di territorio suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti da questi generati sull'ambiente e sul paesaggio. Le fasce di rispetto stradale - la cui ampiezza discende direttamente da previsioni di legge e varia in funzione del mutare degli assetti insediativi ed infrastrutturali - non sono indicate negli elaborati cartografici del P.O.. Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati contenenti le "*Reti e infrastrutture tecnologiche e fasce di rispetto*" su base CTR in scala 1:10.000.
3. Nelle linee di arretramento sono ammessi:
 - la realizzazione di canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, verde di arredo urbano, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi scoperti, purché le opere previste, per le loro modalità progettuali, non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità ed alla sicurezza del traffico;
 - impianti per la distribuzione dei carburanti;
 - nel territorio aperto: le pratiche agricole, non comportanti la realizzazione di nuove costruzioni.
4. La realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti interessanti fasce di rispetto stradale di competenza di Autorità diverse dall'Amm./ne Comunale è subordinata all'atto di assenso comunque denominato ed alle eventuali prescrizioni dell'autorità preposta, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada riguardo alla localizzazione ed accessibilità veicolare dell'impianto ed al tipo di installazioni consentite all'interno delle fasce di rispetto stradale.

Art. 81. Impianti per la distribuzione dei carburanti

1. Gli impianti di distribuzione carburanti sono rappresentati con apposito simbolo grafico negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni*" su base C.T.R. in scala 1:2000 e negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina del territorio rurale*" su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. La realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti, nonché gli interventi di ristrutturazione e/o integrazione delle dotazioni degli impianti esistenti sono disciplinati dalle vigenti norme statali e regionali in materia.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

3. La realizzazione di nuovi impianti è condizionata altresì:
 - alla contestuale previsione e realizzazione di interventi di mitigazione paesaggistica che ne assicurino un corretto inserimento nel contesto (come ad esempio previsione di rilevati o di quinte alberate);
 - alla dotazione di adeguati impianti per il recupero delle acque meteoriche ed alla previsione di impianti di depurazione delle acque meteoriche dilavanti contaminate;
 - alla previsione, in caso di realizzazione di impianti di autolavaggio, di accorgimenti che consentano il recupero dell'acqua utilizzata (impianti a ciclo chiuso);
 - alla realizzazione di manufatti che per caratteristiche tipologico-architettoniche assicurino un corretto inserimento nel contesto e presentino spiccate caratteristiche di efficienza energetica.
4. È consentito l'ampliamento, entro il limite di 25 metri quadri di superficie coperta, dei manufatti posti a servizio dei distributori di carburanti già esistenti a condizione che essi non siano ubicati nei Tessuti storici e nei Tessuti di interesse storico – ambientale.

Art. 82. Aree e tracciati ferroviari

1. Tali aree comprendono gli ambiti la cui destinazione e consistenza risultante da documenti catastali o altri atti amministrativi riguarda gli impianti fissi delle linee, i servizi, le attrezzature delle fermate (esistenti e di progetto) e delle stazioni, i loro allacciamenti ai pubblici servizi ed alla rete delle urbanizzazioni, gli alloggi per il personale. Le aree ed i tracciati ferroviari sono rappresentati con apposito simbolo grafico negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni*" su base C.T.R. in scala 1:2000 e negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina del territorio rurale*" su base C.T.R. in scala 1:10.000. La fascia di rispetto ferroviario è individuata con apposito segno grafico negli elaborati contenenti le "*Reti e infrastrutture tecnologiche e fasce di rispetto*" su base CTR in scala 1:10.000.
2. Il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti già destinati a funzioni di servizio o di residenza del personale è soggetto ad autorizzazione, anche in assenza di opere, ai sensi dell'art.8 della L.R. n.39/1994, come modificato dall'art.42 della L.R. n.52/1999.
3. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e adeguamento dei tracciati sono riservati al Comune e agli Enti istituzionalmente competenti, e sono comunque ammissibili senza che ciò comporti variante al presente P.O., purché non si comprometta la conservazione e la tutela dei beni territoriali del sistema insediativo.
4. Il tracciato ed opere ferroviarie sono riconosciute dallo Statuto del Territorio del Piano Strutturale come elemento strutturale identitario della struttura insediativa.
5. In ogni intervento di nuova edificazione ammesso in vicinanza dell'asse ferroviario, pur nel rispetto delle fasce di legge, sarà necessario prevedere opportune opere per il contenimento dell'inquinamento acustico.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 83. Aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunali "F"

1. Sono disciplinate dal presente articolo le aree nelle quali insistono o possono essere realizzati impianti, attrezzature, servizi (pubblici o di interesse pubblico) e infrastrutture che per rilevanza e/o bacino di utenza rivestono interesse sovracomunale. Sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni*" su base C.T.R. in scala 1:2000 e negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina del territorio rurale*" su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. In ordine al loro ruolo, il presente P.O. individua le diverse tipologie di attrezzature di interesse generale e di interesse comune presenti all'interno del territorio urbanizzato, in relazione al contesto e alle funzioni che svolgono con le seguenti sigle:
 - Musei, centri espositivi, centri culturali e sociali sale per spettacolo (F.so)
 - Infrastrutture e impianti tecnologici (F.st)
 - Servizi sanitari e assistenziali di interesse sovracomunale, attrezzature ospedaliere (F.sa)
 - Attrezzature, spazi e servizi per lo sport e il tempo libero (F.sp)

Tra questi in particolare:

- attrezzature sportive
 - attrezzature e servizi pubblici di interesse sovracomunale, per la sicurezza, musei, centri espositivi, centri culturali e sociali sale per spettacolo
 - attrezzature scolastiche
 - impianti di depurazione
 - centrali e attrezzature per la produzione e/o distribuzione dell'energia
 - centri di servizio; - adeguamenti viabilistici.
3. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento degli impianti, attrezzature, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Le attrezzature e gli impianti possono comprendere locali per portierato e sorveglianza o residenze per i custodi. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale. A tal fine la progettazione degli interventi infrastrutturali e delle opere connesse:
 - a) garantisce soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con i valori estetico-percettivi delle aree soggette a tutela paesaggistica, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e di materiali innovativi in grado di favorire la maggiore armonizzazione delle opere con il contesto;
 - b) privilegia l'integrazione paesaggistica e la qualità architettonica degli interventi - preservando in particolare la leggibilità dei quadri naturali godibili dall'intero percorso dell'autostrada del sole e prevedendo adeguate opere mitigazione visiva per gli spazi destinati a parcheggio pubblico;
 - c) assicura il rispetto:
 - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
- delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti norme, con particolare riferimento alla tutela delle risorse idriche dall'inquinamento;
- delle disposizioni di cui ai Titoli IV e V delle presenti norme;
- degli adempimenti relativi ai procedimenti di valutazione degli effetti ambientali, nei casi previsti dalle vigenti norme statali e regionali;
- delle norme di tutela e/o di salvaguardia di qualsiasi natura.

Per gli interventi da eseguirsi in aree soggette a tutela paesaggistica si rinvia in particolare alle prescrizioni d'uso contenute nella "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle presenti Norme per l'Attuazione. Le limitazioni o condizioni derivanti da tali prescrizioni d'uso prevalgono sulle disposizioni difformi eventualmente contenute nel presente articolo.

4. Gli interventi di nuova edificazione nonché le trasformazioni che comportino significativi incrementi della superficie edificata (SE) o del volume edificato (VE), o rilevanti potenziamenti impiantistici, sono subordinati alla preventiva approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Progetto Unitario, nonché - ove il soggetto realizzatore/gestore non sia un Ente pubblico - all'assunzione di specifici obblighi, registrati e trascritti, in ordine al corretto utilizzo dell'attrezzatura e/o dell'impianto e al mantenimento della destinazione d'uso delle strutture realizzate.

Art. 84. Aree di sosta stagionale

1. Le aree di sosta stagionale (massimo sei mesi) sono caratterizzate dall'uso delimitato nel tempo e dalla reversibilità degli interventi necessari per tale utilizzo. Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni*" su base C.T.R. in scala 1:2000 e la "*Disciplina del territorio rurale*" su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. Non sono ammesse sistemazioni impermeabili del terreno.
3. Sono ammesse opere leggere, preferibilmente in legno, e non ancorate al suolo per segnalare la presenza dell'area di sosta; per delimitare gli spazi (preferibilmente recinzioni in corda e legno); l'eventuale installazione di una sbarra per controllare ingresso e uscita dei veicoli; l'installazione di manufatti, leggeri e non ancorati al suolo, per ospitare servizi di guardiana, di pagamento, di primo soccorso, di informazione, di noleggio biciclette; la possibilità di piantumazione di piante e alberature nel rispetto di specie autoctone. Alla conclusione del periodo di utilizzo, le aree devono essere lasciate in buono stato e ogni opera o manufatto, temporaneamente installato per detto utilizzo, deve essere rimosso.

Art. 85. Aree sosta camper

1. Le Aree sosta camper sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni*" su base C.T.R. in scala 1:2000 e la "*Disciplina del territorio rurale*" su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. Oltre alle dotazioni necessarie all'utilizzo da parte dei camper, sono previsti idoneo punto per lo scarico dei

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

residui organici e delle acque luride e per il carico delle acque potabili, idonea illuminazione, contenitori per la raccolta dei rifiuti; pianta e toponomastica del territorio, eventuale postazione per la custodia, eventuale idonea recinzione servizi igienici, punti ristoro, informazione e noleggio biciclette.

Art. 86. Rete di piste ciclabili

1. I tracciati destinati alla realizzazione di tratti di percorsi ciclabili, compresi eventuali spazi accessori limitrofi, sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina del territorio rurale*" su base C.T.R. in scala 1:10.000. Tali tracciati integrano la rete ciclabile esistente, costituendo un sistema di mobilità alternativo rispetto alla viabilità carrabile. I percorsi ciclabili sono interdetti ai veicoli a motore, fatta eccezione per i mezzi di soccorso e per quelli necessari per gli interventi di manutenzione, nel rispetto delle specifiche di cui all'art. 63 delle Norme del Piano Strutturale.
2. La definizione di dettaglio dei percorsi ciclabili da realizzarsi nelle aree di cui al presente articolo è demandata alla fase di progettazione esecutiva. I progetti potranno prevedere la realizzazione di piazzole di belvedere e di sosta attrezzata e dovranno stabilire i materiali e l'arredo urbano da utilizzare e le sistemazioni delle aree ad esse adiacenti.
3. Per il tracciato della pista ciclabile che interessa le aree di cui al *Piano regolatore portuale* e alle contestuali *Varianti al PS e al RU per il Piano del Porto di Talamone e per la foce del Canale Collettore Occidentale di Talamone*, oggetto del Protocollo d'intesa tra Regione Toscana, Provincia di Grosseto e Comune di Orbetello, approvate con Delibera N 1144 del 15-10-2018, devono essere seguiti i contenuti e la disciplina di detti strumenti.
4. Per le piste ciclabili di progetto diverse da quelle di cui al comma 3 si recepisce il progetto della Ciclovía Tirrenica della Regione Toscana. I dettagli degli interventi (tracciati, opere di corredo, attrezzature connesse) è affidato alla fase di progettazione esecutiva, sulla base di più approfondite verifiche degli aspetti topografici, altimetrici, idrogeologici e catastali delle aree interessate. Tali dettagli potranno essere modificati in seguito all'approvazione del progetto definitivo della Regione Toscana.
5. E' consentito l'adeguamento della percorribilità e dell'accessibilità delle viabilità vicinali al fine di realizzare l'incremento di piste e/o percorsi ciclabili, anche al fine di connettere i patrimoni naturalistici, storici, archeologici, anche arricchendo la rete viaria principale.
6. E' consentita la realizzazione di piste e/o percorsi ciclabili all'interno delle fasce di rispetto stradali esistenti, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Art. 87. Reti e infrastrutture tecnologiche e opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque

1. Linee e reti tecnologiche

- 1.1 Le linee e le reti tecnologiche (elettrodotti, metanodotti, telecomunicazioni, etc.) sono realizzate e mantenute dagli enti competenti, o da soggetti gestori previa autorizzazione degli enti competenti, secondo la normativa vigente in materia di settore nonché in materia di governo del

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

territorio protezione dell'ambiente e tutela del paesaggio, di modo che l'Amministrazione può dettare specifiche regole e condizioni a tutela del benessere dei cittadini o a salvaguardia dei beni culturali e paesaggistici.

1.2 La progettazione di nuovi elettrodotti o i progetti di modifica agli elettrodotti esistenti devono assicurare il rispetto dei limiti di esposizione e degli obiettivi di qualità fissati dalle vigenti normative per i campi magnetici indotti, al fine di garantire la salute umana e deve dar conto della cura per i valori estetici del paesaggio.

1.3 Le nuove linee aeree devono essere realizzate in maniera tale da evitare o mitigare il contrasto con i valori e con le funzioni proprie del contesto ambientale e paesaggistico interessato. A tal fine si deve, il più possibile, seguire la viabilità esistente e non operare riduzioni sostanziali della vegetazione esistente. Sono obbligatorie misure e tecniche di mimetizzazione. Al fine di abbatterne gli impatti territoriali e ambientali (flora, fauna, viabilità, uso del suolo, etc.) si prescrive, ove possibile, la massima concentrazione spaziale degli impianti e delle linee, anche di diversa natura e salvaguardando le emergenze morfo-ambientali, le aree interessate dai beni storico-culturali, le fasce di rispetto dei centri antichi, le aree interessate dalle emergenze geologiche, le aree interessate da terreni geologicamente inidonei, instabili e soggetti a dissesti, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme del vigente PTCP

1.4 I nuovi impianti e reti di trasporto elettrico di alta tensione dovranno essere realizzati nel rispetto degli insediamenti esistenti e previsti.

1.5 Ai fini della protezione ambientale e sanitaria, si devono risanare le linee e gli impianti incompatibili, in particolare, di concerto con il soggetto proprietario e/o gestore, si prescrive la riqualificazione delle reti di trasporto elettrico di alta tensione esistenti che attraversano centri o nuclei abitati.

1.6 E' prescritta l'inedificabilità assoluta (comportante anche il divieto di ampliamento volumetrico degli edifici esistenti) all'interno delle "fasce di rispetto" degli elettrodotti ad alta e media tensione esistenti. I limiti di esposizione dai campi elettromagnetici provenienti da elettrodotti, ed i conseguenti vincoli all'attività urbanistico-edilizia, sono desumibili dal D.P.C.M. 8 luglio 2003.

2. Impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione

2.1 La realizzazione di impianti e installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione permette l'offerta di un servizio ritenuto di pubblica utilità sul territorio comunale garantendo al contempo il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni e la salvaguardia dei valori estetici del paesaggio.

2.2 Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, la realizzazione di interventi urbanistico-edilizi in prossimità di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione esistenti, è subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.

2.3 I nuovi impianti di telecomunicazione dovranno essere realizzati nel rispetto degli insediamenti esistenti e previsti.

2.4 Al fine di abbatterne gli impatti territoriali e ambientali (flora, fauna, viabilità, uso del suolo, etc.) si prescrive, ove possibile, la massima concentrazione spaziale degli impianti e delle linee,

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

anche di diversa natura e salvaguardando le emergenze morfo-ambientali, le aree interessate dai beni storico-culturali, le fasce di rispetto dei centri antichi, le aree interessate dalle emergenze geologiche, le aree interessate da terreni geologicamente inidonei, instabili e soggetti a dissesti, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme del vigente PTCP.

3. Impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili

3.1 L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è disciplinata dalle vigenti previsioni regionali: in particolare, le perimetrazioni rilevanti ai fini dell'installazione e la disciplina della conformazione degli impianti sono desumibili dalle delibere DCR n.68 del 26 ottobre 2011 e DGR n. 107 del 20 febbraio 2012 e relative cartografie allegate.

3.2 Eventuali, successive modifiche alle cartografie allegate alle delibere DCR n.68 del 26 ottobre 2011 e DGR n. 107 del 20 febbraio 2012 integreranno la disciplina del presente atto di governo del territorio anche in difetto di espresso recepimento e senza necessità di apposita variante.

3.3 I nuovi impianti produzione energetica da fonti rinnovabili dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto prescritto agli allegati 1a *"Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse. Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio"* e 1b *"Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici. Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio"* del PIT/PPR.

4. Opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque

4.1 Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati contenenti le *"Reti e infrastrutture tecnologiche e fasce di rispetto"* su base CTR in scala 1:10.000 le opere idrauliche "opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque" di messa in sicurezza dei corsi idraulici che condizionano la fattibilità di interventi pubblici e privati.

4.2 In prossimità del fiume Albegna, al confine con il comune di Manciano, è individuato l'argine remoto previsto dal "Piano straordinario degli interventi pubblici di ripristino e di messa in sicurezza per il superamento dell'emergenza" approvato con O.C.D. n. 5/2013 e ss.mm.ii. dal Commissario delegato ex L. 228/2012 a seguito degli eventi alluvionali del novembre 2012.

4.3 Tra le "opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque" viene individuato il progetto definitivo intervento codice u8 (ex 2012egr0245) "realizzazione della cassa di espansione di campo regio" – 1 - stralcio – approvato con Ordinanza del Commissario Delegato 2 Dicembre 2015, n.45, successivamente modificato come da Progetto Esecutivo approvato di cui al Decreto dirigenziale R.T. n. 11271 del 11/07/2018.

4.4 L'intervento ai sensi dell'OCDPC 266/2015 e dell'ordinanza commissariale n. 33/20015 è di competenza del commissario delegato ex OCDPC 215/2014 ed è compreso nel "piano degli interventi ex OCDPC 215/2014" programmati sul territorio regionale a seguito delle eccezionali avversità atmosferiche dell'ottobre e novembre 2014.

4.5 Sull'area insiste il vincolo di completa inedificabilità, fatta eccezione per le opere necessarie alla implementazione e gestione dell'opera idraulica stessa da parte degli enti competenti. Sull'area insistono altresì i divieti, gli obblighi e le prescrizioni di cui al Regio decreto 25

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

luglio 1904, n. 523 "Testo unico sulle opere idrauliche". E' ammissibile l'utilizzo dell'area a fini agricoli, purchè compatibile con la funzionalità idraulica delle opere e delle aree, da accertare previo parere preventivo dell'autorità idraulica competente.

5. Le reti, le infrastrutture tecnologiche e le opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque di cui al presente articolo sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati contenenti le "*Reti e infrastrutture tecnologiche e fasce di rispetto*" su base CTR in scala 1:10.000.

CAPO IV SISTEMA DEL VERDE URBANO DA TUTELARE E/O RIQUALIFICARE

Art. 88. Regole generali per il verde urbano esistente e di progetto

1. Il presente P.O. individua nella cartografia e disciplina nel presente Capo varie componenti del sistema del verde, sia ad uso pubblico che ad uso privato, diverse da quelle disciplinate dalle presenti Norme ai fini dell'applicazione della vigente legislazione in materia di standard urbanistici. Le componenti del verde di cui al presente Capo sono individuate e disciplinate sulla base della funzione cui assolvono tali spazi in via prevalente, fra quelle indicate al successivo comma, nonché sulla base dei relativi caratteri ambientali e paesaggistici, affinché dette aree possano mantenere dette prestazioni di qualità per i contesti entro cui si trovano.
2. Le aree a verde svolgono funzioni ornamentali, di riequilibrio atmosferico, di svago, di sport, di riposo, di schermo, di contenimento dei terreni, con effetti positivi sulla salute umana e sul benessere, nonché sull'immagine dei luoghi.
3. Oltre a quanto disposto specificatamente per ogni tipo di verde dalle presenti Norme, le sistemazioni delle nuove aree verdi e di quelle esistenti devono sempre osservare le prescrizioni relative alla loro natura e alla disposizione degli alberi (regolare, a macchia, a filare, ecc.).
4. Sono sempre ammessi, di iniziativa sia pubblica che privata, progetti di riqualificazione del verde, comunque approvati dall'Amministrazione Comunale, per produrre un miglioramento ambientale anche attraverso un incremento della superficie a verde e del patrimonio arboreo dell'area interessata.
5. Il sistema del verde urbano è caratterizzato da funzioni ecologiche e paesaggistiche all'interno dell'area urbana in modo da permettere di mantenere o stabilire collegamenti ecologici e funzionali fra le aree verdi presenti o previste nei tessuti insediativi urbani e da consentire il permanere delle relazioni fra componenti storicamente consolidate naturali e antropiche. Per tali aree si persegue la conservazione dell'assetto esistente ed il mantenimento della funzione di connessione ecologica e di qualità paesaggistica.
6. Sono ammessi interventi di manutenzione e di implementazione, di ripristino e di reimpianto in caso di degrado di sistemazione dei corsi d'acqua con tecniche di ingegneria ambientale, nonché opere non invasive per la loro fruizione, quali percorsi pedonali e ciclabili o arredo funzionale al comportamento civile e rispettoso dei luoghi, inclusa adeguata segnaletica didattica e informativa.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 89. Aree verdi o corti private esistenti

1. Le aree verdi o le corti private, adiacenti o pertinenti edifici o complessi edilizi esistenti, attrezzate per lo sport e lo svago oppure libere, sono parti del territorio urbanizzato da mantenere in stato di decoro e pulizia, anche ai fini della sicurezza. Le aree verdi o le corti private di cui al presente articolo, in quanto esistenti, non sono individuate cartograficamente ma sono ricomprese all'interno dei Tessuti Urbani.
2. Oltre a quanto stabilito e ammesso in via generale per le aree verdi private e pubbliche dal precedente articolo, vi sono ammesse piantumazioni con essenze tipiche, alberature da frutto, sistemazioni a giardino, ortive, e ogni tipo di manufatto tipo tettoia, chiosco o pergolato, gazebo, pedane, ombrelloni, panchine e simili, a tali attività funzionali e regolati come tali dalla legislazione vigente in materia.
3. Vi sono ammesse anche aree per la sosta veicoli, anche munite di strutture per la schermatura di agenti atmosferici, a servizio delle attività dell'edificio o complesso di cui sono pertinenza, sempre che ciò non diminuisca i valori ambientali e paesaggistici d'insieme, se vi siano accessibilità facili con la rete viaria esistente e senza che si crei nuova viabilità, e comunque senza che si utilizzino materiali tali da rendere l'area impermeabile neanche in sua parte.
4. Vi sono realizzabili attività ludico ricreative, allestimenti per spettacoli all'aperto o simili, alle condizioni della regolamentazione vigente per tale tipo di attività temporanee.
5. Ove esistano o possano essere realizzate sistemazioni per attività sportive amatoriali, è ammessa l'installazione di un manufatto tipo chiosco per servizi igienici, deposito, somministrazione di cibo e bevande, in totale non maggiore di una superficie coperta pari a mq. 20 e di altezza massima non superiore a 3,00 mt.. Ove esista già un manufatto, questo, se maggiore dei parametri testé indicati, è fatto salvo, mentre, se minore, può essere ampliato fino a raggiungere i parametri testé indicati, o demolito e ricostruito, anche in diversa collocazione sull'ambito di verde privato attrezzato o attrezzabile per attività sportive amatoriali, di cui al presente comma, per realizzare il nuovo chiosco come ammesso dal presente comma. Il materiale da utilizzare è preferibilmente il legno ecosostenibile o altri materiali che producano effetti percettivi consoni all'ambiente e al paesaggio circostante.
6. Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la riorganizzazione complessiva degli spazi aperti dedicati al gioco, al tempo libero, ai percorsi pedonali e ciclabile e alla sosta.
7. Nelle aree di cui al presente articolo, è ammessa l'installazione di arredi/attrezzature e/o dehor di cui al comma 2 dell'art. 20.

Art. 90. Orti urbani - "V.pro"

1. Gli Orti urbani sono aree ad usi ortivi in territorio urbanizzato destinate all'attività di coltivazione rappresentate negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni*" su base C.T.R. in scala 1:2.000.
2. Nelle zone destinate ad usi ortivi:
 - le nuove costruzioni sono ammesse su lotti le cui dimensioni varino da un minimo di mq 500 ad un

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

massimo di mq 3000 e rispettivamente le dimensioni della nuova costruzione sono:

- per gli orti da 500 mq a 1000mq: annessi di mq 12
 - per gli orti > mq 1000 fino a mq 2000: annessi di mq 20
 - per gli orti > mq 2000: annessi di 26 mq
- l'edificazione dei piccoli annessi può avvenire anche raggruppandone più di uno su un unico fondo, fino a un massimo di 2, quali pertinenza di lotti fra loro confinanti. In questo caso dovrà essere prodotto un atto, regolarmente registrato e trascritto, dal quale risulti il diritto di chi richiede la costruzione utilizzando il fondo del vicino ed il vincolo sul terreno di pertinenza.
 - sono vietati volumi interrati.
 - sono vietati servizi igienici all'interno dei singoli annessi.
 - è consentita la realizzazione di un manufatto a servizi igienici, di mq. 24 di S.E. massima ogni tre orti.
 - la tipologia ed i materiali sono definiti dal Regolamento edilizio comunale, l'altezza media dei fabbricati non può superare i ml 2.20, il piano di calpestio non può essere posto ad un'altezza superiore di cm 30 rispetto al piano di campagna.
 - la concessione è temporanea, con l'obbligo di demolizione e ripristino dello stato ex-ante in caso di dismissione (tramite atto d'obbligo).
 - l'approvvigionamento idrico deve rispettare quanto indicato dalle presenti Norme e comunque attivando, quando non in contrasto con la normativa, un solo pozzo artesiano la cui gestione deve comunque essere concordata.
 - le recinzioni sia per nuovi lotti che il rifacimento degli esistenti sono ammesse solo con rete tipo a maglia sciolta fissata su pali in legno, ricoperta da siepe con un'altezza massima di ml 1.80 ed i cancelli dovranno avere caratteristiche analoghe.
 - è obbligatorio inserire piante da frutto in ogni appezzamento, preferibilmente ai margini.

Art. 91. Aree boscate di valore paesaggistico interne al territorio urbanizzato - "Ab"

1. Sono le formazioni forestali e boschive che si trovano all'interno del perimetro urbanizzato, distinte in cartografia con apposito simbolo grafico negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni*" su base C.T.R. in scala 1:2.000
2. Sono elementi di invarianza:
 - la destinazione forestale del suolo;
 - la composizione floristica del soprassuolo;
 - l'assetto delle sistemazioni idraulico-forestali;
 - la rete dei sentieri e della viabilità forestale interna alla aree.
3. Gli elementi di invarianza sono soggetti alla tutela finalizzata al mantenimento e alla valorizzazione degli assetti boschivi ai sensi delle vigenti norme forestali regionali e provinciali. Sono favoriti interventi di valorizzazione collegati all'attività di governo del bosco, alla prevenzione degli incendi e agli usi plurimi della

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

risorsa forestale, nonché all'arricchimento della componente floristica e faunistica.

4. Non sono considerati bosco:
 - i parchi urbani, i giardini, gli orti botanici e i vivai;
 - gli impianti per arboricoltura da legno, i noceti, i nocciolieti specializzati e le altre colture specializzate realizzate con alberi ed arbusti forestali e soggette a pratiche agronomiche;
 - le formazioni arbustive ed arboree insediate nei terreni già destinati a colture agrarie e a pascolo, abbandonate per un periodo inferiore a quindici anni.

5. Qualora i perimetri delle aree boscate, così come individuati negli elaborati cartografici, si dimostrassero inesatti o non aggiornati alla situazione reale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato di fatto dei terreni. L'area boscata eventualmente deperimetrata sarà assoggettata alla disciplina di cui all'art. 92 delle presenti norme "*Sistema del verde esistente elemento della Rete Ecologica*".

6. I proprietari delle aree boscate devono curare il mantenimento dei tracciati pedonali e viari e intervenire periodicamente con il diradamento del sottobosco e l'eliminazione delle piante infestanti.

7. Nelle aree boscate sono vietate:
 - nuove costruzioni, fatte salve quelle necessarie alla vigilanza e alla sicurezza;
 - disboscamenti che esulino dal normale taglio produttivo,
 - trasformazioni morfologiche, vegetazionali, colturali e dell'assetto faunistico esistente,
 - ogni attività che comporti processi di inquinamento o comunque di incompatibilità con le finalità di conservazione del bosco,
 - il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, nonché la loro asportazione oltre ai limiti definiti dalle relative leggi regionali,
 - insegne e cartelli pubblicitari, se non nelle forme ammesse al presente articolo nel successivo comma;
 - parcheggi e viabilità non pedonale, salvo per varchi tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso,
 - la circolazione motorizzata su carrarecce esistenti ad esclusione di mezzi pubblici e di quelli di residenti e di occupanti le abitazioni eventualmente servite da tali tracciati,
 - la posa di cavi aerei di telecomunicazione, o di distribuzione dell'energia elettrica, che può essere consentita lungo le strade esistenti, sentieri, spartifuoco o altre tracce esistenti, purché non ne vengano alterate le caratteristiche,
 - le recinzioni, ad eccezione delle esigenze derivanti dalle attività venatorie, da specifiche pratiche di allevamento, o da altre attività di carattere scientifico nonché per la tutela di risorse da proteggere, di tipo naturalistico o archeologico.

8. Nelle aree boscate sono ammesse:
 - le opere destinate al governo e potenziamento del bosco e del sottobosco, sia a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, che di tutela idrogeologica,

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- le attività di coltivazione del bosco, di difesa fitosanitaria, di prevenzione e repressione degli incendi, di tutela degli alberi monumentali, di sistemazione idraulico forestale, di rinaturalizzazione,
 - interventi di manutenzione e adeguamento ai fini della sicurezza dei sentieri, ma con divieto di qualunque impermeabilizzazione e alterazione morfologica, e con l'obbligo di riservare gli stessi esclusivamente alla percorrenza a piedi, a cavallo o in bicicletta,
 - attività di didattica, di agriturismo, per il tempo libero e svago, esclusivamente tramite recupero di edifici esistenti e ove sia le aree boscate sia detti edifici siano parte di complessi aziendali unitari,
 - manutenzione della viabilità e di altre opere esistenti,
 - localizzazione di impianti per telefonia mobile, al fine di consentirne il minor impatto paesaggistico, a condizione che non comportino abbattimento di alberature o ne prevedano la compensazione all'interno o ai margini della medesima area boscata e comunque attraverso apposito studio di intervisibilità e con l'utilizzo di materiali e finiture compatibili col contesto;
 - realizzazione di manufatti in legno di durata stagionale o annuale per attività faunistico-venatorie, per le quali i soggetti interessati trasmettano al Comune apposita segnalazione nella forma scritta che contenga fra l'altro l'impegno ad abbattere tali manufatti a fine del periodo del loro utilizzo o della stagione venatoria;
 - l'installazione di segnaletica e cartellonistica, in forme e materiali consoni al luogo e compatibili, sullo stato delle risorse naturali, su eventuali servizi ristoro e informazione, su piazzole di sosta di cui al successivo alinea;
 - piazzole di sosta e realizzazione di manufatti in legno funzionali alla rete escursionistica in aree attrezzate a tal scopo con panchine, tavoli, cestini, da realizzarsi in legno, con eventuali strutture temporanee di servizio e igienico-sanitarie, in spiazzi esistenti e lungo la viabilità e i percorsi esistenti, senza che ciò provochi danno alla vegetazione esistente,
 - ricostruzione delle alberature lungo le strade,
 - le infrastrutture per protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo;
 - le opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche e naturalistiche.
9. Tipi, dimensioni, materiali e colori della segnaletica e cartellonistica, degli arredi e dei manufatti ammessi dal presente articolo sono soggetti a preventiva approvazione comunale del progetto, fino all'approvazione di apposita regolamentazione nel Regolamento edilizio comunale.
10. I manufatti ammessi dal presente articolo sono vincolati all'uso per il quale sono destinati in attuazione delle presenti Norme e non costituiscono superfici recuperabili a diverso fine.
11. In caso di rimboschimento compensativo, devono essere utilizzate localizzazioni, forme, quantità e tipi di vegetazione tali da generare risorsa durevole, come allungamento e allargamento dei fronti e delle masse boscate; creazione di macchie arboree; irrobustimento di filari, alberature di argine, corridoi ecologici.
12. E' fatto obbligo di conservare e mantenere in buono stato formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena, elementi di particolare interesse per il disegno del suolo come filari di alberi, cespugli, arbusti, anche al fine di garantire corridoi ecologici, alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 92. Sistema del verde esistente elemento della Rete Ecologica - "VReco"

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di "Sistema del verde esistente elemento della Rete Ecologica" le aree prevalentemente inedificate, di margine dell'edificato, ricomprese all'interno del perimetro di territorio urbanizzato, aventi un'essenziale funzione di contenimento dell'espansione urbana. Sono individuate con apposita campitura negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni*" su base C.T.R. in scala 1:2.000.
2. Nel Sistema del verde esistente elemento della Rete Ecologica sono consentite attività agricole o orti urbani di iniziativa sia pubblica che privata.
3. Negli ambiti di margine è inoltre consentita la realizzazione di parcheggi privati fuori terra a raso.
4. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno del sistema del verde esistente elemento della Rete Ecologica sono ammessi tutti gli interventi di cui agli artt. 15 e 16 delle presenti norme.
5. Sono altresì concessi interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti esistenti e di loro ricostruzione come nuovo edificio che abbia caratteristiche edilizie consone al contesto di riferimento. Tale edificio, da realizzarsi in aderenza o in accorpamento all'edificio principale o, ove questo non sia presente, anche come edificio isolato, potrà avere una dimensione pari al volume demolito maggiorato del 30%
6. Nel Sistema del verde esistente elemento della Rete Ecologica non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - commerciale di grande distribuzione;
 - industriali.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

CAPO V *DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI*

Art. 93. Aree di trasformazione interne al TU (Aree "AT.TU.n")

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale, il Piano Operativo individua all'interno del territorio urbanizzato le Aree di trasformazione (Aree AT.TU.n). Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo e possono essere sia di iniziativa privata che pubblica. Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni*" su base C.T.R. in scala 1:2.000.
2. La disciplina riferita alle aree di trasformazione è definita da apposite "*Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle Aree di trasformazione interne al TU - Aree "AT.TU.n", alle Aree di trasformazione esterne al TU - Aree "AT.TR.n", dei Completamenti urbani - "CP.n" e dei Completamenti di tessuto produttivo specialistico - "CP.TPS.n" - varie scale*)" parte integrante delle presenti Norme.
3. Le previsioni contenute nelle Schede assumono valore vincolante: eventuali modeste rettifiche nella perimetrazione dell'ambito, o nella ubicazione delle dotazioni prescritte sono consentite ove giustificate da dati di maggior dettaglio acquisiti in sede di proposizione del piano attuativo o del progetto unitario convenzionato.
4. La realizzazione degli interventi è condizionata alla contestuale realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle medesime all'Amm./ne Comunale, secondo le previsioni contenute nelle specifiche schede. L'individuazione delle opere consegue ad approfondita analisi dei diversi ambiti di trasformazione ed è correlata alla entità e rilevanza dell'intervento: la relativa realizzazione e cessione, ove prescritta nella scheda, è da ritenersi aggiuntiva agli standard e/o oneri comunque dovuti per l'intervento.
5. L'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico di cui al comma precedente è condizione per l'approvazione del Piano attuativo. In sede di progettazione esecutiva le previsioni grafiche contenute nelle specifiche schede potranno subire variazioni di dettaglio, non sostanziali, senza costituire variante al P.O..
6. La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano attuativo, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, deve:
 - disciplinare il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno come specificato negli elaborati grafici della disciplina;
 - individuare le opere pubbliche o di carattere pubblico la cui realizzazione costituisce condizione per l'approvazione del Piano attuativo, con le relative garanzie (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);
 - stabilire le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
 Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

7. Le Aree di trasformazione (Aree AT.TU.n) individuate con un asterisco sono soggette a sostituzione edilizia, secondo quanto disciplinato dalla relativa Scheda di indirizzo progettuale.
8. Le Aree di Trasformazione individuate con la sigla AT.n si riferiscono ad aree il cui perimetro ricade in parte in Territorio Urbanizzato ed in parte nel territorio rurale, come meglio specificato nelle corrispondenti *Schede normative e di indirizzo progettuale*.
9. Si riporta di seguito l'elenco completo delle Aree di trasformazione (Aree AT.TU.n e AT.n)

AT.TU.1.1	Fonteblanda
AT.TU.1.2	Fonteblanda
AT.TU.1.3	Fonteblanda
AT.TU.4.1	Giannella
AT.TU.4.2	Giannella
AT.TU.5.01	Idroscalo
AT.TU.5.02	Orbetello Scalo
AT.TU.5.2	Orbetello Scalo
AT.TU.5.3	Neghelli
AT.TU.5.4*	Orbetello
AT.TU.5.5	Neghelli
AT.TU.5.6	Albinia
AT.TU.5.7*	Albinia
AT.TU.5.8	Albinia
AT.TU.5.9	Albinia
AT.5.10	Albinia
AT.TU.5.11*	Campolungo
AT.TU.5.12	Campolungo
AT.TU.6.1	Ansedonia

Art. 94. Aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato (Aree "AT.TR.n")

1. Le aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato (Aree "AT.TR.n") costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio. Sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina del territorio rurale*" su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. Le aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato, in coerenza con quanto indicato nel verbale della Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 230134 del 03/07/2020 relativa al Piano Operativo, sono:

AT.TR.1.1 (ASP 1)	Porto turistico Talamone (Puntata)
AT.TR.1.3 (ASP 1)	Area di sosta attrezzata
AT.TR.1.4 (ASP 1)	Area attrezzata kitesurf

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

AT.TR.1.5 (ASP 1)	Poderino
AT.TR.1.7 (ASP 1)	Fonteblanda area artigianale
AT.TR.2	Venecca
AT.TR.3	Terme dell'Osa
AT.TR.4	San Donato vecchio
AT.TR.6	Nuovo cimitero Albinia
AT.TR.7	Avioparco Costa d'Argento

3. Le Aree di Trasformazione individuate con la sigla AT.n si riferiscono ad aree il cui perimetro ricade in parte in Territorio Urbanizzato ed in parte nel territorio rurale, come meglio specificato nelle corrispondenti *Schede normative e di indirizzo progettuale*.

Art. 95. Interventi puntuali di riqualificazione di spazi pubblici o di uso pubblico

1. Gli Interventi puntuali di riqualificazione di spazi pubblici o di uso pubblico costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio e/o per la riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali.
2. Sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni*" su base C.T.R. in scala 1:2.000 gli interventi di riqualificazione di spazi pubblici o di uso pubblico nell'ambito del parco dell'idroscalo. Le indicazioni e le prescrizioni per tali interventi sono contenute nelle *Schede normative e di indirizzo progettuale*.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

PARTE IV DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

TITOLO I REGOLE GENERALI

CAPO I DEFINIZIONI, ARTICOLAZIONE, DISCIPLINA

Art. 96. Il territorio rurale e le sue articolazioni

1. Per territorio rurale si intende la porzione di territorio individuato all'esterno del territorio urbanizzato di cui all'art. 22 delle presenti norme e distinto in cartografia negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina del territorio rurale*" su base C.T.R. in scala 1:10.000. Il territorio rurale è caratterizzato dalla presenza prevalente delle attività agricole e forestali, nonché dalle attività connesse e/o integrate all'agricoltura.
2. All'interno del perimetro del territorio rurale sono individuati:
 - Aree agricole e forestali di cui all'art. 64 c.1 lett.a) L.R.T.65/2014 (art. 97)
 - Nuclei rurali di cui all'art. 64 c.1 lett.b) L.R.T.65/2014 (art. 103)
 - Aree ad elevato grado di naturalità di cui all'art. 64 c.1 lett.c) L.R.T.65/2014 (art. 104)

Sono individuate, ai sensi dell'art. 64, comma 1, lettera d) della LR 65/2014, le aree occupate da attività esistenti nel territorio rurale che non si configurano come TU ma che ospitano funzioni non agricole:

- Campagna abitata - TR10 (art. 105)
- Campeggi esistenti (art. 106)
- Aree sosta camper (art. 85)
- Attività di itticoltura (art. 107)
- Impianti per la distribuzione dei carburanti (art. 81)

Ricadono altresì nel territorio rurale le seguenti aree e/o infrastrutture:

- aree di sosta stagionale (art. 84)
- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori (art. 78)
- aree cimiteriali e relative fasce di rispetto (art. 79);
- linee di arretramento e fasce di rispetto stradale (art. 80);
- aree e tracciati ferroviari (art. 82)
- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale "F" (art. 83)
- rete di piste ciclabili (art. 86);
- reti ed infrastrutture tecnologiche e opere per la difesa del suolo e regimazione delle acque (art. 87)
- orti in territorio rurale (art. 101)
- orti sociali in territorio rurale (art. 102)
- Aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato (Aree "AT.TR.n") (art. 94)

3. Nel territorio rurale sono assicurati il presidio, la manutenzione e l'integrità fisica dei suoli, il risanamento

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

idrogeologico, l'intercettazione e il convogliamento delle acque di pioggia, la funzionalità del reticolo idrografico superficiale. Al suo interno sono conservati i principali elementi di naturalità presenti (aree boscate, fiumi, corsi d'acqua minori, siepi e filari).

4. Gli usi, le attività e le trasformazioni territoriali concorrono alla tutela attiva, al recupero e alla valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, con particolare riferimento ai caratteri paesaggistici identificativi dei luoghi.
5. Nel territorio rurale è prescritto il mantenimento dei luoghi con particolare riferimento alle aree che tuttora presentano i caratteri di naturalità tipici degli ambienti fluviali. Le acque fluenti e di falda devono essere oggetto di tutela; ogni intervento che comporti modifiche allo stato dei corpi idrici dovrà essere oggetto di autorizzazione ai sensi delle normative vigenti in materia, sono inoltre ammessi gli interventi che prevedano il recupero e il restauro ambientale delle aree degradate, con particolare riferimento alle discariche, alle colture abbandonate, ai depositi di materiali e rottami, nonché interventi di utilizzazione delle aree esterne che non comportino sbancamenti e terrazzamenti di notevole entità. Sono infine ammessi gli interventi che prevedano opere alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche.
6. Gli interventi nel territorio rurale devono tendere al ripristino e adeguamento della regimazione idraulico-agraria, anche mediante il recupero e la manutenzione dei muretti a secco e ciglionamenti.
7. Nel territorio agricolo deve essere salvaguardata la sentieristica già esistente: strade vicinali, strade e piste forestali, tratturi, percorsi di accesso a edifici. Nuovi tracciati possono essere realizzati solo in carenza di sentieri esistenti con un progetto apposito nel rispetto della vegetazione esistente e della morfologia dei luoghi.
8. Ad esclusione delle aree individuate ai sensi dell'art. 64, comma 1, lettera d) della LR 65/2014 (le aree occupate da attività esistenti nel territorio rurale che non si configurano come TU ma che ospitano funzioni non agricole) e dei casi della residenza rurale e degli annessi rurali, per i quali è ammessa la nuova realizzazione alle condizioni contenute nelle presenti Norme, ai fini della conduzione agricola dei terreni e dello svolgimento delle attività connesse all'agricoltura da parte delle Aziende agricole, le altre attività ammesse in Territorio Aperto possono essere esercitate esclusivamente tramite il recupero di patrimonio edilizio esistente e a condizione che non comportino la realizzazione di dotazioni infrastrutturali, fatto salvo l'adeguamento delle infrastrutture esistenti.
9. Le attività agricole e quelle ad esse collegate costituiscono la modalità principale di gestione del territorio rurale comunale nonché, con le limitazioni e le prescrizioni finalizzate alla difesa delle risorse naturali contenute nelle presenti Norme, il mezzo ordinario per la tutela dei caratteri paesistici consolidati.
10. Le attività consentite nel territorio rurale devono garantire la qualità ambientale e paesaggistica, sia tramite interventi di conservazione dei paesaggi agrari consolidati sia tramite interventi di trasformazione coerenti con tali paesaggi, privi di effetti dannosi in termini di inquinamento e degrado delle risorse, ivi comprese quelle identitarie e di tipo visivo-percettivo.
11. Nel territorio rurale sono consentite le seguenti attività:
 - attività agricole e di forestazione, comprendenti quelle definite come "attività connesse" dalla legislazione;

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- attività che, per la loro compatibilità con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario, assumono rango integrativo alle attività agricole e di forestazione;
- attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli in impianti specialistici, autonomi da aziende agricole;
- attività di coltivazione amatoriali, per il tempo libero e l'autoconsumo, che comprendono quelle ortive;
- attività specificamente finalizzate alla conservazione delle risorse naturalistiche, storico-insediative e culturali;
- attività specifiche consentite dalle presenti Norme in quanto compatibili con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario e dei valori attribuiti agli immobili.

12. Sono attività connesse all'agricoltura, esercitabili in edifici esistenti o, se in edifici di nuova realizzazione, solo a seguito di approvazione di P.A.P.M.A.A.:

- attività produttive finalizzate al trattamento e alla lavorazione artigianale di prodotti aziendali e/o della cultura locale;
- attività per la valorizzazione, degustazione e vendita di prodotti tipici locali di produzione aziendale;
- attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione;
- attività faunistico-venatorie.

13. Fermo restando che in territorio rurale è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale, le attività compatibili con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario, ammesse esclusivamente tramite recupero di patrimonio edilizio esistente, in coerenza con quanto prescritto dai vigenti PTCP e PIT/PPR nonché dalle vigenti norme in materia, sono:

- abitazioni collettive (convitti, conventi, collegi);
- ricettive, nelle forme consentite dalle disposizioni specifiche contenute nelle presenti Norme;
- promozione e vendita di prodotti tipici;
- attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale;
- ricreative/sportive per il tempo libero, per la motorietà e il benessere, eventi ludici;
- piccoli esercizi pubblici;
- attività di studio e di ricerca, di produzione intellettuale e culturale, che siano svolte in forma stanziale, anche accompagnate da residenzialità collegata e non indipendente;
- attività di rappresentanza di soggetti pubblici e privati;
- attività di cura ed assistenza a persone svantaggiate, laddove si configuri un nesso con le attività agricole o all'aria aperta;
- attività veterinarie e attività ad esse collegate o di supporto, comprese le riabilitazioni degli animali e le attività di relazione uomo-animale, i pensionati e le cliniche per animali domestici;
- maneggi e pensioni per cavalli;
- vivaismo.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

14. Sono fatti salvi gli usi in atto diversi dalle attività sopra definite.
15. Le attività di cura ed assistenza a persone svantaggiate, le attività veterinarie e quelle ad esse collegate o di supporto, attività di pensionato per animali, maneggi e pensioni per cavalli e l'attività di vivaismo possono essere esercitate anche mediante l'utilizzazione di manufatti precari, fatta eccezione per le funzioni di ufficio, ambulatori, stoccaggio farmaci ecc.
16. L'esercizio di attività ricettive all'interno dei complessi, degli aggregati e dei nuclei rurali deve in ogni caso garantire l'accessibilità pubblica alle aree di pertinenza del tessuto edificato, allo scopo di non sottrarre o precludere la loro fruizione a residenti e turisti
17. Le attività consentite non devono comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, né produrre inquinamento acustico, luminoso o visuale, perseguono la qualità ambientale e paesaggistica e, congiuntamente, devono garantire la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.
18. Le aree di pertinenza in territorio rurale sono le aree intimamente connesse all'edificio che mantengono con questo rapporti di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi. Tali aree condividono la destinazione d'uso dell'edificio di riferimento e comprendono le aie, i cortili, i giardini, gli spazi per la sosta veicolare e, più in generale, gli spazi che assolvono un ruolo di corredo e/o di integrazione funzionale dell'edificio principale, valorizzandolo e rendendone più agevole l'uso.
19. Non sono consentiti usi del territorio non appropriati quali depositi - occasionali e/o permanenti - di materiali vari non attinenti all'attività agricola (rifiuti, rottamazioni, materiali edili etc.), al fine di mantenere la qualità e le caratteristiche del territorio rurale.
20. Le attività consentite, che non devono comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, né produrre inquinamento acustico, luminoso o visuale, perseguono la qualità ambientale e paesaggistica e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.
21. Nel territorio rurale è ammessa la realizzazione di reti o impianti di telecomunicazione, trasporto, distribuzione e trasformazione di energia elettrica, acquedotti, fognature, impianti di depurazione, impianti tecnici di modesta entità a supporto delle reti tecnologiche, postazioni di rilevazione e di misurazione (centraline, pluviometri, anemometri, ecc.), opere necessarie per la protezione civile, per la regimazione e per la messa in sicurezza idraulica e idrogeologica, posti di vigilanza e soccorso, isole ecologiche, quando tali opere non siano espressamente vietate o condizionate da specifiche norme per le varie sottozone. E' inoltre sempre ammesso l'adeguamento della viabilità pubblica esistente (rotatorie, adeguamento della sezione stradale, piste ciclabili, ecc.) purchè non determini significative alterazioni morfologiche e compromissione del patrimonio culturale e paesaggistico.
22. Le aree agricole e forestali sono articolate nelle sottozone elencate di seguito:
 - E1: Piana dell'Uccellina, fascia costiera e laguna di Orbetello
 - E2: Colline di Orbetello
 - E3: Pendici di Montiano e Magliano e piana dell'Osa e dell'Albegna

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 97. Aree agricole e forestali

1. Le aree agricole e forestali di cui all'art.64 c.1 lett.a) L.R.65/2014 sono articolate nelle sottozone elencate di seguito:

- E1: Piana dell'Uccellina, fascia costiera e laguna di Orbetello
- E2: Pendici di Montiano e Magliano e piana dell'Osa e dell'Albegna
- E3: Colline di Orbetello

e sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina del territorio rurale*" su base C.T.R. in scala 1:10.000.

2. Le aree agricole e forestali sono interessate dai morfotipi rurali descritti e normati all'art. 88 delle norme del PS e individuati alla Tavola RIC.03 – "*Invarianti strutturali del Pit/Ppr - morfotipi rurali*" in scala 1:30.000 del PS.

3. All'interno dei morfotipi di cui al comma 2 del presente articolo devono essere osservate le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- devono essere salvaguardate siepi, filari, boschetti e macchie di vegetazione che concorrono al corredo dei confini dei campi e che costituiscono l'infrastruttura morfologica ed ecologica del paesaggio agrario. Laddove tale rete sia particolarmente impoverita, è prescritta l'introduzione di nuovi elementi vegetazionali all'interno del disegno della maglia agraria, con specie arboree e/o arbustive autoctone e coerenti con le zone circostanti;
- gli interventi (sia urbanistico edilizi che ambientali) che interessano gli ambiti comprendenti e circostanti i principali corsi d'acqua del territorio comunale, in quanto risorsa di valore strategico sotto il profilo biotico, idrologico, paesaggistico e di rete ecologica riconosciuti dal PS devono prevedere la ricostruzione delle fasce di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua e lungo la costa con vegetazione riparia allo scopo di migliorare i livelli di connessione ecologica e di strutturare la funzione morfologico-percettiva del paesaggio;
- devono essere conservati e mantenuti gli elementi o parti di essi che costituiscono la infrastruttura rurale storica come filari, siepi, alberi isolati, viabilità podereale e interpodereale e sistemazioni idraulico-agrarie di pianura.

Art. 98. Aree agricole e forestali - Sottozona E1: Piana dell'Uccellina, fascia costiera e laguna di Orbetello

1. La sottozona E1 comprende una parte della piana dell'Uccellina, una porzione della piana delle pendici di Montiano presso Fonteblanda, tutta la fascia costiera e la laguna di Orbetello, ad esclusione delle aree riconosciute come Aree ad elevato grado di naturalità di cui all'art. 64 c.1 lett.c) L.R.65/2014.

2. La sottozona E1 è quasi interamente interessata dal morfotipo dei **Seminativi delle aree di bonifica** (sigla P.I.T./P.P.R.: '08'), all'interno del quale devono essere osservate inoltre le seguenti prescrizioni:

- il mantenimento o la ricostruzione di tessuti colturali deve essere strutturato sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiato dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio;

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- la realizzazione di nuovi appezzamenti colturali deve essere morfologicamente coerente con il contesto paesaggistico per forma, dimensione ed orientamento, ed essere efficiente da un punto di vista idraulico attraverso la rete scolante;
 - la preservazione degli oliveti presenti sulla sommità della collina di Cosa e il tessuto agrario costituito dai campi a seminativo situati tra il promontorio e la ferrovia.
3. Una porzione di territorio lungo la fascia costiera a nord di Talamone è interessata dal morfotipo dei **Seminativi e oliveto prevalenti di collina** (sigla P.I.T./P.P.R: '16') all'interno del quale devono essere osservate le seguenti prescrizioni:
- deve essere preservata l'alternanza tra oliveti e seminativi nella medio-fitta, così da definire una fascia di transizione con le altre colture o le superfici boscate;
 - deve essere preservata la trama colturale e l'infrastruttura rurale storica;
 - deve essere mantenuta l'efficienza e la funzionalità delle sistemazioni idraulico agrarie;
 - devono essere mantenuti e salvaguardati i boschetti isolati e di limitate dimensioni presenti in ambito agricolo, estendendone e migliorandone la connessione ecologica con i terreni limitrofi e con gli elementi dell'infrastruttura rurale storica.
4. Una porzione della piana delle pendici di Montiano presso Fonteblanda è invece interessata dal **Morfotipo complesso del seminativo, oliveto e vigneto di pianura e delle prime pendici collinari** (sigla P.I.T./P.P.R: '17') all'interno del quale devono essere osservate inoltre le seguenti prescrizioni:
- deve essere favorita la diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti e seminativi;
 - deve essere mantenuta l'efficienza e la funzionalità delle sistemazioni idraulico agrarie.
1. Una porzione di territorio a nord dell'abitato di Ansedonia è infine interessata dal **Mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari** (sigla P.I.T./P.P.R: '20') all'ingerno del quale devono essere osservate inoltre le seguenti prescrizioni:
- deve essere evitata la frammentazione delle superfici agricole ad opera di infrastrutture o altri interventi di urbanizzazione;
 - devono essere rafforzate le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura urbana.

Art. 99. Aree agricole e forestali - Sottozona E2: Pendici di Montiano e Magliano e piana dell'Osa e dell'Albegna

1. La sottozona E2 comprende le pendici di Montiano e Magliano e la piana dell'Osa e dell'Albegna, ad esclusione delle aree riconosciute come Aree ad elevato grado di naturalità di cui all'art. 64 c.1 lett.c) L.R.65/2014.
2. La sottozona E2, ad esclusione delle pendici di Montiano, è interamente interessata dal morfotipo dei **Seminativi delle aree di bonifica** (sigla P.I.T./P.P.R: '08'), all'interno del quale devono essere osservate inoltre le seguenti prescrizioni:

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- il mantenimento o la ricostruzione di tessuti colturali deve essere strutturato sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiato dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio;
 - la realizzazione di nuovi appezzamenti colturali deve essere morfologicamente coerente con il contesto paesaggistico per forma, dimensione ed orientamento, ed essere efficiente da un punto di vista idraulico attraverso la rete scolante;
 - la preservazione degli oliveti presenti sulla sommità della collina di Cosa e il tessuto agrario costituito dai campi a seminativo situati tra il promontorio e la ferrovia.
3. Le pendici di Montiano sono invece interessate sia dal **Morfotipo complesso del seminativo, oliveto e vigneto di pianura e delle prime pendici collinari** (sigla P.I.T./P.P.R: '17') all'interno del quale devono essere osservate inoltre le seguenti prescrizioni:
- deve essere favorita la diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti e seminativi;
 - deve essere mantenuta l'efficienza e la funzionalità delle sistemazioni idraulico agrarie.

che dai **Seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale** (sigla P.I.T./P.P.R: '05') all'interno dei quali devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- il mantenimento o la ricostruzione di tessuti colturali deve essere strutturato sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiato dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio;
- la realizzazione di nuovi appezzamenti colturali deve essere morfologicamente coerente con il contesto paesaggistico per forma, dimensione ed orientamento, ed essere efficiente da un punto di vista idraulico attraverso la rete scolante;
- si deve evitare la frammentazione delle superfici agricole con infrastrutture o altri interventi di urbanizzazione.

Art. 100. Aree agricole e forestali - Sottozona E3: Colline di Orbetello

1. La sottozona E3 comprende le colline di Orbetello, ad esclusione delle aree riconosciute come Aree ad elevato grado di naturalità di cui all'art. 64 c.1 lett.c) L.R.65/2014 ed è quasi interamente interessata dalla presenza del bosco.
2. Porzioni della sottozona E3 adiacenti alla sottozona E2 e parte del territorio al confine con Capalbio sono interessate dal morfotipo dei **Seminativi delle aree di bonifica** (sigla P.I.T./P.P.R: '08'), all'interno del quale devono essere osservate inoltre le seguenti prescrizioni:
 - il mantenimento o la ricostruzione di tessuti colturali deve essere strutturato sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiato dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio;
 - la realizzazione di nuovi appezzamenti colturali deve essere morfologicamente coerente con il contesto paesaggistico per forma, dimensione ed orientamento, ed essere efficiente da un punto di vista idraulico attraverso la rete scolante;
 - la preservazione degli oliveti presenti sulla sommità della collina di Cosa e il tessuto agrario

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

costituito dai campi a seminativo situati tra il promontorio e la ferrovia.

3. Parte del territorio è inoltre invece interessato dal **Morfotipo complesso del seminativo, oliveto e vigneto di pianura e delle prime pendici collinari** (sigla P.I.T./P.P.R: '17') all'interno del quale devono essere osservate inoltre le seguenti prescrizioni:
 - deve essere favorita la diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti e seminativi;
 - deve essere mantenuta l'efficienza e la funzionalità delle sistemazioni idraulico agrarie.

4. Parti del territorio sono infine interessate dai **Seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali** (sigla P.I.T./P.P.R: '03'). Il morfotipo è contraddistinto dalla prevalenza di seminativi interessati da processi di rinaturalizzazione e posti in contesti marginali, per lo più montani e collinari. Il paesaggio mostra i segni sia dell'allargamento o della cancellazione della maglia agraria preesistente sia quelli di un abbandono colturale avanzato, riconoscibile nella presenza di alberi sparsi, vegetazione arbustiva e boscaglia che ricolonizzano i terreni. All'interno del presente morfotipo devono essere osservate inoltre le seguenti prescrizioni:
 - conservare siepi, filari, boschetti e macchie di vegetazione che concorrono al corredo dei confini dei campi e che costituiscono l'infrastruttura morfologica ed ecologica del paesaggio agrario. Laddove tale rete sia particolarmente impoverita, introdurre nuovi elementi vegetazionali all'interno del disegno della maglia agraria, con specie arboree e/o arbustive autoctone e coerenti con le zone circostanti;
 - ricostruire fasce di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua con vegetazione riparia allo scopo di migliorare i livelli di connessione ecologica e di strutturare la funzione morfologico-percettiva del paesaggio;
 - contrastare i fenomeni di dispersione insediativa e di erosione del territorio rurale;
 - conservare e mantenere gli elementi o parti di essi che costituiscono la infrastruttura rurale storica come filari, siepi, alberi isolati, viabilità poderale e interpoderale e sistemazioni idraulico-agrarie di pianura;
 - contenere l'avanzamento del bosco sui coltivi in abbandono.

Art.101. Orti in territorio rurale

1. Gli Orti in territorio rurale sono aree destinate all'attività di coltivazione e sono rappresentati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina del territorio rurale*" su base C.T.R. in scala 1:10.000.

2. Nelle zone destinate ad usi ortivi:
 - sono mantenute le caratteristiche e le dimensioni degli orti esistenti, per i fabbricati esistenti è ammessa la riqualificazione tramite demolizione e ricostruzione, sia in aderenza che a distanza dei confini di proprietà, di pari volumetria, o, in caso quella esistente non raggiunga le dimensioni sotto indicate, fino al raggiungimento delle medesime;
 - non è ammesso più di un annesso per appezzamento;
 - è ammessa una redistribuzione delle aree, con creazione di nuovi lotti. Le nuove costruzioni sono

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

ammesse su lotti le cui dimensioni varino da un minimo di mq 500 ad un massimo di mq 3000 e rispettivamente le dimensioni della nuova costruzione possono variare da un minimo di mq 12 ad un massimo di mq 26 di S.E. in modo direttamente proporzionale all'estensione del lotto;

- è incentivato l'accorpamento dei piccoli annessi, in caso contrario localizzati a distanza dal confine in conformità a quanto previsto dal Codice Civile. Nel caso di accorpamento è richiesta la progettazione unitaria a moduli almeno di due costruzioni per volta;
- è ammessa la realizzazione di un pergolato, su un lato del manufatto e in aderenza al medesimo, con una profondità massima pari a ml 3.
- Sono vietati volumi interrati.
- Sono vietati servizi igienici all'interno dei singoli annessi.
- E' consentita la realizzazione di un fabbricato, da adibire a servizi igienici, di mq. 12 di S.E. massima, ogni due orti.
- La tipologia ed i materiali sono definiti dal Regolamento edilizio comunale, l'altezza media dei fabbricati non può superare i ml 2.20, il piano di calpestio non può essere posto ad un'altezza superiore di cm 30 rispetto al piano di campagna.
- La concessione è temporanea, con l'obbligo di demolizione e ripristino dello stato ex-ante in caso di dismissione (tramite atto d'obbligo).
- L'approvvigionamento idrico deve rispettare quanto indicato dalle presenti Norme e comunque attivando, quando non in contrasto con la normativa, un solo pozzo artesiano la cui gestione deve comunque essere concordata.
- Le recinzioni sia per nuovi lotti che il rifacimento degli esistenti sono ammesse solo con rete tipo a maglia sciolta fissata su pali in legno, ricoperta da siepe con un'altezza massima di ml 1.80 ed i cancelli dovranno avere caratteristiche analoghe.
- E' obbligatorio inserire piante da frutto in ogni appezzamento, preferibilmente ai margini.

Art. 102. Orti sociali in territorio rurale

1. Gli Orti sociali in territorio rurale sono aree ad usi ortivi gestite dall'Amministrazione Comunale destinate all'attività di coltivazione e sono rappresentati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina del territorio rurale*" su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. Nelle aree ad edificazione speciale per standard con indicazione 'aree per il verde pubblico e lo sport e per spazi pubblici attrezzati' ricadenti nel territorio rurale, è facoltà dell'Amm./ne Comunale di provvedere alla realizzazione di orti sociali, compatibilmente con le caratteristiche orografiche e le valenze paesaggistiche del sito.
3. Le superfici minime/massime di ciascun orto dovrà essere pari a mq 200/800 mq.
4. E' ammessa la realizzazione di un unico fabbricato a servizio dell'intera area destinata a orti sociali avente dimensioni pari a 10 mq di S.E. per ogni orto previsto dal frazionamento secondo il progetto redatto dall'Amministrazione Comunale.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

5. E' prevista un'unica recinzione per l'intera area, da realizzarsi a rete a maglia sciolta opportunamente mascherata con essenze vegetali, siepi, alberature, etc. con un'altezza massima di ml 1.80, la localizzazione di un pozzo e una fonte di approvvigionamento elettrico. A tutela degli aspetti naturalistici del SIR, si integra la norma con la prescrizione di sollevare da terra la recinzione perimetrale dell'intera area di almeno 15 cm, al fine di garantire il libero passaggio degli animali.
6. Non è consentito realizzare all'interno dei singoli lotti viabilità carrabili e/o piazzole di sosta e/o aree di accumulo materiali di alcun genere.
7. L'Amministrazione Comunale emana un apposito regolamento per la gestione, l'assegnazione, gli obblighi degli assegnatari, che comunque dovranno impegnarsi a:
 - mantenere l'orto assegnato in modo decoroso e secondo i parametri definiti dalle presenti norme e dal Regolamento comunale per l'assegnazione e la gestione degli orti urbani;
 - non costruire altro genere di manufatti che non siano ammessi dalle presenti norme;
 - non recintare il lotto assegnato; è ammessa la delimitazione tramite essenze arbustive (siepi) di altezza massima pari a ml 1;
 - tenere pulite e in buono stato di manutenzione le parti comuni quali viottoli e fossette di scolo;
 - non danneggiare altri orti;
 - non svolgere un'attività di lucro tramite l'orto assegnato;
 - non tenere stabilmente animali negli orti né creare allevamento di alcun tipo;
 - non installare coperture di plastica ad uso serra di altezza superiore a ml. 1, né creare alcuna struttura fissa;
 - non cedere il diritto a terze persone senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale.
8. L'approvvigionamento idrico deve rispettare quanto indicato dalle presenti Norme e comunque attivando, quando non in contrasto con la normativa, un solo pozzo artesiano la cui gestione deve comunque essere concordata.

Art. 103. Nuclei rurali

1. I nuclei rurali di cui al comma 1, lett.b), art. 64 della L.R.65/2014 sono distinti negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina del territorio rurale*" su base C.T.R. in scala 1:10.000 e individuano i nuclei e gli insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale.
2. All'interno del perimetro di nucleo rurale devono essere preservate le tessiture e le sistemazioni agrarie esistenti, la struttura geomorfologica, la rete scolante, la viabilità storica, i percorsi campestri e i sentieri, la vegetazione non colturale, al fine di mantenere il ruolo di cintura rurale e l'elevato valore paesaggistico. Devono essere preservate altresì la morfologia insediativa originaria e gli elementi costitutivi e qualificanti gli spazi pubblici di valenza identitaria, attraverso il consolidamento residenziale, i servizi per una migliore efficienza funzionale, l'innalzamento della qualità abitativa e il mantenimento del ruolo di presidio del territorio rurale.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

3. Negli interventi edilizi sui manufatti ricompresi all'interno delle aree individuate come nuclei rurali devono essere osservate le seguenti prescrizioni:
- siano tutelate le visuali degli aggregati e dei nuclei, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o da significativi punti panoramici;
 - sia rispettato il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, preferibilmente realizzando gli interventi in contiguità all'esistente, con conseguente contenimento del consumo di suolo;
 - siano privilegiate, nella scelta delle aree, quelle servite dalla viabilità esistente;
 - siano adottate soluzioni coerenti con la morfologia dei luoghi, limitando gli interventi di sbancamento;
 - sia fatto ricorso a proposte progettuali tecnologiche e materiali che assicurino una migliore integrazione paesaggistica.
4. All'interno del perimetro di nucleo rurale sono privilegiate le seguenti attività e/o destinazioni d'uso:
- residenza
 - attività commerciali di vicinato
 - attività terziarie
 - attività private di servizio in genere, ivi comprese le attività artigianali di servizio alla residenza
 - attività turistico ricettiva
 - ospitalità extralberghiera
 - verde privato
 - attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico
5. All'interno del perimetro di nucleo rurale non è consentito realizzare:
- frazionamenti attraverso recinzioni o separazioni fisiche di qualunque natura che alterino il rapporto consolidato e storicizzato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto);
 - interventi e sistemazioni esterne che introducono caratteri urbani nel paesaggio agrario.
6. Nelle aree di pertinenza cui al presente articolo, è consentito realizzare:
- a) interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) purché si previsto l'impiego di materiali tradizionali e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
 - b) eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi per i quali si prescrive il ricorso alle specie autoctone e tipiche del paesaggio locale;
 - c) pergolati, gazebo da giardino, arredi e impianti fotovoltaici a terra;
 - d) pensiline fotovoltaiche, intese quali strutture realizzate in legno con copertura permeabile realizzata tramite pannelli fotovoltaici distanziati tra loro di almeno 10 cm. e privi di volumi tecnici accessori, nel rispetto dei criteri definiti al precedente comma 3;

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- e) installazione di serre temporanee e stagionali, realizzate con strutture in materiale leggero semplicemente ancorate a terra e prive di parti in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
7. Nei nuclei rurali gli interventi di trasformazione e di ampliamento e le destinazioni d'uso ammesse sono quelle disciplinate alla Parte III delle presenti norme.
8. E' sempre consentita la realizzazione di attrezzature di interesse comune pubblico o privato nonché la riqualificazione di quelle esistenti, secondo quanto consentito dall'art. 75 delle presenti norme.

Art. 104. Aree ad elevato grado di naturalità

1. Le Aree ad elevato grado di naturalità coincidono con i perimetri delle "Aree naturali protette" di cui alla Parte II, Titolo I, Capo II delle norme del PS, individuate nella Tavola STA.07 - "*Ricognizione dei Beni paesaggistici - Aree naturali protette - SIR, Siti natura 2000, Aree RAMSAR*" in scala 1:30.000 del PS. Le Aree naturali protette comprendono il SIR B20 "Campo Regio", i Siti Natura 2000 e le Aree RAMSAR - Zone umide di importanza internazionale.

Le aree ad elevato grado di naturalità sono distinte con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina del territorio rurale*" su base C.T.R. in scala 1:10.000.

2. Le Aree ad elevato grado di naturalità sono articolate nelle seguenti sottozone:

- F1 - Parco Regionale della Maremma
- F2 - ZPS-ZSC "Monti dell'Uccellina" (IT51A0016)
- F3 - ZPS "Pianure del Parco della Maremma" (IT51A0036);
- F4 - SIR B20 "Campo Regio" (IT51A0101)
- F5 - ZPS-ZSC "Laguna di Orbetello" (IT51A0026)
- F6 - ZPS "Duna Feniglia" (IT51A0028)
- F7 - ZSC "Boschi delle Colline di Capalbio" (IT51A0029)

3. La zona F1 coincide con le aree di cui all'art. 38 delle presenti norme.

4. La Rete Natura 2000, ai sensi di quanto previsto dalla Direttiva 92/43/CEE "Habitat", comprende l'insieme dei territori protetti costituito da aree di particolare pregio naturalistico quali le Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e i Siti di Importanza Comunitaria (SIC). Tale rete si estende anche alle Zone di Protezione Speciale (ZPS) istituite ai sensi della Direttiva 79/409/CEE "Uccelli", abrogata e sostituita dalla Direttiva 2009/147/CE. La Rete Natura 2000 costituisce di fatto lo strumento a livello europeo attraverso il quale preservare le specie di flora e fauna, minacciate o in pericolo di estinzione, e gli ambienti naturali che le ospitano.

In attuazione delle Direttive europee e della normativa nazionale di recepimento, la Regione Toscana ha emanato la L.R. 6 aprile 2000, n. 56 (abrogata e sostituita dalla LR 30/2015 – Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale), al fine di definire la propria rete ecologica regionale composta dall'insieme dei Sic, delle Zps e Sir. Queste ultime aree, non comprese nella rete Natura 2000, sono state individuate dalla Regione con lo scopo di ampliare il quadro d'azione

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

comunitario tutelando anche habitat e specie animali e vegetali non contemplati, fra quelli da tutelare previsti dalle citate direttive comunitarie. Dal giugno 2015 per tali aree, ai sensi dell'art.116 della LR 30/2015, è stata avviata dai competenti uffici regionali, una specifica ricognizione volta a verificare la loro potenziale ascrivibilità ad una delle tipologie di area protetta previste dall'attuale normativa regionale (SIC, ZPS, Riserva regionale).

5. I Siti di Importanza Comunitaria (SIC) sono siti che contribuiscono in modo significativo a mantenere o ripristinare un tipo di habitat naturale o una specie in uno stato di conservazione soddisfacente. Il Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, ai sensi della normativa vigente, ha massimo sei anni per designare i SIC come Zone Speciali di Conservazione (ZSC), con decreto adottato d'intesa con ciascuna regione e provincia autonoma interessata. Le ZSC sono di fatto dei Sic a cui sono applicate, entro un termine massimo di 6 mesi dall'istituzione, le misure di conservazione necessarie al mantenimento o al ripristino in uno stato soddisfacente degli habitat naturali e/o delle popolazioni delle specie per cui il sito è stato designato.
6. Le Zone di Protezione Speciale (ZPS) sono aree nelle quali è perseguito l'obiettivo della "conservazione di tutte le specie di uccelli viventi naturalmente allo stato selvatico", che viene raggiunto sia attraverso la tutela dell'avifauna sia con la protezione dei loro habitat naturali.

Art. 105. Campagna abitata (TR10)

1. I tessuti riconosciuti come Campagna abitata (TR10) sono individuati ai sensi della lettera d), comma 1, art. 64 della LR 65/2014 e identificano aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato. Sono caratterizzate dalla diffusa presenza di edifici ed aree scoperte a destinazione turistico ricettiva e dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio e da un disegno uniforme degli spazi aperti.

La Campagna abitata è distinta con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina del territorio rurale*" su base C.T.R. in scala 1:10.000.

2. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti di cui al presente articolo sono ammessi tutti gli interventi di cui agli artt. 15 e 16 delle presenti norme.
3. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:
 - a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui al precedente art. 18;
 - b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 17;
 - c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.
4. All'interno dei tessuti riconosciuti come Campagna abitata (TR10) sono privilegiate le seguenti privilegiando le seguenti attività e/o destinazioni d'uso:
 - residenza

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- attività private di servizio in genere, ivi comprese le attività artigianali di servizio alla residenza
- commercio al dettaglio, escluse le grandi strutture di vendita
- attività turistico-ricettive
- verde privato
- attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico

Art. 106. Campeggi esistenti

1. I Campeggi esistenti sono rappresentati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina del territorio rurale*" su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. La parte di arenile ricadente all'interno dell'ambito individuato come Campeggio dovrà essere oggetto di interventi di conservazione e di tutela affinché siano ridotti al minimo i rischi di erosione e di degrado. Non sono ammessi interventi che alterino la morfologia dell'arenile.
3. Sugli edifici esistenti all'interno delle aree dei campeggi sono consentiti gli interventi di cui all'art. 16 delle presenti norme.

Art. 107. Attività di itticoltura

1. Le aree destinate ad attività di itticoltura sono rappresentate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina del territorio rurale*" su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. I fabbricati esistenti e le aree scoperte con impianti e vasche sono soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria, e a interventi di ambientalizzazione e miglioramento delle prestazioni ecologiche. Non sono ammessi ampliamenti.
3. E' prescritta la riorganizzare dell'illuminazione con apparati di ultima generazione in modo da annullare le interferenze visive attive e passive nei confronti della collina o l'inserimento di schermati vegetazionali lungo il perimetro degli stabilimenti e all'interno delle aree stesse se visibili dalla collina.
4. In caso di dismissione degli impianti di itticoltura l'area assume la destinazione di zona agricola entro la quale si trova; in tal caso devono essere demoliti i manufatti e le vasche ripristinando il terreno seminativo, e ricostituendo caratteri di naturalità o di vocazione produttiva agricola. In alternativa, ove dismessi, gli impianti di itticoltura possono essere utilizzati per l'installazione di impianti fotovoltaici, con le condizioni stabilite dalle presenti Norme per detti impianti.
5. Si intende dismesso un impianto che non sia produttivo da 12 mesi

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NEL TERRITORIO AGRICOLO

CAPO I *DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO*

Art. 108. Installazione di manufatti aziendali temporanei e/o stagionali e di ulteriori manufatti ad uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale.

1. L'installazione di manufatti aziendali temporanei ancorché realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie per un periodo non superiore a due anni, comprese le serre, di cui all'art. 70 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. è consentito nell'intero territorio rurale con esclusione delle aree boscate disciplinate dalle presenti norme.
2. L'installazione di manufatti aziendali di cui all'art. 70, comma 3, della L.R. 65/2014 è consentita nell'intero territorio rurale con esclusione dei seguenti ambiti:
 - all'interno delle aree boscate di cui alle presenti norme;
 - all'interno delle linee di arretramento e fasce di rispetto stradale definite dalle presenti Norme;
 - all'interno delle aree di rispetto cimiteriale e relative fasce di rispetto definite dalle presenti Norme.
3. Le serre devono avere le caratteristiche dei manufatti aziendali ai sensi dell'art. 70, comma 3, della L.R. 65/2014 e relativo Regolamento di attuazione.
4. L'installazione delle serre è consentita solo in coerenza con le disposizioni della presente disciplina, con il P.T.C.P. e con il P.I.T.. Le serre dovranno essere costituite da componenti in tutto o in parte trasparenti, atte a consentire il passaggio della luce e la protezione delle colture dagli agenti atmosferici, attraverso una separazione, totale o parziale, dall'ambiente esterno.
5. Le coperture dei manufatti di cui al presente articolo, a esclusione delle serre, devono essere realizzati con colorazioni adeguate ad un corretto inserimento paesaggistico, ovvero in colore rosso o verde.
6. In integrazione alle attività agrituristiche svolte nel patrimonio edilizio esistente da parte dell'azienda agricola, sono ammessi manufatti temporanei e/o stagionali come tendoni, tensostrutture, gazebo, aree ombreggiate, per attività ludico ricreative, di intrattenimento e simili, che non comportano diritti edificatori né commercializzazione autonoma.
7. In relazione alle esigenze della conduzione delle attività agricole sono ammessi tendoni o tensostrutture per coprire materiali o attrezzi che non possano trovare ricovero negli edifici esistenti. Tali manufatti sono subordinati alla sottoscrizione di atto d'obbligo, o atto che l'Amministrazione ritenga equivalente, che stabilisca le condizioni per la loro permanenza e le condizioni al verificarsi delle quali sussista l'obbligo di rimozione.
8. Ad integrazione delle attività agrituristiche svolte nel patrimonio edilizio esistente da parte dell'azienda agricola è consentito lo svolgimento di attività connesse quali agricampeggio e/o glamping su aree attrezzate, che non comportano diritti edificatori né commercializzazione autonoma, esclusivamente attraverso strutture prevalentemente di tela, come nelle tradizionali tende da campeggio (sono escluse

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

roulotte, case mobili e bungalow), e comunque nel rispetto delle norme vigenti in materia. Tali strutture non potranno essere realizzate nelle aree interessate dai seguenti vincoli paesaggistici: "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi "I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterne ai parchi" ai sensi degli art. 136 e 142 c.1, lett. f, del D.Lgs. 2004 n.42, fatte salve comunque eventuali diverse disposizioni nell'ambito del Piano del Parco della Maremma; e nei territori costieri di cui all'art 101 comma 1 lett. a) del medesimo D.Lgs. 2004 n.42. Tali manufatti dovranno essere realizzati con colorazioni adeguate ad un corretto inserimento paesaggistico.

9. La dimensione dell'unità minima aziendale deve essere calcolata in coerenza con quanto prescritto dalle norme del P.T.C.P.

Art. 109. Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola realizzabili dall'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale.

1. In assenza di programma aziendale sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, e fermi restando i limiti e le condizioni previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica i seguenti interventi:
 - la manutenzione straordinaria di cui all'articolo 135, comma 2, lettera b), L.R. 65/2014, ivi compresi gli interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati ed all'articolo 136, comma 2, lettera a);
 - il restauro ed il risanamento conservativo di cui agli articoli 135, comma 2, lettera c), e 136, comma 2, lettera a bis), L.R. 65/2014;
 - la ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' di cui alle presenti Norme;
 - la ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1' - 'RR2' - 'RR3' di cui alle presenti Norme;
 - gli interventi pertinenziali di cui alle presenti Norme;
 - gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
 - gli interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati;
 - gli interventi relativi all'innovazione necessaria per il miglioramento dell'efficienza energetica, L.R. 65/2014;
 - gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettera l), L.R. 65/2014;
 - le piscine, nonché gli impianti sportivi, di cui all'articolo 134, comma 1, lettera m), L.R. 65/2014;
 - il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti di cui alle presenti Norme;
 - gli interventi costituenti attività edilizia libera di cui all'articolo art. 136, L.R. 65/2014;
2. Sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, sono riservati all'imprenditore agricolo professionale gli interventi di addizione volumetrica da eseguire una tantum fino ad un massimo di 35 mq di S.E. per ogni abitazione rurale e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10 per cento del volume esistente e comunque non oltre i 100 mq complessivi e entro i limiti dimensionali, ove inferiori, previsti dal presente strumento

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

urbanistico.

3. Alle medesime condizioni di cui al comma 1, sono riservati all'imprenditore agricolo-professionale i trasferimenti di volumetrie che non eccedono per singolo edificio aziendale il 20 per cento del volume legittimamente esistente. I volumi trasferiti non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui al comma 2.
4. Gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 possono comportare un aumento del numero delle unità abitative rurali, ove già esistenti nell'edificio, ferma restando la destinazione d'uso agricola, sempre che siano rispettati i requisiti e le condizioni stabilite dalle norme del presente Piano Operativo.
5. Le unità residenziali abitative non possono essere inferiori a 75 mq di S.E.
6. E' sempre ammessa la realizzazione di unità abitative rurali tramite recupero di volumi esistenti o tramite realizzazione di manufatti stagionali per i lavoratori stagionali.
7. Il patrimonio edilizio esistente ricadente all'interno dei nuclei rurali è soggetto alle limitazioni di cui all'art. 103 delle presenti Norme.

Art. 110. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale.

1. Salvo i limiti e le condizioni previste dalla Parte II, Titolo I, Capo I delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, previa approvazione del programma aziendale, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 72 della L.R. 65/2014.

Art. 111. Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale.

1. La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, se coerente con la tipologia di questi ultimi.
2. La costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita:
 - previa approvazione del programma aziendale;
 - a condizione che l'intervento non comporti rilevanti modificazioni della morfologia dei luoghi;
 - senza dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
 - privilegiando la dislocazione degli annessi in prossimità del centro aziendale e comunque in localizzazioni in cui risulti minimo l'impegno di suolo per creazione viabilità ed altre strutture di servizio;
 - limitando la frammentazione dei fondi e l'eccessiva proliferazione di edifici nel territorio aperto;
 - evitando, ove possibile, posizioni di belvedere panoramico o di mezza costa su terreni collinari e in modo che i limiti superiori delle coperture non superino le linee di crinale o le

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

vette dei poggi nelle aree collinari;

- a condizione che siano collocati in terreni di proprietà o nella disponibilità del richiedente, e che abbiano una superficie non discontinua minima di 2 ettari, escludendo dal computo le superfici boscate ed il pascolo cespugliato. Ai fini del presente punto non costituiscono elementi di discontinuità dei terreni le strade, i fossi, i torrenti, i fiumi, le ferrovie, sempre che il terreno sia confinante con entrambi i lati degli elementi indicati;
- garantendo, in caso di assenza di preesistenze edilizie, il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative tradizionalmente consolidate, nel rispetto di quanto prescritto dal PTCP.

3. Non è consentito realizzare nuovi annessi agricoli all'interno dei seguenti ambiti:

- a. aree boscate definite e disciplinate dalle presenti Norme;
- b. linee di arretramento e fasce di rispetto stradale definite e disciplinate dalle presenti Norme;
- c. aree cimiteriali e relative fasce di rispetto definite e disciplinate dalle presenti Norme.

4. Gli annessi agricoli stabili sono costruzioni destinate in via esclusiva ad usi agricolo-produttivi o di supporto alle attività aziendali, ivi comprese quelle faunistico-venatorie, e prive di dotazioni idonee ad utilizzo abitativo, commerciale non aziendale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.

5. La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso di abitazione agricola è consentita solamente:

- a. ove ne sia dimostrata la necessità in rapporto alla conduzione aziendale;
- b. per una S.E. massima di 150 mq per unità;
- c. nel rispetto dei seguenti criteri:
 - 1) ubicazione nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente e con opere edilizie che garantiscano una continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale esistente;
 - 2) mantenimento, a seguito degli interventi edilizi, della rete scolante e del sistema delle acque superficiali;
 - 3) ubicazione dei nuovi interventi edilizi in prossimità dei nuclei poderali, se esistenti, e lungo strade esistenti, tanto che non sarà consentita l'apertura di nuove strade se non strettamente funzionali e di accesso ai fondi agricoli;
 - 4) in fondi agricoli confinanti con strade pubblico, di uso pubblico, o con viabilità poderale esistente;
 - 5) predisposizione degli accorgimenti necessari alla riduzione degli impatti per i nuovi interventi da realizzare;
 - 6) rispetto della conformazione morfologica dei siti; in particolare i limiti superiori delle coperture non dovranno superare le linee di crinale o le vette dei poggi nelle aree collinari;
 - 7) dimostrazione della fattibilità dell'intervento in riferimento al consumo delle risorse e alle problematiche di natura idrogeologica;
 - 8) applicazione dei criteri costruttivi atti a ridurre i consumi ed i fabbisogni energetici.
 - 9) garantendo, in caso di assenza di preesistenze edilizie, il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative tradizionalmente consolidate, nel rispetto di quanto

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

prescritto dal PTCP;

- 10) nel caso di aziende costituite da più appezzamenti, anche non adiacenti tra loro, il posizionamento dovrà essere nel terreno che produce il maggior numero di ore lavorative e che abbia comunque un'estensione minima di 4 ettari;
- 11) in appezzamenti di terreno, di proprietà o nella disponibilità del richiedente, che abbiano una superficie non discontinua minima di 4 ettari, escludendo dal computo le superfici boscate ed il pascolo cespugliato. Ai fini del presente punto non costituiscono elementi di discontinuità dei terreni le strade, i fossi, i torrenti, i fiumi, le ferrovie, sempre che il terreno sia confinante con entrambi i lati degli elementi indicati. Nel caso di aziende agricole costituite da più corpi aziendali non adiacenti tra loro, l'ubicazione dell'abitazione rurale dovrà avvenire nell'appezzamento che produce il maggior numero di ore lavorative e che abbia comunque un'estensione minima non discontinua di 4 ettari. Nelle zone a vincolo paesaggistico è ammessa l'ubicazione dell'abitazione rurale anche in appezzamento che non produce il maggior numero di ore lavorative qualora sia prescritto, esclusivamente sotto il profilo paesaggistico, quale migliore inserimento in sede di approvazione del PAPMAA.

d. Altezza massima di due piani

6. Gli annessi agricoli possono configurarsi, in tutto o in parte, come locali interrati o seminterrati, costituendo volumetrie computate in egual misura ai locali fuori terra.
7. Gli annessi agricoli devono essere di norma realizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati. E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amm./ne Comunale - in sede di valutazione dei progetti edilizi - di impartire indicazioni in senso diverso al fine di mitigare il più possibile l'effetto visivo generato dai nuovi annessi.
8. In ottemperanza a quanto previsto dalle vigenti norme in materia di linee elettriche, in sede di progettazione di nuovi annessi agricoli deve essere tenuto conto degli eventuali corridoi infrastrutturali individuati per gli elettrodotti. Se previsti in prossimità di linee elettriche già esistenti, tali interventi devono in ogni caso garantire il rispetto del valore di qualità per il campo magnetico fissato dalla normativa vigente, anche con il ricorso ad opere di mitigazione e contenimento dell'intensità del campo magnetico stesso.
9. I nuovi manufatti devono 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.
10. E' ammessa la realizzazione di locali interrati per finalità produttive (cantine, depositi).
11. Gli annessi agricoli realizzati ai sensi della presente norma non possono mutare la destinazione d'uso agricola.
12. Gli annessi agricoli devono essere realizzati preferibilmente con particolare riferimento all'edilizia sostenibile nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili in coerenza con il P.I.E.R. e con il P.I.T./P.P.R..
13. Nel caso in cui il riuso di edifici esistenti comporti il trasferimento delle volumetrie in altro sito, tali volumetrie dovranno essere ricostruite in corrispondenza di nuclei poderali esistenti.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

14. Per la realizzazione dei nuovi manufatti dovranno essere adottati 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.

15. I rapporti massimi tra volumi edilizi complessivi esistenti, volumi di nuova realizzazione e superfici fondiarie sono:

Nelle zone agricole E2 e E3:

- 1.000 mc/ha di volumetria massima per colture ortoflorovivaistiche specializzate;
- 500 mc/ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- 250 mc/ha per oliveti in coltura specializzata, fino a un massimo di 400 mc/ha in presenza di frantoio;
- 200 mc/ha per colture seminative, seminativi irrigui e/o arborati, prati e prati irrigui, incrementabili ai sensi della vigente normativa per il benessere dagli animali ed igienico sanitario in ambito zootecnico;
- 100 mc/ha per colture erbacee asciutte, prati asciutti e seminativi semplici e arborati asciutti;
- 3 mc/ha per bosco ad alto fusto e misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto e arboricoltura da legno;
- 2 mc/ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato.

Nelle zone agricole E1:

- 500 mc/ha di volumetria massima per colture ortoflorovivaistiche specializzate;
- 250 mc/ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- 125 mc/ha per oliveti in coltura specializzata, fino a un massimo di 400 mc/ha in presenza di frantoio;
- 125 mc/ha per colture seminative, seminativi irrigui e/o arborati, prati e prati irrigui, incrementabili ai sensi della vigente normativa per il benessere dagli animali ed igienico sanitario in ambito zootecnico;
- 100 mc/ha per colture erbacee asciutte, prati asciutti e seminativi semplici e arborati asciutti;
- 3 mc/ha per bosco ad alto fusto e misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto e arboricoltura da legno;
- 2 mc/ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato.

16. Rispetto alle limitazioni di cui al precedente comma, sono fatte salve eventuali diverse disposizioni nell'ambito del Piano del Parco della Maremma.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 112. Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del PAPMAA

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli minimi, di cui all'art. 73, comma 5, L.R.65/2014, strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli aventi complessivamente superficie coperta inferiore a 300 mq.
2. La costruzione di nuovi annessi agricoli di cui al presente articolo è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a. per una S.E. massima di 300 mq.;
 - b. sempreché l'azienda agricola mantenga in produzione terreni per superfici maggiori od uguali al 50% delle superfici indicate al successivo art. 113 delle presenti Norme;
 - c. sempreché non interessino:
 - 1) le aree boscate di cui alle presenti Norme;
 - 2) le linee di arretramento e fasce di rispetto stradale definite e disciplinate dalle presenti Norme;
 - 3) aree cimiteriali e relative fasce di rispetto definite e disciplinate dalle presenti Norme;
 - d. per tipologie costruttive coerenti con i caratteri paesaggistici del territorio.
3. Gli annessi agricoli di cui al presente articolo, in coerenza con i contenuti del P.I.E.R. e del P.I.T./P.P.R., ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali, devono essere realizzati con materiali ed elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, preferibilmente con particolare riferimento all'edilizia sostenibile, ai fabbricati in legno ed i fabbricati tradizionali nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili.
4. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime nel caso di imprenditori agricoli esercitanti in via prevalente una delle seguenti attività:
 - a. allevamento intensivo di bestiame (15 mq. a capo);
 - b. trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
 - c. acquicoltura;
 - d. allevamento di fauna selvatica;
 - e. cinotecnica;
 - f. allevamenti zootecnici minori.
5. Per le attività di cui alle lettere *c*, *d*, *e*, e *f* del precedente comma, la dimensione massima dei nuovi annessi non potrà superare i 100 mq. di S.E.
6. Per le attività di cui alle lettere *a* del precedente comma, la dimensione massima dei nuovi annessi non potrà superare i 20 mq. di S.E.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 113. Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.)

1. Il programma aziendale dovrà specificare gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrivere la situazione attuale e individuare gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistico territoriale e regolamentare comunale, provinciale e regionale.
2. Il differimento della realizzazione di alcuni interventi, non comporta modificazione del programma aziendale e della convenzione (o atto d'obbligo unilaterale) connessa. Il differimento può avvenire previa comunicazione al Comune e nel rispetto della necessaria correlazione tra tutte gli interventi previsti dal P.A.P.M.A.A.
3. Il dimensionamento delle nuove costruzioni previste dal P.A.P.M.A.A. è determinato tenendo conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al recupero e alla riqualificazione architettonico-funzionale degli eventuali annessi agricoli non utilizzati esistenti su uno o più appezzamenti di proprietà dell'azienda richiedente.
4. Nei casi di P.A.P.M.A.A. che interessano territori appartenenti a due o più comuni diversi, l'edificazione è consentita unicamente nel territorio comunale ove sia presente almeno il 60% dei terreni interessati e dietro esplicita illustrazione della funzionalità del sito prescelto relativamente alle attività agricole.

Art. 114. Programma aziendale con valore di piano attuativo

1. Fermo restando quanto stabilito dal precedente articolo, il programma aziendale ha sempre valore di piano attuativo nei casi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita di destinazione d'uso verso altre destinazioni. Per gli non già previsti dal presente P.O. tale casistica comporta variante urbanistica e svolgimento di conferenza di copianificazione come previsto da legge.
2. Il programma aziendale ha altresì valore di piano attuativo nei casi in cui preveda:
 - interventi di nuova edificazione finalizzata alla realizzazione di residenze rurali, complessivamente superiori a 300 mq di SE;
 - interventi che prevedono il trasferimento di volumetrie esistenti, al di fuori della corte di pertinenza di fabbricati esistenti, complessivamente superiori a 200 mq di SE;
 - Interventi che comportano la nuova edificazione di annessi rurali di volumetria complessivamente superiore a 700 mq di Volume totale.

Art. 115. Superfici fondiari minime

1. I rapporti tra superfici fondiari ed edifici utilizzati per l'attività agricola e le superfici fondiari minime, di cui art. 5 del Regolamento 63/R/2016 della L.R.65/2014, da mantenere in produzione per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli, sono quelle prescritte dal P.T.C.P. vigente.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

2. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime previste al comma 1 del presente articolo.
3. Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici di cui all'articolo 3 della L.R. n. 49/1997, le superfici fondiarie minime di cui al comma 1 del presente articolo sono ridotte del 30 per cento.
4. Le variazioni delle superfici fondiarie di cui al comma 1 del presente articolo conseguenti a provvedimenti della Regione o della Provincia sono automaticamente recepite dal presente regolamento senza che ciò costituisca variante all'atto di governo.
5. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime nel caso di imprenditori agricoli esercitanti in via prevalente una delle seguenti attività:
 - a. allevamento intensivo di bestiame;
 - b. trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
 - c. acquicoltura;
 - d. allevamento di fauna selvatica;
 - e. cinotecnica;
 - f. allevamenti zootecnici minori.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

CAPO II – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DI SOGGETTI DIVERSI DALL'IMPRENDITORE AGRICOLO

Art. 116. Trasformazioni delle aree di pertinenza degli edifici

1. Gli interventi e le sistemazioni che interessano aree di pertinenza degli edifici con destinazione non agricola, comprese le installazioni stagionali di cui all'art. 136, comma 2, lett. c bis), L.R. 65/2014 situati in territorio rurale devono:
 - a. assicurare il mantenimento delle caratteristiche di ruralità delle aree di pertinenza, nonché i caratteri tipologici e i materiali propri dei resedi;
 - b. privilegiare il riutilizzo di manufatti esistenti nell'area di pertinenza;
 - c. non comportare alterazione della struttura morfologica dei terreni.

Art. 117. Interventi di sistemazione ambientale

1. Gli interventi di sistemazione ambientale definiscono l'insieme delle opere di riqualificazione da attuarsi su terreni ad uso agricolo costituenti aree di pertinenza - di dimensioni non inferiori a un ettaro - di edifici che hanno mutato o sono soggetti a procedimenti in itinere sottesi al cambio della destinazione d'uso agricola.
2. Tali interventi devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle invarianti strutturali e delle risorse naturali e/o essenziali esistenti nelle aree interessate, concorrendo in tal modo al presidio e alla conservazione degli assetti agrari e ambientali.
3. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale, devono prioritariamente prevedere opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica. Essi riguardano esclusivamente le aree di pertinenza dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento, appositamente individuate dal progetto edilizio correlato.
4. Lo scomputo degli specifici oneri è consentito solo a fronte di interventi di rilevanza pubblica o di interesse pubblico e/o generale, quali:
 - a. il recupero e la conservazione delle sistemazioni idraulico-agrarie di impianto storicizzato;
 - b. la manutenzione straordinaria e/o il ripristino di tratti di strade vicinali normalmente aperte al passo pubblico;
 - c. la manutenzione di percorsi pedonali aperti al pubblico;
 - d. la tutela dei manufatti di rilevanza storico-culturale o testimoniale;
 - e. la tutela delle formazioni arboree decorative, nonché delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti;
 - f. il recupero, anche attraverso operazioni di reimpianto, di fasce arborate-arbustate di valenza naturalistica al fine di accrescere la biodiversità di ambiti agricoli intensamente coltivati.
5. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale devono essere corredati dalla seguente documentazione minima:

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- a. relazione tecnica di progetto;
 - b. riporto cartografico su catastale in scala minima 1:2.000 e su topografico in scala minima 1:5.000 della ubicazione delle opere;
 - c. particolari costruttivi per opere edilizie e murature in scala minima 1:500;
 - d. sezioni e piani quotati per le opere che prevedono movimenti di terreno;
 - e. documentazione fotografica dei luoghi prima degli interventi con riprese da punti noti;
 - f. computo metrico estimativo redatto su prezzi ufficiali.
6. L'adozione del titolo abilitativo relativo agli interventi urbanistico edilizi da attuarsi sul fabbricato di riferimento è in ogni caso subordinata alla stipula di una convenzione, con idonee garanzie circa la corretta esecuzione e manutenzione degli interventi di sistemazione ambientale previsti dal progetto.
7. Al termine dei lavori, al fine di ottenere lo svincolo delle garanzie offerte, previo sopralluogo di un tecnico comunale, il titolare dell'autorizzazione deve presentare:
- a. la relazione finale di asseveramento, con documentazione fotografica, attestante la conformità dell'opera realizzata al progetto iniziale;
 - b. gli elaborati cartografici alle scale di cui sopra;
 - c. il computo metrico a consuntivo.
8. Nel caso di aree di pertinenza inferiori all'ettaro non si dà luogo alla sottoscrizione della convenzione, o dell'atto d'obbligo, e sono previamente corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo, in misura comunque non inferiore alla quota massima stabilita per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima stabilita per gli interventi di nuova edificazione.

Art. 118. Manufatti per l'attività agricola amatoriale

1. I manufatti per l'attività agricola amatoriale possono essere realizzati:
 - a. interamente in legno o altri materiali leggeri, ancorati al suolo senza opere di fondazione basamenti e/o opere permanenti in muratura; sono ammessi ancoraggi al suolo del tipo puntuale (dado di fondazione), costituiti da elementi di tipo prefabbricato già provvisti degli ancoraggi (tirafondi e piastre) necessari per il collegamento agli elementi verticali e orizzontali della sovrastruttura. Non potranno essere realizzate strutture in cls gettato in opera per il collegamento tra gli elementi di ancoraggio al suolo. Sono consentite soluzioni tecniche di ancoraggio al suolo diverse da quelle precedentemente indicate, previa presentazione di progetto dettagliato che attesti la completa amovibilità senza alterazione dello stato dei luoghi. In tal caso l'idoneità della struttura proposta sarà valutata dall'Ufficio Edilizia;
 - b. con materiali tradizionali tipici della zona, purché l'intervento non comporti opere di ancoraggio invasive e di difficile rimozione.
2. I manufatti per l'attività agricola amatoriale hanno esclusiva destinazione di rimessaggio di prodotti, attrezzi, macchinari agricoli, sono privi di dotazioni idonee all'utilizzo abitativo, commerciale, artigianale e/o

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo. E' consentita, all'interno dei manufatti, la realizzazione di impianti igienico sanitari.

3. L'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale è consentita:
 - a. se non sussistono sul fondo costruzioni stabili legittime utilizzabili allo stesso scopo;
 - b. se sul fondo è presente una costruzione stabile legittima di dimensioni inferiori a quelle massime consentite ai sensi del successivo comma 7.
4. Il posizionamento dei manufatti per l'attività agricola amatoriale deve limitare al massimo l'impatto paesaggistico complessivo.
5. Il posizionamento dei manufatti per l'attività agricola amatoriale deve essere contestualizzato con l'assetto agrario esistente e nel rispetto dei criteri insediativi indicati nelle norme del PTCP.
6. I soggetti abilitati all'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al presente articolo sono gli operatori dell'agricoltura amatoriale e/o del tempo libero, ovvero privati cittadini e/o soggetti che svolgono attività agricole a livello amatoriale e/o per autoconsumo.
7. La S.E. totale dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al presente articolo non può comunque superare i 25 mq. L'altezza massima consentita è di 3 m.l.
8. All'interno della zona E1 non è consentita la realizzazione degli annessi di cui al presente articolo.
9. La realizzazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al presente articolo è consentita previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, riferito all'intera superficie di proprietà.
10. L'atto d'obbligo contiene la specificazione degli interventi di sistemazione ambientale tesi al mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché alla tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.
11. I manufatti costruiti ai sensi del presente articolo non possono essere alienati separatamente dal fondo sui cui insistono e devono essere rimossi al cessare dell'attività agricola.
12. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo non è consentita nei terreni provenienti da frazionamenti di fondi rurali avvenuti dopo la data di adozione del presente P.O..
13. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo è consentita solo in appezzamenti che abbiano una superficie minima di un ettaro alla data di adozione del presente P.O..

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 119. Box per il ricovero amatoriale di animali di bassa corte, felini e cani

1. E' consentita la realizzazione di ricoveri per animali di bassa corte ad uso amatoriale, felini e cani aventi le seguenti caratteristiche:
 - a. superficie massima dello spazio recintato di mq. 25;
 - b. recinzione metallica con paletti in legno o ferro verniciato di altezza max. di mt. 1,80 e con la possibilità di collocare la recinzione anche in copertura e in tal caso è ammessa l'altezza fino a 3 mt;
 - c. manufatto per il ricovero avente Superficie coperta non maggiore al 50% dell'area recintata;
 - d. schermature con siepi di piante autoctone per limitare l'impianto visivo dei manufatti.
2. I ricoveri devono soddisfare le esigenze igieniche ed essere agevolmente lavabili e disinfettabili: le acque di scolo derivanti dal lavaggio dovranno obbligatoriamente esser sottoposte ad adeguato trattamento, al fine di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori e delle acque sotterranee.
3. Le strutture di cui al presente articolo non possono essere alienate separatamente dal fondo sul quale insistono e devono essere rimosse al cessare dell'attività.
4. Sui manufatti esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 16 delle presenti norme (addizioni volumetriche).

Art. 120. Manufatti per il ricovero di cavalli, bovini, suini, ovicapri, e capanni di caccia

1. La realizzazione di manufatti per il ricovero amatoriale di cavalli, bovini, suini, ovicapri e di capanni di caccia è consentita nell'intero territorio agricolo, nel rispetto dei criteri insediativi indicati nelle norme del PTCP e delle condizioni di cui al presente articolo.
2. E' consentita la realizzazione di box per il ricovero di cavalli, bovini, suini e ovicapri nel rispetto dei seguenti criteri:
 - a. costruzione del box in legno;
 - b. superficie coperta massima del box di 15 mq. per capo, fino ad un massimo di superficie di 45 mq.
3. La realizzazione dei box di cui al presente articolo è subordinata al mantenimento delle strutture in buone condizioni e decoro ed alla rimozione dei manufatti al cessare delle esigenze.
4. I ricoveri devono soddisfare le esigenze igieniche ed essere agevolmente lavabili e disinfettabili: le acque di scolo derivanti dal lavaggio dovranno obbligatoriamente esser sottoposte ad adeguato trattamento, al fine di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori e delle acque sotterranee.
5. E' ammessa la realizzazione di capanni da caccia come da legislazione vigente.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 121. Piscine ed altre opere autonome a corredo degli edifici

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistico - edilizia incidenti sulle risorse essenziali del territorio le opere autonome a corredo di edifici comportanti la trasformazione in via permanente del suolo ineditato nella pertinenza dell'edificio stesso, quali le attrezzature sportive ad uso privato di seguito elencate a titolo esemplificativo:
 - piscine;
 - campi da tennis;
 - campi da calcetto;
 - maneggi.
2. E' consentita la realizzazione di una sola opera autonoma di corredo per categoria (piscina, campo da tennis, maneggio e altra attrezzatura sportiva consimile ad uso privato e relativi volumi tecnici) per ogni complesso edilizio unitario, ovvero per ogni edificio isolato se non facente parte di un complesso edilizio unitario, a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti. Una seconda opera autonoma di corredo è consentita solo nel caso di complessi edilizi unitari la cui SE totale risulti superiore a 1000 mq ovvero un'area di pertinenza di superficie superiore a 5.000 mq. Sono da considerarsi 'complessi edilizi unitari':
 - a. i nuclei rurali di cui alle presenti Norme;
 - b. i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui di origine coeva e/o legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati;
 - c. i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui, non legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, ma con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico.
3. In ipotesi di pluralità di proprietari è richiesto esplicito atto di assenso da parte di tutti gli aventi titolo.
4. La realizzazione di opere autonome a corredo degli edifici è consentita a condizione che gli interventi:
 - a. non comportino sensibili trasformazioni plano-altimetriche alla giacitura dei terreni, interessando solo quelli con pendenza non superiore al 20% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto);
 - b. non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, acquidocci, viabilità campestre, rete drenante superficiale) né la realizzazione di terrazzamenti con muri o nuovi fronti superiori ad 1 metro;
 - c. si rivelino coerenti con la semiologia dei luoghi rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.);
 - d. non prevedano volumetrie che fuoriescano sensibilmente dal profilo originario del terreno;
 - e. garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- f. usufruiscano di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sull'acquedotto pubblico.
5. La superficie massima delle piscine (superficie netta della vasca) è:
- a. ad uso privato, pari a mq. 70;
 - b. a servizio dei complessi agrituristici, pari a mq. 150;
 - c. a servizio delle strutture turistico-ricettive e sanitarie, pari a mq. 200.
6. La profondità massima consentita è pari a ml. 2,00. Il vano tecnico deve essere interrato almeno su tre lati ed avere un'altezza massima di 2,20 ml.. Possono essere realizzati vani per servizi accessori con una di superficie edificabile (S.E.) massima di mq. 12,00, ai sensi dell'art.18 - "*Interventi pertinenziali*".
7. La piscina deve presentare colore di rivestimento interno intonato all'ambiente circostante, con preferenza per i verdi e le terre ed esclusi in ogni caso l'azzurro, il verde – azzurro, il turchese e l'acquamarina. La pavimentazione dei rivestimenti esterni deve essere in cotto e/o pietra locale o materiale in armonia con il contesto circostante.
8. Il fondo dei campi da tennis deve essere realizzato in terra battuta o in erba o in materiale sintetico di colorazione verde.
9. I maneggi per la pratica sportiva sono consentiti:
- per aree di almeno 2 ettari;
 - recintati esclusivamente con staccionate in legno di altezza adeguata;
 - con annessi con una S.E. fino ad un massimo di 300 mq.
10. Ogni intervento consentito, sotto il profilo della coerenza paesaggistica e della qualità architettonica, deve essere conforme ai contenuti del P.I.T./P.P.R. della Regione Toscana.
11. I progetti delle opere di cui al presente articolo devono essere corredati:
- a. da uno studio di inserimento (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto);
 - b. dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra;
 - c. da una relazione geologico-tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento.
12. E' consentita la realizzazione di aree ludiche senza fini di lucro, quali sistemazioni di spazi esterni per il gioco ed il tempo libero attraverso l'installazione di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, ai sensi del comma 2, lettera e), dell'art. 136 della L.R. 65/2014.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 122. Recinzioni

1. Ai fini della tutela e della valorizzazione del paesaggio, nel territorio rurale sono consentite nuove recinzioni, di altezza massima complessiva non superiore a 1.50 m., realizzate con pali di legno e reticoli di protezione o semplici filari protettivi. Le recinzioni realizzate con rete metallica, filo spinato o simili, devono essere senza cordonato visibile in muratura e mascherate con siepe della macchia locale. Le recinzioni in muratura lungo la viabilità di qualsiasi tipo sono consentite se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti o in forma di muretti di limitata altezza (cm. 50 circa), realizzati in pietra o mattone a faccia vista, stuccata a calce.
2. Le recinzioni devono garantire il mantenimento dell'accessibilità pedonale a tutta la viabilità poderale o interpoderale, i percorsi, le strade vicinali, le strade campestri, i sentieri esistenti e i corridoi biotici e, in generale, la fruizione collettiva del paesaggio. In caso di recinzioni di perimetro superiore a 100 metri, l'accessibilità pedonale deve essere garantita attraverso varchi o attraversamenti, tali passaggi dovranno essere ad una distanza di norma non superiore ai 250 m. Nei tratti con elevata pendenza o altre situazioni in cui sia difficoltoso il passaggio pedonale è possibile derogare alla distanza di 250 m. proponendo soluzioni alternative.
3. Lungo la viabilità pubblica e lungo le strade vicinali, di uso pubblico e non, le recinzioni devono essere arretrate non meno di m. 3 dal confine stradale, salvo diverse disposizioni di legge in materia.
4. Non possono essere realizzate nuove recinzioni in occasione di cambi di destinazione d'uso o di frazionamenti, quando gli immobili interessati costituiscano complessi edilizi organici.
5. L'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici (in ferro o legno verniciato).
6. Per piccoli fondi privi di fabbricati, come nel caso delle pratiche amatoriali, sono consentite esclusivamente
 - recinzioni realizzate in rete con sostegni semplicemente infissi al suolo senza opere murarie;
 - stacciate in legno semplicemente infisse al suolo;
 - siepi vegetali.
7. Le recinzioni in aree agricole sono ammesse:
 - per lo svolgimento delle attività compatibili con il territorio rurale;
 - per delimitare le corti delle abitazioni e delle relative pertinenze.
8. Le recinzioni eventualmente necessarie per la sicurezza delle pertinenze di abitazioni o di strutture ricettive non devono avere né comportare agli spazi recintati caratteri urbani e far perdere l'unitarietà degli spazi e delle relazioni fra i medesimi e gli edifici, che devono mantenere i caratteri di appartenenza al territorio rurale.
9. Non sono consentite recinzioni di separazione tra le diverse unità abitative comprese nello stesso edificio o complesso edilizio.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 123. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono ammessi gli interventi di cui all'art. 79, L.R. 65/2014, ovvero:
 - a. interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 136, comma 1, lettera a), L.R. 65/2014;
 - b. interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 135, comma 2, lettera b), L.R. 65/2014;
 - c. interventi di restauro e risanamento conservativo di cui alle presenti norme;
 - d. gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art. 135, comma 2, lettera a), L.R. 65/2014;
 - e. ristrutturazione edilizia.
2. Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettera l), L.R. 65/2014 e interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alle presenti norme.
3. Sono altresì consentiti gli interventi di cui agli artt. 16, 17 e 18 delle presenti norme tranne che sugli edifici appartenenti al Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale di cui alle presenti Norme.
4. Gli interventi di cui al comma 1 possono comportare incremento delle unità abitative. La S.U. minima delle unità abitative non agricole non deve essere inferiore a 60 mq. In ogni caso la superficie accessoria, ad esclusione delle tettoie e dei posti auto pertinenziali, sebbene coperti, non potrà essere superiore alla S.U. dell'unità abitativa corrispondente.
5. Nel territorio rurale sono presenti manufatti, edifici, complessi e relative aree di pertinenza, che non costituiscono territorio urbanizzato ai sensi della legislazione regionale vigente in materia, quali frantoio, distributore carburanti e servizi all'automobile, pubblici esercizi, edifici e complessi utilizzati per attività turistico ricettive alberghiere ed extra alberghiere, artigianali. Sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 15, 16, 17, 18 e 22 delle presenti norme, nonché gli interventi di sostituzione edilizia. E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso verso le funzioni agricole e connesse all'agricoltura, nonché verso le attività ammissibili nel territorio rurale in base alle presenti Norme.
6. Sono ammessi manufatti come tendoni, tensostrutture, gazebo, aree ombreggiate, per attività ludico ricreative, di intrattenimento e simili, riferite alle esigenze delle attività esistenti in zona agricola, che non comportano diritti edificatori né commercializzazione autonoma.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

CAPO III – MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE AGRICOLA DEGLI EDIFICI

Art. 124. Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola.

1. Gli interventi edilizi comportanti mutamento della destinazione agricola sono subordinati alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente. L'atto d'obbligo individua le aree di pertinenza degli edifici o di singole unità immobiliari, che dovranno essere almeno pari a 10 volte la S.E. di ogni unità immobiliare. Gli interventi edilizi devono in ogni caso garantire il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici di valenza storico-testimoniale.
2. Gli interventi di cui al presente articolo, ove comportanti demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli, non possono determinare aumento della superficie edificabile legittimamente esistente e del volume edificato legittimamente esistente, mentre possono comportare un aumento della volumetria complessiva non superiore al 10% per singolo edificio ricostruito.
3. Ai fini dell'atto d'obbligo di cui al comma 1, i progetti edilizi definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, e attribuiscono ciascuna area di pertinenza a un edificio o a una unità immobiliare. La superficie totale delle aree di pertinenza corrisponde all'intera porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile.
4. Gli interventi che comportano mutamento di destinazione d'uso verso la funzione residenziale possono, nel caso di tipologie edilizie assimilabili ad involucri edilizi:
 - inferiori a 250 mq, recuperare l'intera S.E. legittima esistente alla data di adozione del presente P.O.;
 - eccedenti i 250 mq, recuperare il 30% della S.E. legittima esistente alla data di adozione del presente P.O. e fino ad un massimo di recupero complessivo pari a 1.250 mq.
5. Non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso le tettoie e le costruzioni agricole aventi caratteristiche costruttive assimilabili alle tettoie, qualsiasi sia la loro effettiva utilizzazione e collocazione nell'ambito dei terreni.
6. Per le aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro, nella convenzione o nell'atto d'obbligo i proprietari si impegnano alla realizzazione d'interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie. Nel caso in cui le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo risultano inferiori agli oneri da corrispondere, è dovuta al comune la relativa differenza.
7. Gli oneri e gli impegni di cui ai precedenti commi sostituiscono gli oneri di urbanizzazione.
8. Qualora la possibilità di modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici sia condizionata alla sistemazione ambientale delle aree di pertinenza di cui all'art. 83 della LR 65/2014, la realizzazione degli interventi seguirà i criteri dettati dal PTCP vigente.
9. La S.U. minima delle unità abitative derivanti da cambio di destinazione d'uso deve essere di almeno 60 mq e le eventuali superfici accessorie non superiore al 50 % della S.U., e comunque fino ad un massimo di 50 mq.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

PARTE V – DEMANIO MARITTIMO E FASCIA COSTIERA

Art. 125 - Ambito di applicazione, efficacia, disposizioni procedurali

1. Le funzioni amministrative sulle aree del demanio marittimo sono individuate negli art. 817, 818, 819, 822 del codice civile e 28 e 29 del codice della navigazione (approvato con Regio Decreto il 30 marzo 1942, n. 327) e dal relativo Regolamento di esecuzione (approvato con D.P.R. 15 febbraio 1952, n. 328) e sono state delegate ai Comuni con l'Art. 105 del D.Lgs 112/98. Le funzioni di pianificazione territoriale sono delegate ai Comuni con legge regionale 1 dicembre 1998, n. 88.
2. La materia del demanio marittimo é l'esercizio delle funzioni amministrative concernenti la gestione dei beni del demanio marittimo e di zone del mare territoriale.
3. Le regole di cui alla presente Parte operano sul Demanio Marittimo e su aree adiacenti, quando gli interventi interessino anche proprietà privata o altro demanio e hanno valore di Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo.
4. Le norme di cui alla presente Parte, nel rispetto del quadro normativo di cui al precedente comma, hanno le seguenti finalità:
 - disciplinare l'attività edilizia ed urbanistica all'interno dell'area demaniale e fino a 30 metri oltre la linea demaniale;
 - garantire la tutela ambientale e paesaggistica del litorale, nonché il mantenimento del libero accesso all'arenile.
5. Per gli insediamenti, manufatti e attività esistenti si considera come stato attuale lo stato di fatto autorizzato dalle competenti autorità alla data di adozione del presente Piano Operativo.
6. Nei casi di discrepanza tra le localizzazioni e dimensioni indicate nella cartografia del presente Piano Operativo e le localizzazioni e le dimensioni risultanti dalla documentazione delle concessioni legittimamente in essere, prevale la planimetria allegata all'atto concessorio legittimamente rilasciato. Le eventuali variazioni di dettaglio, non sostanziali, non costituiscono variante al Piano Operativo.

Art. 126 - Definizioni e regole generali

1. Mare territoriale

Specchio acqueo antistante la fascia costiera che si estende verso il mare aperto fin ad una distanza di 25 miglia marine. Nei tratti antistanti la costa giudicati idonei sicuri per la balneazione sono ammesse attrezzature a carattere temporaneo (stagionale) tese alla migliore fruizione della balneazione come: piattaforme e pontili galleggianti.

2. Territorio demaniale marittimo di libero transito

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Sono riconosciuti, in ordine alle caratteristiche fisiche della costa, le *dune costiere e i litorali sabbiosi* di cui all'art. 49 e le *coste sabbiose prive di sistemi dunali e le coste rocciose* di cui all'art. 50 delle presenti norme e sono individuati gli *accessi a mare* sia sulla costa rocciosa che sugli arenili, di cui all'art. 58.

Ai fini del libero transito:

- sulla costa rocciosa dovrà essere lasciato libero un congruo passaggio non inferiore a 1,5 ml.;
- sull'arenile dovrà essere lasciata libera una superficie variabile che va dalla battigia al limite di eventuali attrezzature per la profondità minima di 5 ml. In tale fascia non sono ammesse installazioni di alcun tipo né la disposizione di ombrelloni o sedie sdraio o di qualsiasi attrezzatura anche se precaria.

E' comunque vietata qualsiasi attività o comportamento che impedisca il transito alle persone ed ai mezzi di servizio e soccorso sia dalla costa rocciosa o di spiaggia verso il mare o viceversa.

3. Corridoio di lancio

E' sempre autorizzabile il posizionamento stagionale di corridoio di lancio su specchi acquei a servizio di strutture o aree in concessione con finalità turistico-ricreativa, come definiti nel presente Piano Operativo.

L'installazione del corridoio di lancio è subordinata alla sua funzionalità rispetto alle attività previste dal contenuto della concessione (Noleggio di pattini – pedalò – windsurf e simili o di attività di Scuola di vela e windsurf e simili) ovvero alla variazione al contenuto della concessione ai sensi dell'art. 24 RCN per la relativa attività di noleggio.

Il corridoio di lancio è inoltre sempre autorizzabile dall'Ufficio Demanio Marittimo comunale anche se gli specchi acquei non sono asserviti ad arenili in concessione demaniale marittima per lo svolgimento di manifestazioni e/o attività a carattere stagionale non continuativo per attività lo svolgimento di attività di pubblico interesse o interesse generale senza fini di lucro previo assenso da effettuarsi con Delibera di Giunta.

Sono ammesse installazioni temporanee e/o stagionali di corridoi di lancio connessi ad attività turistico ricettive, il cui numero, localizzazione e modalità di gestione è disciplinata dal Regolamento comunale del Demanio Marittimo.

Le caratteristiche, dimensioni e modalità di realizzazione del corridoio di lancio saranno specificate nelle ordinanze balneari stagionali del Comune e della Capitaneria.

4. Soggiorno all'ombra – posa di ombrelloni e sedie a sdraio e lettini

4.1 E' il tratto di arenile in concessione destinato all'attività stagionale di posa ombrelloni, sedie a sdraio e lettini tra un arenile di libero transito e la fascia destinata a servizi di spiaggia.

Per soggiorno all'ombra si intende l'ombrellone sotto al quale si trovano sedie a sdraio e lettini, per un massimo di 4 utenti.

La sistemazione degli ombrelloni non deve intralciare la circolazione delle persone.

La collocazione degli ombrelloni deve di norma formare un rettangolo di dimensioni minime di 2,50 x 2,80 m con il lato più corto parallelo al mare.

4.2 Sono ammesse porzioni diverse derivanti dalla forma e dimensione dell'arenile in concessione purchè ogni punto ombra abbia uno spazio minimo di 7,50 mq.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Sono ammessi particolari ombrelloni anche di grandi dimensioni purchè si rispettino le condizioni generali di sicurezza, circolazione e comodo uso e le seguenti distanze:

- nella fila tra ombrelloni della stessa fila: 2,50 ml
- tra le colonne di ombrelloni: 3,00 ml
- estremità dell'ombrellone ad almeno cm 60 dal bordo della passerella principale e di m 1,80 dal lato con porte apribile delle cabine e dei vari manufatti.

4.3 E' consentita, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, la posa stagionale di attrezzature non ancorate al suolo, in legno tessuto, pedane, tendoni, gazebo, chioschi o simili, per dispensare servizi essenziali (ristoro ad esclusione della somministrazione di cibi e/o bevande, noleggio asciugamani, pronto soccorso, etc.). La superficie complessivamente coperta da tali attrezzature non può superare i 50 mq. e dovranno avere utilizzazione integrativa all'attività di balneazione in concessione demaniale marittima cui sono asservite, con esclusione di ogni attività riconducibile alla destinazione di tipo commerciale. Pertanto presso le suddette strutture/attrezzature il concessionario potrà dispensare servizi essenziali integrativi, quali noleggio di salviette ed attrezzature balneari e/o di prima necessità, con possibilità di posizionare macchinette distributrici di tipo automatico per bevande e alimenti preconfezionati in genere a servizio dell'utenza.

E' fatto divieto assoluto di posizionamento di dette attrezzature sul sistema dunale.

E' pertinenza dei servizi di spiaggia delle attività in concessione con destinazione turistico-ricreativa e in tal caso le caratteristiche e dimensioni sono fissate nell'atto abilitativo dei medesimi.

Il soggiorno all'ombra non deve in ogni caso interessare il sistema dunale.

4.4 In caso di soggiorni all'ombra con concessione in corso di validità in cui sia accertata l'impossibilità di sfruttamento o di utilizzazione dell'area per erosione del litorale costiero sia con frequenza stagionale che a titolo permanente, accertata da parte della Capitaneria su richiesta del concessionario, è consentito lo spostamento e/o traslazione del soggiorno all'ombra nell'area immediatamente retrostante, in attesa di nuova perimetrazione della dividente demaniale da parte del Ministero competente in materia.

4.5 In relazione alla mutabilità della linea di riva, che in alcune aree tende ad ampliare le porzioni di spiaggia fruibili ed in altre a diminuirle, limitatamente al periodo intercorrente tra il 1° maggio ed il 30 settembre, ove non diversamente disposto dal regolamento comunale del Demanio Marittimo, i titolari delle concessioni demaniali insistenti sulle aree interessate da tali fenomeni potranno richiedere stagionalmente ovvero a titolo definitivo nel caso di accertata modifica permanente dello stato dei luoghi, l'autorizzazione ad utilizzare la porzione di arenile residua compresa tra la l'area in concessione e la fascia di 5 mt. dalla battigia, per un fronte mare corrispondente a quello in concessione oppure l'autorizzazione ad utilizzare la porzione di area retrostante pari al 20 % della superficie concessionata, previo adeguamento del canone concessorio.

4.6 E' consentito trasformare un soggiorno all'ombra non costituente pertinenza di uno stabilimento balneare in arenile attrezzato senza modifica della superficie complessiva in concessione e con conseguente modifica del titolo concessorio stesso.

4.7 Il soggiorno all'ombra e l'arenile per pratiche sportive possono modificare vicendevolmente lo scopo della concessione in essere senza modifica della superficie complessiva in concessione, con conseguente modifica del titolo concessorio.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- 4.8 E' ammesso l'ampliamento una tantum della superficie in concessione destinata a soggiorno all'ombra, a arenile attrezzato o arenile per pratiche sportive del 20% della superficie concessionata. L'ampliamento dovrà essere modulato in base allo stato dei luoghi, fermo restando il mantenimento della mutua distanza di almeno 50 metri lineari tra soggiorni all'ombra e/o arenili in concessione, con conseguente modifica del titolo concessorio.
- 4.9 I soggiorni all'ombra soggetti a concessione demaniale sono rappresentati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina del territorio rurale*" su base C.T.R. in scala 1:10.000.

5. Discenderie a mare

Non sono ammesse concessioni per nuove discenderie, tranne che per interesse pubblico.

Sono ammesse concessioni per discenderie pubbliche e private con prescrizione che siano realizzate opere che ne garantiscano le condizioni di sicurezza, di facile manutenzione e di decoro, e purché le discenderie siano esistenti di fatto ancorché con concessioni demaniali marittime scadute (titolo non rinnovato o soggetto a decadenza) o prive delle medesime.

Sono ammessi i rinnovi di concessioni per discenderie a condizione che sia dimostrata la loro manutenzione in condizioni di sicurezza e decoro.

6. Servizi di spiaggia

I servizi di spiaggia sono di norma collocati tra il limite del demanio marittimo, a monte, e l'inizio dell'ambito di soggiorno all'ombra, a mare.

È consentito l'utilizzo di aree private a monte, a condizione che rispettino i requisiti definiti dalla presente norma.

Tali servizi comprendono:

- Stabilimento balneare
- Arenile attrezzato
- Punto Ristoro
- Servizi per la sicurezza

7. Stabilimento balneare

7.1 Lo stabilimento balneare è una struttura collegata all'utilizzo e fruizione della fascia costiera e del mare definita dalle leggi vigenti in materia di ricettività e di turismo. Gli stabilimenti balneari esistenti sono rappresentati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina del territorio rurale*" su base C.T.R. in scala 1:10.000.

Allo stabilimento balneare può essere asservita un'area demaniale marittima scoperta, destinata a soggiorno all'ombra. L'area così asservita allo stabilimento balneare è costituita dall'arenile su cui è consentito l'esercizio di attività posa sedie a sdraio ed ombrelloni. Tali aree sono definite negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina del territorio rurale*" su base C.T.R. in scala 1:10.000 come "soggiorni all'ombra a servizio degli stabilimenti balneari".

7.2 Gli stabilimenti balneari devono essere costituiti dai seguenti servizi e attrezzature:

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- Servizi per i bagnanti, per un minimo di 3 di cui 1 per portatori di handicap;
- Cabine spogliatoio, per un minimo pari al 10% dei punti ombra (ombrelloni)
- Docce al coperto per un minimo di 2
- Docce all'aperto per un minimo di 1, ad acqua fredda e senza possibilità di uso di saponi, con interruzione automatica dell'erogazione dell'acqua
- Lavapiedi all'aperto ad acqua fredda e senza possibilità di uso di saponi, con interruzione automatica dell'erogazione dell'acqua
- Pozzetto stagno ispezionabile per la raccolta di acque di lavaggio, acqua docce con saponi, wc, eventuale cucina, dotato di impianto di sollevamento a tenuta per il trasporto liquami alle fognature principali
- Servizi per la sicurezza della balneazione
- Rimessa per le attrezzature
- Locale tecnico
- Una passerella principale in doghe di legno appoggiate al suolo e collegate fra loro
- Un gruppo di contenitori attrezzati per fornire un sistema di raccolta differenziata dei rifiuti

7.3 Sono ammesse anche le seguenti eventuali attrezzature, salvo ove non esplicitamente vietato dalle presenti Norme:

- Bar, con annessi magazzino, spogliatoio, servizi wc, area lavoro
- Ristorante, con annessi magazzino, cucina, spogliatoi, servizi wc
- Giochi sia installati stagionalmente che stabilmente
- La segnaletica indicante l'ingresso, l'uscita, il nome e il confine dello stabilimento, la collocazione dei servizi e dei contenitori della raccolta rifiuti, il limite del mare sicuro per la balneazione e la collocazione dei servizi di sicurezza per la balneazione. Non sono ammesse opere di fondazione per la posa della segnaletica.

Devono essere garantiti i requisiti minimi dell'accessibilità e mobilità delle persone in sicurezza.

7.4 Lo Stabilimento deve avere soluzioni tecnico-costruttive rispondenti ai requisiti di struttura fissa. Pertanto esso deve essere sostenuto da elementi isolati (quali ad esempio cubi di calcestruzzo, muratura di mattoni, pali in legno, ecc.), ad esclusione di trave perimetrale o platea in getto di cls, purché il basamento sia impostato a quota non inferiore a cm 30 dal livello del suolo.

I manufatti presenti all'interno dello stabilimento devono rispettare i seguenti limiti massimo e minimo per le altezze dei locali:

- Hmax all'intradosso degli ambiti chiusi = 3,00 ml.;
- Hmin all'intradosso degli ambiti chiusi per locali accessori quali servizi igienici, spogliatoi, ed in genere gli ambiti non destinati alla permanenza del pubblico e/o dei lavoratori = 2,40 ml.
- Hmax delle cabine all'intradosso degli ambiti chiusi = 2,40 ml.;

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- Hmin delle cabine all'intradosso degli ambiti chiusi = 2,20 ml.;

Quale che sia la destinazione d'uso, i manufatti dovranno avere una altezza massima, misurata tra la quota dell'arenile ed il punto più alto dell'estradosso della copertura di 3,50 metri. E' fatta salva la possibilità per i soli fabbricati che appoggino direttamente sull'arenile, sollevare il piano di appoggio di 80 cm mediante palificazioni.

- 7.5 Sono sempre consentiti interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 15 delle presenti norme; gli stabilimenti esistenti ricadenti sul demanio marittimo possono anche essere delocalizzati all'interno dell'area concessionata.

8. Arenile attrezzato per uso balneare

- 8.1 L'arenile attrezzato per uso balneare è parte del territorio demaniale strutturato al servizio della balneazione mediante il posizionamento di manufatti stagionali come stabiliti dalle presenti norme con i seguenti servizi minimi garantiti:

- Cabine e/o spogliatoi collettivi per un massimo di 6;
- Servizi igienici pubblici per un minimo di 3 di cui 1 per i portatori di handicap;
- Magazzino;
- Docce all'aperto, almeno 1; con interruzione automatica dell'erogazione dell'acqua
- Lavapiedi all'aperto, almeno 1, ad acqua fredda senza possibilità di uso di saponi con interruzione automatica dell'erogazione dell'acqua
- Servizi per la sicurezza della balneazione
- Servizi per la raccolta dei rifiuti

Sono anche ammessi eventuali servizi di ristoro e spazi ombreggiati realizzati con le caratteristiche fissate dalle presenti norme per i manufatti temporanei, ed eventuali giochi a carattere stagionale, secondo quanto fissato dalle presenti norme.

La S.E. delle suddette strutture non può in ogni caso superare complessivamente i 60 80 mq.

E' obbligatoria la segnaletica, da realizzarsi senza opere di fondazione.

Gli arenili attrezzati per uso balneare esistenti sono rappresentati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina del territorio rurale*" su base C.T.R. in scala 1:10.000.

- 8.2 Il soggiorno all'ombra e l'arenile per pratiche sportive possono modificare vicendevolmente lo scopo della concessione in essere senza modifica della superficie complessiva in concessione, con conseguente modifica del titolo concessorio.
- 8.3 In caso di arenili attrezzati per uso balneare con concessione in corso di validità in cui sia accertata l'impossibilità di sfruttamento o di utilizzazione dell'area per erosione del litorale costiero sia con frequenza stagionale che a titolo permanente, accertata da parte della Capitaneria su richiesta del concessionario, è consentito lo spostamento e/o traslazione del soggiorno all'ombra nell'area immediatamente restrostante, in attesa di nuova perimetrazione della dividente demaniale da parte del Ministero competente in materia.
- 8.4 E' ammesso l'ampliamento una tantum della superficie in concessione destinata a soggiorno

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

all'ombra, a arenile attrezzato o arenile per pratiche sportive del 20% della superficie concessionata. L'ampliamento dovrà essere modulato in base allo stato dei luoghi, fermo restando il mantenimento della mutua distanza di almeno 50 metri lineari tra soggiorni all'ombra e/o arenili in concessione, con conseguente modifica del titolo concessorio.

- 8.5 In relazione alla mutabilità della linea di riva, che in alcune aree tende ad ampliare le porzioni di spiaggia fruibili ed in altre a diminuirle, limitatamente al periodo intercorrente tra il 1° maggio ed il 30 settembre, ove non diversamente disposto dal regolamento comunale del Demanio Marittimo, i titolari delle concessioni demaniali insistenti sulle aree interessate da tali fenomeni potranno richiedere stagionalmente, ovvero a titolo definitivo nel caso di accertata modifica permanente dello stato dei luoghi, l'autorizzazione ad utilizzare la porzione di arenile residua compresa tra la l'area in concessione e la fascia di 5 mt. dalla battigia, per un fronte mare corrispondente a quello in concessione oppure l'autorizzazione ad utilizzare la porzione di area retrostante pari al 20 % della superficie concessionata, previo adeguamento del canone concessorio.

9. Arenile per pratiche sportive

- 9.1 E' consentita, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, la posa stagionale di attrezzature non ancorate al suolo, in legno tessuto, pedane, tendoni, gazebo o simili, per dispensare servizi essenziali (noleggio asciugamani, pronto soccorso, etc.).

Gli arenili per pratiche sportive esistenti sono rappresentati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina del territorio rurale*" su base C.T.R. in scala 1:10.000.

- 9.2 La superficie complessivamente coperta da tali attrezzature non può superare i 50 mq. e dovranno avere utilizzazione integrativa all'attività di balneazione in concessione demaniale marittima cui sono asservite, con esclusione di ogni attività riconducibile alla destinazione di tipo commerciale. Pertanto presso le suddette strutture/attrezzature il concessionario potrà dispensare servizi essenziali integrativi, quali noleggio di salviette ed attrezzature balneari e/o di prima necessità, con possibilità di posizionare macchinette distributrici di tipo automatico per bevande e alimenti preconfezionati in genere a servizio dell'utenza. E' fatto divieto assoluto di posizionamento di dette attrezzature sul sistema dunale.
- 9.3 Il soggiorno all'ombra e l'arenile per pratiche sportive possono modificare vicendevolmente lo scopo della concessione in essere senza modifica della superficie complessiva in concessione.
- 9.4 Il soggiorno all'ombra e l'arenile per pratiche sportive possono modificare vicendevolmente lo scopo della concessione in essere senza modifica della superficie complessiva in concessione, con conseguente modifica del titolo concessorio.
- 9.5 In caso di arenili attrezzati per pratiche sportive con concessione in corso di validità in cui sia accertata l'impossibilità di sfruttamento o di utilizzazione dell'area per erosione del litorale costiero sia con frequenza stagionale che a titolo permanente, accertata da parte della Capitaneria su richiesta del concessionario, è consentito lo spostamento e/o traslazione del soggiorno all'ombra nell'area immediatamente retrostante, in attesa di nuova perimetrazione della dividente demaniale da parte del Ministero competente in materia.
- 9.6 E' ammesso l'ampliamento una tantum della superficie in concessione destinata a soggiorno all'ombra, a arenile attrezzato o arenile per pratiche sportive del 20% della superficie concessionata. L'ampliamento dovrà essere modulato in base allo stato dei luoghi, fermo restando il mantenimento

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

della mutua distanza di almeno 50 metri lineari tra soggiorni all'ombra e/o arenili in concessione, con conseguente modifica del titolo concessorio.

- 9.7 In relazione alla mutabilità della linea di riva, che in alcune aree tende ad ampliare le porzioni di spiaggia fruibili ed in altre a diminuirle, limitatamente al periodo intercorrente tra il 1° maggio ed il 30 settembre, ove non diversamente disposto dal regolamento comunale del Demanio Marittimo, i titolari delle concessioni demaniali insistenti sulle aree interessate da tali fenomeni potranno richiedere stagionalmente, ovvero a titolo definitivo nel caso di accertata modifica permanente dello stato dei luoghi, l'autorizzazione ad utilizzare la porzione di arenile residua compresa tra la l'area in concessione e la fascia di 5 mt. dalla battigia, per un fronte mare corrispondente a quello in concessione oppure l'autorizzazione ad utilizzare la porzione di area retrostante pari al 20 % della superficie concessionata, previo adeguamento del canone concessorio.

10. Punto di ristoro

Il punto di ristoro è una limitata porzione del territorio demaniale ove sono ammessi servizi di ristoro, e dove possono essere situati manufatti e spazi ombreggiati, servizi per la raccolta dei rifiuti.

E' consentito l'ampliamento fino al 20% della superficie in concessione per l'attività accessoria e/o di somministrazione.

E' obbligatoria la segnaletica, da realizzarsi senza opere di fondazione.

11. Rimessaggio natanti

Per il rimessaggio natanti, porzioni di demanio marittimo sono adibite a sosta o stazionamento delle imbarcazioni, dotate dei servizi per la raccolta dei rifiuti.

L'area in concessione deve essere delimitata con recinzione in paletti in legno e corda di altezza massima ml. 1.50 e segnaletica di sicurezza, senza opere di fondazione.

Laddove previsto dal titolo concessorio è consentito il mantenimento delle attività di alaggio e varo e ormeggio.

E' ammessa l'occupazione stagionale all'interno dell'area in concessione con strutture per il rimessaggio delle imbarcazioni.

12. Servizi per la sicurezza

Sono strutture o manufatti da collocarsi stagionalmente su suolo demaniale finalizzate a migliorare la sorveglianza della balneazione.

Previa apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale ed autorizzazione dell'Ufficio Demanio Marittimo, ai soggetti abilitati, Associazioni e/o Società, è consentita l'installazione stagionale di torrette di avvistamento per la sorveglianza della balneazione anche nelle aree demaniali adibite a spiaggia libera. Sono ad esempio, le torrette di avvistamento o le aree attrezzate per il pronto soccorso.

E' obbligatoria la segnaletica, da realizzarsi senza opere di fondazione

13. Manufatti a carattere temporaneo e/o stagionale

I manufatti temporanei (salvo quanto diversamente specificato dalle presenti Norme) sono considerati utili alla qualificazione dell'attività prevalente ammessa dalla concessione demaniale marittima.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Tali manufatti devono essere finalizzati a incrementare e migliorare il servizio offerto (es.: chioschi per ristoro, pronto soccorso, guardiana, pontili o passerelle ad uso elioterapico, etc...) e di facile rimozione, ai fini di garantire il ripristino delle condizioni naturali del sito senza particolari opere intrusive dell'arenile.

In particolare:

- devono essere utilizzati materiali eco-bio-compatibili anche di tipo innovativo, lignei o similari; non è consentita la costruzione di opere in cemento armato;
- al fine di garantirne la facile rimozione, le pareti, il piano del pavimento e la copertura del manufatto devono essere realizzati con impiego di elementi strutturali di tipo leggero (pannelli in legno e/o con simili caratteristiche, anche di tipo prefabbricato) che abbiano il requisito della amovibilità e quindi dell'ancoraggio temporaneo;
- ai fini della salvaguardia degli assetti idrogeologici, il basamento del manufatto deve essere impostato ad una quota non inferiore a +30 cm dal livello del suolo e sostenuto da elementi isolati (quali ad esempio cubi di calcestruzzo prefabbricati, muratura di mattoni, pali in legno e tecniche costruttive puntuali similari) con esclusione di trave e/o cordolo perimetrale e di platea in getto di calcestruzzo;
- la tipologia, le forme e i materiali dovranno avere caratteristiche di buon inserimento e di riconoscibilità;
- i manufatti dovranno essere realizzati con impianti tecnologici non collegati alla rete principale con opere edilizie a carattere permanente;

E' fatto divieto assoluto di posizionamento dei manufatti a carattere temporaneo sul sistema dunale.

I manufatti a carattere temporaneo sono ammessi, previa acquisizione di regolare atto abilitativo ai sensi delle disposizioni vigenti in materia, con durata stagionale o pluristagionale, in funzione della stagione balneare.

L'autorizzazione al posizionamento dei manufatti a carattere temporaneo sia di tipo stagionale che pluristagionale è relazionata alla durata massima prevista dalla concessione demaniale; l'effettivo posizionamento è da intendersi stagionale se si intende collocarlo solo nel periodo maggio-settembre, comunque corrispondente alla durata della stagione balneare individuata con apposita ordinanza, mentre è considerato pluristagionale se collocato per dodici mesi consecutivi per il corrispondente periodo previsto dalla durata della concessione.

14. Giochi

Salvo quanto disposto dal Regolamento per la gestione, e prevalendo le esplicite limitazioni poste dalle presenti Norme per singoli ambiti, nonché esplicite ordinanze di enti competenti, è ammesso il posizionamento all'interno dell'area in concessione di giochi e attrezzature per attività ludiche e sportive purchè abbiano carattere di stagionalità e di facile rimozione secondo quanto disciplinato dal regolamento di gestione del demanio marittimo comunale.

E' altresì ammesso il posizionamento di strutture temporanee e/o stagionali nello specchio acqueo frontistante la concessione demaniale di stabilimenti balneari esistenti da adibire a parco giochi acquatici, a carattere di stagionalità e di facile rimozione secondo quanto disciplinato dal regolamento di gestione del demanio marittimo comunale.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Sono ammesse installazioni temporanee e/o stagionali per parco giochi acquatici negli specchi acquei non connessi a concessione demaniale marittima, il cui numero, localizzazione e modalità di gestione è disciplinata nel Regolamento comunale del Demanio Marittimo.

15. Camminamenti

Nelle aree in concessione dovranno essere garantite condizione di facilità e sicurezza del movimento delle persone anche attraverso la posa di camminamenti da realizzarsi in legno con tavole appoggiate al suolo e collegate fra loro.

E' ammesso il posizionamento di camminamenti in legno e/o altro materiale ecocompatibile semplicemente appoggiati al suolo e di facile rimozione, previa autorizzazione dell'ufficio comunale competente.

16. Cantine in area demaniale

Sono ammesse concessioni per realizzazione di cantine vinicole in aree demaniali marittime solo a IAP di aziende agricole presenti all'interno del territorio comunale.

17. Itticoltura a mare

E' ammessa la realizzazione di impianti di itticoltura a mare esclusivamente attraverso la ricollocazione degli impianti esistenti a terra. Gli interventi di realizzazione degli impianti a mare dovranno essere contestuali degli interventi di ripristino delle aree lasciate libere a terra.

Art. 127 - Concessioni demaniali e rinnovi

1. Le regole di cui alla presente Parte operano sul Demanio Marittimo e su aree adiacenti, quando gli interventi interessino anche proprietà privata o altro demanio.
2. Il rilascio di nuove concessioni demaniali, di rinnovi di concessioni esistenti, l'ampliamento e l'autorizzazione all'esecuzione di lavori su quelle esistenti, l'accesso al demanio sono disciplinati da apposito Regolamento di Gestione nel rispetto delle presenti Norme.
3. Per le norme di sicurezza relative alla balneazione ed alla navigazione si rimanda alla relativa normativa di settore nonché alle ordinanze della Capitaneria di Porto competente.
4. Le nuove concessioni per la realizzazione di nuove strutture, ove consentite, sono assegnate secondo i criteri e parametri stabiliti dai singoli bandi secondo quanto determinato dal Regolamento di Gestione.
5. Le superfici e gli specchi acquei compresi nel Demanio Marittimo di competenza Comunale sono da considerarsi concedibili nei limiti fissati dalle presenti Norme e secondo quanto stabilito dal Regolamento di Gestione, con le specifiche dei bandi comunali.
6. Sono sempre concedibili:
 - le superfici di cui sia fatta richiesta per la realizzazione di standard urbanistici, passeggiate, camminamenti, piazze, aiuole, solarium, parcheggi, torrette di sorveglianza e aree di primo soccorso. Tali strutture dovranno essere di uso pubblico e richieste da parte dell'Amministrazione Comunale o

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- privati in convenzione con la stessa;
- con le modalità previste dalla normativa vigente in materia le aree e gli specchi acquei ricadenti sul demanio marittimo richiesti da enti pubblici per fini istituzionali, per finalità di pubblico interesse o di interesse generale nonché per l'effettuazione di servizi pubblici nelle forme di gestione disciplinate dalla normativa vigente;
 - le superfici necessarie all'adeguamento delle strutture e dei manufatti esistenti in forza di disposizioni settoriali o di legge, nei limiti previsti dalle presenti Norme;
 - le superfici demaniali marittime adiacenti a concessioni esistenti risultanti a seguito di procedure di ripermetro del demanio marittimo, se richieste dal concessionario;
 - le superfici demaniali marittime adiacenti a concessioni esistenti o variazioni di quelli esistenti conseguenti a fenomeni di erosione costiera accertata, se richieste dal concessionario e nel rispetto della distanza da altre eventuali concessioni, secondo i parametri fissati dalle presenti Norme;
 - superfici necessarie per la manutenzione o rimessa in pristino di moli, scivoli, muri di contenimento, scogliere e di tutte le strutture che si trovino in diretto contatto con il mare. Le opere dovranno in ogni caso essere già state originariamente autorizzate.
7. Sono ammesse variazioni all'oggetto di concessioni esistenti purchè non in contrasto con le destinazioni e le definizioni delle presenti norme. Esse sono sempre concedibili quando conseguenti alle destinazioni e alle definizioni delle presenti Norme, che risultino diverse dall'oggetto delle concessioni esistenti.
8. Rispetto alla conformazione planimetrica legittimata nel titolo concessorio possono essere assentite variazioni, sia in caso di nuova concessione che di rinnovo o modifica di concessione esistente, dietro accertata e dimostrata necessità di modifica per motivi legati alle condizioni fisiche del territorio demaniale. Tali variazioni saranno assentite dall'Ufficio competente nella gestione del demanio marittimo previo accertamento dello stato dei luoghi.

Art. 128. - Procedure per l'esecuzione delle opere edilizie

1. Gli interventi edilizi sui manufatti esistenti, ammessi dalle presenti Norme, sono attuati, in relazione alla tipologia d'intervento, con atto amministrativo secondo le disposizioni legislative vigenti in materia.
2. Per modifiche dello scopo della concessione demaniale marittima in essere è stabilito che l'atto abilitativo edilizio, ove necessario, sia affiancato dall'apposita concessione/autorizzazione dell'ufficio competente che disciplini l'uso, l'esecuzione dei lavori principali e di supporto e la relativa gestione.
3. Tutti gli interventi edilizi effettuati sulle aree demaniali marittime sono assoggettati alle procedure previste in materia edilizia ed essere affiancati dal titolo marittimo necessario che disciplini gli impegni assunti dal concessionario, la disciplina d'uso, l'esecuzione dei lavori principali e di supporto, l'esecuzione di eventuali opere d'urbanizzazione e la relativa gestione della struttura.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 129 - Parametri e regole all'interno delle aree di Demanio Marittimo

1. Ai fini dell'utilizzo ai fini turistici-ricreativi delle aree di Demanio Marittimo in concessione e delle aree di proprietà privata retrostanti aventi medesima destinazione devono essere rispettati i seguenti parametri e regole:
 - tra ogni arenile in concessione di nuova previsione deve essere lasciata una distanza minima di almeno 50 ml., salvo l'esistente regolarmente autorizzato e quanto specificamente disciplinato dalle presenti norme;
 - la costruzione di piattaforme e manufatti di servizio agli stabilimenti balneari e le strutture sul demanio in genere, dovrà essere quanto più possibile progettata e realizzata utilizzando materiali naturali, anche per quanto riguarda gli arredi, nonché le pertinenze quali pedane, staccionate, strutture ombreggianti, etc... Il cemento armato e comunque gli interventi di muratura con materiale lapideo o laterizio potranno essere effettuati esclusivamente per le strutture di fondazione delle piattaforme di alloggio;
 - i nuovi manufatti temporanei e i fabbricati oggetto di ristrutturazione posti sull'arenile, devono essere staccati dal piano di campagna di almeno 30 cm (intendendo per questo la luce posta tra il terreno e l'intradosso del pavimento di dette strutture) in modo da permettere il mantenimento delle condizioni di permeabilità del terreno sottostante. E' vietata la realizzazione di platee in cemento;
 - l'altezza di qualsiasi manufatto o fabbricato non potrà superare i 4,50 ml. da terra;
 - l'altezza per le cabine non dovrà essere superiore a 3,00 ml.;
 - la superficie netta interna delle cabine singole non potrà essere inferiore a 0,80 mq.;
 - l'accesso alla copertura dei volumi presenti sul demanio marittimo per un loro utilizzo come solarium è consentita purché non comporti la realizzazione di frangisole, tende, barriere frangivento;
 - non è consentito costituire barriere visive superiori al 20% del fronte concesso con volumi e superfici accessorie coperte che superino l'altezza di 1,50 ml.;
 - deve essere garantita una fascia di rispetto pari alle dimensioni dell'oggetto, maggiorato di 0,50 ml su ogni lato per segnaletica, cartelloni pubblicitari, accessi al demanio, bandiere, recinzioni, tubazioni per la presa e restituzione d'acqua, o impianti idraulici di altro tipo;
 - per la tutela delle strutture nel periodo invernale, sono ammesse recinzioni con paletti e rete metallica di altezza non superiore a 2,00 ml limitatamente a circoscrivere i fabbricati esistenti;
 - gli scarichi dei fabbricati esistenti posti in area retrodunale, in assenza di idonea rete fognante, saranno convogliati in fosse settiche a tenuta opportunamente dimensionate;
 - gli interventi di nuova realizzazione riguardanti gli impianti di approvvigionamento idrico e di scarico dei fabbricati esistenti, non dovranno preferibilmente interessare il sistema dunale o, ove non possibile, non dovranno alterarne le caratteristiche ambientali;
 - le acque meteoriche devono essere smaltite a dispersione;
 - per la riduzione del consumo di acqua proveniente dai pozzi ad uso idropotabile, dovranno essere attuati interventi sugli impianti di depurazione esistenti e di futura realizzazione, in modo da favorire il riuso all'interno delle strutture turistico ricettive esistenti.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

2. Sono fatte salve dalle disposizioni di cui al comma precedente le situazioni esistenti per le quali sono dettate specifiche ammissibilità e condizioni di intervento dalle presenti Norme.
3. Per attività di ristorazione, bar, chioschi, attività commerciali, attività di noleggio sdraio ed ombrelloni, arenili attrezzati, attività di rimessaggio e noleggio natanti, scuole vela, surf o similari non valgono le precedenti limitazioni circa il minimo di fronte mare e il divieto di costituzione di barriere visive.

Art. 130 – Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente all'interno delle aree di Demanio Marittimo

1. Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente all'interno delle aree di Demanio Marittimo sono:
 - gli interventi di cui agli artt. 15 e 16 delle presenti norme per i manufatti e gli edifici legittimamente esistenti;
 - gli interventi di cui agli artt. 15, 16 e 22 delle presenti norme per gli stabilimenti esistenti, nel rispetto delle condizioni di vulnerabilità idrogeologica;
 - ampliamenti per gli arenili in concessione.
2. E' ammesso l'utilizzo di limitate aree per la sosta stagionale che non comportino alterazione dello stato dei luoghi attraverso apposita regolamentazione e relativi atti d'obbligo.
3. Sono consentite le addizioni volumetriche di cui all'art. 17 delle presenti norme nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni di cui al PIT/PPR richiamati dall'art. 22 delle NTA del Piano Strutturale e comunque con le seguenti limitazioni:
 - entro il 20% delle SE degli stabilimenti balneari esistenti
4. Le addizioni volumetriche di cui al precedente comma sono comunque consentite a condizione che venga rispettata l'altezza massima di un piano e comunque fino ad un massimo di 4,5 metri di altezza del fronte.
5. Non è ammesso il frazionamento ed il cambio di destinazione d'uso delle strutture a destinazione turistico-ricettiva in concessione demaniale marittima e/o delle strutture a destinazione turistico-ricettiva poste su proprietà privata comunque asservite ad aree in concessione demaniale marittima.
6. E' ammessa, previa autorizzazione dell'ufficio comunale del Demanio Marittimo, la variazione stagionale della conformazione planimetrica dell'arenile in concessione destinato alla posa di ombrelloni o altra attrezzatura in caso di fenomeni di erosione del litorale e di adeguamento dello stesso allo stato dei luoghi, senza variazione della superficie complessiva e in deroga alla distanza minima prevista tra gli arenili contigui prevista dal presente regolamento. In ogni caso la variazione al perimetro dell'arenile in concessione non dovrà incidere sul sistema dunale.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 131 - Bau beach- spiagge e stabilimenti per cani e piccoli animali

1. La realizzazione di attrezzatura per “bau-beach” può essere attuata in qualunque momento come variazione alla concessione demaniale marittima (ai sensi art. 24 R.C.N.) delle attività per la balneazione individuate come “stabilimento” e “arenili attrezzati” e come caratterizzazione dei nuovi stabilimenti o arenili attrezzati, con i parametri e requisiti di seguito statuiti.
2. Per la libera fruizione alla spiaggia ed al mare, è prescritto il mantenimento della distanza minima di almeno ml 100 tra l’arenile destinato a “bau-beach” ed eventuali arenili oggetto di altra concessione demaniale.
3. L’arenile in concessione demaniale marittima per lo svolgimento di attività per la balneazione destinata all’intrattenimento di cani potrà raggiungere la superficie massima e sviluppo fronte mare pari a quello oggetto della concessione legittimamente esistente. Può essere proposto l’ampliamento di tale superficie, per dimostrato miglioramento del servizio offerto, anche in riferimento ai requisiti di seguito stabiliti, nonché a fronte di fenomeni di erosione costiera. Il Comune si riserva di valutare la proposta e attivare le procedure di legge per l’eventuale concessione.
4. Gli spazi riservati al soggiorno degli animali domestici (cani e gatti) dovranno comprendere:
 - n°2 aree gioco distinte da posizionare sull’arenile, di superficie non superiore a 250 mq, adeguatamente recintate con tavolato alto ml 1,50;
 - n°1 area di lavoro/addestramento, da posizionare sull’arenile, di superficie non superiore a 250 mq, recintata con tavolato alto ml 1,50, attrezzata per l’attività di “agility”.
5. L’arenile in concessione per “bau beach”, dovrà essere delimitato su entrambi i lati di confine (perpendicolari alla linea di costa) con recinzione in tavolato di altezza ml 1,50, provvista di un adeguato numero di aperture munite di porta.
6. All’interno del suddetto arenile è consentita l’attività di addestramento e allenamento di cani abilitati al salvamento.
7. Deve essere garantita la presenza costante di uno o più operatori per il rispetto delle norme igienico-sanitarie.
8. Un apposito regolamento interno deve regolare le modalità di accesso e permanenza all’interno dell’attività per la balneazione delle persone e degli animali.
9. E’ obbligatoria la segnaletica, da realizzarsi senza opere di fondazione.
10. E’ ammessa di variazione al contenuto della concessione per la realizzazione del bau-beach sarà oggetto di valutazione da parte dell’Amministrazione comunale, come previsto dalla normativa vigente.
11. E’ ammessa l’individuazione temporanea di aree da destinarsi alla realizzazione di attrezzatura per “bau-beach” su aree demaniali marittime, in assenza di tale servizio sul litorale e ove ne sia dimostrata la necessità. L’attività potrà essere attuata su iniziativa dell’amministrazione comunale e/o su proposta da parte di soggetti privati convenzionati, comunque secondo le modalità e le prescrizioni di cui ai commi precedenti.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 132 – Specchi acquei e imbarcazioni, ormeggi – Captazione acqua marina

1. Non è ammesso lo stazionamento d'imbarcazioni, se non quelle previste per il salvataggio, all'interno o negli specchi acquei prospicienti le strutture per la balneazione, fino ad una distanza di 30 ml. dai vertici esterni del fronte occupato dalle concessioni demaniali e comunque a non meno di 200 ml. dalla riva o a misura superiore stabilita dall'Ufficio Locale Marittimo e dall'Amministrazione Comunale.
2. Negli specchi acquei antistanti gli Stabilimenti Balneari, gli Arenili Attrezzati e i Soggiorni all'Ombra è consentita l'installazione di solarium galleggianti (piattaforme) stagionali previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e sentito il parere, ai fini della sicurezza, del competente Ufficio Locale marittimo.
3. Le corsie di lancio per le imbarcazioni di norma saranno consentite in prossimità di concessioni demaniali per lo stazionamento a terra delle imbarcazioni secondo i criteri stabiliti dalla competente Capitaneria di Porto. Le corsie di lancio sono altresì consentite in corrispondenza di strutture ricettive o sportive a condizione che le imbarcazioni siano depositate nelle aree di pertinenza di dette strutture o in corrispondenza di concessioni demaniali già rilasciate alle medesime strutture.
4. E' consentita l'installazione stagionale dei corridoi di lancio, tenuto conto della effettiva necessità, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.
5. Sui corsi d'acqua censiti come acque pubbliche ai sensi della LRT 79/2012, gli interventi dovranno ottemperare a quanto disposto dal R.D. 523/1904 e dalla L.R. 21/2012. ed essere autorizzati dall'Autorità Idraulica competente previa istanza da presentare a carico della Ditta interessata.

6. Punti di ormeggio

6.1 I punti di ormeggio, esistenti da riordinare o previsti da pianificazione pregressa, individuati dal presente Piano Operativo sono:

- località la Puntata, come da previsione contenuta nella scheda AT.TR.1.1
- sul corso del fiume Albegna, fra la costa e la Via Aurelia, collegati ad aree di sosta veicoli;
- in località S. Liberata, comprensivo di aree a terra e nel canale di Santa Liberata, delle attività e relative strutture ed attrezzature oggetto di concessione demaniale marittima esistenti a servizio del punto di ormeggio.

6.2 Disciplina Punti di Ormeggio S. Liberata: ormeggio soggetto a riqualificazione. Totale posti barca 600. suddivisi in due settori A e B:

- l'ormeggio di imbarcazioni è consentito, entrando, sul lato destro nel settore a), su entrambe le sponde, una alternativa all'altra, nel settore b), come di seguito specificato;
- nelle aree a terra, settore a), possono essere realizzati impianti e attrezzature di servizio (scarichi ecc..). Ai fini della guardiania a terra può essere realizzato un manufatto di legno di dimensioni massime 9,00 mq di SE e ai fini della guardiania a servizio del gestore del servizio ormeggi un manufatto di legno di dimensioni massime 15,00 mq di SE da posizionarsi su un modulo di pontile galleggiante. E' ammessa la sistemazione del banchinamento, soggetta a manutenzione ordinaria e straordinaria. E' ammessa la sistemazione/adeguamento dello scivolo situato all'ingresso del

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

canale; prevista la realizzazione di un ulteriore scivolo pubblico di tipo fisso o galleggiante ad "accesso pubblico e gratuito" per alaggio e varo a servizio di entrambi i settori, comprensivo di un argano mobile per il trascinamento dei natanti; è ammesso in alternativa il posizionamento delle imbarcazioni in mare tramite mezzi meccanici per il sollevamento dei natanti;

PONTILI:

- lo sviluppo dello specchio acqueo in concessione della zona D9.b è di circa ml. 610, con possibilità di ormeggio di natanti da diporto per un numero massimo di 250 barche, prive di albero e di lunghezza complessiva non superiore a ml. 8,5;
- è ammesso il posizionamento di un piccolo manufatto in legno per una superficie coperta massima di 9 mq, da posizionare sopra il modulo galleggiante, per attività di servizio e guardiania, dove saranno anche custoditi i materiali di primo soccorso sanitario ed ambientale, servito anch'esso da passerella.
- è ammessa la realizzazione di strutture temporanee o stagionali ad uso guardiania o per rimessaggio su moduli di pontili galleggianti, per un massimo di 60 mq di superficie coperta complessiva.

LA SOSTA:

- la sosta è consentita nelle aree individuate come aree di sosta stagionale
- i posti barca consentiti per i fruitori non residenti nei comuni di Orbetello e Monte Argentario, o comunque privi di abitazione nelle aree urbane in cui sono localizzati gli ormeggi, saranno pari a 0,8 parcheggio/posto barca;
- per l'area adibita a sosta attrezzata è ammesso, ove necessario, leggero livellamento del terreno, in ogni caso mediante interventi assimilati alla manutenzione straordinaria attuabili anche stagionalmente.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

- i pontili galleggianti dovranno essere ancorati mediante catenarie metalliche a dei corpi morti in calcestruzzo assicurati a terra attraverso un sistema di ancoraggio costituito da catene e corpi morti, collegati tra loro in maniera opportuna e disposti in maniera regolare su due file parallele al pontile stesso, una fila in acqua e una fila a terra (sotto il livello dell'acqua);
- i corpi morti in calcestruzzo previsti per l'ancoraggio dei pontili galleggianti devono essere interrati, mediante semplice spostamento del sedime di scavo, che rimarrà in ambito sempre sommerso e riutilizzato per ricoprire il corpo morto una volta posizionato;
- le imbarcazioni che stazioneranno lungo il pontile saranno preferibilmente ormeggiate ortogonalmente al pontile stesso attraverso l'utilizzo di anelloni o bitte;
- l'accesso al pontile avverrà tramite passerelle pedonali, da realizzare nel rispetto delle prescrizioni di seguito dettagliate;
- l'installazione di tutti i manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale) deve essere tale da non interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico e lungo la viabilità.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

DOTAZIONI E SERVIZI

- è previsto l'allaccio alla rete idrica per i soli usi potabili; per gli ulteriori usi è necessario servirsi di strutture di accumulo. Affinché venga garantito il non aggravio sulle condizioni di servizio alle utenze esistenti, i successivi momenti di definizione progettuale saranno concordati con il gestore del Servizio Idrico Integrato.
- sui pontili possono essere installati i pali metallici necessari a sorreggere la cartellonistica, l'illuminazione di emergenza da realizzare nel rispetto delle prescrizioni dettagliate di seguito.
- i pontili dovranno dotati di appositi sistemi antinquinamento ai sensi della normativa, compresa l'installazione di panne galleggianti anti-inquinamento, da posizionare prima delle chiuse presenti al termine del canale, da realizzare nel rispetto delle prescrizioni dettagliate di seguito.
- nel rispetto della normativa vigente in materia, i pontili dovranno essere dotati di attrezzatura antincendio.
- non è previsto l'allaccio alla rete fognaria, e saranno ammessi servizi chimici, solo appoggiati, da rimuovere a fine stagione.
- sarà prevista, in unica postazione di raccolta, da ubicare in prossimità ed accessibilità per i mezzi del servizio di recupero trasporto, l'installazione di cassonetti o contenitori specifici per il conferimento differenziato dei rifiuti urbani e speciali provenienti dai natanti, in numero sufficiente a garantire i conferimenti giornalieri prodotti delle attività svolte.
- gli interventi ricadenti nell'alveo del Fiume, o nelle fasce di rispetto di 10 m dal piede argine esterno o dal ciglio di sponda dovranno essere autorizzati dall'Autorità Idraulica competente previa istanza da presentare a carico della Ditta interessata.
- il progetto definitivo richiederà la predisposizione di uno specifico studio di incidenza che approfondisca gli impatti dell'intervento sugli habitat, sulla flora e sulla fauna di interesse conservazionistico, da redigere sulla delle seguenti Misure di mitigazione dettate dallo studio di incidenza:
 - nella fase di Cantiere, il posizionamento dei pontili galleggianti ed i relativi sistemi di ancoraggio al fondo ed alla sponda del canale dovranno essere effettuate dall'acqua con imbarcazione adeguata allo scopo.
 - per l'utilizzo dei corpi morti nel canale, compatibilmente con esigenze progettuali, si dovrà dare preferenza alla scelta di sistemi in cemento seafriendly, a composizione naturale certificata, senza l'utilizzo di additivi chimici miglioratori di resa del calcestruzzo o altri componenti sintetici, e con la presenza di rugosità e microcavità superficiali che stimolano l'attecchimento degli organismi marini.
 - a prevenzione di un potenziale inquinamento derivante dallo sversamento accidentale di idrocarburi dai natanti, i pontili dovranno essere obbligatoriamente dotati di adeguati sistemi di protezione quali kit antinquinamento (barriere galleggianti, teli, cuscini e fogli assorbenti per idrocarburi).
 - in prossimità delle paratoie che dividono le acque del canale navigabile di S. Liberata da quelle della Laguna dovrà essere prevista l'installazione di apposite panne galleggianti in caso di necessità.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- sempre a prevenzione di un potenziale impatto dovuto all'inquinamento delle acque da sversamento di idrocarburi o sostanze oleose, potrà essere adottato un specifico regolamento che preveda la raccolta, il recupero e lo smaltimento delle acque di sentina dei natanti anche direttamente in banchina. Dovrà comunque essere fatto assoluto divieto di scarico nel canale di qualsiasi rifiuto o sostanza inquinante.
- i pontili potranno essere dotati esclusivamente di luci di emergenza. Si fa divieto di installazione di lampioni, fari o di qualsiasi altro mezzo di illuminazione, che rivolga fasci di luce in direzione della laguna. I punti luce dovranno essere schermati verso l'alto e utilizzare lampade ai vapori di sodio a bassa pressione.
- a tutela della zona a terra che interessa il territorio del Comune di Monte Argentario, al fine di evitare impatti che possano produrre riduzione o perturbazione dell'habitat stesso e delle specie floristiche che lo caratterizzano, si forniscono alcuni "suggerimenti" per la realizzazione degli interventi necessari:

le vie di accesso al pontile che attraversano la fascia di vegetazione arborea - arbustiva presente fra il salicornieto e la strada provinciale n. 440, dovranno essere individuate nei varchi già esistenti ove sono presenti sentieri in terra battuta. Laddove i percorsi dovessero intercettare il salicornieto dovrà essere realizzata una passerella sollevata in legno. I corridoi dovranno risultare chiaramente identificabili ed essere delimitati da staccionata in legno.

nel caso di interrimento di corpi morti sul fondo nel canale e nella sponda sinistra del canale per l'ancoraggio dei pontili galleggianti e delle imbarcazioni, il trattamento delle terre da scavo dovrà rispettare le norme dettate dal Decreto Legislativo n. 152/2006 e dal Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio e del Mare 10 agosto 2012, n. 161.

MISURE DI MITIGAZIONE PER LA PREVISIONE DELL'AREA DI SOSTA A SERVIZIO DEGLI ORMEGGI

- l'area di sosta destinate al diportismo nautico, dovrà essere localizzata in modo da minimizzare l'impatto acustico, visivo e luminoso sull'avifauna della laguna. lo Studio di Incidenza dovrà tener conto in modo più dettagliato della presenza di flora, fauna e habitat nei vari periodi dell'anno.

6.3 Disciplina Ormeggi Albegna: ormeggio soggetto a riqualificazione. Totale posti barca 140:

- nello specchio acqueo alla foce del fiume Albegna, lato sinistro, e nella controfossa sinistra, sono ammessi ormeggi stagionali per natanti da diporto con le modalità e la tipologia di seguito descritte; una convenzione regolerà l'impegno da parte dei concessionari a rimuovere le attrezzature a fine stagione al fine di rinaturalizzare l'area.

FOCE - SPONDA SINISTRA GUARDANDO IL MARE:

- all'interno della foce sulla sponda sinistra del fiume è ammessa l'installazione di tre pontili galleggianti, per lunghezza massima, partendo dalla foce, rispettivamente di:
 - ml. 120 circa per il primo pontile;
 - ml. 60 circa per il secondo pontile;
 - ml. 80 circa per il terzo pontile.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- l'ormeggio è finalizzato a piccole imbarcazioni da diporto fino ad un numero massimo di 100, di lunghezza massima di ml. 8,50.
- in corrispondenza con lo sbocco in mare, sono consentite opere di ripristino per il deflusso delle acque al fine di evitare gli insabbiamenti della foce del fiume.
- il tratto di ingresso al fiume dovrà essere delimitato con una serie di boe ancorate ad appositi corpi morti, al fine di evitare eventuali insabbiamenti delle imbarcazioni. le zone di "barra" rilevate alla foce dovranno essere opportunamente segnalate.
- in corrispondenza della bocca del fiume Albegna sarà individuato mediante opportuna segnalazione un corridoio di lancio per le imbarcazioni ormeggiate negli specchi acquei di cui sopra, della larghezza massima di ml.20.
- nelle aree a terra prospicienti gli ormeggi è ammesso il posizionamento di piccole strutture in legno a servizio della guardiania dove saranno anche custoditi i materiali di primo soccorso sanitario ed ambientale, per una SE massima complessiva di mq 12, sempre a carattere stagionale, semplicemente appoggiate al suolo o dotate di ruote.

CONTROFOSSA SINISTRA DEL FIUME:

- è consentita l'installazione di ormeggi sociali all'interno della controfossa sinistra del fiume Albegna, nel tratto compreso tra la sua immissione alla foce del fiume ed il ponte della strada statale Aurelia, per uno sviluppo massimo pari a ml. 320.
- nel suddetto corpo idrico sono ammesse imbarcazioni di lunghezza complessiva non superiore a ml. 6,00, con ormeggio parallelo alla sponda/banchina: la sponda sinistra del canale: nel canale principale di bonifica n. 4, posto in sinistra idrografica del fiume, il numero massimo di posti barca destinati ad ormeggi sociali è fissato nel numero di 40.

LA SOSTA:

- lo standard a parcheggio è consentito all'interno delle aree di sosta stagionale individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "*Disciplina del territorio rurale*" su base C.T.R. in scala 1:10.000, accessibili mediante lo svincolo che dalla Strada Provinciale di Giannella porta ai campeggi.
- è ammessa l'installazione di eventuali manufatti a carattere stagionale, appoggiati a terra, oltre al serbatoio di acqua potabile e servizi igienici. Non sono consentiti manufatti nella fascia di larghezza di 10 m dal ciglio di sponda dell'argine del fiume Albegna, ai sensi dell'art. 1 della LRT 21/2012. Per l'area adibita a sosta attrezzata è ammesso, ove necessario, leggero livellamento del terreno, in ogni caso mediante interventi assimilati alla manutenzione straordinaria attuabili anche stagionalmente.
- l'area destinata a parcheggio è ammessa a condizione che l'intervento non comporti l'aumento della superficie impermeabile e sia realizzato con strutture e materiali ecocompatibili, coerenti con il contesto naturale, evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura; non dovrà comportare una frammentazione degli habitat o l'interruzione dei corridoi di connessione ecologica riconosciuti
- le strutture a carattere temporaneo e removibili previste sono ammesse a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, le visuali panoramiche l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili,

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

garantendo il ripristino dei luoghi e l'eventuale recupero delle componenti utilizzate.

INDICAZIONI PROGETTUALI PONTILI ALLA FOCE:

- i pontili galleggianti, collegati alla terra ferma tramite passerelle anch'esse galleggianti, saranno assicurati attraverso un sistema di ancoraggio costituito da catene e corpi morti, collegati tra loro in maniera opportuna e disposti in maniera regolare su due file parallele al pontile stesso.
- per quanto riguarda l'accesso ai pontili galleggianti sulla foce del fiume, è prevista l'installazione di passerelle galleggianti semplicemente appoggiate alla sponda. Per le operazioni di posa in acqua e rimessa a terra delle imbarcazioni è consentito il posizionamento di adeguati scivoli di alaggio in legno.
- sui pontili possono essere installati i pali metallici necessari a sorreggere la cartellonistica, l'illuminazione di emergenza da realizzare nel rispetto delle prescrizioni dettagliate di seguito.
- i pontili dovranno essere dotati di appositi sistemi antinquinamento ai sensi della normativa, compresa l'installazione di panne galleggianti anti-inquinamento, da posizionare prima delle chiuse presenti al termine del canale, da realizzare nel rispetto delle prescrizioni dettagliate di seguito.
- nel rispetto della normativa vigente in materia, i pontili dovranno essere dotati di attrezzatura andincendio.

INDICAZIONI GENERALI:

- lo scivolo dovrà essere di tipo galleggiante, il sollevamento dei natanti è ammesso anche con i mezzi meccanici.
- è previsto l'allaccio alla rete idrica per i soli usi potabili; per gli ulteriori usi è necessario servirsi di strutture di accumulo. Affinché venga garantito il non aggravio sulle condizioni di servizio alle utenze esistenti, i successivi momenti di definizione progettuale saranno concordati con il gestore del Servizio Idrico Integrato.
- non è previsto l'allaccio alla rete fognaria, e saranno ammessi all'interno dell'area di sosta servizi chimici, solo appoggiati, da rimuovere a fine stagione.
- è prevista, in unica postazione di raccolta, da ubicare in prossimità ed accessibilità per i mezzi del servizio di recupero trasporto, l'installazione di cassonetti o contenitori specifici per il conferimento differenziato dei rifiuti urbani e speciali provenienti dai natanti, in numero sufficiente a garantire i conferimenti giornalieri prodotti delle attività svolte.
- l'installazione di tutti i manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale) deve essere tale da non interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico e lungo la viabilità.
- il fiume Albegna fa parte del reticolo idraulico ai sensi della LRT 79/2012: gli interventi ricadenti nell'alveo del Fiume Albegna, o nelle fasce di rispetto di 10m dal piede argine esterno o dal ciglio di sponda, comprese le opere di carattere stagionale, dovranno essere autorizzati dall'Autorità Idraulica competente previa istanza da presentare a carico della Ditta interessata, ai sensi dell'art. 5 comma 11 lett. e) delle Norme di PAI del Bacino Regionale Ombrone e dell'art. 1 comma 5 lett. c) della L.R. 21/2012.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- ai fini di fronteggiare eventuali emergenze in merito ad allagamenti, anche eccezionali, il progetto deve contenere un apposito piano di emergenza di protezione civile che deve coordinarsi ed aggiornare il piano di protezione civile comunale.

ACCESSO ALL'AREA:

- Per l'accesso all'area di ormeggio e per il trasporto e la movimentazione a terra dei natanti sarà utilizzata la viabilità carrabile già esistente, per la quale saranno ammesse solo opere di sistemazione qualora necessarie.

MISURE DI MITIGAZIONE PER L'ATTIVITA' DI ORMEGGIO

- durante la fase di cantiere, i lavori di manutenzione ordinaria relativi alle vie di accesso agli ormeggi ed alle aree di manovra, dovranno riguardare esclusivamente le aree interessate, lasciando inalterate le caratteristiche ambientali dell'arenile. I nuclei a canneto di *Arundo donax*, eventualmente presenti, dovranno essere salvaguardati.
- la passerella di accesso al terzo pontile dovrà essere localizzata subito dopo lo sbocco del canale di bonifica n. 4 nel fiume, in maniera da non interessare la porzione di salicornieto presente a monte di quell'area. Per la salvaguardia di questo lembo di habitat di interesse conservazionistico, sarà opportuno apporre un cartello che ne indichi la presenza e che vieti l'accesso all'area.
- come indicato nella Del.G.R. n. 454 del 16/06/2008 che da attuazione al D.M. 17.10.2007 del Ministero Ambiente e tutela del Territorio e del Mare "Criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a zone speciali di conservazione (ZSC) e zone di protezione speciale (ZPS)", gli interventi di taglio delle vegetazione, nei corsi d'acqua con alveo di larghezza superiore ai 5 metri, dovranno essere effettuati solo su una delle due sponde in modo alternato nel tempo e nello spazio.
- a prevenzione di un potenziale inquinamento derivante dallo sversamento accidentale di idrocarburi dai natanti, i pontili dovranno essere obbligatoriamente dotati di adeguati sistemi di protezione quali kit antinquinamento (barriere galleggianti, teli, cuscini e fogli assorbenti per idrocarburi).
- a protezione del canale di Fibbia dovrà essere prevista l'installazione di apposite panne galleggianti in caso di necessità
- come mitigazione di un potenziale inquinamento luminoso derivante dalle luci di emergenza dei pontili e dall'illuminazione dell'area di sosta, dovranno essere installati impianti di illuminazione rivolti solo verso il basso con l'utilizzazione di lampade ai vapori di sodio alimentati con pannelli solari
- sui lati nord ed est del perimetro dell'area di sosta stagionale dovrà essere creata una fascia arboreo-arbustiva con funzione di barriera visiva ed acustica. Le specie da impiantare dovranno essere scelte fra le seguenti: tamerice (*Tamarix gallica*), alaterno (*Rhamnus alaternus*), lentisco (*Pistacia lentiscus*) e cannuccia palustre (*Phragmites australis*).
- in fase di dismissione, i pontili smontati, i corpi morti, le catenarie e tutti i materiali usati per le opere a mare, dovranno essere stoccati in luogo adeguato. Sarà necessario evitare di allocare detti materiali sugli arenili del fiume Albegna o nelle aree retrostanti ad allagamento stagionale.
- le strutture a carattere temporaneo e removibili previste sono ammesse a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, le visuali panoramiche

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e l'eventuale recupero delle componenti utilizzate,

- devono essere privilegiate, per i pontili, le strutture galleggianti a basso impatto visivo e sia salvaguardata la conformazione geomorfologica della riva.

6.4 Per le relative strutture e attrezzature presenti regolarmente autorizzate sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria, subordinati al rilascio di atto abilitativo da parte dell'Amministrazione Comunale. Nel rispetto della tutela ambientale e della sicurezza della navigazione, il progetto deve contenere la previsione di opere di sistemazione ambientale con dimostrazione del miglioramento o almeno del non aggravamento delle condizioni delle risorse interessate (acqua, suolo, paesaggio).

6.5 Relativamente agli interventi da eseguire su aree a terra non sono ammissibili nuovi piazzali bitumati per il parcheggio o la sosta dei motoveicoli o rimessaggio dei natanti.

6.6 E' fatto obbligo di schermatura di tutte le opere previste con apposite barriere vegetazionali.

6.7 Relativamente agli interventi da eseguire a mare le banchine e gli scivoli per alaggio e varo, ove ammissibili, dovranno essere realizzati in legno.

6.8 Ogni intervento comportante variazioni significative alle opere di difesa a mare devono rispondere alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza idraulica.

6.9 Sono fatte salve le attività e relative strutture ed attrezzature oggetto di concessione demaniale marittima esistenti per le quali sono ammessi gli interventi di cui all'art. 15 delle presenti norme.

6.10 E' ammesso il prelievo di acqua di mare per vasche antincendio con tubazioni fisse previo rilascio di concessione demaniale marittima.

6.11 Potranno essere autorizzati prelievi, con modalità diverse, di acqua marina per usi scientifici, e di interesse pubblico e/o per pubblici servizi, previo rilascio di concessione demaniale marittima.

6.12 Il rilascio di concessione demaniale per la captazione di acqua marina sia ad uso pubblico che ad uso privato è subordinato alle effettive necessità, nonché alle autorizzazioni, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati da parte degli enti competenti alla verifica degli effetti ambientali prodotti dagli impianti e alla compatibilità degli stessi per l'uso richiesto.

6.13 Fermi restando i numeri dei posti barca e i perimetri delle superfici degli specchi d'acqua concessionati, sono ammesse modifiche alla distribuzione ed alla dimensione dei pontili così come descritti ai punti 6.2 e 6.3 del presente articolo.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 133 – Percorsi di accesso al Demanio Marittimo

1. I percorsi pedonali di accesso al mare consentono di distribuire l'afflusso al mare dei bagnanti e permettono l'attraversamento degli ambienti naturali della fascia costiera.
2. Sono individuati gli accessi pubblici a mare per i quali è fatto divieto di manomissione e reso obbligo di manutenzione.
3. Essi devono poter essere utilizzati senza limitazioni sia per la fruizione pubblica dell'arenile e del mare (esclusivamente con accesso pedonale) sia dai concessionari (con accesso anche di tipo meccanizzato, previa autorizzazione comunale) per la migliore e proficua utilizzazione dell'area in concessione demaniale marittima in rapporto all'attività svolta, ai servizi offerti in base alle attrezzature previste dal presente Regolamento urbanistico.
4. Sono autorizzabili percorsi pedonali di accesso pubblici o di uso pubblico, attuabili mediante progetti d'iniziativa pubblica o privata convenzionata.
5. E' posto divieto di accesso al mare e di attraversamento degli habitat costieri al di fuori delle strade e dei luoghi che sono esplicitamente designati a tale funzione ad ogni mezzo meccanico che non sia di servizio, se non esplicitamente autorizzato.
6. Ai due lati di ogni accesso pubblico, ove questo arrivi nell'area demaniale, deve essere lasciato libero un corridoio di larghezza di almeno 5 metri.
7. E' ammessa l'apertura di nuovi accessi privati sul demanio marittimo purchè limitata al solo transito pedonale, e sempre che eventuali opere accessorie (scale, pianerottoli, ecc..) vengano realizzate in materiale ligneo e abbiano una superficie complessiva non superiore ai 3 mq di occupazione di suolo demaniale marittimo. Dette strutture non dovranno mai porre ostacolo o intralcio diretto o indiretto al libero transito sul Demanio Marittimo e saranno assentite previo rilascio di concessione demaniale marittima.
8. I concessionari di aree di demanio marittimo, sono tenuti a garantire il libero accesso al mare attraverso corridoi utilizzabili anche nel periodo di chiusura della struttura balneare.

Art. 134 – Aree di sosta all'interno delle aree del Demanio Marittimo

1. Nelle aree demaniali ed in quelle prossime alle stesse, anche esterne, sono realizzabili aree di sosta stagionali, come definite dal presente Piano.
2. Dovranno essere privilegiati quei parcheggi di uso pubblico per spazi per la sosta stagionale, anche tramite convenzione con altri soggetti pubblici e/o privati.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

**PARTE VI – DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO E
MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO**

TITOLO I – FATTIBILITA' DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

Art. 135. Fattibilità geologica

1. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica molto elevata (G4)** è necessario rispettare i criteri generali di seguito indicati, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino.
 - nelle aree soggette a fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della l.r. 41/2018 o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio sull'efficacia degli stessi. Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di piano operativo sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e opportuni sistemi di monitoraggio propedeutici alla progettazione, sono tali da:
 - a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
 - a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il comune e la struttura regionale competente.
 - a bis) nelle aree soggette a intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo, la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della l.r. 41/2018 o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza sono individuati e dimensionati in sede di piano operativo sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e sono tali da:
 - a bis.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - a bis.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni in atto;
 - a bis.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
 - b) la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.
2. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica elevata (G3)** è necessario rispettare i criteri generali di seguito indicati, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino. La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di piano attuativo oppure, qualora non previsto, a livello edilizio diretto, sono tali da:
 - a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;

a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il comune e la struttura regionale competente. Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi. 15/32 La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

3. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica media (G2)**, le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.
4. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica bassa (G1)**, non è necessario dettare condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

Art. 136. Fattibilità sismica

1. Il Comune di Orbetello è classificato, ai sensi del D.G.R.T. n.421 del 26/05/2014, in classe di pericolosità sismica di base in zona 4. Ai sensi del punto B.6.5 dell'allegato A del D.G.R. n.31 del 20/01/2020, per i Comuni ricadenti in zona sismica 4 studi di MS e conseguentemente classi di pericolosità sismica locale e relativa fattibilità sismica ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020.

Art. 137. Disciplina delle aree di tutela delle acque destinate a consumo umano

1. Ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., ai fini della conservazione e la tutela della risorsa e per il controllo delle caratteristiche qualitative delle acque destinate al consumo umano sono istituite, attorno ai punti di prelievo di acque potabili ad uso acquedottistico le seguenti zone di protezione:
 - La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
 - La zona di rispetto (comma 4) è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata. Nella di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
 - a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade.
 - e) aree cimiteriali;
 - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
 - h) gestione di rifiuti;
 - i) stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - m) pozzi perdenti;
 - n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. É comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
2. Le zone di rispetto attorno ai pozzi potabili ad uso acquedottistico hanno un'estensione cadauno di 200 m di raggio dal punto di captazione ai sensi del comma 6 dell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006

Art. 138. Fattibilità idraulica

1. **Classificazione delle aree a pericolosità da alluvioni.** Il dettaglio per l'attribuzione delle classi di pericolosità da alluvioni è descritto e riportato nella "relazione idrologico idraulica" redatta a compendio degli studi di modellazione quantitativa e comunque conforme ai criteri dettagliati al comma C.2 dell'allegato A al DPGR n. 5/R/2020.

Al fine dell'immediata comprensione in uso nella nomenclatura e classificazione della pericolosità idraulica e/o da alluvioni nei disposti normativi di cui ai DPGR n. 53/R/2011 (abrogato), al DPGR n. 5/R/2020 alla L.R. n. 41/2018 e al P.G.R.A si riporta il seguente schema semplificato relativo alla sintetica identificazione del campo di applicazione dei normati di riferimento correlati a tempi di ritorno prefissati.

Pericolosità di DPGR 53/R/2011	Pericolosità L.R. n. 41/2018 e DPGR. n. 5/R/2020	Pericolosità P.G.R.A.	Tempo di ritorno correlato
I.4 (molto elevata)	Alluvioni frequenti	P3 (elevata)	minore/uguale 30 anni
I.3 (elevata)	Alluvioni poco frequenti	P2 (media)	> 30 e minore/uguale 200 anni
I.2 (media)	Alluvioni rare	P1 (bassa)	>200 e comunque fondovalle
I.1 (bassa) (*)			

(*) (aree collinari e montane prossime ai corsi d'acqua non soggette a trascorse esondazione e in posizione di alto morfologico + 2,00 ml rispetto a ciglio di sponda e/o base esterna argine).

La pericolosità in relazione al rischio di alluvioni viene classificata in base alla frequenza ovvero al tempo di ritorno dei fenomeni alluvionali. Nella cartografia di pericolosità da alluvioni della variante al Piano Strutturale sono pertanto state mappate aree a diversa classificazione di pericolosità in funzione dei criteri che seguono:

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3), come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera d) della l.r.41/2018:

“scenario per alluvioni frequenti”: lo scenario di cui all'articolo 6, comma 2, lettera c), del d.lgs. 49/2010, individuato negli atti di pianificazione di bacino e definito dai medesimi atti con riferimento al tempo di ritorno T_r fino a 30 anni;

Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2), come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera e) della l.r.41/2018:

“scenario per alluvioni poco frequenti”: lo scenario di cui all'articolo 6, comma 2, lettera b). del d.lgs. 49/2010, individuato negli atti di pianificazione di bacino e definito dai medesimi atti con riferimento al tempo di ritorno T_r fino a 200 anni;

Aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità (P1), come classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del d.lgs.49/2010

2. **Magnitudo idraulica.** La L.R. n. 41/2018 introduce il concetto di “magnitudo idraulica”, in relazione ai criteri per la valutazione di fattibilità idraulica in relazione alla gestione del rischio idraulico stesso, come derivazione fra il parametro di velocità di scorrimento in caso di piena ed altezza del relativo battente idraulico derivato da studi di modellazione quantitativa per il tempo di ritorno T 200 anni, secondo lo schema appresso indicato:

Magnitudo moderata (M1)

Interessa le aree con valori di battente (riferiti a scenari per alluvioni poco frequenti ovvero $30 \leq TR < 200$ anni) inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente uguale o inferiore a 0,3 metri.

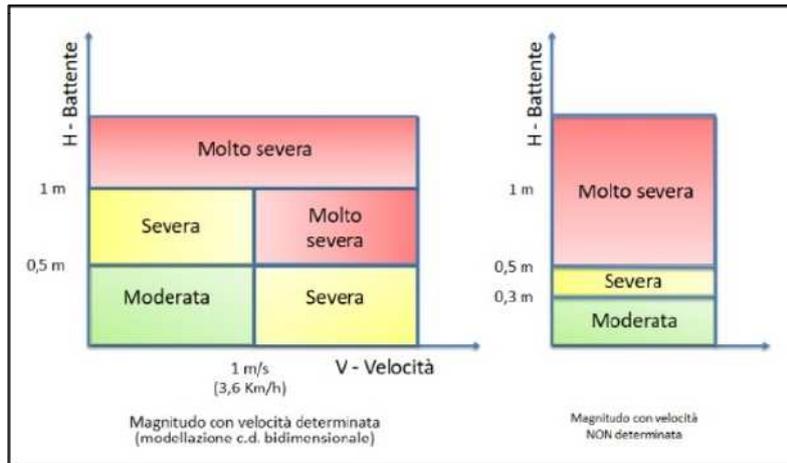
Magnitudo severa (M2)

Interessa le aree con valori di battente (riferiti a scenari per alluvioni poco frequenti ovvero $30 \leq TR < 200$ anni) superiore a 0,5 metri e inferiore o uguale a 1 metro e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente superiore a 0,30 metri e inferiore o uguale a 0,5 metri.

Magnitudo molto severa (M3)

Interessa le aree con valori di battente inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità superiore a 1 metro per secondo (m/s) oppure battente superiore a 0,5 metri e inferiore o uguale a 1 metro e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente superiore a 0,3 metri e inferiore o uguale a 0,5 metri.

COMUNE DI ORBETELLO
 Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione



Schema delle magnitudo

3. **Norme comuni.** Le seguenti indicazioni rappresentano prescrizioni di carattere generale relative agli interventi oggetto di pianificazione in relazione ai criteri di “gestione del rischio idraulico” finalizzati alla determinazione delle condizioni di fattibilità da prescrivere su tutto il territorio interessato da pericolosità idraulica, qualora ricorrano le condizioni per la loro applicazione.

3.1. I livelli idraulici di riferimento per la valutazione delle condizioni di rischio idraulico e per l'eventuale programmazione/progettazione degli interventi di messa in sicurezza e/o riduzione del rischio, devono essere derivati dagli studi di modellazione quantitativa in relazione al tempo di ritorno T_r 30 e 200 anni, salvo eventuali studi successivi sostitutivi o integrativi, rispetto a quelli impiegati per le elaborazioni del vigente PS e PO.

3.2. La condizione di riferimento per qualsivoglia considerazione in relazione a valutazioni di rischio ed iniziative finalizzate alla sua riduzione cui riferirsi per la definizione dei criteri di fattibilità in relazione al rischio alluvioni è l'evento ricorrente al tempo di ritorno T_r 200 anni

3.3. Nella progettazione degli interventi di “gestione del rischio” e/o messa in sicurezza o riduzione del rischio idraulico si deve operare tenendo conto di un franco di sicurezza rispetto al livello idraulico di riferimento (battente di piena per T_r 200 anni) come sotto definito:

a) per le aree esondabili da parte dei corsi d'acqua 0,30 ml.

4. **Fattibilità in aree classificate a rischio di alluvioni.** Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla l.r. 41/2018, oltre a quanto già previsto dalla pianificazione di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale (v. disciplina di piano del PGRA vigente).

4.1. La fattibilità degli interventi è subordinata, pertanto, alla gestione del rischio di alluvioni rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti, con opere idrauliche, opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale, ai sensi dell'articolo 8, comma 1 della l.r.41/2018. In tale articolato le condizioni di ammissibilità degli interventi sono definite in relazione alla specificità dell'intervento in previsione/realizzazione (nuova costruzione o intervento su patrimonio edificato esistente), destinazione d'uso, sua tipologia e ubicazione

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

all'interno o all'esterno di territorio urbanizzato.

4.2. Nei casi in cui, la fattibilità degli interventi non sia condizionata dalla l.r.41/2018 alla realizzazione delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, ma comunque preveda che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, la gestione del rischio alluvioni può essere perseguita attraverso misure da individuarsi secondo criteri di appropriatezza, coniugando benefici di natura economica, sociale ed ambientale, unitamente ai costi ed ai benefici.

In particolare, sono da valutare le possibili alternative nella gestione del rischio alluvioni dalle misure maggiormente cautelative che garantiscono assenza degli allagamenti fino alle misure che prevedono eventuali allagamenti derivanti da alluvioni poco frequenti.

4.3. Nel caso di interventi in aree soggette ad allagamenti, la fattibilità è subordinata a garantire, durante l'evento alluvionale l'incolumità delle persone, attraverso misure quali opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale e procedure atte a regolare l'utilizzo dell'elemento esposto in fase di evento. Durante l'evento sono accettabili eventuali danni minori agli edifici e alle infrastrutture tali da essere rapidamente ripristinabili in modo da garantire l'agibilità e la funzionalità in tempi brevi post evento.

4.4. Le condizioni prescrittive per l'ammissibilità degli interventi ed i relativi criteri di fattibilità sono dettati in funzione delle varie casistiche codificate nella l.r. n. 41/2018:

- art. 8 L.R. n. 41/2018 "Opere per la gestione del rischio di alluvioni";

Interventi edilizi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato

- art. 10 L.R. n. 41/2018 per le "Limitazioni per le aree a pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti";
- art. 11 L.R. n. 41/2018 per "interventi di nuova costruzione in aree a pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti";
- art. 12 L.R. n. 41/2018 per "interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti";
- art. 13 L.R. n. 41/2018 per "Infrastrutture lineari o a rete";
- art. 14 L.R. n. 41/2018 per "Interventi in aree presidiate da sistemi arginali";

Interventi edilizi all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato

- art. 16 L.R. n. 41/2018 per "Interventi edilizi fuori dal territorio urbanizzato".

5. **Piani Attuativi e progetti edilizi.** La predisposizione dei piani attuativi, per gli interventi in cui ne sia prevista la modalità attuativa, e dei progetti edilizi che vadano ad interessare aree per cui sia stata rilevata la condizione di predisposizione alla allagabilità per fenomeni frequenti o poco frequenti dovrà essere allestita in termini di quote assolute (m.s.l.m.) sia per quanto concerne gli elaborati in planimetria che quelli in prospetti e/o sezioni.

Su tali elaborati andranno riportate le indicazioni relative alla quota di sicurezza di riferimento in m.s.l.m. (Tr 200 anni) con l'indicazione del franco.

Le quote di riferimento dovranno risultare conformi a quelle desumibili dagli studi di modellazione idrologico idraulica del quadro conoscitivo della Variante al PS e essere desunte da modellazioni quantitative prodotte ad integrazione degli stessi da formularsi con dati di input idrologico e condizioni a contorno identiche.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

I dati altimetrici relativi ai piano campagna per gli interventi di nuova costruzione o ai resede dei fabbricati in caso di interventi su patrimonio edilizio esistente su cui formulare le proposte progettuali edilizie e/o le modellazioni idrauliche quantitative dovranno derivare da cartografia Lidar (ogni qual volta risulti disponibile), o da rilievi specifici di cui ne sia verificata la coerenza planoaltimetrica con il Lidar.

6. Misure per la riduzione della pericolosità da alluvioni e della magnitudo.

6.1. Ai sensi della LR 41/2018 art.8, la gestione del rischio di alluvioni è raggiunta mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2 mediante misure tese alla riduzione di pericolosità e magnitudo:

- Tipologia a) OPERE IDRAULICHE SUI CORSI D'ACQUA che assicurano l'assenza di allagamenti avendo come riferimento le alluvioni poco frequenti, ossia fino a $Tr=200$ anni. Le opere idrauliche sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione degli interventi, con attestazione di agibilità degli immobili oggetto di trasformazione subordinata al collaudo delle opere idrauliche stesse.
- Tipologia b) OPERE IDRAULICHE SUI CORSI D'ACQUA che riducono gli allagamenti a poco frequenti, ossia fino a $Tr = 200$ anni con conseguimento almeno della classe di magnitudo moderata unitamente a opere di sopraelevazione realizzate senza aggravio delle condizioni di rischio in altre zone.

Le opere idrauliche sui corsi d'acqua devono essere realizzate previa Autorizzazione o Omologa idraulica della struttura idraulica competente. Le opere idrauliche sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione degli interventi, con attestazione di agibilità degli immobili oggetto di trasformazione subordinata al collaudo delle opere idrauliche stesse. Il non aggravio delle condizioni di rischio, definito come volume idrico sottratto alla esondazione, è assicurato mediante opere o interventi di drenaggio in corpo idrico recettore o di trasferimento in altre aree. In quest'ultimo caso a condizione che non si incrementi la classe di magnitudo idraulica (moderata) e che sia prevista dagli strumenti urbanistici la stipula di convenzione fra proprietario e comune prima della realizzazione dell'intervento.

6.2. Ai sensi della LR 41/2018 art.8, la gestione del rischio di alluvioni è raggiunta mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2 mediante misure tese alla riduzione della vulnerabilità:

- Tipologia c) OPERE DI SOPRAELEVAZIONE (rialzamento soprabattente con relativo franco di sicurezza) conseguendo la classe di rischio R2 e assicurando il non aggravio nella aree vicine. Le opere idrauliche sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione degli interventi, con attestazione di agibilità degli immobili oggetto di trasformazione subordinata al collaudo delle opere idrauliche stesse. Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, definito come volume idrico sottratto alla esondazione, è assicurato mediante opere o interventi di drenaggio in corpo idrico recettore o trasferimento in altre aree. In quest'ultimo caso a condizione che non si incrementi la classe di magnitudo idraulica (moderata) e che sia prevista da gli strumenti urbanistici la stipula di convenzione fra proprietario e comune prima della realizzazione dell'intervento.
- Tipologia d) INTERVENTI DI DIFESA LOCALE del singolo elemento (paratoie, porte stagne ecc.)

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

7. Fattibilità in aree non soggette a rischio alluvioni.

7.1. Ad interventi e previsioni esterni ad aree colpite da esondazione non si attribuiscono prescrizioni specifiche per il conseguimento del titolo abilitativo, salvo opportune indicazioni di misure per il riordino o ripristino del drenaggio superficiale.

7.2. Nelle aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni fino ad una distanza massima di m 300 dal piede, così come definite nella LR 41/2018 art.2, per gli interventi di nuova costruzione a prescindere dalla pericolosità sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del Piano di protezione civile comunale. A tal fine il comune, entro centottanta giorni dal rilascio del titolo abilitativo, aggiorna il relativo Piano e lo trasmette alla struttura regionale competente.

8. Fattibilità non subordinata a prescrizioni in aree soggette a rischio alluvioni. La certificazione dei seguenti casi, non espressamente individuati nell'art. 12 della LR 41/2018, è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione, con elaborati grafici e cartografici riferiti agli studi idraulici del PS, finalizzata all'accertamento e certificazione del I raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2.

Sono consentiti:

8.1. incrementi volumetrici in qualsiasi condizione di pericolosità e magnitudo idraulica a condizione che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggano volumi di laminazione e non aggravino le condizioni di rischio in altre aree (p.es. soprabattente);

8.2. interventi sulle parti di manufatto con piano di calpestio sottobattente senza modifica dell'involucro edilizio (aperture esterne) direttamente interessato dal fenomeno alluvionale con qualsiasi magnitudo;

8.3. interventi sulle parti di manufatto con piano di calpestio sottobattente con modifica dell'involucro edilizio direttamente interessato dal fenomeno alluvionale in condizioni di magnitudo moderata;

8.4. mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o adibiti a pernottamento nelle parti di manufatto con piano di calpestio sottobattente in condizioni di magnitudo moderata per alluvioni poco frequenti. In assenza di specifici riferimenti normativi nella LR 41/2018 si ritiene comunque di gestire il rischio con misure più cautelative, appropriate e sostenibili, ricorrendo p.es. a interventi di difesa locale.

9. Fattibilità subordinata a prescrizioni in aree in aree soggette a rischio alluvioni.

9.1. La fattibilità in condizioni di pericolosità da alluvioni poco frequenti (P2) e con qualsiasi magnitudo idraulica è subordinata a interventi di riduzione della vulnerabilità mediante opere di sopraelevazione (tipologia c, ovvero rialzamento soprabattente oltre franco di sicurezza).

La gestione del rischio di alluvione in classe R2 mediante opere di sopraelevazione dovrà garantire la trasparenza idraulica; nel caso di occupazione di volume significativo tale requisito dovrà essere verificato con specifico studio di modellistica dinamica (l'obbligatorio riferimento sono gli studi idraulici del PS), ovvero assicurando il non aggravio del rischio nella aree vicine mediante drenaggio in corpo idrico ricettore o trasferimento a condizione che nelle aree di trasferimento non si incrementi la classe di magnitudo moderata e che negli strumenti urbanistici sia prevista la stipula di una convenzione fra comune e proprietario prima della realizzazione dell'intervento; le opere di sopraelevazione sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione dell'intervento urbanistico edilizio.

A tali condizioni sono consentiti:

- interventi di nuova costruzione,

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

- volumi interrati (limitatamente alle condizioni di magnitudo moderata) a condizione che non sia superato il rischio medio R2,
- incrementi volumetrici (anche in condizioni di alluvioni frequenti) anche con demolizione e ricostruzione di parti o nuovi manufatti purché funzionali all'ampliamento.

9.2. La fattibilità in condizioni di pericolosità per alluvioni frequenti (P3) e con qualsiasi magnitudo idraulica è subordinata a interventi di riduzione di pericolosità e magnitudo mediante opere idrauliche (tipologia a,b). Per le relative preliminari verifiche idrauliche sulle opere strutturali relative ai corsi d'acqua responsabili dell'allagamento, l'obbligatorio riferimento sono gli studi idraulici del PS, prevedendo per le nuove previsioni l'individuazione delle opere già negli atti di pianificazione comunali.

Non sono consentiti nei volumi interrati esistenti mutamenti di destinazione d'uso e frazionamenti in residenziale o comunque adibiti a pernottamento.

Sono consentiti gli interventi edilizi di nuova costruzione a condizione che sia realizzata una delle opere idrauliche di tipologia a e b.

In condizioni di magnitudo moderata, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione e mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale, ricorrendo a opere di sola sopraelevazione soprabattente oltre franco di sicurezza (tipologia c), essendo già conseguita la richiesta condizione di magnitudo moderata prevista con la tipologia b. Tale requisito dovrà essere verificato con appropriate valutazioni idrauliche contenenti, se necessario, modellazioni numeriche in grado di rappresentare le dinamiche di esondazione caratteristiche del sito. I relativi esiti costituiscono necessaria condizione per l'attuazione dell'intervento. Gli studi idraulici di verifica potranno essere condotti in fase di piano attuativo o di intervento diretto quando saranno definiti gli indirizzi della progettazione (ubicazione degli edifici, parcheggi, movimenti di terra). In tal caso la gestione del rischio di alluvione mediante opere di sopraelevazione dovrà assicurare il non aggravio del rischio nelle aree vicine mediante drenaggio delle acque in corpo idrico ricettore o trasferimento a condizione che aree di trasformazione e aree di trasferimento siano in magnitudo moderata. Tale soluzione richiede previa verifica dell'autorità idraulica e previsione negli strumenti urbanistici di stipula di una convenzione fra comune e proprietario prima della realizzazione dell'intervento. Tutte le opere idrauliche di tipologia a) e b) sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione dell'intervento edilizio e l'attestazione di agibilità degli immobili è subordinata al collaudo di tali opere.

Non sono consentiti ospedali, case di cura, strutture strategiche e impianti.

9.3. Limitatamente alla realizzazione degli interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici, la fattibilità in condizioni di pericolosità da alluvioni frequenti (P3) e poco frequenti (P2) e con qualsiasi magnitudo idraulica è subordinata a interventi di riduzione della vulnerabilità mediante opere di difesa locale (tipologia d); sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione del singolo elemento edilizio con predisposizione di interventi di difesa locale in corrispondenza di ogni apertura sottobattente del singolo elemento edilizio: p.es. paratoie, infissi impermeabili in relazione al battente di esondazione, cui si aggiunge il franco di sicurezza.

9.4. Sono comunque ammessi gli incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree.

Per la casistica non espressamente trattata nel presente comma si rimanda alle indicazioni di ammissibilità e prescrizioni di cui agli artt. 11 e 12 della L.R. n. 41/2018.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

10. Fattibilità di infrastrutture lineari e a rete.

10.1. E' consentita la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze in condizioni di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 con qualsiasi magnitudo idraulica a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio nella altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste misure preventive per regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;

10.2. E' consentita la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze in condizioni di pericolosità per alluvioni frequenti P3 con qualsiasi magnitudo idraulica a condizione che sia realizzata una delle opere di tipologia a), b) e c); per le condizioni di attuazione collegate alle opere di tipologia a), b) e c) si rimanda ai precedenti articoli del presente titolo;

10.3. E' consentito l'adeguamento e ampliamento di infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e relative pertinenze in condizioni di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 e frequenti P3 con qualsiasi magnitudo idraulica a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio nella altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste misure preventive per regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;

10.4. In aree di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 e frequenti P3 e con qualsiasi magnitudo idraulica sono consentite le piste ciclopedonali a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio nella altre aree e che siano previste misure preventive per regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;

10.5. In aree di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 e frequenti P3 e con qualsiasi magnitudo idraulica sono consentiti parcheggi di superficie a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio nella altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste misure preventive per regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;

10.6. In aree di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 e frequenti P3 e con qualsiasi magnitudo idraulica sono consentite nuove infrastrutture di distribuzione a rete e relativi adeguamento e ampliamento a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio nella altre aree;

10.7. per tutti i casi non espressamente trattati nel presente testo si rimanda a quanto prescritto all'art.13 della LR 41/2018.

11. Interventi consentiti all'esterno del territorio urbanizzato in aree a pericolosità da alluvioni. Sono consentiti gli interventi edilizi all'esterno del territorio urbanizzato alle condizioni degli interventi edilizi all'interno del territorio urbanizzato.

11.1. Sono consentiti interventi di nuova costruzione in condizioni di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 con magnitudo idraulica severa e molto severa a condizione che sia realizzata una delle opere di tipologia a),b);

11.2. E'consentita la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze in condizioni di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 con qualsiasi magnitudo idraulica a condizione che sia realizzata una delle opere idrauliche di tipologia a), b) e c);

11.3. Sono consentiti nuovi edifici rurali in condizioni di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 e frequenti P3 con qualsiasi magnitudo idraulica a condizione che sia realizzata una delle opere di tipologia a),b) e c);

11.4. Sono consentiti gli annessi agricoli in condizioni di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 e

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

frequenti P3 con qualsiasi magnitudo idraulica a condizione che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggano volume di laminazione;

11.5. Per tutti i casi non espressamente trattati nel presente testo si rimanda a quanto prescritto all'art.16 della LR 41/2018.

Art. 139. Reticolo idraulico

1. Il reticolo idraulico di riferimento è individuato dalla Legge regionale 77/2012 articolo 22 lettera e) ed attualmente vigente approvato con delibera di Consiglio 103/2022 e relativo Allegato A.

Sullo stesso valgono i disposti del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.

2. Per l'intero reticolo idrografico, come definito ed individuato dalla L.R. n. 79/2012 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono ambito di assoluta protezione - oggetto di salvaguardia ai fini idraulici, naturalistici, ambientali e paesaggistici - l'alveo, le aree golenali, le sponde (o gli argini, ove presenti), nonché le aree comprese nelle due fasce di larghezza di ml 10 adiacenti al corso d'acqua, misurate a partire dal piede esterno dell'argine per i corsi d'acqua incanalati, e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati (v. art 3 L.R. n. 41/2018).

3. All'interno dell'ambito di assoluta protezione sono consentiti esclusivamente interventi volti:

- al mantenimento e miglioramento della funzionalità idraulica, al fine di garantire il regolare deflusso delle acque incanalate;
- al miglioramento delle capacità autodepurative mediante interventi atti a conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali;
- al mantenimento e rafforzamento dei corridoi biotici dei sistemi connettivi e di tutti gli elementi costitutivi della rete ecologica fluviale basata sul reticolo idrografico superficiale;
- alla messa in sicurezza idraulica mediante specifiche opere di regimazione;
- alla produzione di energia mediante la realizzazione e/o adeguamento di impianti idroelettrici;
- alla fruizione pubblica mediante la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali a carattere sportivo e ricreativo;
- al mantenimento e conservazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle norme di cui al Regio Decreto n. 25.07.1904, n. 523, e successive modifiche e integrazioni.

4. All'interno dell'ambito di assoluta protezione si applicano pertanto le disposizioni di cui ai seguenti punti, integrative della disciplina di tutela dettata dalle vigenti norme statali, e volte a garantire la tutela delle acque, a ridurre il rischio idrogeologico, a permettere l'accesso alle sponde e all'alveo dei corsi d'acqua per assicurare la funzionalità e l'efficace manutenzione delle opere idrauliche, a garantire una corretta distanza delle costruzioni dagli argini.

5. Non sono consentiti nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche.

Nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento e delle condizioni di cui ai successivi punti, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi di natura idraulica, quali in particolare:
 1. trasformazioni morfologiche degli alvei e delle golene;
 2. impermeabilizzazione del fondo degli alvei;

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

3. rimodellazione della sezione dell'alveo;
4. nuove inalveazioni o rettificazioni dell'alveo.
- b) reti dei servizi essenziali e opere sovrapassanti o sottopassanti il corso d'acqua;
- c) opere finalizzate alla tutela del corso d'acqua e dei corpi idrici sottesi;
- d) opere connesse alle concessioni rilasciate ai sensi del R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 (Approvazione del testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici);
- e) interventi volti a garantire la fruibilità pubblica;
- f) itinerari ciclopedonali;
- g) opere di adduzione e restituzione idrica;
- h) interventi di riqualificazione ambientale.

Gli interventi di cui alle lett. e) ed f), sono realizzati a condizione che siano adottate nei piani comunali di protezione civile misure per regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

6. Gli interventi di cui ai punti precedenti sono consentiti previa autorizzazione della struttura regionale competente, che ne verifica la compatibilità idraulica nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) sia assicurato il miglioramento o la non alterazione del buon regime delle acque;
 - b) l'intervento non interferisca con esigenze di regimazione idraulica, accessibilità e manutenzione del corso d'acqua e sia compatibile con la presenza di opere idrauliche;
 - c) l'intervento non interferisca con la stabilità del fondo e delle sponde;
 - d) non vi sia aggravio del rischio in altre aree derivante dalla realizzazione dell'intervento;
 - e) non vi sia aggravio del rischio per le persone e per l'immobile oggetto dell'intervento.
7. Nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento, sul patrimonio edilizio esistente - legittimamente realizzato sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica, oppure senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento - sono consentiti, qualora ammessi dal Piano Operativo, tutti gli interventi edilizi finalizzati esclusivamente alla conservazione e alla manutenzione dei manufatti, a condizione che siano realizzati interventi di difesa locale qualora si modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale relativo allo scenario per alluvioni poco frequenti (Tr=200).

Non sono comunque consentiti:

- i frazionamenti ed i mutamenti di destinazione d'uso comportanti la creazione di unità immobiliari con funzione residenziale o turistico-ricettiva o, comunque, adibite al pernottamento;
- interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, nonché interventi comportanti le addizioni volumetriche.

Sono viceversa sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche.

8. Nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento, sulle infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e loro pertinenze, sui parcheggi pubblici e privati - legittimamente realizzati sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica, oppure senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento - sono consentiti interventi di adeguamento e ampliamento per la messa in sicurezza delle infrastrutture ai sensi della normativa tecnica di riferimento.
9. Tutti i corsi d'acqua presenti sul territorio comunale facenti parte del reticolo idrografico regionale, in quanto pubblici, restano comunque assoggettati alle tutele idrauliche di cui al R.D. n. 523/1904.
10. Allo scopo di salvaguardare il sistema idrogeologico e l'equilibrio ecologico ambientale, qualunque

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

intervento che provochi variazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche della rete dei fossi o canali esistenti, è sottoposto ad autorizzazione rilasciata dall'autorità idraulica competente.

11. In tutto il territorio comunale sono di norma vietati gli interventi di tombatura dei corsi d'acqua (ex Del. C.R. n. 155/1997 e successiva L.R. n. 41/2018). Tutti gli interventi sui corsi d'acqua dovranno essere realizzati in sintonia con i precetti e prescrizioni di cui alla Del. C.R. n. 155 del 20.05.1997 "Direttive sui criteri progettuali per l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica".

Art. 140. Attività estrattive

1. Le attività estrattive, ricadenti nel territorio comunale, devono sottostare alla L.R. 35/2015 e alla Disciplina del Piano Regionale Cave approvato con Deliberazione n.47 del 21/07/2020. Il presente Piano Operativo, con contestuale Variante al P.S. si adegua al P.R.C. ai sensi dell'art. 9 della L.R. 35/2015 e ai sensi degli artt. 22 e 23 della Disciplina del P.R.C.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

PARTE VII NORME TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I NORME TRANSITORIE E ABROGAZIONI

Art. 141. Strumenti urbanistici e attività edilizia in corso

1. Obblighi di adeguamento:

Successivamente all'adozione del presente Piano, le varianti ai piani attuativi, ai progetti approvati ed ai titoli abilitativi devono conformarsi alle disposizioni del Piano adottato.

Le parti degli interventi previsti nei titoli abilitativi che abbiano già conseguito efficacia, ma non risultino completate entro il termine temporale massimo prescritto per legge per l'ultimazione dei lavori, sono oggetto di separata istanza edilizia e si conformano alle previsioni del presente Piano.

2. Piani attuativi vigenti e titoli abilitativi conseguenti:

Negli ambiti soggetti a strumento urbanistico attuativo si applica la disciplina definita in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo medesimo.

Sono fatti salvi i piani attuativi che risultino approvati alla data di adozione del presente Piano e i titoli abilitativi da essi derivanti, anche se presentati successivamente alla data di adozione del presente Piano.

Ad avvenuta realizzazione e alla scadenza della validità dello strumento urbanistico attuativo, valgono le presenti Norme, da utilizzare per analogia relativa ai tessuti residenziali, a quelli specializzazione funzionale, alle dotazioni territoriali.

3. Interventi ammessi negli ambiti assoggettati a piani attuativi scaduti e non interamente realizzati:

Ai sensi e per gli effetti di quanto contenuto nell'art. 17, primo comma, della legge n. 1150 del 1942 "decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato, questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso". In altri termini è consentito il completamento delle opere di urbanizzazione in corso di realizzazione ed è ammessa l'edificazione in conformità alle prescrizioni urbanistiche di zona nelle aree dotate delle opere di urbanizzazione nonché in conformità di convenzione ancora efficace. Resta ferma la possibilità per l'Amministrazione Comunale di ripianificare le aree che non siano state attuate con destinazioni e dimensioni diverse da quelle del previgente piano attuativo, in coerenza con la nova programmazione territoriale avviata dall'Amministrazione Comunale medesima, potendosi conseguentemente procedere con nuova convenzione.

4. Interventi fatti salvi:

Per quanto attiene i procedimenti autorizzatori di competenza di altri soggetti, ai fini dell'applicazione della salvezza degli interventi, fa fede il rilascio dell'accertamento di conformità urbanistico-edilizia

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

attestato dal Comune ancorché espresso nell'ambito del processo di Valutazione Impatto Ambientale o di altra procedura di settore.

Dall'esecutività della delibera di consiglio comunale di adozione del Piano Operativo, fino all'esecutività dell'atto di approvazione del medesimo, l'organo comunale competente può sospendere ogni determinazione su pratiche edilizie e urbanistiche qualora riconosca che i loro contenuti siano in contrasto con i contenuti del Piano Operativo adottato.

Art. 142. Aree non pianificate ed eventuale proroga dei termini di efficacia delle previsioni

1. Le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi, di rigenerazione urbana o progetti unitari convenzionati di iniziativa pubblica comunque denominati perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati approvati. Perdono efficacia altresì gli interventi assoggettati a piani attuativi, interventi di rigenerazione urbana o progetti unitari convenzionati di iniziativa privata qualora entro i cinque anni di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto. Perdono efficacia anche gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ancorché non assoggettati a piani attuativi, progetti unitari convenzionati, interventi di rigenerazione urbana, qualora entro il medesimo termine quinquennale non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.
2. Le aree non pianificate sono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza sono tutte quelle per le quali si verificano le perdite di efficacia elencate nel precedente comma. Nelle aree non pianificate ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito nel presente articolo sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti per gli ambiti rurali urbani di cui alle presenti Norme.
3. Per quanto attiene le definizioni degli interventi e dei relativi strumenti attuativi e abilitativi (piani attuativi, progetti unitari convenzionati, interventi di rigenerazione urbana, titoli edilizi) si fa riferimento alle definizioni contenute nella l.r. 65/2014.
4. Il Comune può prorogare per una sola volta i termini di efficacia delle previsioni di cui al precedente comma 1, che corrispondono alle previsioni di cui ai commi 9 e 11 dell'art. 95 della l.r. 65/2014, per un periodo massimo di cinque anni. La proroga è disposta dal Comune con un unico atto prima della scadenza del termine quinquennale.
5. I vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia se entro il medesimo termine quinquennale non sia stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica. Anche in tal caso le aree sulle quali sia diventato inefficace il vincolo preordinato all'esproprio diventano aree non pianificate e ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dal vigente articolo sono ammessi unicamente interventi previsti per gli ambiti rurali urbani di cui alle presenti Norme. Qualora sia previsto che l'opera pubblica possa essere realizzata anche dietro iniziativa privata, alla decadenza del vincolo non consegue la perdita di efficacia della relativa previsione.
6. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del piano operativo, il Comune redige una relazione sull'effettiva attuazione delle previsioni in esso contenute.

marzo 2023

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 143. Abrogazioni

1. Dalla data di approvazione del presente Piano cessano di avere efficacia le disposizioni con esso in contrasto contenute in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale o regolamenti comunali in precedenza approvati.

Art. 144. Poteri di deroga

1. I poteri di deroga al presente Piano sono esercitabili esclusivamente nel rispetto delle condizioni contenute nella legislazione vigente nazionale e regionale.

Art. 145. Attività e forme di utilizzazione delle Aree di Trasformazione AT.5.1.0 e AT.5.1.A-B

1. In assenza di loro inserimento nel Piano Operativo come azioni di trasformazione in attuazione del Piano Strutturale vigente, sugli edifici, sulle unità immobiliari e sulle aree ricomprese all'interno delle aree AT.5.1.0 (Ex Aeronautica) e AT.5.1.A-B (Ex Sipe Nobel) sono ammessi esclusivamente interventi di carattere meramente manutentivo/conservativo, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.
2. Il Piano Strutturale riporta il dimensionamento complessivo e la disciplina delle aree di cui al presente articolo all'interno dell'elaborato SSS.07 "*Atlante delle U.T.O.E.: obiettivi e dimensionamento*". Tali contenuti devono essere rispettati nel caso in cui l'Amministrazione decida di inserirli in un successivo Piano Operativo o in Variante al Piano Operativo vigente. Ove l'Amministrazione decidesse di modificare detti contenuti dovrà procedere con Variante al Piano Strutturale.

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

ALLEGATI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegati esterni al documento

ALLEGATO 1 - DOSSIER DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE E DI COMPLETAMENTO

Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle Aree di trasformazione interne al TU - Aree "AT.TU.n", alle Aree di trasformazione esterne al TU - Aree "AT.TR.n", dei Completamenti urbani - "CP.n" e dei Completamenti di tessuto produttivo specialistico - "CP_TPS.n" - varie scale

ALLEGATO 2 - Tabelle del dimensionamento

Allegati interni al documento

Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche

Attraverso l'elenco dello stato di fatto degli edifici di proprietà comunale, dove sono situate le sedi dei principali servizi pubblici, viene verificata l'accessibilità degli spazi esterni di pertinenza e dei locali interni secondo le definizioni di cui al DPR 236/1989 con riferimento ai seguenti elementi:

SPAZI ESTERNI

- percorsi/marciapiedi art.4, comma 2.1 DM 236/1989 e artt.4, 5 DPR 503/1996
 - Negli spazi esterni e sino agli accessi degli edifici deve essere previsto almeno un percorso preferibilmente in piano con caratteristiche tali da consentire la mobilità delle persone con ridotte o impedito capacità motorie, e che assicuri loro la utilizzabilità diretta delle attrezzature dei parcheggi e dei servizi posti all'esterno, ove previsti. I percorsi devono presentare un andamento quanto più possibile semplice e regolare in relazione alle principali direttrici di accesso ed essere privi di strozzature, arredi, ostacoli di qualsiasi natura che riducano la larghezza utile di passaggio o che possano causare infortuni. La loro larghezza deve essere tale da garantire la mobilità nonché, in punti non eccessivamente distanti tra loro, anche l'inversione di marcia da parte di una persona su sedia a ruote. Quando un percorso pedonale sia adiacente a zone non pavimentate, è necessario prevedere un ciglio da realizzare con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva nonché acustica se percorso con bastone. Le eventuali variazioni di livello dei percorsi devono essere raccordate con lievi pendenze ovvero superate mediante rampe in presenza o meno di eventuali gradini ed evidenziate con variazioni cromatiche. In particolare, ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale, o è interrotto da un passo carrabile, devono predisporre rampe di pendenza contenuta e raccordate in maniera continua col piano carrabile, che consentano il passaggio di una sedia a ruote. Le intersezioni tra percorsi pedonali e zone carrabili devono essere opportunamente segnalate anche ai non vedenti.
- pavimentazioni art.4, comma 2.2 DM 236/1989 e art.5 DPR 503/1996
 - La pavimentazione del percorso pedonale deve essere antisdrucchiabile. Eventuali differenze di livello tra gli elementi costituenti una pavimentazione devono essere contenute in maniera tale da non costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote. I grigliati utilizzati nei calpestii debbono avere maglie con vuoti tali da non costituire ostacolo o pericolo, rispetto a ruote, bastoni di sostegno, e simili.
- parcheggi art.4, comma 2.3 DM 236/1989 e art.10 DPR 503/1996
 - Si considera accessibile un parcheggio complanare alle aree pedonali di servizio o ad esse collegato tramite rampe o idonei apparecchi di sollevamento.
Lo spazio riservato alla sosta delle autovetture delle persone disabili deve avere le stesse caratteristiche di cui al punto 4.1.14.

SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

- Porte art.4, comma 1.1 DM 236/1989

- Le porte di accesso di ogni unità ambientale devono essere facilmente manovrabili, di tipo e luce netta tali da consentire un agevole transito anche da parte di persona su sedia a ruote; il vano della porta e gli spazi antistanti e retrostanti devono essere complanari. Occorre dimensionare adeguatamente gli spazi antistanti e retrostanti, con riferimento alle manovre da effettuare con la sedia a ruote, anche in rapporto al tipo di apertura. Sono ammessi dislivelli in corrispondenza del vano della porta di accesso di una unità immobiliare, ovvero negli interventi di ristrutturazione, purché questi siano contenuti e tali comunque da non ostacolare il transito di una persona su sedia a ruote. Per dimensioni, posizionamento e manovrabilità la porta deve essere tale da consentire una agevole apertura della-e ante da entrambi i lati di utilizzo; sono consigliabili porte scorrevoli o con anta a libro, mentre devono essere evitate le porte girevoli, a ritorno automatico non ritardato e quelle vetrate se non fornite di accorgimenti per la sicurezza. Le porte vetrate devono essere facilmente individuabili mediante l'apposizione di opportuni segnali. Sono da preferire maniglie del tipo a leva opportunamente curvate ed arrotondate.

- Pavimenti art.4, comma 1.2 DM 236/1989
 - I pavimenti devono essere di norma orizzontali e complanari tra loro e, nelle parti comuni e di uso pubblico, non sdruciolevoli. Eventuali differenze di livello devono essere contenute ovvero superate tramite rampe con pendenza adeguata in modo da non costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote. Nel primo caso si deve segnalare il dislivello con variazioni cromatiche; lo spigolo di eventuali soglie deve essere arrotondato. Nelle parti comuni dell'edificio, si deve provvedere ad una chiara individuazione dei percorsi, eventualmente mediante una adeguata differenziazione nel materiale e nel colore delle pavimentazioni. I grigliati utilizzati nei calpestii debbono avere maglie con vuoti tali da non costituire ostacolo o pericolo rispetto a ruote, bastoni di sostegno, ecc.; gli zerbini devono essere incassati e le guide solidamente ancorate.

- Infissi esterni art.4, comma 1.3 DM 236/1989
 - Le porte, le finestre e le porte-finestre devono essere facilmente utilizzabili anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali. I meccanismi di apertura e chiusura devono essere facilmente manovrabili e percepibili e le parti mobili devono poter essere usate esercitando una lieve pressione. Ove possibile si deve dare preferenza a finestre e parapetti che consentono la visuale anche alla persona seduta. Si devono comunque garantire i requisiti di sicurezza e protezione dalle cadute verso l'esterno.

- Servizi igienici art.4, comma 1.6 DM 236/1989
 - Nei servizi igienici devono essere garantite, con opportuni accorgimenti spaziali, le manovre di una sedia a ruote necessarie per l'utilizzazione degli apparecchi sanitari. Deve essere garantito in particolare:
 - lo spazio necessario per l'accostamento laterale della sedia a ruote alla tazza e, ove presenti, al bidet, alla doccia, alla vasca da bagno, al lavatoio,

alla lavatrice;

- lo spazio necessario per l'accostamento frontale della sedia a ruote al lavabo, che deve essere del tipo a mensola;

- la dotazione di opportuni corrimano e di un campanello di emergenza posto in prossimità della tazza e della vasca.

Si deve dare preferenza a rubinetti con manovra a leva e, ove prevista, con erogazione dell'acqua calda regolabile mediante miscelatori termostatici, e a porte scorrevoli o che aprono verso l'esterno. percorsi orizzontali

- Percorsi orizzontali art.4, comma 1.9 DM 236/1989
 - o Corridoi e passaggi devono presentare andamento quanto più possibile continuo e con variazioni di direzione ben evidenziate. I corridoi non devono presentare variazioni di livello; in caso contrario queste devono essere superate mediante rampe. La larghezza del corridoio e del passaggio deve essere tale da garantire il facile accesso alle unità ambientali da esso servite e in punti non eccessivamente distanti tra loro essere tale da consentire l'inversione di direzione ad una persona su sedia a ruote. Il corridoio comune posto in corrispondenza di un percorso verticale (quale scala, rampa, ascensore, servoscala, piattaforma elevatrice) deve prevedere una piattaforma di distribuzione come vano di ingresso o piano di arrivo dei collegamenti verticali, dalla quale sia possibile accedere ai vari ambienti, esclusi i locali tecnici, solo tramite percorsi orizzontali.

- Scale art.4, comma 1.10 DM 236/1989
 - o Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo. Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione del loro andamento per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni. Per ogni rampa di scale i gradini devono avere la stessa alzata e pedata. Le rampe devono contenere possibilmente lo stesso numero di gradini, caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata. Le porte con apertura verso la scala devono avere uno spazio antistante di adeguata profondità. I gradini delle scale devono avere una pedata antisdrucchiolevole a pianta preferibilmente rettangolare e con un profilo preferibilmente continuo a spigoli arrotondati.
Le scale devono essere dotate di parapetto atto a costituire difesa verso il vuoto e di corrimano. I corrimano devono essere di facile prendibilità e realizzati con materiale resistente e non tagliente. Le scale comuni e quelle degli edifici aperti al pubblico devono avere i seguenti ulteriori requisiti:
 - 1) la larghezza delle rampe e dei pianerottoli deve permettere il passaggio contemporaneo di due persone ed il passaggio orizzontale di una barella con una inclinazione massima del 15% lungo l'asse longitudinale;
 - 2) la lunghezza delle rampe deve essere contenuta; in caso contrario si deve interporre un ripiano in grado di arrestare la caduta di un corpo umano;
 - 3) il corrimano deve essere installato su entrambi i lati;
 - 4) in caso di utenza prevalente di bambini si deve prevedere un secondo corrimano ad altezza proporzionata;

5) è preferibile una illuminazione naturale laterale. Si deve dotare la scala di una illuminazione artificiale, anche essa laterale, con comando individuabile al buio e disposto su ogni pianerottolo.

6) Le rampe di scale devono essere facilmente percepibili, anche per i non vedenti.

- Rampe art.4, comma 1.11DM 236/1989
 - La pendenza di una rampa va definita in rapporto alla capacità di una persona su sedia a ruote di superarla e di percorrerla senza affaticamento anche in relazione alla lunghezza della stessa. Si devono interporre ripiani orizzontali di riposo per rampe particolarmente lunghe. Valgono in generale per le rampe accorgimenti analoghi a quelli definiti per le scale.

- Ascensori art.4, comma 1.12 DM 236/1989
 - L'ascensore deve avere una cabina di dimensioni minime tali da permettere l'uso da parte di una persona su sedia a ruote. Le porte di cabina e di piano devono essere del tipo automatico e di dimensioni tali da permettere l'accesso alla sedia a ruote. Il sistema di apertura delle porte deve essere dotato di idoneo meccanismo (come cellula fotoelettrica, costole mobili) per l'arresto e l'inversione della chiusura in caso di ostruzione del vano porta. I tempi di apertura e chiusura delle porte devono assicurare un agevole e comodo accesso alla persona su sedia a ruote. Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con porte chiuse. La botoniera di comando interna ed esterna deve avere il comando più alto ad un'altezza adeguata alla persona su sedia a ruote ed essere idonea ad un uso agevole da parte dei non vedenti. Nell'interno della cabina devono essere posti un citofono, un campanello d'allarme, un segnale luminoso che confermi l'avvenuta ricezione all'esterno della chiamata di allarme, una luce di emergenza. Il ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina deve avere una profondità tale da contenere una sedia a ruote e consentirne le manovre necessarie all'accesso. Deve essere garantito un arresto ai piani che renda complanare il pavimento della cabina con quello del pianerottolo. Deve essere prevista la segnalazione sonora dell'arrivo al piano e un dispositivo luminoso per segnalare ogni eventuale stato di allarme.

- Servoscala/Piattaforme art.4, comma 1.13 DM 236/1989
 - Per servoscala e piattaforma elevatrice si intendono apparecchiature atte a consentire, in alternativa ad un ascensore o rampa inclinata, il superamento di un dislivello a persone con ridotta o impedita capacità motoria. Tali apparecchiature sono consentite in via alternativa ad ascensori negli interventi di adeguamento o per superare differenze di quota contenute. Fino all'emanazione di una normativa specifica, le apparecchiature stesse devono essere rispondenti alle specifiche di cui al punto 8.1.13; devono garantire un agevole accesso e stazionamento della persona in piedi, seduta o su sedia a ruote, e agevole manovrabilità dei comandi e sicurezza sia delle persone trasportate che di quelle che possono venire in contatto con l'apparecchiatura in movimento. A tal fine le suddette apparecchiature

devono essere dotate di sistemi anticaduta, anticesoimento, antischiacciamento, antiurto e di apparati atti a garantire sicurezze di movimento, meccaniche, elettriche e di comando. Lo stazionamento dell'apparecchiatura deve avvenire preferibilmente con la pedana o piattaforma ribaltata verso la parete o incassata nel pavimento. Lo spazio antistante la piattaforma, sia in posizione di partenza che di arrivo, deve avere una profondità tale da consentire un agevole accesso o uscita da parte di una persona su sedia a ruote.

Ai vari edifici è stato assegnato un livello di accessibilità sulla base del rispetto dei requisiti sopra richiamati e sono stati classificati:

- **AC Accessibile**: fabbricati adeguati alla normativa vigente in base al loro livello di accessibilità secondo il seguente schema:
- **ACcond Con accessibilità condizionata**: fabbricati dove il superamento delle barriere architettoniche è garantito con appositi dispositivi;
- **inADEG In fase di adeguamento**: fabbricati dove il superamento delle barriere architettoniche è garantito con appositi dispositivi che sono in attesa di manutenzione
- **nonADEG Con necessità di adeguamento**: fabbricati dove il superamento delle barriere architettoniche necessita la realizzazione di opere.

Id	Natura del bene	Indirizzo	Numero civico	Denominazione del bene	Foglio Catasto (Ordinario)	Particella mappale/numeratore Catasto (Ordinario)	Titolo di utilizzo/detenzione	Tipologia dell'immobile	Utilizzo del bene immobile	Livello di accessibilità SPAZI ESTERNI	Livello di accessibilità SPAZI INTERNI	
1	Unità Immobiliare	Via Pietro Nenni	[22]	CASERMA CARABINIERI ORBETELLO-STRUTTURA PRINCIPALE	[90]	[990]	In proprietà	Caserma	Dato in gestione ad altra Amministrazione Pubblica	Ac	ACcond	
2	Unità Immobiliare	Piazza del Plebiscito	[1]	SEDE COMUNALE PIAZZA PLEBISCITO	[88]	[323]	In proprietà	Ufficio strutturato ed assimilabili	Dato in gestione ad altra Amministrazione Pubblica	Ac	ACcond	
3	Unità Immobiliare	VIA ROMA - ORBETELLO CENTRO STORICO	SNC	EDIFICIO BACCARINI - ORBETELLO - SEDE SCUOLA ELEMENTARE E ISTITUTO PROFESSIONALE	[88]	[48]	In proprietà	Edificio scolastico (es.: scuola di ogni ordine e grado, università, scuola di formazione)	Dato in gestione ad altra Amministrazione Pubblica	Ac	ACcond	
4	Unità Immobiliare	VIA GIOVANNI DA ORBETELLO - ORBETELLO CENTRO STORICO	SNC	UFFICI PUBBLICI DI VIA GIOVANNI DA ORBETELLO	[89]	[85]	In proprietà	Ufficio strutturato ed assimilabili	Piano terra non utilizzato per attività istituzionali - Piano primo e secondo non utilizzati	Ac	PT Ac	P1 e P2 nonADEG
5	Unità Immobiliare	PIAZZA DELLA REPUBBLICA - ORBETELLO CENTRO STORICO	SNC	PALAZZO DEL FRONTONE - AUDITORIUM - SALETTE - PROLOCO-EX CASERMA UMBERTO I	[88]	[108]	In proprietà	Ufficio strutturato ed assimilabili	Dato in gestione ad altra Amministrazione Pubblica	Ac	PT Ac	P1 Accond
6	Unità Immobiliare	Via Edmondo de Amicis	[28]	SCUOLA ELEMENTARE VIA DE AMICIS - NEGHELLI	[90]	[176]	In proprietà	Edificio scolastico (es.: scuola di ogni ordine e grado, università, scuola di formazione)	Dato in gestione ad altra Amministrazione Pubblica	Ac	PT Ac	P1 nonADEG
7	Unità Immobiliare	LOC. POLVEROSA	SNC	SCUOLA MATERNA POLVEROSA	[28]	[94]	In proprietà	Edificio scolastico (es.: scuola di ogni ordine e grado, università, scuola di formazione)	Dato in gestione ad altra Amministrazione Pubblica	Ac	Ac	
8	Unità Immobiliare	Piazza del Popolo	[1]	SEDE COMUNALE PIAZZA DEL POPOLO	[88]	[397]	In proprietà	Ufficio strutturato ed assimilabili	Utilizzato direttamente	Ac	ACcond	
9	Unità Immobiliare	Via Mura di Levante	[5]	EX POLVERIERA GUZMAN	[89]	[28]	In proprietà	Magazzino e locali di deposito	Utilizzato direttamente	Ac	PT Ac	P1 nonADEG
10	Unità Immobiliare	Piazza Nazioni Unite	[12]	ASILO NIDO ALBINIA	[30]	[1178]	In proprietà	Edificio scolastico (es.: scuola di ogni ordine e grado, università, scuola di formazione)	Dato in gestione ad altra Amministrazione Pubblica	Ac	Ac	
11	Unità Immobiliare	Via Pietro Aldi	[30]	UFFICIO POSTALE ALBINIA	[30]	[1647]	In proprietà	Ufficio strutturato ed assimilabili	Dato in gestione ad altra Amministrazione Pubblica	Ac	Ac	
12	Unità Immobiliare	Via Nizza	[20]	ACQUARIO DI TALAMONE	[5]	[617]	In proprietà	Ufficio strutturato ed assimilabili	Dato in gestione ad altra Amministrazione Pubblica	Ac	PT P1 Ac	P2 nonADEG
13	Unità Immobiliare	VIA MURA DI LEVANTE	SNC	SCUOLA MATERNA CONSANI	[89]	[29]	In proprietà	Edificio scolastico (es.: scuola di ogni ordine e grado, università, scuola di formazione)	Dato in gestione ad altra Amministrazione Pubblica	nonADEG	Ac	
14	Unità Immobiliare	VIA MAREMMANA ALBINIA	SNC	SCUOLA MATERNA ALBINIA	[30]	[386]	In proprietà	Edificio scolastico (es.: scuola di ogni ordine e grado, università, scuola di formazione)	Dato in gestione ad altra Amministrazione Pubblica	Ac	ACcond	
15	Unità Immobiliare	VIA TRENTO	[11]	SCUOLA MATERNA VIA DE AMICIS NEGHELLI	[90]	[341]	In proprietà	Edificio scolastico (es.: scuola di ogni ordine e grado, università, scuola di formazione)	Dato in gestione ad altra Amministrazione Pubblica	Ac	PT Ac	P1 nonADEG
16	Unità Immobiliare	VIA DELLE TAMERICI FONTEBLANDA	SNC	SCUOLA MEDIA FONTEBLANDA	[7]	[157]	In proprietà	Edificio scolastico (es.: scuola di ogni ordine e grado, università, scuola di formazione)	Dato in gestione ad altra Amministrazione Pubblica	Ac	PT Ac	P1 nonADEG
17	Unità Immobiliare	VIA POGGIO PERELLO FONTEBLANDA	SNC	CIRCOLO RICREATIVO FONTEBLANDA	[8]	[265]	In proprietà	Locale commerciale, negozio	Dato in gestione ad altra Amministrazione Pubblica	Ac	Ac	
18	Unità Immobiliare	VIA ARAMO MARRI	[1]	SCUOLA ELEMENTARE ORBETELLO SCALO	[92]	[526]	In proprietà	Edificio scolastico (es.: scuola di ogni ordine e grado, università, scuola di formazione)	Dato in gestione ad altra Amministrazione Pubblica	Ac	ACcond	
19	Unità Immobiliare	VIA POLA	SNC	PALAZZETTO DELLO SPORT ORBETELLO NEGHELLI	[90]	[991]	In proprietà	Impianto sportivo	Dato in gestione ad altra Amministrazione Pubblica	Ac	ACcond	
20	Unità Immobiliare	VIA POGGIO PERELLO FONTEBLANDA	SNC	SCUOLA ELEMENTARE E PALESTRA FONTEBLANDA	[8]	[261]	In proprietà	Edificio scolastico (es.: scuola di ogni ordine e grado, università, scuola di formazione)	Dato in gestione ad altra Amministrazione Pubblica	Ac	Palestra Ac	Scuola Accond

21	Unità Immobiliare	VIA POLA	SNC	LICEO CLASSICO/MEDIA	[90]	[90]	In proprietà	Edificio scolastico (es.: scuola di ogni ordine e grado, università, scuola di formazione)	Dato in uso a titolo gratuito ad altra Amministrazione Pubblica	Liceo Ac	Media Ac	Liceo Ac	Media Pt Ac Media P1 nonADEG
22	Unità Immobiliare	Via Don Carlo Steeb	[1]	SEDE COMUNALE VIA DON CARLO STEEB	[88]	[685]	In proprietà	Ufficio strutturato ed assimilabili	Utilizzato direttamente	Ac		Ac	
23	Unità Immobiliare	PIAZZA CAVALIERI	[7]	ISTITUTO COMPRENSIVO	[30]	[2385]	In proprietà	Edificio scolastico (es.: scuola di ogni ordine e grado, università, scuola di formazione)	Utilizzato direttamente	Ac		Ac	
24	Unità Immobiliare	Via della scuola	SNC	SCUOLA MATERNA	[7]	[149]	In proprietà	Edificio scolastico (es.: scuola di ogni ordine e grado, università, scuola di formazione)	Utilizzato direttamente	Ac		Ac	

AC Accessibile Fabbricato adeguato alla normativa vigente.

ACcond Con accessibilità condizionata Fabbricato dove il superamento delle barriere architettoniche è garantito con appositi dispositivi.

inADEG In fase di adeguamento Fabbricato dove il superamento delle barriere architettoniche è garantito con appositi dispositivi che sono in attesa di manutenzione.

nonADEG Con necessità di adeguamento Fabbricato dove il superamento delle barriere architettoniche necessita la realizzazione di opere.