



ALLEGATO N.11

Inquadramento urbanistico



ALLEGATI



UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Oggetto: Lotto n. 1: Terreno seminativo al NCT Comune di Grosseto foglio 57 particella 112

Dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Grosseto (GR) in data 24/02/2025 si certifica:

- Che il terreno in oggetto, disciplinato dal Regolamento Urbanistico Comunale, approvato e parzialmente riadottato con Delibere del Consiglio Comunale n. 48/2013, 35/2015, approvazione finale n. 115/2015 e successiva Variante Normativa approvata con D.C.C. n. 76 del 27 ottobre 2016, è destinato ad **art. 123 “Aree ad esclusiva funzione agricola”** corrispondente alla **zona omogenea “E”** come definito dall’art. 2 del Regolamento Urbanistico Comunale.
- Che In data 8 settembre 2023 con D.C.C. 123 è stato **adottato** il Piano Strutturale, ai sensi dell’art.19 L.R.T. 65/2014, per cui sono in vigore le norme di salvaguardia previste per legge.
- Il suddetto terreno **NON è ricompreso nel perimetro del Territorio Urbanizzato** di cui all’art. 4 della L.R.T. 65/2014.
- Che nell’ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **non insiste** Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.
- Che il terreno ricade in Pericolosità Geomorfologica **Classe 2**.
- Che il terreno ricade in Pericolosità Idraulica **Classe 4**.
- Che il terreno ricade in parte in **art. 63 del R.U.C. Sistema vegetazionale**.
- Che il terreno ricade in parte in **art. 60 del R.U.C. Sistema insediativo della bonifica**.

Per maggiori informazioni si veda Allegato 07 - CDU

Art.123 Aree ad esclusiva funzione agricola

1. Sono identificate come aree ad esclusiva funzione agricola; le parti di territorio in cui le effettive vocazioni agronomiche e le condizioni ambientali appaiono strettamente connesse con la connotazione paesaggistica, storico-culturale ed economica locale. Sono le aree in cui si praticano le colture di maggiore eccellenza e che conferiscono la migliore visibilità al territorio grossetano e dove l’organizzazione aziendale è più consolidata. Sono altresì le aree a cui l’Amministrazione Comunale riconosce un ruolo primario per la tutela delle attività agricole, zootecniche e forestali, per le quali promuove interventi ed iniziative atte alla valorizzazione della redditività anche al fine della conservazione della maglia poderale originaria tramite la permanenza della figura imprenditoriale propriamente detta sui fondi agricoli. Sono le aree in cui si sviluppa la D.O.C. Morellino, in cui è consolidata la coltivazione del riso, in cui carni e formaggi di produzione locale denotano qualità superiore.

2. In queste aree saranno promosse tutte le iniziative atte a incrementare la cooperazione fra aziende, anche con l’edificazione di strutture finalizzate alla gestione, alla trasformazione, alla commercializzazione di prodotti; saranno sviluppati i progetti di filiera corta, anche tramite l’organizzazione produttiva in cooperazione; saranno promosse le attività zootecniche in particolare a stabulazione libera, anche come importante pratica per la gestione di aree collinari e sub-collinari di grande impatto paesaggistico che rischiano il degrado e la perdita della propria connotazione formale e storica.

3. Le aree ad esclusiva funzione agricola sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

4. Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di Piano Strutturale e P.T.C.P. e ferme restando le disposizioni contenute nelle presenti norme, nelle aree a esclusiva funzione agricola sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività:

- - agricoltura, a carattere produttivo;
- - agricoltura orientata alla salvaguardia delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionali;
- - attività zootecniche;

- - cinotecnica secondo quanto meglio precisato nell'art. 146;
- - acquacoltura ed allevamenti minori;
- - selvicoltura e raccolta prodotti del bosco;
- - attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- - produzione e cessione di energia da fonti rinnovabili nei limiti previsti dagli artt. 117 e 118;
- - produzione di energia da impianti fotovoltaici nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 117 e 118 delle presenti norme;
- - abitazione (agricola e non);
- - agriturismo;
- - motorietà e attività per il tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
- - ospitalità alberghiera con esclusione della tipologia RTA (fatte salve le rta esistenti o in fase di realizzazione alla data di adozione del RU), attività di ristorazione in edifici non agricoli e/o deruralizzati;
- - attività complementari, purché coerenti e compatibili con i caratteri insediativi e i valori paesaggistici del territorio rurale, fermo restando comunque il rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni fissate dalle disposizioni che regolano i singoli ambiti territoriali;
- - attività pubbliche o di interesse pubblico, ivi comprese le attività sociali, culturali, formative e ricreative, purché compatibili con la funzione agraria dell'ambito interessato.

4.bis Le attività integrative e le relative opere possono essere esercitate e realizzate esclusivamente mediante il riuso del patrimonio edilizio esistente.

5. Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino in contrasto con le destinazioni d'uso di cui sopra, nel caso di persistenza della propria funzione, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

6. Sono altresì consentiti:

- - gli usi specialistici elencati negli articoli delle norme di Piano strutturale che disciplinano le singole sub-unità di paesaggio;
- - la realizzazione di spazi a parcheggio a servizio delle attività ammesse;
- - la realizzazione di strutture finalizzate alla trasformazione, conservazione, commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici attuate da aggregazioni riconosciute di produttori locali ovvero realizzate come joint-venture con partner industriali e/o commerciali;
- - la realizzazione di impianti e strutture finalizzati alla sperimentazione di tecniche agricole e zootecniche d'avanguardia, attuate in collaborazione con Enti di ricerca locali o internazionali;
- - reti ed impianti tecnologici, nel rispetto dei criteri di compatibilità paesaggistica e ambientale, e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme.

7. La realizzazione di laghetti per l'irrigazione aventi una capacità correlata all'effettivo e dimostrato consumo, mediante relazione agronomica, derivante dall'ordinamento colturale dell'azienda e comunque non superiore a 3.000 mc a condizione che siano resi disponibili per l'approvvigionamento antincendio da parte delle squadre AIB. Tali piccoli invasi dovranno essere realizzati in aree pianeggianti, solo con operazioni di scavo e riporto a tenuta delle sponde per 2 metri di altezza massima; non sarà consentito lo sbarramento di torrenti o di fossi con circolazione idraulica a carattere permanente né la trivellazione di pozzi. La sistemazione spondale con vegetazione igrofila dovrà pertanto tenere conto delle destinazioni aggiuntive.

8. Il sistema di relazioni costituito dai percorsi, siano essi pedonali, ciclabili o ippovie, deve essere alternativo a quello della circolazione automobilistica e avere, quindi, spazi, direzioni, velocità e scenari autonomi.

9. In generale, dovrà essere privilegiata la sentieristica già esistente: strade vicinali, soggette a pubblico transito, doganiere, strade e piste forestali, tratturi, percorsi di accesso a edifici. Nuovi tracciati potranno essere realizzati solo in carenza di sentieri esistenti con un progetto apposito nel rispetto della vegetazione esistente e della morfologia dei luoghi.

10. Ai sensi dell'art. 31 del P.S. sono soggette alla disciplina delle aree ad esclusiva funzione agricola le seguenti sub-unità di paesaggio, delle quali è riportata la classificazione specifica di cui all'art. 22 del P.T.C.P.:

- - C2.2.1 - La costa paludosa e pineta (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). CLASSE C DEL PTC
- - C2.2.2 - La costa di Prile bonificata (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). CLASSE D DEL PTC
- - C2.2.3 - La costa di Prile coltivata (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). CLASSE C DEL PTC
- - C2.3 - La Costa della Città; (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). CLASSE B DEL PTC

- - C2.4.1 - Bocca d'Ombrone costa nord (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). CLASSE C DEL PTC
- - C2.4.2 - Bocca d'Ombrone costa sud (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). CLASSE C DEL PTC
- - C2.4.3. - Bocca d'Ombrone, Area di Pertinenza del fiume (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). CLASSE E DEL PTC
- - Pi2.1.1 - La conca di Lattaia-Madonnino. CLASSE E DEL PTC
- - Pi2.2.1 - La Bonifica Grossetana (Area ad esclusiva funzione agricola). CLASSE D DEL PTC
- - Pi2.2.2 - La Bonifica degli ex Paduli Alti (Area ad esclusiva funzione agricola). CLASSE E DEL PTC
- - Pi2.2.3 - La Fascia Costiera Coltivata (Area a prevalente funzione agricola dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). CLASSE E DEL PTC
- - Pi2.2.4 - L'area golenale dell'Ombrone nella pianura bonificata. CLASSE E DEL PTC
- - Pi2.3.1 - La pianura insediata asciutta. CLASSE E DEL PTC
- - Pi2.3.2 - La pianura bonificata insediata (ex paduli alti). CLASSE D DEL PTC
- - Pi2.3.3 - La pianura in sinistra dell'Ombrone (ex padule di Alberese). CLASSE D DEL PTC
- - Pi2.3.4 - I terrazzi di Rispecchia. CLASSE E DEL PTC
- - Pi2.3.5 - La gola dell'Ombrone. CLASSE E DEL PTC
- - Pi2.3.6 - La pianura insediata di Braccagni. CLASSE E DEL PTC
- - Pi2.3.7 - Le alluvioni del torrente Bottegone e la pianura del canale destro Ombrone. CLASSE E DEL PTC
- - Pi.2.5.1 - La pianura alta e terrazzata dell'Uccellina. CLASSE E DEL PTC
- - Pi2.5.2 - La pianura bonificata dell'Uccellina. CLASSE E DEL PTC
- - Pi2.5.3 - L'area di pertinenza fluviale in sinistra dell'Ombrone. CLASSE E DEL PTC
- - R7.1.1 - Le colline arenacee. CLASSE E DEL PTC
- - R7.1.2 - Poggio Rispecchia. CLASSE E DEL PTC
- - R7.1.3 - I terrazzi alluvionali. CLASSE E DEL PTC
- - R7.1.4 - Il fondovalle di Istia e la valle del torrente Maiano. CLASSE E DEL PTC
- - R7.1.5 - La confluenza del torrente Grillese. CLASSE E DEL PTC
- - R7.2.1 - I primi versanti delle colline di Montiano. CLASSE E DEL PTC
- - R7.2.2 - I terrazzi alluvionali fra i rilievi di Montiano. CLASSE E DEL PTC

Oggetto: Lotti nn. 2 – 3 - 4: Complesso residenziale in Via Norvegia n. 8 censito al NCEU del Comune di Grosseto foglio 70 particella 569 sub. 9 – 10 – 16 categoria A/2, sub. 22 – 27 categoria C/6,

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Grosseto (GR) si certifica:

- Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **non insiste** Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.
- Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **non insiste** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n.3267/1923.
- Che il complesso immobiliare in oggetto è disciplinato dal Regolamento Urbanistico, definito secondo quanto stabilito all'art.55 della L.R.T. 1/2005, aggiornato al 26/02/2020, data di pubblicazione sul BURT dell'ultimo Piano Attuativo approvato, redatto in attuazione delle indicazioni e previsioni contenute nel Piano Strutturale, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 123 del 08.09.2023, ricade secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico aggiornate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del

15.11.2022 nella U.T.O.E. "Grosseto" nel Limite del centro abitato di Grosseto ed è disciplinato da art. 74 bis "Tessuto consolidato promiscuo" e da art. 163 "Tessuto consolidato e consolidato promiscuo: regole per gli usi" di cui si riporta estratto della mappa:

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)	Grosseto
Perimetri	Limite del centro abitato di Grosseto
Titolo IV - Classificazione del patrimonio edilizio esistente	Classe 6
Disciplina degli assetti insediativi	Tessuto consolidato promiscuo



Estratto del R.U. del Comune di Grosseto - PR-02-03 - Disciplina del territorio aperto, degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente

Art. 74 bis Tessuto consolidato promiscuo

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere prevalentemente residenziale, derivanti da assetti urbani operati dalla pianificazione previgente ed individuabili in contesti specifici del nucleo cittadino grossetano, quale quello ricompreso tra i viali Europa e Monterosa.

In tale contesto, alle tipologie edilizie destinate alla residenza e/o al direzionale, fanno da complemento in misura significativa edifici dedicati alla produzione (artigianale o industriale), ancorchè coadiuvati da locali utilizzati dalla famiglia del titolare dell'azienda insediata i quali, tuttavia, vanno considerati nell'ambito della destinazione artigianale o industriale. All'interno del tessuto consolidato di tipo promiscuo di cui al presente articolo, individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici pr_03 su base c.t.r. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal regolamento urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- - Alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante miglioramento dei valori estetici e dei livelli prestazionali dei singoli edifici e/o complessi edilizi, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea
- - A determinare una maggiore integrazione con i tessuti residenziali adiacenti o limitrofi, consentendo l'insediamento di attività complementari alla produzione compatibili con la residenza.

▪ - All'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;

▪ - A favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal titolo IV della parte II, e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al titolo ii e della parte ii, nel "tessuto consolidato promiscuo" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate ed articolate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla parte v delle presenti norme:

- - residenza;
- - attività turistico-ricettive, ad eccezione dei campeggi;
- - attività direzionali;
- - attività di servizio;
- - attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita.

2bis. Per strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq. di SV è prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, corredato di appositi studi finalizzati a comprendere:

- - il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti ed accessi diretti e l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;
- - l'esclusione di costi a carico del Comune da sostenere per interventi di adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie;
- - i livelli di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già esistenti;
- - le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.

3. Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla parte v delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del regolamento urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono essere oggetto, di interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1-R2-R3-R4, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse. Gli edifici e/o manufatti nei quali, alla data di adozione del regolamento urbanistico, risultino legittimamente insediate attività con funzione industriale e/o artigianale, si applica anche quanto disciplinato al comma successivo.

4. Gli edifici a destinazione industriale e/o artigianale, indipendentemente dalla classe di intervento attribuita, ricadenti entro il tessuto consolidato promiscuo possono essere oggetto di interventi di sostituzione edilizia, con contestuale cambio di destinazione d'uso funzionale in residenza (r) e/o categorie di funzioni con essa compatibili, per una sul calcolata trasformando la volumetria esistente nella misura di 1/3 ed in ogni caso con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- - nel caso di interventi concernenti la completa demolizione e ricostruzione del fabbricato, la volumetria delle pre-esistenze viene ricavata dal prodotto della superficie coperta dell'edificio con l'altezza del fabbricato misurata dal piano della strada pubblica più vicina all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura (nei casi di copertura con falde piane o inclinate).
- - nel caso di interventi concernenti la completa demolizione e ricostruzione di fabbricati aventi tipologia di capannone industriale o artigianale con copertura a volta, la volumetria delle pre-esistenze viene ricavata dal prodotto della superficie coperta dell'edificio con l'altezza del fabbricato misurata dal piano della strada pubblica più vicina ai 2/3 della monta della copertura a volta.
- - l'intervento dovrà prefigurare un nuovo edificio morfologicamente e funzionalmente compatibile con il tessuto esistente;

5. Sedifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal titolo IV della parte II, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli:

Per gli edifici ricadenti nelle classi da 1 a 4 compresa:

[...]

Per gli edifici ricadenti nelle classi da 5 a 6 compresa:

1. c. Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 74 comma 4 lettere c) e d), nel rispetto delle modalità ivi previste.
2. d. ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni volumetriche per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, a condizione che:
- - L'incremento complessivo non superi i mq 30,00 di superficie utile lorda (sul) per edificio;
 - - Non si determini un incremento della superficie di vendita (sv) oltre i limiti fissati per questo tessuto dalla "disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla parte v delle presenti norme.
6. Fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis e nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, i seguenti interventi:
1. a. Interventi urbanistico-edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 86;
2. b. Realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (ripostigli esterni, locali di servizio, volumi tecnici, piccoli volumi per attività di giardinaggio, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano 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. I volumi tecnici e gli edifici secondari di pertinenza fuori terra, con altezza questi ultimi utile interna non superiore a ml 1,80, misurata nel punto più alto, non rientrano nel conteggio della sul. Per gli edifici secondari di cui alla presente lettera non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;
3. c. Realizzazione di cantine sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento e di volumi tecnici interrati nel lotto di pertinenza dell'edificio principale di riferimento;
4. d. Realizzazione di autorimesse pertinenziali di cui all'art. 40;
5. e. Sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso ovvero interrati, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.
7. Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Per gli interventi di cui alla lett. C) e d) del precedente comma deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la risistemazione a verde della copertura, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito. Ove la superficie permeabile di pertinenza (spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della spp medesima.
8. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno del tessuto consolidato promiscuo devono in ogni caso garantire il rispetto per ogni lotto urbanistico di riferimento, dei seguenti parametri:
- - la superficie coperta (sc) massima complessiva dei volumi secondari (VS), di nuova realizzazione, non computati ai fini della sul, con esclusione dei volumi tecnologici, non può superare i mq 12. Nel solo caso di edifici principali corredati di giardini di pertinenza delle singole unità abitative, potranno, in alternativa, essere realizzati volumi secondari con una sc massima di mq. 2.
9. Nell'elaborato pr_07 'schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico sono contenute le indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico in aree urbane spesso connotate da tessuti consolidati prevalentemente residenziali, e che rivestono un ruolo strategico per il riordino e la ridefinizione in senso qualitativo degli assetti insediativi alla scala urbana o di quartiere.
10. Il presente contesto, per le sue peculiarità, può essere considerato area ad alta densità abitativa, ai fini dell'applicazione del regolamento 08 agosto 2003, n. 47/r e s.m.i. della regione toscana in materia di asili nido.

Art.163 Tessuto Consolidato e Consolidato Promiscuo: regole per gli usi

Parte I – Disciplina per aree vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

[...]

Parte II – Disciplina per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto consolidato, così come definito dall'art. 74 delle presenti Norme vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato. Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali: - Residenza (CR) - Attività Turistico-Ricettive (CTr) - Attività Direzionali (CD) - Attività Commerciali (CC) - Attività di Servizio (CS)

2. ABROGATO.

3. Risulta ammesso il cambio di destinazione d'uso funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e attività turistico-ricettive (CTr) ad attività Direzionali (CD), attività Commerciali (CC), attività di Servizio (CS) fino al raggiungimento di una quota massima pari al 35% della Superficie dell'edificio ospitante le funzioni oggetto di cambio di destinazione. Non risultano compatibili con il tessuto consolidato le seguenti categorie di funzioni:

- Attività Commerciali (CC), limitatamente alle grandi strutture di vendita;
- Attività di Servizio (CS), limitatamente a Servizi Cimiteriali (CSc) ed impianti tecnologici (Cst1), autolavaggi (CS aut) nei fabbricati (e relative pertinenze) prevalentemente residenziali.
- Attività Turistico-ricettivo (CTr) limitatamente ai campeggi
- Attività industriali-artigianali (CI)

3 bis. Per le medie distribuzioni di vendita, aventi una SV superiore a 500 mq. si rinvia a quanto puntualmente previsto nella disciplina dei tessuti (Titolo III, Capo II e III). Mediante variante al Regolamento Urbanistico potranno essere individuate le porzioni di tessuto da ritenersi sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali, in base a studi di settore relativi ad esempio alla viabilità e agli effetti sulle esistenti attività commerciali.

4. Per gli edifici appartenenti alle classi 1, 2, 3 e 4 è sempre ammesso il ripristino delle funzioni storiche.

Oggetto Lotto n. 5:

Terreno al NCT Comune di Grosseto foglio **100 p.lla 935** Uliveto

Immobile al NCEU Comune di Grosseto foglio **100 p.lla 934 sub. 1**, ctg. C/6

Immobile al NCEU Comune di Grosseto foglio **100 p.lla 936 sub. 1**, ctg. D/10

Immobile al NCEU Comune di Grosseto foglio **100 p.lla 377 sub. 4**, ctg. A/2

Dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Grosseto (GR) in data 24/02/2025 si certifica:

- Che il terreno in oggetto, disciplinato dal Regolamento Urbanistico Comunale, approvato e parzialmente riadottato con Delibere del Consiglio Comunale n. 48/2013, 35/2015, approvazione finale n. 115/2015 e successiva Variante Normativa approvata con D.C.C. n. 76 del 27 ottobre 2016, è destinato ad **art. 123 "Aree ad esclusiva funzione agricola"** (part. 377 e 936 in classe 6, part. 934 in classe 7) corrispondente alla **zona omogenea "E"** come definito dall'art. 2 del Regolamento Urbanistico Comunale.
- Che In data 8 settembre 2023 con D.C.C. 123 è stato **adottato** il Piano Strutturale, ai sensi dell'art.19 L.R.T. 65/2014, per cui sono in vigore le norme di salvaguardia previste per legge.
- Il suddetto terreno **NON è ricompreso nel perimetro del Territorio Urbanizzato** di cui all'art. 4 della L.R.T. 65/2014.
- Che nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **non insiste** Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.
- Che il terreno ricade in Pericolosità Geomorfológica in parte **Classe 3**.

Che il terreno ricade in Pericolosità Idraulica in parte **Classe 2**, in parte **Classe 3** ed in parte in **Classe 4**.

Per maggiori informazioni si veda Allegato 07 - CDU

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
Disciplina del territorio aperto	Aree a esclusiva funzione agricola
Titolo IV - Classificazione del patrimonio edilizio esistente	Classe 6



Estratto del R.U. del Comune di Grosseto - PR-02-03 - Disciplina del territorio aperto, degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente

Art.87 bis Modifica alla classificazione degli edifici

1. I proprietari degli edifici censiti all'interno delle schede del patrimonio edilizio esistente, di cui all'elaborato PR_05, laddove riscontrino che la classe di valore di cui all'art. 81 attribuita all'edificio sia erronea rispetto alle documentate caratteristiche dello stesso, possono proporre una classificazione diversa da quella attribuita producendo una nuova scheda di classificazione conforme a quella tipo, allegata all'elaborato Relazione PR - 08, accompagnata da idonea documentazione di supporto quale:

- - estratto del vigente Regolamento Urbanistico e del foglio di mappa catastale con l'individuazione dell'edificio;
- - relazione tecnico descrittiva;
- - riprese fotografiche a colori di tutti i fronti (inclusa copia su supporto ottico digitale: DVD, CD, etc.);
- - estremi del titolo abilitativo, ovvero, se si tratti di edificio di origini remote, documentazione sull'epoca di costruzione;

Previa verifica e valutazione delle istanze pervenute da parte dei propri organismi tecnici e consultivi l'Amministrazione Comunale assume ogni determinazione in merito con apposita deliberazione del Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.



Art.81 Classificazione del patrimonio edilizio. Contenuti e finalità

1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base di una dettagliata campagna di rilevazione del patrimonio edilizio presente sul territorio comunale definisce la classificazione dei singoli edifici, complessi edilizi, e consistenze edilizie in genere, sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfotipologiche delle costruzioni, nonché del loro rapporto con il tessuto di riferimento.

2. La documentazione di analisi del patrimonio edilizio esistente, di supporto alla classificazione di cui al presente Titolo, è contenuta nelle schede del patrimonio edilizio esistente PR_05 che sono state elaborate secondo la scheda tipo allegata alla Relazione, elaborato PR_08.

3. Il patrimonio edilizio presente sul territorio comunale è distinto nelle seguenti classi di valore, in ragione delle quali sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000:

1. a. Edifici principali:

- - Classe 1
- - Classe 2
- - Classe 3
- - Classe 4
- - Classe 5
- - Classe 6

2. b. Edifici secondari:

- - Classe 7

3. c. Edifici principali e secondari non rilevati considerati quindi unità volumetriche:

- - Classi dalla A alla G come descritte nei successivi articoli

4. Non sono classificati dal Regolamento Urbanistico:

- - i manufatti e le consistenze edilizie interrato;
- - gli edifici e i manufatti non presenti nella cartografia aerofotogrammetrica di base.

5. Sulla base delle classi di valore elencate al comma 3 sono specificati nel presente Titolo gli interventi ammissibili sui singoli edifici e/o complessi edilizi, con riferimento alle singole categorie e/o tipologie di intervento urbanistico-edilizio definite dalle vigenti norme statali e regionali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalle disposizioni di cui al Titolo II Capo IV della Parte I delle presenti norme. Le disposizioni di cui al presente Titolo sono integrate dalle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 45, per gli edifici e le consistenze edilizie legittimati a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria, e da quelle di cui all'art. 46 per gli edifici e le consistenze edilizie oggetto di sanzioni sostitutive della rimessa in pristino. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

6. Il patrimonio edilizio presente al 1942 è riconosciuto quale invariante strutturale del territorio ai sensi del vigente Piano Strutturale. Le norme di cui al presente Titolo, riferite agli edifici e/o complessi edilizi appartenenti alle Classi 1-2-3-costituiscono la normativa applicativa di dettaglio dei principi generali dettati dall'art. 59.

7. Agli edifici e/o complessi edilizi realizzati dopo l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico in applicazione delle previsioni riferite alle "Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi", o "Aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali", o "Aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali", si applicano le disposizioni di cui alla Classe 6, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile lorda (Sul) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalle singole schede della disciplina di cui all'elaborato PR_06

8. Il frazionamento di unità immobiliari non può comportare la realizzazione di ulteriori unità ad uso abitativo, con superficie utile lorda (Sul) di media minima inferiore a:

1. a. mq. 50 nelle aree urbane;

2. b. mq. 45 nelle aree urbane per i soli interventi di Edilizia Residenziale Sociale e Pubblica (realizzata da soggetto pubblico o di diritto pubblico);
3. c. mq. 70 nel territorio aperto (sia per abitazioni civili che rurali).

I limiti di cui sopra non si applicano alle unità immobiliari con diversa destinazione d'uso (turistico-ricettiva, terziario-direzionale, agrituristica, commerciale, pubblici esercizi, etc.) mentre si applicano nel caso di cambio di destinazione d'uso da altre funzioni in residenza. È comunque fatta salva la facoltà dell'autorità comunale competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui sia comprovato che il rispetto del limite di superficie utile lorda (Sul) sopra specificato risulta incompatibile con le esigenze di tutela dell'immobile dettate dai singoli articoli del presente Titolo.

I suddetti limiti sono inoltre vincolanti nel caso di nuova edificazione con le seguenti specificazioni per la sola quota di edilizia ERS nelle aree TR_: mq. 60 per il 20% della Sul complessiva, mq. 45 per il restante 20%.

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 Regolamento Urbanistico, indipendentemente dalle modalità di calcolo del volume e degli altri parametri urbanistici ed edilizi risultanti dai rispettivi titoli abilitativi. Contestualmente agli incrementi volumetrici una tantum è consentito il cambio di destinazione d'uso.*

10. *Per gli edifici e/o manufatti esistenti ricadenti all'interno delle "Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi", o "Aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali", o "Aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali", si applicano le norme di cui al presente Titolo con riferimento alla classificazione attribuita a tali edifici e/o manufatti.*

11. *In presenza di studi e analisi più approfonditi, errori cartografici, errori di digitazione è consentito, anche su istanza degli interessati, modificare le schede del patrimonio edilizio esistente di cui all'elaborato PR_05. La modifica è compiuta, previa valutazione e positiva verifica degli organi tecnici e consultivi, con deliberazione del Consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento urbanistico.*

12. *In mancanza di titolo abilitativo, ancorché in sanatoria, l'attribuzione da parte del Regolamento Urbanistico di una classe di valore ad edifici e/o manufatti realizzati abusivamente non costituisce in alcun modo legittimazione degli stessi. Tali consistenze edilizie, in quanto soggette alle sanzioni di cui alle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia, non possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi. È consentita la sanatoria, ai sensi delle norme vigenti, esulando dalla classe di intervento attribuita per l'edificio, sempre che sia acclarata la conformità agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio, nonché al Regolamento Igienico Edilizio Comunale, tutti vigenti al momento della realizzazione dell'opera abusiva medesima.*

Art.85 Edifici ricompresi nelle Classi 4, 5, 6

1. Edifici ricompresi nella Classe 4 - Edifici o complessi di interesse architettonico

- - è attribuita la classe 4 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) Unifamiliari o plurifamiliari, di formazione in genere successiva all'anno 1954, che presentano elementi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, risultando altresì coerenti o quantomeno in rapporto di compatibilità ed equilibrio con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento. Gli edifici e/o complessi edilizi di classe 4 ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali.
- - sono ricompresi nella classe 4 gli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nel territorio aperto, identificati come invariati strutturali nell'elaborato PR_04, ancorché non evidenziati con l'apposito segno grafico negli elaborati PR_02, PR_03, laddove gli stessi non abbiano perso caratteri architettonici e storici rurali, a seguito di interventi edilizi più o meno recenti.
- - per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, e' attribuita la classe provvisoria d, equiparata alla classe 4, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.

Edifici ricompresi nella classe 5 - edifici o complessi di scarso interesse architettonico

- - è attribuita la classe 5 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) Unifamiliari o plurifamiliari, di formazione in genere

successiva al 1954, di scarso interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, ma sostanzialmente coerenti o quantomeno compatibili con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento. Ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali.

- - per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria e, equiparata alla classe 5, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.
- - agli edifici appartenenti alle tipologie ex Ente Maremma privi di schedatura, individuati dall'art. 135 bis, viene altresì attribuita la classe E, con le modalità di intervento disciplinate dal medesimo articolo.

Edifici ricompresi nella Classe 6 - Edifici o complessi di nessun interesse architettonico

- - è attribuita la classe 6 agli edifici di origine recente o esito di trasformazioni profonde realizzati con caratteri tipologici e morfologici incoerenti che non concorrono ad una definizione anche contemporanea del contesto urbano.
- - Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria G, equiparata alla classe 6, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.
- - agli edifici appartenenti alle tipologie ex Ente Maremma privi di schedatura, individuati dall'art. 135 bis, viene altresì attribuita la classe F, equiparata alla classe 6, con le modalità di intervento disciplinate dal medesimo articolo.

1.bis Gli edifici e/o complessi edilizi principali di classe 4, 5 e 6 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.

2. In tali edifici sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

- - Classe 4: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2 e R3 e R4. Negli edifici di classe 4 sono altresì consentiti interventi di addizione volumetrica o pertinenziale, fatte salve le limitazioni e prescrizioni di cui alla normativa del tessuto edilizio di riferimento e delle invariante strutturali;
- - Classe 5: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2 R3 e R4;
- - Classe 6: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2, R3 e R4;

4. salve le limitazioni e prescrizioni di cui alla normativa del tessuto edilizio di riferimento e delle invariante strutturali, negli edifici di classe 5 e 6 costituendo esito edilizio incoerente e scarsamente leggibile - quanto a materiali e caratteri tipologici - gli interventi ammissibili devono concorrere alla riqualificazione degli edifici stessi. Al fine di perseguire tale obiettivo sono pertanto consentiti interventi di addizione volumetrica o funzionale e/o di sostituzione edilizia laddove ammessa dalla normativa del tessuto o zona di riferimento.

5. Su tali edifici, laddove ricompresi in una scheda normativa e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR-06, sono ammessi gli interventi di cui alla scheda medesima.

Art.86 Edifici ricompresi nella Classe 7 - Edifici secondari

1. Sono identificati come 'edifici secondari' i manufatti esistenti collocati in aderenza o in prossimità dell'edificio principale di riferimento - o comunque nel lotto o nell'area di pertinenza edilizia del medesimo - costituenti superfetazioni, consistenze accessorie coeve o aggiunte successive. Trattasi di consistenze edilizie destinate a funzioni accessorie e/o di servizio, chiaramente individuabili per le diverse caratteristiche - tipologiche, formali e/o costruttive - rispetto all'edificio principale di riferimento. Sono inoltre identificate le consistenze incongrue la cui permanenza e/o il cui consolidamento confliggono con le finalità perseguite dal Regolamento Urbanistico nelle aree interessate, ed in particolare:

- - i manufatti e le consistenze di vario genere che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, manufatti in materiali eterogenei, etc.), in genere suscettibili di utilizzo autonomo;
- - le consistenze di varia origine, talora realizzate in assenza di titolo abilitativo - ivi compresi edifici che presentano caratteristiche costruttive di stabilità e durevolezza - che autonomamente o in concorrenza con altre costruzioni determinano assetti insediativi incompatibili - dal punto di vista urbanistico, paesaggistico e ambientale - con il contesto di riferimento.

Gli edifici secondari sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000. Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria G, equiparata alla classe 7. La classe sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.

2. Ferme restando le eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui al Titoli II e IV Capo I Parte II delle presenti norme, sugli edifici secondari legittimi esistenti sono consentiti i seguenti interventi urbanistico-edilizi, differenziati in ragione della loro collocazione nei diversi contesti insediativi o territoriali. Per i parametri urbanistici ed edilizi citati nel presente articolo si rinvia alle definizioni contenute nell'art. 9 delle presenti norme.

- - nelle aree per attrezzature e servizi pubbliche e/o di interesse comune e nelle aree per infrastrutture per la mobilità: nelle more della realizzazione delle previsioni di interesse pubblico o generale contenute nel Regolamento Urbanistico gli interventi urbanistico-edilizi nelle aree di cui trattasi non possono comunque eccedere la manutenzione straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie, previa esplicita rinuncia da parte dell'avente titolo al plusvalore derivante dalle opere realizzate.
- - nei tessuti antichi, storici e storico-unitario: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'; demolizione e ricostruzione a parità di volume (V) nel rispetto del rapporto di copertura (Rc) massimo consentito e degli altri parametri previsti. È prescritta la conservazione degli edifici secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale.
- - nei tessuti consolidati, consolidati unitari, consolidati unitario pubblico, nei tessuti consolidati promiscui, nei tessuti produttivi e produttivi promiscui; manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'; demolizione e ricostruzione a parità di volume (V) nel rispetto del rapporto di copertura (Rc) massimo consentito e degli altri parametri previsti per i singoli tessuti;
- - nel tessuto rurale prevalentemente residenziale e nel tessuto rurale prevalentemente produttivo: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'; demolizione e ricostruzione a parità di volume senza incremento di superficie coperta (Sc). È prescritta la conservazione degli edifici secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale.
- - nel territorio rurale: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'; demolizione e ricostruzione a parità di volume senza incremento di superficie coperta (Sc). È prescritta la conservazione degli edifici secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale. Sono fatti salvi gli interventi sugli annessi agricoli in applicazione di disposizioni regionali e di programmi aziendali

3. Nelle aree invariante che ricadono nel territorio aperto: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4', demolizione e ricostruzione a parità di volume (V), senza incremento di superficie coperta (Sc). Gli interventi devono comunque garantire la conservazione degli edifici secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale degli assetti insediativi di origine rurale.

4. Nelle 'Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi'; 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali': si applicano le specifiche disposizioni contenute nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'elaborato PR_06 alle presenti norme. Ove le schede non contengano specifiche disposizioni, sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e

risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'; demolizione e ricostruzione a parità di volume (V), senza incremento di superficie coperta (Sc).

5. Sono fatte salve le eventuali deroghe previste per singole aree soggette agli usi specialistici di cui al Titolo VI della Parte II.

6. Gli interventi urbanistico-edilizi di cui al comma 2 non possono in nessun caso determinare:

- - modifica del carattere ed uso accessorio e/o di servizio dei volumi secondari rispetto all'edificio principale di riferimento;
- - creazione di superficie utile lorda (Sul);
- - realizzazione di vani con requisiti igienico-sanitari idonei alla permanenza continuativa di persone;
- - realizzazione di servizi igienici con esclusione dei fabbricati esistenti entro il perimetro del centro abitato, in area non vincolata, recuperati per fini agrituristici;

8. Gli interventi urbanistico-edilizi sugli edifici secondari, ed in particolare quelli che comportino demolizione e ricostruzione, sono in ogni caso finalizzati:

- - all'eliminazione di situazioni di degrado igienico, architettonico, ambientale, paesaggistico;
- - al riordino insediativo delle aree interessate, anche mediante il contenimento della superficie coperta (Sc), l'incremento delle superfici permeabili di pertinenza (Spp), l'eliminazione di consistenze incongrue;
- - al miglioramento estetico e funzionale dei manufatti, anche ai fini di un più armonico inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale di riferimento.

9. Per gli edifici secondari legittimati a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria le disposizioni di cui al presente articolo sono applicate dalla disciplina di cui all'art. 45. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

10. Le consistenze edilizie realizzate mediante gli interventi di ristrutturazione edilizia 'R4' o di demolizione e ricostruzione consentiti sulla base delle disposizioni di cui al precedente comma 2, assumono direttamente la classificazione di 'edifici secondari'. Ad esse continuano pertanto ad applicarsi le disposizioni di cui al presente articolo.

11. Nei casi in cui - sulla base di documentazione comprovante prodotta dall'interessato - all'identificazione cartografica riferita a 'edifici secondari' corrispondano consistenze edilizie di carattere primario (unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, artigianale, etc.), su tali consistenze sono consentiti interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R1', come definita dall'art. 34 delle presenti norme. Previa verifica e valutazione da parte dei propri organismi tecnici e consultivi, l'Amm./ne Comunale inserisce le consistenze di cui trattasi in un repertorio degli edifici da riclassificare, determinandosi in merito con delibera del Consiglio Comunale ai sensi del successivo art. 87.

Art.121 Le articolazioni del territorio aperto

1. Le disposizioni contenute nel presente Titolo disciplinano il territorio aperto in coerenza con la L.R. 1/2005.

2. Esso si articola in:

1. a. territorio rurale suddiviso in:
 - - aree a esclusiva funzione agricola
 - - aree a prevalente funzione agricola
2. b. territorio complementare.

Art.122 Il territorio rurale

1. Per territorio rurale si intende la porzione di territorio aperto effettivamente utilizzata da usi culturali (ad eccezione di cave, riserve ecc.) ai sensi dell'art.5 del P.T.C.P., così come individuato dagli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico. Esso è caratterizzato dalla presenza prevalente delle attività agricole e forestali, nonché dalle attività connesse e/o integrate all'agricoltura.



2. Il territorio rurale è costituito dalle "aree a prevalente funzione agricola" e dalle "aree ad esclusiva funzione agricola" costituenti ambito di applicazione delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.

3. Le norme relative al territorio rurale si applicano anche alla porzione di Area Contigua del Parco Regionale della Maremma, in ottemperanza quanto disposto dalle direttive del Piano del Parco Regionale, ad eccezione dei territori riconosciuti quali territorio complementare.

4. Il territorio rurale nella sua attuale configurazione paesaggistica è la risultante delle relazioni plurisecolari tra uomo e ambiente naturale, in cui le modificazioni indotte dall'attività antropica hanno inciso profondamente sugli assetti ecologici e sul tessuto socio-culturale. Il territorio rurale è luogo di vita e di lavoro di particolare qualità formale e si caratterizza per una continua dinamicità, in dipendenza delle mutate esigenze economiche, culturali, ecologiche delle comunità insediate nonché a seguito di modificazioni indotte dagli eventi naturali. 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 e relazionati, attraverso reti di connessione ecologica, i principali elementi di naturalità presenti (aree boscate, fiumi, corsi d'acqua minori).

5. 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 alle invarianti strutturali presenti e ai caratteri paesaggistici identificativi dei luoghi.

6. 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.

6.bis Per quanto concerne la regolamentazione dello sfruttamento delle acque sotterree, si rimanda a quanto disciplinato nelle norme per la tutela dell'integrità fisica del territorio, di cui all'elaborato GEO_05.

7. Sono pertanto consentite tutte le attività finalizzate a:

- - coltivazione dei terreni,
- - selvicoltura
- - allevamento di bovini, ovini, equini, animali da cortile.

8. Sono altresì ammesse, con le specificazioni e le limitazioni di cui alle presenti norme le attività connesse ed integrative all'agricoltura, tra le quali:

- - agriturismo
- - trasformazione dei prodotti agricoli a prevalente provenienza aziendale (cantine, frantoi e simili);
- - lavorazione, promozione e degustazione di prodotti agricoli aziendali;
- - vendita diretta di prodotti agricoli a prevalente provenienza aziendale;
- - attività faunistico-venatorie;
- - servizi di supporto all'agricoltura;
- - attività cinotecniche;
- - produzione di energie rinnovabili;
- - attività equestri a carattere non agonistico
- - attività commerciali di prodotti locali e tradizionali
- - attività di produzioni artigianali tradizionali
- - attività inerenti il turismo rurale.

9. L'Amministrazione Comunale di Grosseto, tramite i propri strumenti di governo, sostiene le attività agricole purchè coerenti con le pratiche della gestione sostenibile delle risorse, nella consapevolezza che solo la presenza attiva dell'uomo su un territorio di secolare antropizzazione possa garantirne l'integrità fisica, la

tutela delle risorse naturali e storico-culturali, la valorizzazione e l'evoluzione coerente del paesaggio, il benessere sociale ed economico della comunità che ivi opera e vive.

10. Ai fini di tutela e valorizzazione degli insediamenti, il RU, nei 'Territori di Bonifica' (di cui alla Carta Geomorfologica) non ammette la realizzazione di locali seminterrati ed interrati ad uso abitativo o locali accessori alla residenza, con esclusione di autorimesse pertinenziali e impianti tecnologici; prescrive di realizzare il piano di calpestio di nuovi manufatti a 30 cm dal piano di campagna circostante, salvo diversa prescrizione, derivante da eventuali e puntuali studi idraulici allegati alle pratiche edilizie, che potrà determinare un valore superiore.

Art.123 Aree ad esclusiva funzione agricola

1. Sono identificate come aree ad esclusiva funzione agricola; le parti di territorio in cui le effettive vocazioni agronomiche e le condizioni ambientali appaiono strettamente connesse con la connotazione paesaggistica, storico-culturale ed economica locale. Sono le aree in cui si praticano le colture di maggiore eccellenza e che conferiscono la migliore visibilità al territorio grossetano e dove l'organizzazione aziendale è più consolidata. Sono altresì le aree a cui l'Amministrazione Comunale riconosce un ruolo primario per la tutela delle attività agricole, zootecniche e forestali, per le quali promuove interventi ed iniziative atte alla valorizzazione della redditività anche al fine della conservazione della maglia poderale originaria tramite la permanenza della figura imprenditoriale propriamente detta sui fondi agricoli. Sono le aree in cui si sviluppa la D.O.C. Morellino, in cui è consolidata la coltivazione del riso, in cui carni e formaggi di produzione locale denotano qualità superiore.

2. In queste aree saranno promosse tutte le iniziative atte a incrementare la cooperazione fra aziende, anche con l'edificazione di strutture finalizzate alla gestione, alla trasformazione, alla commercializzazione di prodotti; saranno sviluppati i progetti di filiera corta, anche tramite l'organizzazione produttiva in cooperazione; saranno promosse le attività zootecniche in particolare a stabulazione libera, anche come importante pratica per la gestione di aree collinari e sub-collinari di grande impatto paesaggistico che rischiano il degrado e la perdita della propria connotazione formale e storica.

3. Le aree ad esclusiva funzione agricola sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

4. Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di Piano Strutturale e P.T.C.P. e ferme restando le disposizioni contenute nelle presenti norme, nelle aree a esclusiva funzione agricola sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività:

- - agricoltura, a carattere produttivo;
- - agricoltura orientata alla salvaguardia delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionali;
- - attività zootecniche;
- - cinotecnica secondo quanto meglio precisato nell'art. 146;
- - acquacoltura ed allevamenti minori;
- - selvicoltura e raccolta prodotti del bosco;
- - attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- - produzione e cessione di energia da fonti rinnovabili nei limiti previsti dagli artt. 117 e 118;
- - produzione di energia da impianti fotovoltaici nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 117 e 118 delle presenti norme;
- - abitazione (agricola e non);
- - agriturismo;
- - motorietà e attività per il tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
- - ospitalità alberghiera con esclusione della tipologia RTA (fatte salve le rta esistenti o in fase di realizzazione alla data di adozione del RU), attività di ristorazione in edifici non agricoli e/o deruralizzati;
- - attività complementari, purché coerenti e compatibili con i caratteri insediativi e i valori paesaggistici del territorio rurale, fermo restando comunque il rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni fissate dalle disposizioni che regolano i singoli ambiti territoriali;
- - attività pubbliche o di interesse pubblico, ivi comprese le attività sociali, culturali, formative e ricreative, purché compatibili con la funzione agraria dell'ambito interessato.

4.bis Le attività integrative e le relative opere possono essere esercitate e realizzate esclusivamente mediante il riuso del patrimonio edilizio esistente.

5. Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino in contrasto con le destinazioni d'uso di cui sopra, nel caso di persistenza della propria funzione, possono essere

oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

6. Sono altresì consentiti:

- - gli usi specialistici elencati negli articoli delle norme di Piano strutturale che disciplinano le singole sub-unità di paesaggio;
- - la realizzazione di spazi a parcheggio a servizio delle attività ammesse;
- - le realizzazioni di strutture finalizzate alla trasformazione, conservazione, commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici attuate da aggregazioni riconosciute di produttori locali ovvero realizzate come joint-venture con partner industriali e/o commerciali;
- - la realizzazione di impianti e strutture finalizzati alla sperimentazione di tecniche agricole e zootecniche d'avanguardia, attuate in collaborazione con Enti di ricerca locali o internazionali;
- - reti ed impianti tecnologici, nel rispetto dei criteri di compatibilità paesaggistica e ambientale, e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme.

7. La realizzazione di laghetti per l'irrigazione aventi una capacità correlata all'effettivo e dimostrato consumo, mediante relazione agronomica, derivante dall'ordinamento colturale dell'azienda e comunque non superiore a 3.000 mc a condizione che siano resi disponibili per l'approvvigionamento antincendio da parte delle squadre AIB. Tali piccoli invasi dovranno essere realizzati in aree pianeggianti, solo con operazioni di scavo e riporto a tenuta delle sponde per 2 metri di altezza massima; non sarà consentito lo sbarramento di torrenti o di fossi con circolazione idraulica a carattere permanente né la trivellazione di pozzi. La sistemazione spondale con vegetazione igrofila dovrà pertanto tenere conto delle destinazioni aggiuntive.

8. Il sistema di relazioni costituito dai percorsi, siano essi pedonali, ciclabili o ippovie, deve essere alternativo a quello della circolazione automobilistica e avere, quindi, spazi, direzioni, velocità e scenari autonomi.

9. In generale, dovrà essere privilegiata la sentieristica già esistente: strade vicinali, soggette a pubblico transito, doganiere, strade e piste forestali, tratturi, percorsi di accesso a edifici. Nuovi tracciati potranno essere realizzati solo in carenza di sentieri esistenti con un progetto apposito nel rispetto della vegetazione esistente e della morfologia dei luoghi.

10. Ai sensi dell'art. 31 del P.S. sono soggette alla disciplina delle aree ad esclusiva funzione agricola le seguenti sub-unità di paesaggio, delle quali è riportata la classificazione specifica di cui all'art. 22 del P.T.C.P.:

- - C2.2.1 - La costa paludosa e pineta (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). CLASSE C DEL PTC
- - C2.2.2 - La costa di Prile bonificata (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). CLASSE D DEL PTC
- - C2.2.3 - La costa di Prile coltivata (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). CLASSE C DEL PTC
- - C2.3 - La Costa della Città; (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). CLASSE B DEL PTC
- - C2.4.1 - Bocca d'Ombrone costa nord (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). CLASSE C DEL PTC
- - C2.4.2 - Bocca d'Ombrone costa sud (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). CLASSE C DEL PTC
- - C2.4.3. - Bocca d'Ombrone, Area di Pertinenza del fiume (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). CLASSE E DEL PTC
- - Pi2.1.1 - La conca di Lattaia-Madonnino. CLASSE E DEL PTC
- - Pi2.2.1 - La Bonifica Grossetana (Area ad esclusiva funzione agricola). CLASSE D DEL PTC
- - Pi2.2.2 - La Bonifica degli ex Paduli Alti (Area ad esclusiva funzione agricola). CLASSE E DEL PTC
- - Pi2.2.3 - La Fascia Costiera Coltivata (Area a prevalente funzione agricola dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). CLASSE E DEL PTC
- - Pi2.2.4 - L'area golenale dell'Ombrone nella pianura bonificata. CLASSE E DEL PTC
- - Pi2.3.1 - La pianura insediata asciutta. CLASSE E DEL PTC
- - Pi2.3.2 - La pianura bonificata insediata (ex paduli alti). CLASSE D DEL PTC
- - Pi2.3.3 - La pianura in sinistra dell'Ombrone (ex padule di Alberese). CLASSE D DEL PTC
- - Pi2.3.4 - I terrazzi di Rispecchia. CLASSE E DEL PTC
- - Pi2.3.5 - La golena dell'Ombrone. CLASSE E DEL PTC
- - Pi2.3.6 - La pianura insediata di Braccagni. CLASSE E DEL PTC
- - Pi2.3.7 - Le alluvioni del torrente Bottegone e la pianura del canale destro Ombrone. CLASSE E DEL PTC
- - Pi.2.5.1 - La pianura alta e terrazzata dell'Uccellina. CLASSE E DEL PTC

- - Pi2.5.2 - La pianura bonificata dell'Uccellina. CLASSE E DEL PTC
- - Pi2.5.3 - L'area di pertinenza fluviale in sinistra dell'Ombrone. CLASSE E DEL PTC
- - R7.1.1 - Le colline arenacee. CLASSE E DEL PTC
- - R7.1.2 - Poggio Rispecchia. CLASSE E DEL PTC
- - R7.1.3 - I terrazzi alluvionali. CLASSE E DEL PTC
- - R7.1.4 - Il fondovalle di Istia e la valle del torrente Maiano. CLASSE E DEL PTC
- - R7.1.5 - La confluenza del torrente Grillese. CLASSE E DEL PTC
- - R7.2.1 - I primi versanti delle colline di Montiano. CLASSE E DEL PTC
- - R7.2.2 - I terrazzi alluvionali fra i rilievi di Montiano. CLASSE E DEL PTC

Oggetto: Lotto n. 6:

Terreno al NCT Comune di Grosseto foglio **132** particella **36**, AA Seminativo, AB Uliveto

Terreno al NCT Comune di Grosseto foglio **132** particella **59**, Seminativo

Terreno al NCT Comune di Grosseto foglio **132** particella **111**, Bosco alto

Terreno al NCT Comune di Grosseto foglio **132** particella **191**, Seminativo

Dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Grosseto (GR) in data 24/02/2025 si certifica:

- Che il terreno in oggetto, disciplinato dal Regolamento Urbanistico Comunale, approvato e parzialmente riadottato con Delibere del Consiglio Comunale n. 48/2013, 35/2015, approvazione finale n. 115/2015 e successiva Variante Normativa approvata con D.C.C. n. 76 del 27 ottobre 2016, è destinato ad **art. 125 “Il territorio complementare”**, area contigua al *Parco Regionale della Maremma*, corrispondente alla **zona omogenea “E”** del D.M. 1444/68 come definito dall’art. 2 del Regolamento Urbanistico Comunale.
- Che In data 8 settembre 2023 con D.C.C. 123 è stato **adottato** il Piano Strutturale, ai sensi dell’art.19 L.R.T. 65/2014, per cui sono in vigore le norme di salvaguardia previste per legge.
- Il suddetto terreno **NON è ricompreso nel perimetro del Territorio Urbanizzato** di cui all’art. 4 della L.R.T. 65/2014.
- Che nell’ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insiste** Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 **art. 142 “Aree tutelate per legge”** lettera “c” fiumi, torrenti, *in parte*, lettera “f”, parchi, riserve, *in parte*, lettera “g”, foreste e boschi, *in parte*.
- Che il terreno ricade in parte in **art. 63 del R.U.C. Sistema vegetazionale**.
- Che il terreno ricade in Pericolosità Geomorfologica in parte **Classe 2** ed in parte **Classe 3**.
- Che il terreno ricade in Pericolosità Idraulica **Classe 4**.
- Che nell’ambito in cui ricade il terreno **insiste** in parte **Vincolo Idrogeologico** ai sensi del Regio Decreto n.3267/1923.

Per maggiori informazioni si veda Allegato 07 - CDU

Art.125 Il territorio complementare

1. Per territorio complementare si intende la porzione di territorio aperto in cui ricadono le aree di cui all'art. 2, comma 6 delle presenti norme ivi comprese le seguenti:

- - La Pineta costiera del Tombolo dal confine con Castiglione della Pescaia al limite del Parco Naturale Regionale della Maremma
- - L'asta fluviale del Fiume Ombrone, già inserita nell'area contigua del Parco della Maremma;
- - Il corso e le sponde del Fosso Rispecchia, già inserito nell'area contigua del Parco della Maremma;
- - Il corso e le sponde dei canali principali, facenti parte della rete drenante della Pianura Bonificata, nonche dei principali affluenti dell'Ombrone
- - Il corso e le sponde dei torrenti Bruna e Salica e dei relativi affluenti principali.
- - la Zona Umida del Padule della Diaccia Botrona (zona umida riconosciuta secondo la convenzione di RAMSAR)
- - Gli scogli e gli isolotti del gruppo "Formiche di Grosseto".
- - Le Cave denominate "San Carlo, loc. Voltino" e "Fiume Morto", già inserite nell'area contigua del Parco della Maremma;
- - Le Cave "Fornace" di Montepescali, Poggio Moscona e Mosconcino a Roselle - Bagni di Roselle,
- - L'area di Poggio Confine e gli altri ambiti soggetti a usi e servitù militari.
- - Le aree coperte da macchia mediterranea e gariga;
- - Aree boscate dei terreni facenti parte degli Usi Civici;
- - Le aree destinate a grandi infrastrutture puntuali e ad attrezzature di interesse generale a servizio degli insediamenti urbani.
- - Le altre aree soggette a particolari forme di regolazione e/o gestione soggette a disciplina specifica finalizzata alla tutela del prevalente interesse ambientale.

2. Nel territorio complementare sono consentite tutte le attività e le azioni finalizzate alla salvaguardia primaria delle emergenze e delle singolarità, ivi comprese quelle finalizzate allo sviluppo ed all'incremento delle attività di divulgazione ambientale purchè condotte con tecniche di basso impatto.

3. Le attività inerenti lo sfruttamento delle risorse boschive e forestali, ivi comprese quelle inerenti interventi di tutela, salvaguardia e prevenzione dalle calamità naturali (incendi, alluvioni, smottamenti e frane, ecc.) saranno condotti nei limiti e nei termini fissati dalla normativa vigente in materia di vincolo idrogeologico e forestale e di vincolo paesaggistico ove vigente

4. Nelle aree a diverso livello di protezione saranno sempre fatte salve le norme specifiche di tutela fissata dagli Enti riconosciuti di gestione.

5. Le attività agricole in essere e quelle tradizionali potranno continuare secondo schemi e modalità e ammodernamenti previsti dal settore.

6. Nel territorio complementare è ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente secondo quanto previsto nel presente Regolamento e non sono ammesse di norma nuove edificazioni, con esclusione di quanto previsto per gli arenili, i campeggi e le aree ricadenti nel Patto Territoriale per lo sviluppo della Maremma grossetana che il R.U. recepisce.

