

***Sibilla Wind S.r.l.***

**Parco Eolico "Sibilla" sito nei comuni di:  
Canino e Montalto di Castro (VT) - Manciano (GR)**

**Rapporto dell'impianto con la pianificazione territoriale  
ed urbanistica**

Novembre 2022



Regione LAZIO comuni di:



Canino (VT)



Montalto di Castro (VT)



Regione TOSCANA comune di:



Manciano (GR)

Committente:

**Sibilla Wind S.r.l.**

**Sibilla Wind S.r.l.**

Via Sardegna, 40  
00187 Roma  
P.IVA/C.F. 16422481008

Titolo del Progetto:

**Parco Eolico "Sibilla" sito nei Comuni di:  
Canino e Montalto di Castro (VT) - Manciano (GR)**

Documento:

**RAPPORTO DELL'IMPIANTO CON LA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED  
URBANISTICA**

N° Documento:

**IT-VESSIB-TEN-PAE-TR-01**

Progettista:



**sede legale e operativa**

San Martino Sannita (BN) Località Chianarile snc Area Industriale

**sede operativa**

Lucera (FG) via Alfonso La Cava 114

P.IVA 01465940623

**Azienda con sistema gestione qualità Certificato N. 50 100 11873**



Progettista

**Dott. Ing. Nicola FORTE**



Rev	Data Revisione	Descrizione	Redatto	Controllato	Approvato
00	NOVEMBRE 2022	Richiesta AU	PR	PM	NF

# Sommario

<b>Rapporto dell'impianto con la pianificazione territoriale ed urbanistica .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Premessa .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Pianificazione comunale.....</b>	<b>3</b>
2.1. Strumentazione urbanistica del Comune di Montalto di Castro .....	3
2.2. Strumentazione urbanistica del Comune di Canino .....	6
2.3. Strumentazione urbanistica del Comune di Manciano .....	12

## Rapporto dell'impianto con la pianificazione territoriale ed urbanistica

### 1. Premessa

Il progetto descritto nella presente relazione riguarda la realizzazione di un impianto eolico costituito da 9 aerogeneratori della potenza di 7.2 MW ciascuno, per una potenza di 64,8 MW da installare nei comuni di Montalto di Castro (VT) e Canino (VT) in località "Parco San Nicola" e "Villa Abbado", con opere di connessione alla rete di trasmissione nazionale ricadenti nel comune di Manciano (GR) in località "Cerquanella". Proponente dell'iniziativa è la società Sibilla Wind Srl.

L'area d'installazione si colloca a nord est del centro di Montalto di Castro da cui dista circa 5 km in linea d'area, e a sud/est del centro di Canino dal quale dista circa 8,5 km in linea d'aria. Nel dettaglio, gli aerogeneratori denominati T01-T03-T04-T05-T06-T07-T08-T09 ricadono sul territorio di Montalto di Castro interessando i fogli catastali n.33-34-55, mentre l'aerogeneratore denominato T02 ricade sul territorio di Canino interessando il foglio catastale n.85. Gli aerogeneratori sono collegati tra di loro mediante un cavidotto in media tensione interrato a 30 kV che sarà posato principalmente al di sotto di viabilità esistente di progetto e trasferirà l'energia prodotta dall'impianto alla sottostazione di trasformazione 30/132 kV prevista sul territorio del comune di Montalto di Castro sulla particella n.239 del foglio n.55.

Dalla sottostazione di trasformazione si sviluppa il cavidotto in alta tensione a 132 kV che percorre principalmente il tracciato della viabilità esistente fino a raggiungere la stazione elettrica in condivisione con altri produttori. Quest'ultima sarà collegata in antenna a 132 kV sulla sezione 132 kV della futura Stazione Elettrica (SE) della RTN a 380/132 kV da inserire in entra – esce sulla linea RTN esistente 380 kV "Montalto – Suvereto".

Completano il quadro delle opere da realizzare una serie di adeguamenti temporanei alle strade esistenti necessari a consentire il passaggio dei mezzi eccezionali di trasporto delle strutture costituenti gli aerogeneratori e per consentire l'accesso alla SE di Utenza.

In fase di realizzazione dell'impianto sarà necessario predisporre un'area logistica di cantiere con le funzioni di stoccaggio materiali e strutture, ricovero mezzi, disposizione dei baraccamenti necessari alle maestranze (fornitore degli aerogeneratori, costruttore delle opere civili ed elettriche) e alle figure deputate al controllo della realizzazione (Committenza dei lavori, Direzione Lavori, Coordinatore della Sicurezza in fase di esecuzione, Collaudatore).

Al termine dei lavori di costruzione dell'impianto, l'area di cantiere, le opere temporanee di adeguamento della viabilità e quelle funzionali alla realizzazione dell'impianto saranno rimosse ed i luoghi saranno ripristinati come ante operam.

La presente relazione è stata redatta ai sensi della DGR del Lazio, n. 105/2013 al fine di analizzare il rapporto delle opere di progetto con la strumentazione urbanistica vigente.

## 2. Pianificazione comunale

### 2.1. Strumentazione urbanistica del Comune di Montalto di Castro

Gli aerogeneratori con le opere annesse, il cavidotto MT di utenza e una porzione di cavidotto AT di utenza ricadenti nel comune di Montalto di Castro, si collocano in zona agricola E2. La rimanente porzione di cavidotto AT che si sviluppa nel medesimo territorio comunale ricade in zona agricola vincolata E4 e in zona agricola speciale E3.

Il PRG di Montalto di Castro all'art. 15 delle NTA disciplina le attività consentite nella "Zona Agricola". Di seguito se ne riporta uno stralcio.

#### ART. 15 – ZONA E – AGRICOLA – NORME GENERALI

Tale Zona riguarda tutte le parti del territorio comunale destinate all'attività agricola, zootecnica e silvopastorale e ad attività comunque connesse con l'agricoltura. Nell'ambito di detta Zona sono tassativamente escluse tutte quelle attività che non si armonizzano con quelle agricole, quali ad esempio lavorazioni di tipo insalubre, impianti di demolizione auto, o di rottamazione varia e relativi depositi, costruzioni di nuove strade o modifiche sostanziali di quelle esistenti ad eccezione della viabilità interpodereale strettamente funzionale alla utilizzazione agricola forestale o per quella a fondo cieco a servizio di edifici.

Per tutto quanto non riportato si rinvia a quanto stabilito dalla Disciplina dell'uso agroforestale del suolo del Titolo IV (dall'art. 51 all'art. 58) della L.R. 38/1999 e ss.mm.ii.

È consentita attività di agriturismo secondo le modalità ed i limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

È, inoltre, consentita la realizzazione di impianti tecnologici relativi alla rete degli acquedotti, degli elettrodotti, delle fognature, delle linee telefoniche e simili, per i quali valgono comunque i vincoli di rispetto di cui all'articolo specifico.

Tutte le possibilità edificatorie previste per le zone agricole dalle presenti norme si intendono utilizzabili in un'unica soluzione.

I fondi ineditati, la cui superficie è stata comunque computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini della utilizzazione dei parametri urbanistico edilizi di Zona, restano ineditabili anche nel caso di frazionamento successivo, che deve, comunque, rispettare le misure del lotto minimo stabilito per ciascuna Sottozona.

La destinazione d'uso di ogni locale deve essere specificata nei progetti e vincolata mediante atto d'obbligo registrato e trascritto che dovrà altresì vincolare i terreni pertinenti al volume da costruirsi; tale vincolo rimarrà immutato anche nel caso che tutti i terreni o parte di essi dovessero subire variazione di proprietà.

Gli annessi agricoli non debbono essere separati dagli edifici destinati alla residenza, ma, fatto salvo il rispetto delle norme e delle prescrizioni di natura igienico-sanitaria, debbono essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio destinato ad abitazione mediante porticati aperti.

Nel caso di singoli edifici o complessi di interesse storico, di pregio architettonico o di valore ambientale individuati e perimetrati con D.C.C., sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza alterazione dei volumi e senza possibilità di demolizione e ricostruzione ad esclusione delle superfetazioni che possono essere demolite ma non ricostruite.

Per i suddetti complessi sono consentite, ai fini del recupero funzionale, utilizzazioni diverse, oltre a quelle propriamente legate alla conduzione dei fondi agricoli, ma, comunque, relative ad attività compatibili ed integrabili con quelle agricole e per la fruizione dei beni ambientali.

Per gli edifici non individuati come al precedente comma, è consentita la demolizione e ricostruzione, o la trasformazione delle residenze in fabbricati di servizio o viceversa, a condizione che la nuova edificazione o utilizzazione avvenga nel rispetto dei parametri tecnici previsti nelle presenti norme, che gli stessi siano considerati in misura complessiva (volumetria dei fabbricati esistenti + volume fabbricati di progetto) sull'intera superficie aziendale e che presentino caratteristiche architettoniche, strutturali e tipologiche proprie dell'insediamento preesistente.

Per le parti delle Zone soggette a vincolo paesaggistico si rinvia alla disciplina generale della L.R. 24/1998 e ss.mm.ii. e di dettaglio dettata dal Testo Coordinato delle N.T.A. del P.T.P. – Ambito n. 2 – Litorale Nord approvato con D.G.R. n. 4472 del 30/07/99, nonché alla disciplina del P.T.P.R. adottato con D.C.R. n. 556 del 25/07/2007 e D.C.R. n. 1025 del 21/12/2007 e nello specifico a quanto stabilito dall'art. 18 – aziende agricole in aree vincolate e dall'art. 31bis.1 – Programmi di intervento per la tutela e la valorizzazione delle architetture rurali – della sopra citata legge 24/98, oltre a quanto disposto dalla L. 378/2003 – Disposizioni per la tutela e valorizzazione delle architetture rurali e dal successivo Decreto Min. BB.AA.CC. 06/10/2005, nonché dall'art. 79 del R.E.C. – Tipologia architettonica rurale.

Per le aree individuate nella Tav. A del P.T.P.R. come “Paesaggio degli insediamenti urbani”, non soggette a vincolo paesaggistico, si rinvia alla disciplina del P.T.P.R. adottato con D.C.R. n. 556 del 25/07/2007 e D.C.R. n. 1025 del 21/12/2007.

Per tutte le costruzioni sia residenziali che di servizio non sono ammessi scarichi diretti nei canali e corsi d'acqua ma è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami o la installazione di impianti di depurazione in conformità della legislazione e delle normative vigenti in materia

Nell'ambito di detta Zona omogenea si distinguono le Sottozone E1 E2 E3 e E4.

#### Sottozona E1 – Agricola marginale.

In tale Sottozona l'edificazione ha luogo per intervento diretto e mediante i seguenti indici e parametri tecnici di applicazione:

- IFF:	0,03mc/mq per la residenza agricola;
- IFF:	0,02mc/mq per gli annessi agricoli;
- SMI:	mq 10.000
- Sup. max intervento:	mq 30.000
- n. piani:	2
- H max:	7,50 m
- DC:	ml 10,00 (oppure a confine con pareti cieche salvo diritto terzi)
- DS:	ml 10,00

### Sottozona E2 – Agricola normale.

In tale Sottozona l'edificazione ha luogo per intervento diretto e mediante i seguenti indici e parametri tecnici di applicazione:

- IFF:	0,02mc/mq per la residenza agricola;
- IFF:	0,02mc/mq per gli annessi agricoli;
- SMI:	mq 20.000
- n. piani:	2
- H max:	7,50 m
- DC:	ml 10,00 (oppure a confine con pareti cieche salvo diritto terzi)
- DS:	ml 10,00

### Sottozona E3 – Agricola speciale

In tale Sottozona l'edificazione ha luogo per intervento diretto e mediante i seguenti indici e parametri tecnici di applicazione:

- IFF:	0,01 mc/mq per la residenza agricola;
- IFF:	0,01 mc/mq per gli annessi agricoli;
- SMI:	mq 30.000
- n. piani:	2
- H max:	7,50 m
- DC:	ml 10,00 (oppure a confine con pareti cieche salvo diritto terzi)
- DS:	ml 10,00

### Sottozona E4 – Agricola vincolata

Tale Sottozona, sottoposta a vincolo paesaggistico, soggiace alla disciplina del PTP n. 2 approvato dalla L.R. 24/98 nonché del P.T.P.R. adottato con D.C.R. n. 556 del 25/07/2007 e D.C.R. n. 1025 del 21/12/2007.

Per quanto riguarda specificamente la protezione della fascia costiera, i territori del Demanio Marittimo in essa ricompresi e destinati in parte a servizi ed attrezzature per finalità turistico – balneari, risultano classificati anch'essi, fino alla linea di battigia, solo convenzionalmente come Sottozona E4, ma sono soggetti alla disciplina del Piano di Utilizzazione dell'Arenile (P.U.A.) approvato ai sensi del comma 8 dell'art. 5 della L.R. 24/98.

**In definitiva, ai sensi dell'art. 12 comma 7 Decreto Legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 l'impianto di progetto è compatibile con le previsioni della pianificazione comunale.**

## 2.2. Strumentazione urbanistica del Comune di Canino

Le opere di progetto ricadenti nel comune di Canino sono l'aerogeneratore T02 e le relative opere annesse, una porzione di cavidotto MT interrato, nonché alcuni tratti di viabilità esistente da adeguare, piuttosto che di progetto, a servizio delle WTG T01 e T02. Ricade nel comune di Canino anche l'allargamento temporaneo al lato della Strada Regionale 312 in prossimità dell'accesso alla posizione T01.

Le aree interessate dalle opere citate, secondo le perimetrazioni dello strumento urbanistico del comune di Canino, ricadono in zona agricola.

### ZONA E - AREE AGRICOLE

La zona riguarda tutte le parti del territorio comunale destinate all'attività agricola, zootecnica e silvo-pastorale e ad attività connesse con l'agricoltura.

#### Norme di carattere generale

Nell'ambito della zona agricola lo svolgimento di qualsiasi attività (di costruzioni, di trasformazione dei prodotti agricoli e di allevamento ecc.) deve essere finalizzato, per quanto possibile, alla attuazione delle direttive della Comunità Economica Europea per la riforma dell'agricoltura di cui alle leggi n. 153/1975 e n. 352/1976 recepite nella legge regionale 27/9/1978 n. 63.

L'utilizzazione dell'indice previsto dalle norme per le residenze non è consentita nei riguardi dei fondi frazionati successivamente all'approvazione del vigente Piano Regolatore qualora risulti che sul fondo originariamente accorpato esisteva una preesistente costruzione la quale aveva utilizzato in tutto o in parte l'indice stesso.

L'utilizzazione dell'indice di fabbricabilità corrispondente ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successive di altre concessioni alla edificazione sulla superficie stessa indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Nell'ambito della zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti

e vincolata agli scopi previsti, trascrivendo il vincolo nei modi e nelle forme di legge.

Nella zona E è esclusa ogni lavorazione di tipo insalubre ai sensi del D.M. 12/2/1971.

Nell'ambito della zona agricola è vietato procedere alla costruzione di nuove strade o a modifiche sostanziali di quelle esistenti senza che ciò non sia previsto nel piano regolatore vigente o in sue successive varianti.

Fanno eccezione le strade poderali e quelli consortili, o le strade che, comunque, assolvono le funzioni di queste ultime.

Non è consentita inoltre l'installazione di impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tale attività deve trovare opportuna collocazione all'interno della zona artigianale o in aree apposite previste dal P.R.G. e non devono comunque essere visibili dalle strade di primaria importanza.

Per le costruzioni già esistenti prima dell'adozione del Piano Regolatore generale è ammesso un ampliamento "Una tantum" indipendentemente dalle dimensioni del lotto allo scopo di migliorare le condizioni igieniche e funzionali, in relazione a comprovate necessità, verificate dall'Amministrazione Comunale nei seguenti limiti:

- incremento di volume pari al ~~20%~~<sup>30%</sup>, con un massimo di mc. 100 per unità abitativa di superficie netta utile non superiore ai 90 mq;
- incremento di volume pari al 20%, con un massimo di mc. 75 per unità abitativa di superficie netta utile ~~non superiore ai 100 mq;~~ COMPRESA TRA 90 mq e 100 mq;
- incremento di volume pari al 10%, con un massimo di mc. ~~50~~<sup>60</sup> per unità abitativa di sup. netta utile ~~non superiore ai 130 mq.~~ COMPRESA TRA 100 mq e 130 mq.

- 43 -

- Nessun aumento di volume è ammissibile per unità abitative di superficie netta utile superiore ai mq. 130 ~~quando le dimensioni per l'area da asservire al corrispondente volume non lo consentano.~~

Nella zona rurale è consentita, comunque, la realizzazione di impianti tecnologici relativi alla rete degli acquedotti, elettrodotti, metanodotti, fognature e telefoni che debbono, però essere individuati con i relativi vincoli di rispetto nello strumento urbanistico.

- 44 -

SOTTOZONA E1 - Agricola Normale

A tale sottozona appartengono le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola diretta o connessa all'agricoltura.

In essa sono consentite:

a) costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, fabbricati rurali quali stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, tettoie ecc.;

~~b) costruzioni precarie e serre per la coltivazione intensiva di fiori, verdure ecc. con indice di copertura massimo pari a 1/3 della superficie del fondo.~~

~~Nel caso in cui, per le suddette costruzioni, vengono utilizzati materiali e riflettenti (vetro, metallo), sarà necessario che esse siano disposte in guisa da non costituire disturbo per i veicoli che percorrono la viabilità primaria.~~

ABOLITO

Gli indici per la sottozona E1 sono i seguenti:

- If = ~~0,10~~ <sup>0,03</sup> mc/mq di cui ~~da~~ <sup>di</sup> massimo ~~di~~ <sup>di</sup> 0,03 mc/mq. ~~PER RESIDENZE~~  
utilizzati per le residenze rurali;

- H. max = 6,50;

- distacco dai confini = m. 10,00 eppure a confine con pareti cieche e previa convenzione con il confinante;

- superficie minima di intervento per la residenza rurale = mq. ~~10.000~~ <sup>20.000</sup>; superficie minima per annessi agricoli = mq.

~~2.000.~~ <sup>5.000</sup>  
~~PER LA REALIZZAZIONE DELLE SERRE IN ZONA AGRICOLA~~

SI INTENDE DISCIPLINATA DALLA LEGGE REGIONALE N° 34 del 12/8/96.

Per tutte le costruzioni la distanza dai cigli delle strade di P.R.G. e delle strade esistenti statali, provinciali e comunali, per le quali non sono previsti dal P.R.G. specifici distacchi è fissata in base a quanto previsto da

- 45 -

D.r. n. 1404 del 1/4/1968. *NUOVO CODICE STRADALE*

Per gli edifici di cui al punto a) del presente articolo non sono ammessi scarichi nei canali e corsi d'acqua.

Nel caso di comprovate necessità abitative e di organizzazione dell'azienda agricola è consentito, nell'ambito del territorio comunale il trasferimento di cubatura di terreni non adiacenti, purchè il proprietario sia imprenditore agricolo a titolo principale secondo la vigente legislazione.

SOTTOZONA E2 - Agricola di particolare valore paesagistico naturalistico ed archeologico

Tale sottozona comprende le aree da tutelare secondo il profilo paesagistico e naturalistico e le aree di interesse archeologico paesistico e idrogeologico individuate nelle tavole di P.R.G. e di P.T.P. E' valida la normativa del P.T.P.

~~archeologico - la seguente indicazione normativa:~~ "Nella zona, in località Ponte Soto, perimetrata con triangoli nella tavola di P.R.G., destinata a zona D - D1 nel progetto di Piano adottato con delibera n. 43 del 13/06/91, e declassata, in sede di delibera di accettazione delle indicazioni della Regione Lazio in conformità a quanto disposto dal C.T.C.R., a zona E - sottozona E2, si applicheranno, in aggiunta alle norme tecniche previste per la sottozona E2, le seguenti norme tecniche specifiche: .....

Potranno essere conservate le destinazioni presenti nei fabbricati esistenti, inoltre, detti fabbricati potranno essere ampliati fino ad un massimo del 30% della volumetria e detti ampliamenti potranno avere destinazioni d'uso conformi agli immobili da ampliare e/o funzionali ad attività connesse con la destinazione d'uso originaria"

- 46 -

**SOTTOZONA E3 - Consorzi Agricoli**

Tale sottozona comprende le aree individuate dalle planimetrie di P.R.G. particolarmente adatte per la qualità del terreno, per il notevole frazionamento delle proprietà ma soprattutto per uno stato di fatto esistente all'organizzazione di consorzi e cooperative agricole.

In detta sottozona sono consentite costruzioni adibite all'esercizio dell'attività agricola ed a essa connessa con un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,50 mc/mq. di cui un massimo di 0,05 utilizzabile per la residenza rurale e uffici accessori. Laddove esista il vincolo paesistico, hanno valore le norme relative.

La cubatura di pertinenza dei terreni dei singoli soci può essere utilizzabile complessivamente, previo atto di vincolo registrato e trascritto.

**12. Eliminazione della sottozona E3.**

(vedi pag. 12 del voto - terzo comma) La sottozona E3 della zona E va completamente eliminata con tutte le relative Norme Tecniche di Attuazione. Pertanto all'art.10 delle N.T.A. andrà cancellato l'intero paragrafo relativo a detta sottozona. Le aree già perimetrate come E3 dovranno essere declassate a E1 se in zona non interessata da vincoli paesistici ed a E2 se interessate da detti vincoli. A seguito del declassamento nelle citate aree saranno applicate le norme tecniche rispettivamente della sottozona E1 e della sottozona E2.

**AGRITURISMO (L.R. 18-4-88 n. 21)**

In tutte le zone agricole

si possono attuare interventi di agriturismo.

Tali zone saranno attuate tramite piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata.

L'indice fondiario non potrà superare i 0,20 mc/mq.

L'indice di copertura non può essere superiore al 20%.

Il patrimonio di edilizia rurale esistente suscettibile di utilizzazione agrituristica può essere sottoposto ad opere di manutenzione, ristrutturazione o ampliamento in misura non eccedente i limiti previsti per questa zona.

Sono permesse strutture ricettive fino a 6 camere ammobiliate per un max di 15 p.l., che non possono superare il 15% della cubatura totale edificabile.

La restante cubatura va utilizzata per la realizzazione di

- 47 -

fabbricati aziendali limitati a servizi strettamente necessari allo svolgimento dell'attività agrituristica. L'altezza max non può essere, superiore a mc 7,50 con un max di 2 piani fuori terra. IN OGNI CASO GLI INTERESSATI DI CUI AL PRESENTE PARAGRAFO DOVRANNO ATTENERSI A QUANTO DISPOSTO DALLA LEGGE REGIONALE N° 36 DEL 10/11/94.

**Ai sensi del D.Lgs 387/2003 le opere previste sono, pertanto, compatibili con la destinazione agricola dell'area interessate.**

### 2.3. Strumentazione urbanistica del Comune di Manciano

Secondo lo strumento urbanistico del comune di Manciano le opere di connessione alla RTN ricadono in zona agricola.

Il PRG di Manciano all'art. 42, 43, 44 e 45 delle NTA disciplina le attività consentite nelle "Zone Agricole". Di seguito si riporta uno stralcio delle NTA del PRG di Manciano in riferimento alla zona agricola.

#### ART. 42 - ZONE AGRICOLE : DISPOSIZIONI GENERALI

In ordine alla legge regionale vigente per gli interventi in zone con prevalente funzione agricola il territorio comunale è suddiviso in zone a seconda dei suoi principali caratteri distintivi.

Per ciascuna zona e perimetrazione le seguenti norme dettano disposizioni specifiche, inoltre per tutte le zone valgono le seguenti disposizioni generali:

a) destinazioni d'uso e attività vietate:

- i depositi di materiale, veicoli ed immagazzinamento merci di qualsiasi tipo, se non congruenti e utili all'attività agricola;
- la discarica di qualsiasi materiale se non autorizzata dall'Amministrazione Comunale; il prelievo ed il riporto di inerti e di terra, quando non sono necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale;
- l'attivazione e la coltivazione di cave e miniere se non regolarmente autorizzate o concessionate ai sensi di Legge;
- le attività commerciali anche temporanee che non siano legate alla vendita di beni direttamente prodotti dall'imprenditore agricolo e riconosciute valide dai piani pluriennali di utilizzazione aziendale o dalla disciplina delle attività agroturistiche (L.R. 3/6/1987 n. 36), ad esclusione di quelle già esistenti e individuate con apposito simbolo negli elaborati grafici di progetto;
- qualsiasi attività che possa produrre inquinamento dell'ambiente sia per quanto riguarda le condizioni igienico-sanitarie sia idriche, acustiche o atmosferiche.

Tutte le opere esistenti atte a regolare lo smaltimento delle acque superficiali dovranno essere mantenute dai proprietari dei territori ove ricadono.

Nel caso di frane o deterioramento è prescritta la ricostruzione con i materiali preesistenti, salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento.

Le attività che comportino prelievi ed emungimenti da falde idriche sono soggette all'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

E' vietato lo scarico dei rifiuti sia solidi che liquidi nei bacini idrici e nei pozzi.

Le sorgenti naturali non potranno essere né disperse con movimenti di terra o altre opere né interchuse o chiuse completamente ad un uso temporaneo pubblico.

Gli edifici esistenti sono sottoposti alla disciplina di cui al CAPO I delle presenti norme.

Gli ampliamenti volumetrici di cui alla L.R. 10/79 sono ammessi solo su edifici sottoposti alla categoria di intervento D4.

Per le aree ricadenti entro il perimetro delle aree protette di tipo a) e b)c)d), di cui alla L.R. 52/82, valgono, fino all'approvazione della normativa regionale definitiva, i vincoli, le prescrizioni e le salvaguardie della Deliberazione del C.R. n. 296 del 19/7/1988 e delle leggi ivi richiamate.

#### ART. 43 - ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO (ZONE E1)

Consistono in aree senza particolari limitazioni di ordine fisico per le colture agrarie, dove lo stato di fatto e le suscettività produttive primarie sono prevalenti sulle altre componenti e tali da essere essenziali e determinanti per le attività produttive agricole.

Sono ammesse nuove costruzioni nei limiti e secondo le modalità previste dalla legge regionale vigente in materia.

## ART. 44 - ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE (ZONE E2)

Consistono in aree in cui la caratterizzazione paesaggistico-ambientale impone dei limiti allo sviluppo delle colture agrarie ed in cui le stesse sono da includere in processi di riconversione e di integrazione con altre attività produttive ( silvo-pastorali, agriturismo, ecc.)

In tali zone non è ammessa la realizzazione di serre di cui all'art. 7 della L.R. 10/79 e di annessi agricoli, di cui all'art. 4 della citata Legge, superiori ai 1.500 mc..

La nuova edificazione ammessa dai disposti della legge regionale vigente in materia è consentita a condizione che:

- l'ubicazione degli edifici non richieda la realizzazione di nuova viabilità al di fuori delle aree di pertinenza;
- la sagoma dell'edificio non si evidenzi al di sopra del profilo dei crinali e non si determinino alterazioni alla loro morfologia;
- il nuovo edificio non sia accostato a edifici esistenti sottoposti alle categorie di intervento C e D1;
- le costruzioni siano uniformate alle tipologie prevalenti della zona e siano realizzate con materiali tradizionale e/o tipici; è consentito l'utilizzo di pannelli prefabbricati (pareti esterne e coperture) solo per gli annessi agricoli, purché gli edifici siano adeguatamente schemati tramite parziale interramento o utilizzazione dei dislivelli naturali e tramite cortine arboree esistenti o con la creazione di nuove quinte con piantagioni di essenze autoctone;
- le sistemazioni delle aree di pertinenza degli edifici siano adeguatamente specificate con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti le indicazioni delle nuove opere compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone.

I programmi di miglioramento agricolo ambientale, previsti dalla legge regionale vigente, dovranno essere accompagnati da una valutazione degli effetti che sull'ambiente esistente comportano gli interventi di nuova attuazione ed in particolare un progetto relativo alla definizione degli assetti anche paesistici, che tenga conto delle caratteristiche dell'area.

E' comunque vietato:

- ridurre la consistenza delle formazioni lineari arboree e arbustive esistenti;
- ridurre la consistenza delle formazioni arboree d'argine, di ripa e di golena esistenti (in tali formazioni non sono compresi gli impianti specializzati per l'arboricoltura del legno, quali i pioppeti e simili);
- eliminare le alberature segnaletiche di confine e di arredo e le piante di cui all'art. 4 della L.R. 82/82 o a carattere monumentale in genere;
- eliminare i terrazzamenti e/o i cigli nei versanti con pendenza media superiore al 25%;

- ridurre la funzionalità delle sistemazioni per la conservazione del suolo nei versanti terrazzati;
- eliminare qualsiasi manufatto di valore storico e/o culturale;
- alterare i corsi d'acqua naturali ed artificiali permanenti;
- alterare lo stato di efficienza della rete scolante artificiale, fatti salvi gli interventi aventi equivalente o maggiore efficacia idraulica.

Oltre alle attività strettamente legate all'agricoltura e alle attività silvo-pastorali, in queste zone sono ammesse: le attività agrituristiche di cui alla L.R. 3.6.1987 n.36; le attività esistenti indicate con apposito simbolo negli elaborati di progetto; i punti di servizio e ristoro, di cui al successivo art. 51.

#### **ART. 45 - ZONE AGRICOLE DI TUTELA DEI CENTRI STORICI (Zone E3)**

Sono aree di tipo agricolo che costituiscono fasce di contorno dei centri storici esistenti.

In tali aree non è ammessa la realizzazione di qualsiasi tipo di manufatto edilizio, anche a carattere precario o provvisorio.

La morfologia del terreno, i sistemi di coltivazione in atto, le alberature vanno mantenuti e ripristinati tenendo conto della funzione di tutela ambientale e paesaggistica dei manufatti di valore storico e tipologico, con cui sono a immediato contatto.

**Le opere previste sono, pertanto, compatibili con le previsioni della variante al Piano Operativo del Comune di Manciano.**