



COMUNE DI **MAGLIANO IN TOSCANA**

Provincia di Grosseto

**Variante # 1**

**STUDIO D'INCIDENZA - SIR PIANO STRUTTURALE**



**PROGETTISTI:** Arch. Bartoli Leonardo  
Geol. Pioli Franco

**SINDACO / ASS. URBANISTICA**  
**DIRIGENTE DI SETTORE**

Tofanelli Giampiero  
Arch. Bartoli Leonardo

# **STUDIO D'INCIDENZA SUI SITI DI IMPORTANZA REGIONALE (SIR)**

## **INDICE**

### **1. SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA E PREVISIONI DEL PIANO STRUTTURALE**

- 1.1. Premessa
- 1.2. Quadro normativo di riferimento
- 1.3. Rapporti fra la normativa sui siti della rete Natura 2000 e il Piano Strutturale

### **2. METODOLOGIA DI ANALISI**

- 2.1. Premessa
- 2.2. La procedura di analisi adottata

### **3. VERIFICA DEGLI ELABORATI DEL PS RISPETTO AI SIR**

- 3.1. Quadro preliminare
- 3.2. I SIR all'interno del territorio comunale
  - 3.2.a) SIR 115 = 115B DUNE COSTIERE DEL PARCO DELL'UCCELLINA
  - 3.2.b) SIR 116 MONTI DELL'UCCELLINA
  - 3.2.c) SIR 121 MEDIO CORSO DEL FIUME ALBEGNA
  - 3.2.d) SIR 136 PIANURE DEL PARCO DELL'UCCELLINA(ZPS)
- 3.3. Conclusioni

## 1. SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA E PREVISIONI DEL PIANO STRUTTURALE

### 1.1. Premessa

I SIR *“costituiscono risorse essenziali ai sensi dei commi 2 e 3 dell’art. 2 della LR n° 5 del 16/01/1995...”*. Inoltre, l’art. 5 comma 2 della stessa legge prevede che *“Gli atti di pianificazione territoriali, urbanistica e di settore, non direttamente connessi o necessari alla gestione dei siti quali sia prevista la valutazione o la verifica di compatibilità ambientale ai sensi della LR 5/1995, e successive modificazioni, qualora siano suscettibili di produrre effetti sui SIR devono contenere, ai fini dell’effettuazione della valutazione d’incidenza di cui all’art. 5 del DPR n° 357/1997 apposita relazione d’incidenza.*

### 1.2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Nel 1992 con la Direttiva 92/43/CEE<sup>2</sup>, definita “Direttiva Habitat”, l’unione Europea ha ribadito l’importanza del mantenimento della biodiversità nel territorio comunitario in quanto:

*“...nel territorio europeo degli Stati membri gli habitat naturali non cessano di degradarsi e un numero crescente di specie selvatiche è gravemente minacciato...”; per tale motivo “è necessario adottare misure a livello comunitario per la loro conservazione” (CEE, 1992).*

Per il raggiungimento di tale obiettivo l’Unione Europea, mediante la Direttiva Habitat, ha previsto la costituzione di una rete Ecologica europea di Siti (zone speciali di conservazione) denominata Rete Natura 2000. Tale rete, costituita quindi da quelle aree ove sono localizzati habitat e specie rare (elencati negli allegati della Direttiva)

*“...dovrà garantire il mantenimento, ovvero all’occorrenza il ripristino, in uno stato soddisfacente, dei tipi di habitat naturali e degli habitat delle specie interessati nelle loro aree di ripartizione naturale”.*

I siti di Importanza Regionale costituiscono delle aree di grande interesse ambientale ove sono presenti habitat e specie, di flora e di fauna, di interesse comunitario o prioritari, la cui conservazione, da realizzarsi attraverso la designazione di aree speciali di conservazione, è ritenuta prioritaria per l’Unione Europea.

Nel 1996 la Regione Toscana, utilizzando le competenze delle Università della Toscana, ha individuato, cartografato e schedato Siti di Importanza Comunitaria (pSIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS). Oltre a tali SIC e ZPS nell’ambito dello stesso progetto, (Progetto Bioitaly) sono stati individuati “Siti di Interesse Regionale (SIR) e Siti di Interesse Nazionale (SIN). L’individuazione di queste ulteriori aree (SIR e SIN) non è collegata all’attuazione della Direttiva Habitat ma queste costituiscono un approfondimento del quadro conoscitivo.

Successivamente a tale fase, sono state individuate anche altre ZPS.

In considerazione dei contenuti dell’art. 3 comma 1 del DPR 8 Settembre 1997 n. 357 che prevede che *“le Regioni (...)individuano con proprio procedimento i siti in cui si trovano tipi di habitat (...) e habitat delle specie (...)”*, si sono succeduti nel tempo differenti atti normativi in materia.

Il quadro complessivo dei pSIC e delle ZPS presenti in Toscana e nelle altre regioni italiane (al 2000) è riassunto nel D.M. n.120 del 3 Aprile 2000 (Ministero dell’Ambiente, 2000), ove tali aree sono elencate negli allegati A e B.

L’elenco completo e aggiornato dei SIR presenti in Toscana è contenuto nell’Allegato D della deliberazione C.R. 18/2002. l’elenco dei SIR, assieme ai relativi perimetri, è stato aggiornato con Del. C.R. n. 6 del 21/01/2004.

Con L.R. 56/2000 la Regione Toscana ha approvato una legge per la tutela delle biodiversità riconoscendo il ruolo strategico dei siti di importanza comunitaria, nazionale e regionale. In tale contesto le diverse tipologie di siti (sSic, ZPS, SIR, SIN) sono stati

complessivamente classificati quali Siti di Importanza Regionale (SIR); con tale denominazione sono indicati nella presente relazione e nella relativa cartografia di analisi.

Questa legge regionale estende a tutti i Siti di Importanza Regionale le norme di cui al DPR 357/97. Nell'ambito di tale legge sono stati individuati nuove tipologie di habitat e nuove specie non ricomprese negli allegati delle direttive comunitarie, considerate di elevato interesse regionale.

### 1.3. RAPPORTI TRA LA NORMATIVA SUI SITI DELLA NATURA 2000 E IL PIANO STRUTTURALE

Ai fini del caso in esame, è importante tenere conto del successivo riferimento normativo e delle rispettive interpretazioni ufficiali fornite dalla CE:

il DPR 357/1997 (come modificato dal DPR 120/2003) dichiara: art. 5 comma 3 *“I proponenti di interventi non direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti nel sito, ma che possono avere **incidenze significative** sul sito stesso, singolarmente o congiuntamente ad altri interventi, presentano, ai fini della **valutazione di incidenza**, uno studio volto ad individuare e valutare, secondo gli indirizzi espressi nell'allegato G, i principali effetti che detti interventi possono avere sul proposto sito di importanza comunitaria, sul sito di importanza comunitaria o sulla zona speciale di conservazione, tenuto conto degli obiettivi di conservazione dei medesimi.”*

Viene quindi puntualizzata la significatività dell'incidenza, come avviene anche nel successivo art. 6. Secondo l'interpretazione ufficiale di tale articolo, contenuta nella *“(...) Guida all'interpretazione dell' art. 6 della Direttiva Habitat”* (Commissione Europea, DG Ambiente, 2000), deve essere stabilito a priori se l'opera ha la possibilità di incidere in maniera significativa sul sito; in questo caso, si procede con la relazione d'incidenza: *“... la determinazione del fatto che un piano o un progetto può avere incidenze significative avrà conseguenze pratiche e sul piano del diritto. Di conseguenza, quando è proposto un piano o un progetto è importante tenere innanzi tutto conto di questo aspetto chiave (...) Le proposte che si ritiene abbiano incidenze significative possono essere trattate senza riferimento alle tappe successive dell'art. 6 (...) Si consiglia comunque gli Stati membri di giustificare i motivi che portano a tali conclusioni (...).*

Inoltre, sempre dalla Guida citata: *“il concetto di ciò che è “significativo” deve essere interpretato in modo obiettivo. Al tempo stesso, bisogna determinare la significatività in relazione alla particolarità ed alle condizioni ambientali del sito protetto cui si riferisce il piano o il progetto, tenendo particolarmente conto degli obiettivi di conservazione del sito.”*

La presente relazione intende pertanto esaminare i rapporti tra le previsioni del piano strutturale (PS) e i SIR.

## 2 METODOLOGIA DI ANALISI

### 1.1 Premessa

Per la determinazione della significatività dell'incidenza dell'opera è stato tenuto conto in particolare di quanto prevede la fase di "screening" di cui alla "guida metodologica alle disposizioni dell'art 6, paragrafi 3 e 4 della Direttiva Habitat 92/43/CEE" (Commissione Europea, DG Ambiente., 2002). In tale documento si dichiara infatti: *"Per completare la fase di screening l'autorità competente deve raccogliere informazioni da una serie di fonti. Molto spesso le decisioni sullo screening possono essere formulate semplicemente sulla base di materiale già pubblicato o ricorrendo a consultazioni con agenzie competenti per la conservazione della natura. (...) Per i progetti/Piani di esigua entità l'autorità competente può concludere che non vi saranno effetti rilevanti semplicemente dopo aver esaminato la descrizione del progetto. Allo stesso modo, tali informazioni possono essere sufficienti per concludere che vi saranno effetti rilevanti per progetti di grande significatività. (...) Laddove non è così chiaro se si verificheranno effetti rilevanti, è necessario un approccio molto più rigoroso in materia di screening. In base al principio di precauzione e in nome della trasparenza, che deve caratterizzare tutto il processo decisionale, laddove si conclude che è improbabile che si verifichino effetti ambientali, tale decisione deve essere documentata e deve essere oggetto di una relazione. Pertanto, fa parte della buona prassi redigere una relazione (...) quando si giunge alla conclusione che è improbabile che si producano effetti ambientali significativi sul sito natura 2000.*

Per la definizione della significatività dell'incidenza dell'opera sono state esaminate le previsioni del Piano Strutturale per ognuno dei SIR, per i quali le previsioni del PS fanno supporre che possa produrre un qualche effetto, è stata prodotta una relazione di incidenza; relativamente ai SIR per i quali l'esame del PS indica chiaramente che non potranno esserci incidenze significative non si è proceduto oltre.

Trattandosi di uno studio di incidenza relativo ad un piano ed essendo, quindi, il livello di definizione delle previsioni non di elevato dettaglio, ove sono stati evidenziate possibili interferenze significative con i siti della rete ecologica si è rimandato a successivi studi di incidenza che dovranno essere elaborati parallelamente alle fasi di pianificazione e progettazione successive. Viceversa, nei casi in cui le previsioni del PS permettono di concludere che non vi saranno tali interferenze, viene indicata la non necessità di ulteriori studi di incidenza.

Sono inoltre stati formulati dei criteri di indirizzo per gli atti successivi (stesure del RU, stesure di Via etc.)

### 2.2 LA PROCEDURA DI ANALISI ADOTTATA

la procedura di analisi si articola nei seguenti punti:

- a) Verifica degli elaborati del PS rispetto ai SIR e selezione dei potenziali casi di interferenza.
- b) Per i SIR potenzialmente interessati da incidenza significativa: analisi degli effetti delle previsioni del PS sulle specie e sugli habitat di interesse comunitario e regionale attraverso la consultazione delle schede descrittive contenute nell'archivio Natura 2000.
- c) Individuazione dei criteri d'indirizzo per gli atti successivi (stesura del RU, dei Progetti Esecutivi e delle VIA), inclusa l'individuazione dei eventuali misure di mitigazione e compensazione.

### 3. VERIFICA DEGLI ELABORATI DEL PS RISPETTO AI SIR

#### 3.1. Quadro preliminare

l'analisi complessiva degli elaborati del PS rispetto ai SIR, finalizzata all'individuazione delle possibili interferenze, in ognuno dei quattro siti in oggetto, ha portato alle seguenti conclusioni:

#### 3.2. I SIR ALL'INTERNO DEL TERRITORIO COMUNALE

All'interno del territorio comunale di Magliano in Toscana sono presenti quattro Siti di Importanza Regionale (SIR):

SIR	UNITA' DI PAESAGGIO
(IT51A0015)   115 = 115B Dune costiere del Parco dell'Uccellina	U.d.P. dell'Uccellina
(IT51A0016)   116 - Monti dell'Uccellina	U.d.P. del Collecchio
(IT51A0021)   121 - Medio corso del fiume Albegna	U.d.P. delle pendici di Magliano U.d.P. della Valle del medio Albegna
(IT51A0036)   136 - Pianure del Parco della Maremma	Sub - U.d.P. Magliano Sub - U.d.P. Albegna ovest Sub - U.d.P. Colle di lupo Sub - U.d.P. albegna est U.d.P. del Collecchio U.d.P. dell'Uccellina

di seguito si specifica per ognuno dei SIR il codice Natura 2000 e la tipologia di sito:

- SIR- pSIC- ZPS 115 "Dune costiere del Parco dell'Uccellina" (IT51A0015)
- SIR- pSIC- ZPS 116 "Monti dell'Uccellina" (IT51A0016)
- SIR – pSIC- ZPS 12 "Medio corso del Fiume Albegna" (IT51A0021)
- SIR- pSIC- ZPS 146 "Pianure del Parco della Maremma" (IT51A0036)

Ai fini di una prima analisi degli elementi di vulnerabilità e di criticità presenti in relazione alle previsioni di PS, si riportano le schede tratte dalla Del G.R. n° 644/04 "Attuazione art. 12, comma 1, lett a) della L.R. 56/00 (Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche). Approvazione norme tecniche relative alle forme e alle modalità di tutela e conservazione dei Siti di Importanza Regionale"

**3.2.a SITO DI IMPORTANZA REGIONALE (SIR)  
115=115B Dune costiere del Parco dell'Uccellina (IT51A0015)**

**Tipo sito** anche pSIC e ZPS

**CARATTERISTICHE DEL SITO**

**Estensione** 183,12 ha

**Presenza di area protetta**

Sito interamente compreso nel Parco Naturale Regionale "Maremma".

**Altri strumenti di tutela**

-

**Tipologia ambientale prevalente**

Costa sabbiosa, in gran parte in regressione, con cordoni dunali e depressioni retrodunali, caratterizzate dalle tipiche formazioni vegetali di psammofite o di ambienti umidi, generalmente in ottimo stato di conservazione.

**Altre tipologie ambientali rilevanti**

-

**Principali emergenze**

**HABITAT**

Nome habitat di cui all'Allegato A1 della L.R. 56/2000	Cod. Corine	Cod. Nat.2000	All. Dir. 92/43/CEE
Boscaglia costiera di ginepri ( <i>J.phoenicea</i> subsp. <i>turbinata</i> , <i>J.oxycedrus</i> subsp. <i>oxycedrus</i> ).	16,27	2250	AI*
Dune con formazioni arboree a dominanza di <i>Pinus pinea</i> e/o <i>P. pinaster</i> .	16,29 x 42,8	2270	AI*
Dune mobili embrionali mediterranee con vegetazione psammofila.	16,211	2211	AI
Dune mobili interne mediterranee con vegetazione mediterranea.	16,212	2120	AI

**FITOCENOSI**

Pratelli alofili retrodunali, a sud di Collelungo (Porto Vecchio), con *Limonium etruscum*.

**SPECIE VEGETALI**

*Limonium etruscum* – Endemismo esclusivo del Parco della Maremma, oggi ridotto a una sola area di limitata estensione, minacciato dalla variazione della linea di costa.

Popolamenti floristici tipici degli habitat di anteduna, duna e retroduna.

**SPECIE ANIMALI**

(All) *Elaphe quatuorlineata* (cervone, Rettili).

(All\*) *Euplagia [=Callimorpha] quadripunctaria* (Insetti, Lepidotteri).

(All) *Testudo hermanni* (testuggine di Herman, Rettili).

(Al) *Burhinus oedicnemus* (occhione, Uccelli) – Nidificante nel sito o ai suoi margini.

Il sito, soprattutto nelle porzioni a nord del Fiume Ombrone, costituisce un'importante area di sosta e svernamento per numerose specie di uccelli.

**Altre emergenze**

Il sito costituisce uno dei sempre più rari tratti significativi di costa sabbiosa, con limitata antropizzazione e con dinamismo vegetazionale non condizionato dal turismo balneare.

### **Principali elementi di criticità interni al sito**

- Erosione costiera che, negli ultimi decenni, ha portato alla scomparsa di notevoli estensioni di ambienti dunali e retrodunali.
- Minaccia di estinzione di *Limonium etruscum*, presente in una sola stazione (delle tre preesistenti), dove il dinamismo della linea di costa (in avanzamento), rischia di provocare l'interrimento della depressione retrodunale, che costituisce l'habitat della specie.
- Elevato carico del turismo balneare, nella porzione settentrionale del sito.
- Azioni di "pulizia" della spiaggia, con danneggiamento delle comunità associate al materiale spiaggiato.

### **Principali elementi di criticità esterni al sito**

- Modificazioni nelle pratiche agricole e nella gestione del territorio, che favoriscono l'erosione costiera.
- Urbanizzazione legata al turismo estivo.

### **Principali obiettivi di conservazione**

- a) Conservazione degli habitat dunali e retrodunali e delle specie a essi legate (EE).
- b) Salvaguardia dell'endemismo esclusivo *Limonium etruscum* (EE).
- c) Limitazione degli effetti del disturbo antropico sulle aree più sensibili e migliore organizzazione della fruizione, anche al fine di limitare il disturbo antropico nelle aree umide del SIR contiguo (E).

### **Indicazioni per le misure di conservazione**

- Difesa della linea di costa (da inquadrare nell'ambito delle previsioni complessive del Piano regionale della costa) (EE).
- Conservazione di *Limonium etruscum*, mediante monitoraggio della vitalità della popolazione naturale e della stazione di recente impianto (cfr. Note), con valutazione dei rischi cui sono sottoposte, che sono variabili nel tempo, in funzione degli spostamenti della linea costa, e individuazione di aree idonee all'impianto di nuove stazioni per la specie, qualora fosse necessario (EE).
- Mantenimento degli elevati livelli di naturalità del sito (EE).
- Prosecuzione delle azioni finalizzate a ridurre il disturbo antropico nelle aree umide retrodunali (recinzioni, pannelli didattico-informativi) (E).
- Incremento dell'attività di sorveglianza, nelle zone più sensibili al disturbo, in particolare nei periodi della migrazione e dello svernamento (M).
- Limitazione di eventuali interventi di pulizia della spiaggia, con rimozione manuale dei soli materiali non vegetali (M).

### **Necessità di Piano di Gestione specifico del sito**

Non necessario. Alla data di stesura delle presenti norme di attuazione, è in corso l'elaborazione del nuovo Piano del Parco.

### **Necessità di piani di settore**

Non necessari.

### **Note**

Nel corso di un progetto LIFE Natura è stata impiantata, nel 2001, una nuova stazione di *Limonium etruscum*, nella porzione settentrionale del sito. Il successo dell'operazione richiede la prosecuzione delle attività di monitoraggio scientifico.

---

Si riportano di seguito le previsioni del PS e le invarianti strutturali per questa unità di paesaggio (U.d.P dell'Uccellina - Pr2) per fornire un quadro degli interventi che potrebbero, in qualche misura, influenzare il sito:

### **Art. 32 – Unità di paesaggio dell'Uccellina (Pr2)**

#### **Promontorio roccioso boscato**

INVARIANTI – Costituiscono **invarianti strutturali** ai sensi dell'art.4 L.R. 1/2005:



- Le seguenti emergenze di interesse storico-culturale: Dogana Cala di Forno, Torre di Cala di Forno, Torre della Bella Marsilia e Torre Bassa individuate nella tav.1a del quadro conoscitivo "Vincolo archeologico, vincolo paesaggistico ed emergenze di interesse storico-culturale"
- Nel territorio rurale si considerano come invariati e quindi elementi la cui asportazione è vietata, salvo comprovati motivi di carattere fitopatologico o per prevenire danni a uomini e cose, i filari alberati di specie caratteristiche: cipresso toscano, pino domestico, specie quercine.

**OBIETTIVI:**

Mantenimento e ripristino della vegetazione. Incentivazione del recupero del sistema delle fortificazioni costiere.

**AZIONI:**

- Si rinvia alle indicazioni del PTC del Parco con la particolare raccomandazione del recupero delle torri e dell'antica Dogana di Cala di Forno.
- Il P.S. si adeguerà alle previsioni e alle direttive dell'Ente Parco senza che le stesse costituiscano variante al Piano.
- non sono consentiti annessi rurali a servizio di fondi non costituenti aziende agricole;
- è consentita la costruzione di serre provvisorie secondo i criteri esplicitati all'art.25 delle presenti norme, sono vietate le serre permanenti.
- Per quanto riguarda la porzione ricadente nel territorio dell'Ente Parco Regionale della Maremma, tutte le previsioni che in essa ricadono dovranno essere coerenti con le previsioni del Piano per il Parco, che faranno parte integrante e sostanziale del P.S. stesso e del relativo R.U., senza effettuare per questo variante al P.S. comunale.
- salvaguardia delle emergenze di interesse storico-culturale Dogana Cala di Forno, Torre di Cala di Forno, Torre della Bella Marsilia e Torre Bassa secondo i criteri dell'art.18 delle presenti norme.

<b>CATEGORIE D'INTERVENTO:</b>	Riqualificazione e Recupero
--------------------------------	-----------------------------

Gli elementi di criticità, sopra riportati, presenti all'interno del sito interessano l'erosione costiera e il sistema delle dune, la minaccia al *Limonium etruscum*, e l'elevato carico turistico, mentre gli elementi di criticità all'esterno del sito potrebbero insorgere in seguito alla modifica delle attività agricole legata alla erosione costiera e da una urbanizzazione a fini turistici del territorio.

Dall'esame delle azioni sopra riportate si rileva che gli interventi in oggetto riguardano essenzialmente la realizzazione di annessi a corredo di aziende agricole e serre non a carattere permanente.

Le aziende agricole all'interno di questa unità di paesaggio sono localizzate nell'entroterra, a ridosso della S.S. Aurelia e praticano prevalentemente l'allevamento e colture non intensive.

L'esame della tipologia e della collocazione sul territorio di queste aziende porta ad affermare che queste non avranno influenza sulle emergenze all'interno del sito, essenzialmente per queste ragioni:

- gli annessi agricoli e le serre saranno collocate all'interno delle aziende agricole e, essendo queste distanti dalla linea costiera e dal sito in oggetto, non creeranno interferenze significative
- il tipo di attività agricola non porta a fenomeni di erosione costiera
- le emergenze vegetali e animali presenti non saranno influenzate dalle attività, sia in fase di realizzazione di questi interventi che a regime.

Per quanto riguarda invece la criticità all'esterno del sito legata alla realizzazione di attività turistiche ricordiamo che all'interno dell'unità di paesaggio queste non sono ammesse dal PS.

**3.2.b SITO DI IMPORTANZA REGIONALE (SIR)  
116=16B Monti dell'Uccellina (IT51A0016)**

**SITO DI IMPORTANZA REGIONALE (SIR)**

**Tipo sito** anche pSIC e ZPS

**CARATTERISTICHE DEL SITO**

**Estensione** 4.440,34 ha

**Presenza di area protetta**

Sito interamente compreso nel Parco Naturale Regionale "Maremma".

**Altri strumenti di tutela**

-

**Tipologia ambientale prevalente**

Rilievo collinare costiero, in gran parte coperto da boschi di leccio e macchia mediterranea, coste rocciose.

**Altre tipologie ambientali rilevanti**

Praterie annue e garighe, affioramenti rocciosi e oliveti in parte abbandonati, coste sabbiose.

**Principali emergenze**

**HABITAT**

Nome habitat di cui all'Allegato A1 della L.R. 56/2000	Cod. Corine	Cod. Nat.2000	All. Dir. 92/43/CEE
Pratelli di erbe graminoidi e erbe annuali ( <i>Thero-Brachypodietea</i> ).	34,5	6220	AI*
Dune mobili interne mediterranee con vegetazione mediterranea (1).	16,212	2120	AI

(1) Habitat non indicato nella scheda Natura 2000.

**FITOCENOSI**

Ginepreti costieri del promontorio calcareo di Cala di Forno (Parco della Maremma).

**SPECIE VEGETALI**

*Romulea revelieri* - Specie endemica della Corsica e della Sardegna, recentemente individuata nel Parco della Maremma.

*Centaurea aplolepa* ssp. *cosana* - Endemismo maremmano.

Popolamenti floristici caratteristici delle coste rocciose.

**SPECIE ANIMALI**

(All\*) *Euplagia [=Callimorpha] quadripunctaria* (Insetti, Lepidotteri).

(All) *Testudo hermanni* (testuggine di Herman, Rettili).

(All) *Emys orbicularis* (testuggine d'acqua, Rettili) – Presente con densità molto elevate nel canale che delimita il confine fra il sito e la pineta granducale.

(All\*) *Caretta caretta* (tartaruga comune, Rettili) – Presenze accidentali.  
(All) *Elaphe quatuorlineata* (cervone, Rettili).  
(Al) *Circaetus gallicus* (biancone, Uccelli) – Nidificante.  
(Al) *Falco biarmicus* (lanario, Uccelli) – Occasionalmente nidificante, svernante (forse regolare) ai margini del sito.  
*Felis silvestris* (gatto selvatico, Mammiferi).  
(All) *Rhinolophus euryale* (rinolofo euriale, Chiroteri, Mammiferi).  
Vari taxa di invertebrati endemici, esclusivi o a distribuzione ristretta.

### **Altre emergenze**

Sito di notevolissimo valore naturalistico, storico e paesaggistico.

### **Principali elementi di criticità interni al sito**

- Eccessiva densità di daini e cinghiali.
- Abbandono delle pratiche colturali e riduzione del pascolo in parte degli oliveti, con progressiva chiusura delle praterie annue, di grande valore conservazionistico (caratterizzate da un'elevatissima ricchezza di specie vegetali e di notevole importanza faunistica).
- Fruizione turistica localmente elevata, nei mesi estivi.

### **Principali elementi di criticità esterni al sito**

- Aree agricole ai confini.
- Aree urbanizzate ai confini meridionali.

## **PRINCIPALI MISURE DI CONSERVAZIONE DA ADOTTARE**

### **Principali obiettivi di conservazione**

- a) Conservazione degli elevati livelli di naturalità e della continuità della matrice di lecceta e macchia mediterranea, favorendo la presenza di formazioni più mature, nelle stazioni adatte, e il mantenimento di una buona eterogeneità dei soprassuoli boschivi e alto arbustivi (EE).
- b) Conservazione e, dove necessario (oliveti abbandonati), recupero dei prati annui e delle garighe (habitat prioritari, di grande importanza per flora, rettili, uccelli), possibilmente mediante la prosecuzione delle forme tradizionali di uso del suolo, che garantiscono il mantenimento di buoni livelli di eterogeneità ambientale (EE).
- c) Conservazione delle specie animali e vegetali endemiche, rare e minacciate (EE).
- d) Conservazione degli elevati livelli di qualità e di scarso disturbo delle coste rocciose (E).

### **Indicazioni per le misure di conservazione**

- Gestione forestale finalizzata al raggiungimento degli obiettivi a) e b) (EE).
- Misure gestionali o contrattuali per la tutela e il recupero degli ambienti aperti, privilegiando in particolare le forme tradizionali di gestione degli oliveti (EE).
- Monitoraggio periodico degli elementi di maggiore fragilità e valore conservazionistico e individuazione delle eventuali misure necessarie per la loro tutela (E).
- Controllo delle popolazioni di daino e cinghiale (E).

### **Necessità di Piano di Gestione specifico del sito**

Non necessario. Alla data di stesura delle presenti norme di attuazione, è in corso l'elaborazione del nuovo Piano del Parco.

### **Necessità di piani di settore**

Non sembra urgente la necessità di piani d'azione per il sito. Per evitare il rischio di drastiche variazioni nell'utilizzazione del suolo (a esempio, l'improvvisa cessazione dell'attività zootecnica), comunque, sembra opportuna l'elaborazione e sottoscrizione di protocolli di gestione tra il Parco e le principali aziende pubbliche o private.

### **Note –**

---

Si riportano di seguito le previsioni del PS e le invarianti strutturali per questa unità di paesaggio (U.d.P dell'Uccellina - Pr2) per fornire un quadro degli interventi che potrebbero, in qualche misura, influenzare il sito:

## Art. 32 – Unità di paesaggio dell’Uccellina (Pr2)

### Promontorio roccioso boscato

INVARIANTI – Costituiscono **invarianti strutturali** ai sensi dell’art.4 L.R. 1/2005:

- Le seguenti emergenze di interesse storico-culturale: Dogana Cala di Forno, Torre di Cala di Forno, Torre della Bella Marsilia e Torre Bassa individuate nella tav.1a del quadro conoscitivo “Vincolo archeologico, vincolo paesaggistico ed emergenze di interesse storico-culturale”
- Nel territorio rurale si considerano come invarianti e quindi elementi la cui asportazione è vietata, salvo comprovati motivi di carattere fitopatologico o per prevenire danni a uomini e cose, i filari alberati di specie caratteristiche: cipresso toscano, pino domestico, specie quercine.

#### OBIETTIVI:

Mantenimento e ripristino della vegetazione. Incentivazione del recupero del sistema delle fortificazioni costiere.

#### AZIONI:

- Si rinvia alle indicazioni del PTC del Parco con la particolare raccomandazione del recupero delle torri e dell’antica Dogana di Cala di Forno.
- Il P.S. si adeguerà alle previsioni e alle direttive dell’Ente Parco senza che le stesse costituiscano variante al Piano.
- non sono consentiti annessi rurali a servizio di fondi non costituenti aziende agricole;
- è consentita la costruzione di serre provvisorie secondo i criteri esplicitati all’art.25 delle presenti norme, sono vietate le serre permanenti.
- Per quanto riguarda la porzione ricadente nel territorio dell’Ente Parco Regionale della Maremma, tutte le previsioni che in essa ricadono dovranno essere coerenti con le previsioni del Piano per il Parco, che faranno parte integrante e sostanziale del P.S. stesso e del relativo R.U., senza effettuare per questo variante al P.S. comunale.
- salvaguardia delle emergenze di interesse storico-culturale Dogana Cala di Forno, Torre di Cala di Forno, Torre della Bella Marsilia e Torre Bassa secondo i criteri dell’art.18 delle presenti norme.

<b>CATEGORIE D’INTERVENTO:</b>
--------------------------------

Riqualificazione e Recupero
-----------------------------

---

Gli elementi di criticità presenti all’interno del sito riguardano essenzialmente il potenziale abbandono delle pratiche agricole tradizionali e un aumento del carico di fruizione turistica.

Dall’esame delle azioni sopra riportate si rileva che gli interventi previsti dal PS riguardano essenzialmente la realizzazione di annessi agricoli e serre non a carattere permanente solo a corredo di aziende agricole.

Molte aziende agricole sono localizzate nell’entroterra, a ridosso della S.S. Aurelia e solo alcune di queste presentano propaggini che si spingono all’interno del SIR e della U.d.P. in questione. In queste vengono praticate prevalentemente l’allevamento e colture non intensive.

Per disincentivare il cambiamento dei metodi tradizionali di conduzione del fondo o l’abbandono degli stessi (che si ripercuoterebbe negativamente anche sul sito in questione) Il PS intende assecondare lo sviluppo equilibrato del settore agricolo consentendo la costruzione dei soli annessi essenziali alla conduzione delle aziende. In altre parole si vorrebbe dare a queste aziende una prospettiva di sviluppo equivalente alle altre aziende posizionate all’esterno dell’area di influenza del Parco, per non creare disparità di trattamento che potrebbero ingenerare scelte di delocalizzazione da parte delle prime.

Il PS, pur favorendo lo sviluppo delle attività turistico-ricettive all'interno del territorio comunale, ha scelto di non prevedere questo tipo di attività all'interno di questa U.d.P., proprio per preservare i siti in questione da aumenti del carico ricettivo.

**3.2.c SITO DI IMPORTANZA REGIONALE (SIR)**  
121 Medio corso del Fiume Albegna (IT51A0021)

**SITO DI IMPORTANZA REGIONALE (SIR)**

**Tipo sito** anche pSIC e ZPS

**CARATTERISTICHE DEL SITO**

**Estensione** 1.995,24 ha

**Presenza di area protetta**

Sito non compreso nel sistema delle aree protette.

**Altri strumenti di tutela**

-

**Tipologia ambientale prevalente**

Corso d'acqua ad alveo ampio, con vegetazione pioniera dei greti sassosi e dei terrazzi fluviali; seminativi e pascoli contigui.

**Altre tipologie ambientali rilevanti**

Boschi ripariali e altri boschi di latifoglie.

**Principali emergenze**

**HABITAT**

Nome habitat di cui all'Allegato A1 della L.R. 56/2000	Cod. Corine	Cod. Nat.2000	All. Dir. 92/43/CEE
Boschi ripari a dominanza di <i>Salix alba</i> e/o <i>Populus alba</i> e/o <i>P.nigra</i>	44,17	92A0	AI
Alvei ciottolosi della Toscana meridionale, con cenosi di suffrutici a dominanza di <i>Santolina etrusca</i> e <i>Helichrysum italicum</i> ( <i>Santolino-Helichrysetalia</i> ).	32,4A1		

**FITOCENOSI**

Garighe alveali del basso corso dell'Albegna (*Elicriso-Santolineti*).

**SPECIE ANIMALI**

(All) *Emys orbicularis* (testuggine d'acqua, Rettili).

(Al) *Falco biarmicus* (lanario, Uccelli) – Nidificante possibile.

(Al) *Circaetus gallicus* (biancone, Uccelli) – Presumibilmente nidificante in zone boscate prossime al sito, che ha ottime potenzialità come area di caccia.

(Al) *Burhinus oediconemus* (occhione, Uccelli) – Nidificante, presumibilmente con buona consistenza numerica.

(Al) *Lanius minor* (averla cenerina, Uccelli) – Nidificante.

(Al) *Emberiza hortulana* (ortolano, Uccelli) – Segnalato come nidificante fino ai primi anni '90, da confermare.

(All) *Lutra lutra* (lontra, Mammiferi) - Non segnalata in anni recenti, verosimilmente estinta.

*Lepus corsicanus* (lepre italiana, Mammiferi) – Segnalata in aree prossime al sito dove la sua presenza è possibile.

### **Altre emergenze**

Uno dei migliori esempi toscani di esteso tratto fluviale con alveo ampio, greti ghiaiosi con terrazze fluviali, formazioni ripariali autoctone in buono stato di conservazione e scarso condizionamento antropico.

### **Principali elementi di criticità interni al sito**

- Presenza di coltivazioni in aree di competenza fluviale, con rettifiche dell'alveo, realizzazione di argini artificiali e riduzione delle fasce di vegetazione ripariale.
- Captazioni idriche.
- Modesti fenomeni d'inquinamento delle acque, dovuti ad attività agricole e a scarichi civili.
- Possibili interventi di rimodellamento dell'alveo e di taglio della vegetazione ripariale.
- Possibile riduzione del pascolamento, nelle garighe a *Santolina etrusca* e nelle praterie.
- Presenza di specie alloctone (pesci, robinia).
- Transito di automezzi, con conseguenti disturbo/distruzione di nidiate e alterazione di habitat.
- Ipotesi di realizzazione di condotte idriche lungo estesi tratti del sito.
- Soprattutto nei tratti più a monte, forte presenza antropica nei mesi estivi (attività di balneazione).
- Fenomeni di erosione delle sponde.

### **Principali elementi di criticità esterni al sito**

- Captazioni e prelievi idrici nel bacino.
- Pratiche agricole intensive, nelle zone di pianura.
- Trasformazioni degli agroecosistemi, con progressivo aumento della frammentazione dell'habitat per le specie più sensibili legate a questi ambienti.

## **PRINCIPALI MISURE DI CONSERVAZIONE DA ADOTTARE**

### **Principali obiettivi di conservazione**

- a) Conservazione/ripristino della naturalità dell'alveo e della qualità delle acque (EE).
- b) Mantenimento del mosaico vegetazionale costituito da praterie, garighe, boscaglie, ecc. (EE), ed eventuali interventi di riqualificazione della vegetazione ripariale (M).
- c) Conservazione delle garighe a *Santolina etrusca* (E).
- d) Mantenimento di un deflusso minimo nei mesi estivi, mediante la progressiva riduzione di captazioni ed emungimenti (E)
- e) Verifica dei livelli di naturalità dei popolamenti di pesci ed esecuzione di eventuali interventi di ripristino (M).
- f) Programmi a medio e lungo termine di progressivo recupero/ampliamento dell'alveo, a scapito di aree coltivate all'interno o in prossimità delle aree di pertinenza fluviale (B).

### **Indicazioni per le misure di conservazione**

- Misure regolamentari tese a evitare interventi che favoriscano un aumento dell'artificialità e del carico antropico nel sito (a esempio, la realizzazione di viabilità, a uso non esclusivamente agricolo) (EE).
- Limitazione degli interventi di gestione della vegetazione in alveo e di regimazione idraulica a quelli strettamente necessari, per motivi di sicurezza, e definizione di un protocollo tecnico per l'esecuzione di tali interventi (valido anche per gli altri SIR con caratteristiche simili) (EE).
- Misure contrattuali per la progressiva riduzione delle attività agricole in aree di competenza fluviale, destinando tali aree, così come le praterie e le garighe, a un pascolamento controllato (E).
- Accordo di programma, tra tutti gli Enti, per l'utilizzo compatibile delle acque (E).
- Pianificazione razionale (se possibile totale cessazione) delle immissioni di pesci a scopo alieutico (M).
- Controllo degli scarichi di rifiuti solidi in alveo (B).
- Controllo del passaggio di veicoli in alveo (da consentire solo presso guadi ben definiti) (B).
- Interventi di rinaturalizzazione della vegetazione ripariale (B).

### **Necessità di Piano di Gestione specifico del sito**

Elevata, per definire, con dettaglio, le aree dove sono necessarie, oppure ammesse, determinate forme di uso del suolo (a esempio, il pascolamento in aree con vegetazione seminaturale, la riconversione a pascolo di aree attualmente coltivate), per regolamentare l'uso delle acque e per definire (anche attraverso una loro zonizzazione) le tipologie e le modalità esecutive degli interventi in alveo ammissibili.

### **Necessità di piani di settore**

La verifica, ed eventuale integrazione rispetto agli obiettivi di conservazione, dei piani di assetto idraulico, potrebbe rendere sufficiente l'elaborazione di piani d'azione, relativi alla gestione della vegetazione (che preveda anche i progressivi cambiamenti di uso del suolo sopra descritti) e agli interventi in alveo.

**Note –**

Si riportano di seguito le previsioni del PS e le invarianti strutturali per queste unità di paesaggio (U.d.P delle pendici di Magliano e U.d.P della valle del medio Albegna e loro sub-U.d.P.) per fornire un quadro degli interventi che potrebbero, in qualche misura, influenzare il sito.

#### **Art.34.a Sub-unità di paesaggio Magliano (CP3.1.1)**

In seno alla presente unità di paesaggio si prevede la realizzazione di un *impianto da golf* di 18 buche con modalità da definire in sede di Regolamento Urbanistico.

<b>CATEGORIE D'INTERVENTO:</b>	Nuova edificazione e Recupero
<b>PRESTAZIONI:</b>	1 Impianto da golf (5000 mc per servizi)

INVARIANTI – Costituiscono **invarianti strutturali** ai sensi dell'art.4 L.R. 1/2005:

- L' "olivo della strega", nei pressi dell'abitato di Magliano in Toscana rappresentato nella tav.18b del quadro conoscitivo "Aspetti forestali, ambiti di emergenze di interesse paesaggistico";
- Le seguenti emergenze storico-archeologiche: l'abbazia di S.Bruzio e la vasta area archeologica circostante che comprende il sito dell'antica colonia di Heba (loc. Sassaie) e il convento e la necropoli di S. Maria in Borraccia individuate nella tav.1b del quadro conoscitivo "Vincolo archeologico, vincolo paesaggistico ed emergenze di interesse storico-culturale".
- Necropoli del Cancellone
- Area di interesse archeologico "Abitato e necropoli di Magliano" rappresentata nella tav.1a/1b.
- L'ARPA S41 Heba.
- l'estensione del bosco il cui riferimento è la tav.20a/20b intitolata "Carta dell'uso del suolo".
- Tracce di viabilità antica e "strada del vino" rappresentate nella tav.4d-f "Articolazione del territorio in unità e sub-unità di paesaggio".
- la tutela della tipologia insediativa e dei caratteri tipologici degli appoderamenti dell'Ente Maremma, di cui alla tav.14 del quadro conoscitivo intitolata "Appoderamenti Ente Maremma e Centri di raccolta", cui dovranno rapportarsi gli interventi futuri sia per tipologia che per maglia insediativa.
- per l'attuazione degli interventi previsti dovranno essere fornite garanzie in merito alla necessaria dotazione idrica e allo smaltimento dei reflui, queste dovranno essere certificate dagli enti gestori. In sede di RU e dei successivi atti di governo del territorio si dovrà documentare la possibilità di far fronte alle esigenze indotte dalle previsioni insediative attraverso la certificazione dei gestori dei servizi relativi alle seguenti reti: acquedottistici, fognaria e depurativa, adduzione gas, raccolta e smaltimento rifiuti;
- Lo standard idrico giornaliero di 300 lt/ab viene comunque individuato come invariante strutturale.
- Nel territorio rurale si considerano come invarianti e quindi elementi la cui asportazione è vietata, salvo comprovati motivi di carattere fitopatologico o per prevenire danni a uomini e cose, i filari alberati di specie caratteristiche: cipresso toscano, pino domestico, specie quercine.

#### OBIETTIVI:

Nell'ambito della valorizzazione delle potenzialità agricole e del patrimonio storico-archeologico, gli interventi previsti si dovranno correlare con il contesto paesaggistico, mantenendo le presenze qualificanti quali gli oliveti. Nei casi più significativi è opportuno definire i criteri per mitigare gli impatti mediante cortine arboree a base di specie tipiche (olivo e specie quercine).

#### AZIONI

- Per la parte naturalistica, pur se non emergente, occorrerà valorizzare l'oliveto intorno a S.Bruzio in quanto ne connota l'immagine.
- è ammessa la realizzazione delle residenze rurali da parte degli imprenditori agricoli professionali (IAP) nel rispetto delle norme definite all'art. 19;
- Si potranno realizzare *attività integrative* che consentiranno la ricettività per un massimo 50 posti letto per ciascuna proprietà, recuperando i volumi esistenti attraverso ristrutturazione edilizia ed urbanistica. Qualora attraverso l'utilizzo dei volumi esistenti non si giunga alla realizzazione di 50 posti letto, è consentito l'ampliamento sino a raggiungere tale limite. Il limite massimo raggiungibile nella sub unità è



50 posti letto. Le attività artigianali, commerciali e di servizio si potranno esercitare tramite riutilizzo dei volumi esistenti, mediante interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica e nuova edificazione. Si potranno realizzare 1 attività artigianale, 3 attività commerciali e 1 attività di servizio.

- Relativamente all'ARPA S41 Heba, dato l'esclusivo interesse storico-archeologico, si dovrà incentivare tutto ciò che è finalizzato alla valorizzazione delle emergenze esistenti, mentre dal punto di vista dell'attività agricola verrà concessa la realizzazione di fabbricati ed opere necessarie alla conduzione aziendale, dettando criteri precisi in modo tale che gli interventi si inseriscano nel contesto in cui si trovano.

Entro tale ARPA si identificano due aree: quella a prevalente interesse agricolo (A) e quella a prevalente interesse storico-archeologico (B).

All'interno dell'area A sarà possibile riutilizzare i volumi esistenti, anche per strutture di servizio a supporto dei turisti, nei limiti della ricettività agrituristica e con esclusione dell'agricampeggio. La sistemazione dell'area di S.Bruzio dovrà prevedere la conservazione dell'oliveto con quel caratteristico sesto d'impianto e forma di allevamento a vaso, caratterizzante la fascia di terreno circostante l'emergenza, in particolare favorendo la ricostituzione dello stesso mediante la sostituzione di esemplari mancanti o gravemente compromessi, nonché potature di riforma o sanitarie per gli esemplari che ne manifestassero l'esigenza.

Gli imprenditori agricoli potranno realizzare residenze rurali ed annessi se ne dimostreranno la necessità, dopo aver verificato la mancanza o la impossibilità di adeguamento funzionale delle strutture esistenti. Ove esistenti, la nuova edificazione sarà realizzata a completamente di nuclei edificati. Gli elementi di finitura esterna dei manufatti saranno di tipo tradizionale secondo le caratteristiche dei fabbricati del luogo.

Eventuali sistemazioni esterne agli edifici esistenti dovranno essere realizzate utilizzando materiale da costruzione tipico della zona. Non si possono introdurre lampioni alti oltre 1 ml da terra, a servizio delle eventuali strutture pertinenziali.

I conduttori non imprenditori agricoli potranno realizzare annessi nei loro fondi nei limiti e con le modalità stabilite al precedente art 22, curando il loro inserimento nel contesto ambientale.

E' comunque preclusa la realizzazione di infrastrutture di qualsiasi tipo, delle serre di cui al punto 6.2 dell'art. 25, di ripetitori od antenne, di palificate a supporto di elettrodotto o linea telefonica.

All'interno dell'area B sarà possibile effettuare sistemazioni per parcheggi e viabilità di penetrazione al solo scopo di rendere fruibili in un unico contesto le emergenze storiche e archeologiche.

E' vietata la realizzazione di nuovi volumi, ad eccezione di quelli necessari alla conduzione dei fondi agricoli, alla realizzazione di opere di cantiere funzionali all'attività archeologica o alla attività di turismo locale.

- recupero e valorizzazione dei tracciati stradali di antico impianto che si evincono dalla tav. 4d-f di progetto secondo i criteri dell'art.18 delle presenti norme;
- Sono consentiti annessi rurali a servizio di fondi non costituenti aziende agricole, fermo restando i limiti di cui all'art.23 delle presenti norme e di cui alla tav.4 di progetto;
- è consentita la costruzione di serre sia provvisorie che permanenti secondo i criteri esplicitati all'art.25 delle presenti norme.
- Nelle aree in cui affiorano le formazioni argillose, in quanto litologia poco stabile, è bene non eseguire interventi costruttivi se in aree con una certa inclinazione, ugualmente sconsigliati impianti di smaltimento con sub-irrigazione in quanto si tratta di terreni praticamente impermeabili.
- Dove necessario eseguire interventi di consolidamento o risanamento della rete viaria.
- Monitoraggio continuo della frana che interessa l'abitato di Magliano in Toscana ed eventuale realizzazione di ulteriori opere di consolidamento.
- Nelle aree costituite da un substrato litologico praticamente impermeabile, come nelle zone di affioramento delle argille pleistoceniche "Pla" e delle argille grigio-azzurre plioceniche "Pa" la dispersione dei reflui degli scarichi per sub-irrigazione o la concimazione tramite fertirrigazione, sarà consentita solamente previo adeguato studio idrogeologico per evitare il rischio del deflusso superficiale verso corsi d'acqua circostanti.
- Nelle aree di acquifero potenzialmente sfruttabili ma con falda superficiale, come i depositi alluvionali antichi terrazzati "at", i detriti di versante "dt" ed i depositi di retrospiaggia antichi "sr", quindi con alta vulnerabilità, sarà possibile realizzare la dispersione dei reflui per sub-irrigazione o la concimazione dei terreni tramite fertirrigazione, solamente previo adeguato studio idrogeologico che, prendendo atto della profondità massima della falda più superficiale, delle caratteristiche sedimentologiche del materiale di copertura, delle pendenze dei versanti e delle opportune distanze da eventuali pozzi o ad altri punti di approvvigionamento idrico, possa escludere ogni possibilità di inquinamento dell'acquifero.
- In prossimità del pozzo a sud-est dell'abitato di Magliano in Toscana, attualmente utilizzati a scopi acquedottistici, è vietato l'uso di sostanze chimiche nocive anche se finalizzate ad incrementare l'indice di fertilità dei terreni, ciò ai fini della tutela dell'acquifero da inquinamento irreversibile. La distanza dalla sorgente e dall'opera di captazione in genere dovrà infatti seguire scrupolosamente quanto previsto dalla

direttiva CEE e dal relativo D.P.R.236/88 ripresa dal D.lg. 152/99 riferita alle acque per il consumo umano. Tali regole sono applicabili nelle aree suddette in modo direttamente proporzionale alla vulnerabilità degli acquiferi a causa della diffusione degli inquinanti.

- Relativamente a nuove realizzazioni e ampliamenti o comunque interventi costruttivi rispettare le opportune distanze degli ambiti previsti dalla D.G.R. 12/00 (ex D.C.R. 230/94) per quel che riguarda il Fosso Argello, Il Fosso Patrignone, il Fosso Butterino il Fosso Albegnaccia, il Fosso Cordigliano, il Fosso Castione ed il Fosso Castione il Fosso Vivaio (vedi tav. 1 del Piano Strutturale “Carta del Rischio Idraulico”).
- Per quel che riguarda l’ubicazione di impianti di smaltimento acque reflue tramite fitodepurazione dovranno essere escluse le aree boscate e quelle ricadenti in classe di pericolosità 4 e 3 quando quest’ultima è dovuta all’acclività della superficie topografica.

<b>CATEGORIE D’INTERVENTO:</b>	Recupero, Ristrutturazione Edilizia e Urbanistica e nuova edificazione
<b>PRESTAZIONI:</b>	Attività ricettiva: 50 pl 3 attività commerciali (600 mq) 1 attività di servizio (200 mq) 1 attività artigianale (200 mq) 1 Impianto da golf (5000 mc per servizi)

#### PREVISIONI IN TERRITORIO APERTO:

- All’interno della Sub-Unità si prevede la realizzazione di un Polo di Servizio all’agricoltura finalizzato alla realizzazione di una Cantina Sociale. La previsione di una *Cantina sociale* di circa 7.000 mq deriva da un lato da una necessità sollevata da imprenditori del settore e dall’altro dalla esigenza di tutelare il paesaggio. Preso infatti atto della crescita di numerose cantine a servizio delle Aziende Agricole, si vuole favorire la concentrazione di tali strutture per ridurre il loro impatto sul territorio. La struttura in oggetto dovrebbe, per assecondare esigenze strategiche di fruizione e di comodità di utilizzo, essere localizzata in zona vicina a centri urbani e adiacente a strade di collegamento importanti. La scelta di localizzarla in questa U.d.P. parrebbe rispondere sufficientemente a queste esigenze. Nel caso in cui, per problematiche a tutt’oggi non ponderabili, la localizzazione attuale non dovesse più risultare ottimale verrà valutato un sito alternativo in un’altra U.d.P. coincidente con la Sub-U.d.P. di Maiano-Ghiaccialone senza che questa modifica debba comportare varianti al Piano Strutturale. Questa scelta alternativa è imposta dalla considerazione che le due U.d.P. in questione, che sono adiacenti, contengono ambedue all’interno dei siti che rispondono ottimamente alle esigenze sopra esposte e si vorrebbe, proprio per questa ragione, dotare l’intervento della necessaria flessibilità atta a garantirgli una maggiore facilità di realizzazione.

*Categorie d’intervento:* Nuova edificazione

*Prestazioni:* Attività di Servizio: Sc 7.000 mq (Cantina Sociale)

*Criteri insediativi:* le attività di vendita e di esposizione si svolgeranno in edifici con aspetto e finiture simili agli annessi aziendali le cui caratteristiche sono esplicitate all’art.22 delle presenti norme. I locali destinati alla produzione, compreso eventuali silos, saranno prevalentemente interrati per non arrecare impatto visivo che potrebbe alterare pesantemente la percezione del paesaggio.

L’intervento dovrà essere realizzato in prossimità dei fabbricati esistenti.

<b>CATEGORIE D’INTERVENTO:</b>	Nuova edificazione
<b>PRESTAZIONI:</b>	1 polo di servizio agricoltura (Cantina Sociale, Sup. coperta 7.000 mq)

- Sotto-sistema insediativo produttivo (SSIP) **Località Poderone:** possibilità di una attività artigianale per parrucchiera. Questa previsione deriva dalla traslazione di una previsione del vecchio P.R.G (Piano di Fabbricazione) che individuava tale attività in località “Podere S.Andrea” (U.d.P. Poggio Aquilone).

Non è consentito, per quest’area, alcun aumento di volume.

*Categorie d’intervento:*

*Prestazioni:* attività artigianale

- **loc. Banditella (residuo)** Nel nucleo rurale sono previsti gli interventi contenuti nella specifica variante al P.d.F. approvata con delibera C.C. n°69 del 20.12.2000. Questa variante prevede un intervento di recupero dei volumi agricoli con interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica tramite PMAA, volti al cambio di destinazione d’uso degli immobili da agricola a residenziale per la realizzazione di 39 unità

abitative e di 50 posti letto per attività ricettive. Questi interventi risultano in gran parte attuati e di conseguenza si considera questo intervento come residuo.

- Per la realizzazione degli alloggi che, pur essendo previsti all'interno del SSI e della validità temporale fissata per l'intervento (anno 2012) non sono stati realizzati, dovrà essere approntato un nuovo intervento urbanistico attuativo del quale, all'interno del Regolamento Urbanistico, verranno dettagliate le norme di attuazione, le regole insediative dell'intervento e la definizione del perimetro del SSI

<b>CATEGORIE D'INTERVENTO:</b>	Recupero, ristrutturazione edilizia e urbanistica
<b>PRESTAZIONI:</b>	n° 32 alloggi (intervento saturo) Attività ricettive: max n. 50 pl

- 1) In **loc. Olmo Spaccato** si prevede un ristorante per un massimo di 100 mq di SUL e una attività ricettiva di 6 posti letto.

<b>CATEGORIE D'INTERVENTO:</b>	Nuova Edificazione
<b>PRESTAZIONI:</b>	1 Attività di ristorazione (100 mq) Attività ricettiva (6 pl)

- In **loc. La Carla** in un'area a confine con il Comune di Orbetello, si prevede la localizzazione di una attività di servizio (pista di moto-cross o Kartodromo Supermotard o Mini Moto) della sup. max di 1500 mq comprensiva di una attività di ristorazione. Tale pista sarà dotata dei servizi necessari, officine, depositi, ristorazione e ricettività per 50 posti letto. Peraltro tale utilizzazione sarà condizionata al recupero del fronte della piccola cava di argilla. Per quel che riguarda l'area di cava, si auspica una risistemazione, cosa che già in parte sta avvenendo spontaneamente, anche tramite interventi per attività integrative ai sensi di quanto previsto nell'articolo 22 delle presenti norme.

<b>CATEGORIE D'INTERVENTO:</b>	Riqualificazione e nuova edificazione
<b>PRESTAZIONI:</b>	Attività ricettive: max n. 50 pl 1 Attività di ristorazione 1 Attività di Servizio (1500 mq sup. coperta)

- **Magliano, Località Oliveto del Sassone:** Nel versante sud-ovest della collina che circonda il centro abitato di Magliano e più precisamente in aderenza a quest'ultimo, sono presenti numerose quote di terreno di circa ha 1,5/2 ognuna, all'interno di un oliveto di impianto storico. In ognuna di queste quote insistono volumi edificati, alcune abitazioni ed in misura maggiore annessi agricoli, spesso realizzati in materiali precari ed in condizioni scadenti di manutenzione.

Tale area risulta iscrivibile alla classe b) Area di influenza urbana ad economia agricola debole, secondo la classificazione dell'art. 25 delle comma 4 delle Norme del PTC.

Il Piano Strutturale si pone l'obiettivo di riqualificare quest'area ed in particolare di salvaguardare l'impianto dell'oliveto esistente per impedirne l'abbandono ed il degrado.

A questo fine sono consentiti, all'interno di questa area, individuata nella Tav. *UTOE Magliano Capoluogo*, alcuni interventi che dovranno riferirsi ai seguenti criteri insediativi:

- è consentita, per ogni quota attualmente esistente, la realizzazione di una unità abitativa, mediante nuova edificazione, previa demolizione di tutti gli annessi esistenti nella quota stessa. L'edificazione sarà ad un piano fuori terra ed eventuale altro piano completamente interrato, per una superficie calpestabile massima a piano di mq 75. Nel caso di abitazioni già esistenti all'interno delle quote i nuovi fabbricati dovranno essere costruiti il più possibile in aderenza a quelli esistenti.
- la tipologia edilizia di questa costruzione dovrà essere coerente con i modelli rurali, pertanto dovrà avere forma quadrata o rettangolare, i muri esterni dovranno essere intonacati e tinteggiati in colori ocra o rivestiti con pietra locale, gli infissi in legno naturale, la copertura possibilmente a capanna o a padiglione con manto in laterizio.
- gli spazi aperti di pertinenza dei fabbricati potranno essere recintati solo con elementi in legno alla maremmana per mantenere ben visibile l'impianto dell'oliveto, il quale dovrà essere rigorosamente mantenuto mediante la riqualificazione del sistema vegetazionale esistente.
- l'altezza interna delle abitazioni dovrà essere, come media, superiore o uguale a m2,70 con altezza massima al colmo di m 4,00.
- non saranno consentiti, in tutte le quote, nuovi volumi per annessi agricoli.

- relativamente alla viabilità interna, non si prevede la realizzazione di nuove strade, ma solo la riqualificazione di quelle esistenti, mantenendone il carattere rurale ed escludendo la loro asfaltatura; non saranno previste nemmeno aree a parcheggio né pubbliche né private.
- dovrà essere previsto un tipo di illuminazione che non comprometta il carattere rurale dei luoghi, che dovrà essere mantenuto e valorizzato anche a seguito degli interventi di cui al presente articolo.
- la linea elettrica e la linea telefonica di pertinenza delle abitazioni dovranno essere interrato.
- lo smaltimento dei liquami delle abitazioni avverrà mediante fosse settiche singole, mentre sarà resa obbligatoria l'installazione di un deposito di accumulo per l'acqua con relativa autoclave.
- olivi: mantenimento con interventi fito-sanitari e potature (non capitozzature) per non diminuirne l'altezza e mantenerne la chioma.

<b>CATEGORIE D'INTERVENTO:</b>	Recupero e Completamento
<b>PRESTAZIONI:</b>	n° 20 alloggi

- **Magliano, Località Impostino:** Comprende un'area a nord del centro abitato, a confine con la Strada Statale n°323 del Monte Amiata.

Si tratta di una zona che si sviluppa lungo questa strada ed è caratterizzata da una edilizia caotica e disorganica, con spazi aperti spesso adibiti ad orti, corredati da annessi in materiale precario.

In considerazione della posizione di questa area, situata alle pendici della cinta muraria di Magliano e con una interessante vista su di essa, il Piano Strutturale si pone come obiettivo la sua riqualificazione paesaggistica, con una organizzazione più idonea degli spazi aperti.

I criteri di intervento previsti dal piano strutturale per questa zona sono i seguenti:

- demolizione degli attuali volumi realizzati in materiale precario o degradati;
- creazione di una fascia di verde lungo la viabilità statale;
- recupero delle volumetrie demolite ed eventuale accorpamento di quelle rimaste, per consentire la realizzazione di annessi agricoli ad un solo piano più interrato con tipologia rurale e materiali di finitura tradizionali.
- Non saranno consentiti aumenti volumetrici, ma soltanto il recupero dei volumi esistenti e gli spazi aperti dovranno essere curati in maniera adeguata.

Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare in maniera specifica, l'intero intervento, in particolare le dimensioni massime degli annessi e la loro localizzazione planimetrica.

<b>CATEGORIE D'INTERVENTO:</b>	Riqualificazione e Recupero
--------------------------------	-----------------------------

- **Podere Molino**, si prevede una attività Commerciale mediante riuso del patrimonio edilizio e nuova edificazione

<b>CATEGORIE D'INTERVENTO:</b>	Ristrutturazione edilizia e urbanistica
<b>PRESTAZIONI:</b>	1 Attività Commerciale (200 mq)

- **Loc. Colonna**, si prevede il trasferimento dell'attività artigianale di supporto all'attività agricola, già esistente in Loc. Valle Morosa.

<b>CATEGORIE D'INTERVENTO:</b>	Nuova Edificazione con riqualificazione e recupero
<b>PRESTAZIONI:</b>	1 Attività Artigianale 1 Attività di servizio

**incrocio tra la S.P. 160 e la S.P. dell'Osa:** si prevede l'ampliamento dell'attività commerciale esistente di autotrasporto di gasolio per agricoltura.

<b>CATEGORIE D'INTERVENTO:</b>	Nuova edificazione
<b>PRESTAZIONI:</b>	1 Attività Artigianale (100 mq) 1 Attività Commerciale (100 mq)

All'interno di questa Unità di Paesaggio vengono individuati i seguenti **Sotto Sistemi Produttivi:**

- Sotto-sistema insediativo produttivo (SSIP) **Sant'Andrea - podere S. Maria Goretti**: Si confermano le previsioni del PRG, relativamente all'area artigianale, riferita ad una attività di trasporto e movimento terra.

Il PS consente la realizzazione di una nuova volumetria in ampliamento per potenziare questa attività artigianale comprensiva della ristrutturazione urbanistica relativa ai volumi esistenti .

*I criteri insediativi previsti per questo nuovo intervento sono i seguenti:*

- Accurato studio planivolumetrico al fine di inserire la nuova costruzione, in modo organico, nel contesto edificato esistente;
- Adeguata progettazione degli spazi aperti, in modo che siano collegati organicamente, sia alle strutture edilizie attuali, che a quelle di progetto;
- Per la nuova costruzione saranno utilizzate tipologie e materiali di finitura di tipo tradizionale, riferibili, in particolar modo al contesto rurale;
- Altezza massima in gronda del nuovo edificio mt.6,50.

Il regolamento urbanistico dovrà indicare in maniera specifica l'ubicazione di questo nuovo edificio in riferimento all'attuale contesto edificato e precisare la disposizione delle relative sistemazioni esterne.

**CATEGORIE D'INTERVENTO:**  
**PRESTAZIONI:**

Riqualificazione e nuova edificazione  
1 Attività Artigianale (300 mq)

#### **Sotto-sistema insediativo (SSI)– AND– Sant'Andrea al Civilesco** (Vedi Tavola n°4 di progetto)

Si tratta di un ex centro servizi per l'agricoltura dell'Ente Maremma, che anche attualmente contiene alcuni elementi di aggregazione quali la sala da ballo, la chiesa, il campo sportivo.

#### **OBIETTIVI:**

Il P.S. intende rafforzare questa funzione, riqualificando il contesto edificato esistente, piuttosto caotico e frammentato, con interventi di ricucitura e di miglioramento dell'assetto urbanistico complessivo. In particolare gli interventi previsti per quest'area, al fine di concretizzare l'obiettivo di una sua organica riqualificazione, dovranno essere preceduti e coordinati da uno schema di utilizzazione generale, redatto in sede di regolamento urbanistico, con l'indicazione planivolumetrica dei volumi attuali e di quelli da edificare, con la definizione degli spazi aperti, pubblici e privati, al fine di ottenere una coerenza progettuale complessiva e conseguentemente una qualità urbanistica più marcata.

#### **AZIONI:**

- nell'ottica di una riqualificazione e caratterizzazione dell'area, saranno consentiti interventi di tipo residenziale, mediante il *recupero* di volumetrie esistenti per un totale complessivo di n° 9 alloggi ;
- Residenziale mediante *nuova edificazione* per un massimo di 23 alloggi;
- Per quanto riguarda l'ex centro servizi per l'agricoltura Ente Maremma attuale sede di: sala da ballo, bar – ristorante, ambulatorio medico, sala riunioni se ne prevede un suo potenziamento tramite adeguamenti volumetrici che verranno definiti dal regolamento urbanistico .
- Residenziale mediante sopraelevazione della Scuola per un massimo di 2 alloggi;
- Un alloggio mediante il recupero ed ampliamento della ex stazione di pompaggio;
- Area artigianale; nuova previsione con una superficie coperta di mq 10.000, le cui caratteristiche tipologiche ed insediative sono esplicitate al paragrafo 3 "Parametri paesistico-ambientali" dell'art.22 delle presenti norme.
- Per la zona destinata ad attività sportive, il PS prevede il potenziamento degli attuali impianti, per formare un'area sportiva attrezzata (200 mq sup. coperta).
- gli spazi destinati a parcheggio dovranno essere ampliati e inseriti in maniera organica in questo progetto complessivo, così come gli spazi aperti privati e pubblici, in modo da evidenziare un disegno di pianificazione unitaria.

#### *Criteri insediativi:*

I criteri insediativi che faranno da guida allo schema di utilizzazione, predisposto in fase di Regolamento Urbanistico dovranno essere finalizzati a connotare l'area come un borgo agricolo raccolto intorno ad una piazza interna.

Quest'ultima dovrà essere progettata in maniera organicamente definita, caratterizzata da elementi di verde e di arredo urbano con percorsi e spazi di sosta attrezzati, in modo che diventi il fulcro compositivo dell'intero nucleo edificato.

- a) I nuovi volumi edificati dovranno utilizzare tipologie tradizionali al massimo a due piani, più seminterrato che riprendano modelli rurali, se pure rivisitati in chiave moderna e considerando la memoria storica dei luoghi.

- b) Anche i volumi esistenti, sui quali sarà possibile effettuare opere di ristrutturazione urbanistica, dovranno riprendere nella loro configurazione formale e tipologica i criteri stabiliti per i nuovi volumi.
- c) Sarà consentito l'uso di porticati e loggiati e l'inserimento, sempre in maniera organica e programmata, di piccoli impianti sportivi a servizio dei residenti.

Il *Regolamento Urbanistico* dovrà fornire norme più specifiche e dettagliate, per disciplinare in maniera più completa gli interventi previsti.

<b>CATEGORIE D'INTERVENTO:</b>	Riqualificazione, Recupero Completamento e Nuova Edificazione
<b>PRESTAZIONI:</b>	residenziale n° 34 alloggi artigianale (10.000 mq sup. coperta) servizio (attività sportiva 200 mq)

Criteri insediativi:

Questa sub-unità di paesaggio è segnata consistentemente da appoderamenti dell'Ente Maremma, come si evince nella tav.14 del quadro conoscitivo intitolata "Appoderamenti dell'Ente Maremma e Centri di raccolta" cui dovranno rapportarsi gli interventi limitrofi sia per tipologia che per maglia insediativa.

In alcuni tratti le abitazioni facenti parte del suddetto tessuto insediativo si fronteggiano (caso a), in altri sono leggermente sfalsati (caso b), in altri sono lontani da altri fabbricati (caso c).

Oltre quanto detto all'art.19 punto C in termini di normativa a carattere generale, i nuovi insediamenti saranno realizzati nel rispetto delle attuali modalità insediative.

Insiste, inoltre, nella sub-unità di Magliano, la grande proprietà Vivarelli-Colonna, organizzata nel modo seguente:

- a) In parte i poderi sono organizzati lungo-strada posti a distanza costante l'uno dall'altro;
- b) In parte si trovano poderi e relativi annessi più distanti dalla strada principale, ai quali si accede tramite strada poderale.

Sia per il caso "a" che per il caso "b" si rinvia alla lettura della tav. 15 del quadro conoscitivo "Tipologie Rurali Significative" contenente gli schemi tipologici.

Gli interventi futuri dovranno tenere conto del tessuto insediativo esistente e ad esso riferirsi.

**Art.34.b Sub-unità di paesaggio Valle dell'Albegna ovest (CP3.1.2)**

INVARIANTI – Costituisce **invariante strutturale** ai sensi dell'art.5 comma 6 della L.R.5/95:

- la zona del Lasco con le sue caratteristiche ambientali e naturalistiche
- la tutela della tipologia insediativa e dei caratteri tipologici degli appoderamenti dell'Ente Maremma, di cui alla tav.14 del quadro conoscitivo intitolata "Appoderamenti Ente Maremma e Centri di raccolta", cui dovranno rapportarsi gli interventi futuri sia per tipologia che per maglia insediativa
- per l'attuazione degli interventi previsti dovranno essere fornite garanzie in merito alla necessaria dotazione idrica e allo smaltimento dei reflui, queste dovranno essere certificate dagli enti gestori. In sede di RU e dei successivi atti di governo del territorio si dovrà documentare la possibilità di far fronte alle esigenze indotte dalle previsioni insediative attraverso la certificazione dei gestori dei servizi relativi alle seguenti reti: acquedottistici, fognaria e depurativa, adduzione gas, raccolta e smaltimento rifiuti;
- Lo standard idrico giornaliero di 300 lt/ab viene comunque individuato come invariante strutturale.
- Nel territorio rurale si considerano come invarianti e quindi elementi la cui asportazione è vietata, salvo comprovati motivi di carattere fitopatologico o per prevenire danni a uomini e cose, i filari alberati di specie caratteristiche: cipresso toscano, pino domestico, specie quercine.

#### OBIETTIVI:

Mantenimento delle condizioni ecologiche naturali della vallata del fiume

#### AZIONI:

- La quasi totalità dell'area circostante il fiume Albegna è esondabile o ricade in uno degli ambiti previsti dalla D.G.R. 12/00 (ex D.C.R. 230/94), per cui si escludono interventi diversi da quelli previsti dalla delibera stessa. Ad ulteriore conferma un lungo tratto della valle del F. Albegna sono state perimetrare come aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata dall'Autorità di Bacino del Fiume Ombrone nel suo Piano straordinario ai sensi del D.L. 180/98 (Decreto "Sarno"), convertito con L. 267/98 come modificato dalla L. 226/99, ed in particolare come previsto dalla Del. G. R. 1212/99. Per cui per queste aree valgono inoltre le misure di salvaguardia previste dalla D.G.R. 1212/99.
- Necessità di attenzione per i lavori di manutenzione lungo l'Albegna in maniera che consentano il mantenimento di una flora ed una fauna caratteristici, senza denudare l'argine e la golena.
- Qualora se ne ravvisi la necessità occorrerà consentire alle acque dell'Albegna di alimentare la zona del Lasco, per mantenere gli interessanti residui di vegetazione igrofila. Intervento da concordare con le autorità competenti e da inserire eventualmente nelle attività di miglioramento per attività integrative.
- Si esclude la realizzazione di impianti di smaltimento reflui sia per la particolarità idraulica sia per la posizione prossima alla superficie del livello di falda.
- non sono consentiti annessi rurali a servizio di fondi non costituenti aziende agricole;
- è consentita la costruzione di serre provvisorie secondo i criteri esplicitati all'art.25 delle presenti norme, sono vietate le serre permanenti.

<b>CATEGORIE D'INTERVENTO:</b>
--------------------------------

mantenimento
--------------

#### ***Art.33.a Sub-unità di paesaggio di Colle di Lupo (CP3.2.1)***

INVARIANTI – Costituiscono **invarianti strutturali** ai sensi dell'art.4 L.R. 1/2005:

- la fattoria di Colle di Lupo e l'abitato e necropoli di Ghiaccio Forte individuate nella tav.1b del quadro conoscitivo "Vincolo archeologico, vincolo paesaggistico ed emergenze di interesse storico-culturale"
- l'estensione del bosco il cui riferimento è la tav.20a/20b intitolata "Carta dell'uso del suolo".
- Tracce di viabilità antica rappresentate nella tav.4e-g "Articolazione del territorio in unità e sub-unità di paesaggio".
- Presenza di un binocolo visivo
- la tutela della tipologia insediativa e dei caratteri tipologici degli appoderamenti dell'Ente Maremma, di cui alla tav.14 del quadro conoscitivo intitolata "Appoderamenti Ente Maremma e Centri di raccolta", cui dovranno rapportarsi gli interventi futuri sia per tipologia che per maglia insediativa.
- per l'attuazione degli interventi previsti dovranno essere fornite garanzie in merito alla necessaria dotazione idrica e allo smaltimento dei reflui, queste dovranno essere certificate dagli enti gestori. In sede di RU e dei successivi atti di governo del territorio si dovrà documentare la possibilità di far fronte alle esigenze indotte dalle previsioni insediative attraverso la certificazione dei gestori dei servizi relativi alle seguenti reti: acquedottistici, fognaria e depurativa, adduzione gas, raccolta e smaltimento rifiuti;
- Lo standard idrico giornaliero di 300 lt/ab viene comunque individuato come invariante strutturale.
- Nel territorio rurale si considerano come invarianti e quindi elementi la cui asportazione è vietata, salvo comprovati motivi di carattere fitopatologico o per prevenire danni a uomini e cose, i filari alberati di specie caratteristiche: cipresso toscano, pino domestico, specie quercine.

#### OBIETTIVI:

Valorizzazione dell'attività agricola, mantenimento e valorizzazione del patrimonio naturalistico, salvaguardia delle emergenze storico-architettoniche ed archeologiche, recupero dei fabbricati rurali, sviluppo del turismo rurale. Gli interventi antropici in previsione dovranno inserirsi nel paesaggio nel rispetto delle suddette peculiarità.

**AZIONI:**

- recupero e valorizzazione dei tracciati stradali di antico impianto che si evincono dalla tav. 4e-g di progetto secondo i criteri dell'art.18 delle presenti norme;
- è ammessa la realizzazione delle residenze rurali da parte degli imprenditori agricoli professionali (IAP) nel rispetto delle norme definite all'art. 19;
- salvaguardia della fattoria di Colle di Lupo e dell'abitato e necropoli di Ghiaccio Forte secondo i criteri dell'art.18 delle presenti norme;
- salvaguardia del binocolo visivo secondo i criteri dell'art.19, punto D delle presenti norme;
- *attività integrative*: Realizzabili 2 attività commerciali, da realizzare utilizzando anche volumi nuovi, che potranno giungere sino a 200 mq, 1 attività artigianale e 1 di servizio, mediante ristrutturazione edilizia. A tal proposito si segnalano il nucleo della fattoria di Colle di Lupo comprendente fabbricati di diverse proprietà. Le attività artigianali, e di servizio si potranno esercitare solo tramite riutilizzo dei volumi esistenti, con interventi limitati alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica quando ricorrano i termini di cui all' art. 26 delle presenti norme.
- Sono consentiti *annessi rurali* a servizio di fondi non costituenti aziende agricole, fermo restando i limiti di cui all'art.23 delle presenti norme e di cui alla tav.4 di progetto;
- è consentita la costruzione di serre sia provvisorie che permanenti secondo i criteri esplicitati all'art.25 delle presenti norme.
- Nelle aree costituite da un substrato litologico praticamente impermeabile, come nelle zone di affioramento delle argille grigio-azzurre plioceniche "Pa" la dispersione dei reflui degli scarichi per sub-irrigazione o la concimazione tramite fertirrigazione, sarà consentita solamente previo adeguato studio idrogeologico per evitare il rischio del deflusso verso corsi d'acqua circostanti.
- Nelle aree di acquifero potenzialmente sfruttabili ma con falda superficiale, come i depositi alluvionali antichi terrazzati "at" ed i detriti di versante "dt", quindi con alta vulnerabilità, sarà possibile realizzare la dispersione dei reflui per sub-irrigazione o la concimazione dei terreni tramite fertirrigazione, solamente previo adeguato studio idrogeologico che, prendendo atto della profondità massima della falda più superficiale, delle caratteristiche sedimentologiche del materiale di copertura, delle pendenze dei versanti e delle opportune distanze da eventuali pozzi o ad altri punti di approvvigionamento idrico, possa escludere ogni possibilità di inquinamento dell'acquifero.
- Relativamente a nuove realizzazioni e ampliamenti o comunque interventi costruttivi, dovranno essere rispettate le opportune distanze degli ambiti previsti dalla D.G.R. 12/00 (ex D.C.R. 230/94) per quel che riguarda il Fosso Turbone, il Fosso Castione ed il Fosso Vivaio (vedi tav. 1 del Piano Strutturale "Carta del Rischio Idraulico").
- Per quel che riguarda l'ubicazione di impianti di smaltimento acque reflue tramite fitodepurazione dovranno essere escluse le aree boscate e quelle ricadenti in classe di pericolosità 4 e 3 quando quest'ultima è dovuta all'acclività della superficie topografica.
- *attività integrative*: sono ammesse anche mediante realizzazione di nuove volumetrie a scopo ricettivo sino a 40 posti letto, con un tetto massimo di 40 posti letto per la sub unità.

**CATEGORIE D'INTERVENTO:**

**PRESTAZIONI:**

ristrutturazione edilizia ed urbanistica  
 2 attività commerciali (400 mq sup. coperta)  
 1 attività artigianale (200 mq sup. coperta)  
 1 di servizi (200 mq sup. coperta)  
 1 attività ricettiva (40 pl)



### **Art.33.b Sub-unità di paesaggio Valle dell'Albegna est (CP3.2.2)**

*Fascia pianeggiante lungo il fiume Albegna, con tessuto di aziende agricole formatesi con la Riforma fondiaria. Insiste in quest'area una porzione del SIR 121 Medio corso del Fiume Albegna.*

INVARIANTI - Costituisce **invariante strutturale** ai sensi dell'art.5 comma 6 della L.R.5/95:

- Il corso del fiume Albegna
- la tutela della tipologia insediativa e dei caratteri tipologici degli appoderamenti dell'Ente Maremma, di cui alla tav.14 del quadro conoscitivo intitolata "Appoderamenti Ente Maremma e Centri di raccolta", cui dovranno rapportarsi gli interventi futuri sia per tipologia che per maglia insediativa.
- Nel territorio rurale si considerano come invarianti e quindi elementi la cui asportazione è vietata, salvo comprovati motivi di carattere fitopatologico o per prevenire danni a uomini e cose, i filari alberati di specie caratteristiche: cipresso toscano, pino domestico, specie quercine.
- per l'attuazione degli interventi previsti dovranno essere fornite garanzie in merito alla necessaria dotazione idrica e allo smaltimento dei reflui, queste dovranno essere certificate dagli enti gestori. In sede di RU e dei successivi atti di governo del territorio si dovrà documentare la possibilità di far fronte alle esigenze indotte dalle previsioni insediative attraverso la certificazione dei gestori dei servizi relativi alle seguenti reti: acquedottistici, fognaria e depurativa, adduzione gas, raccolta e smaltimento rifiuti;
- Lo standard idrico giornaliero di 300 lt/ab viene comunque individuato come invariante strutturale.

#### OBIETTIVI:

Necessità di attenzione per i lavori di manutenzione lungo l'Albegna in maniera che consentano il mantenimento di una flora ed una fauna caratteristici, senza denudare l'argine.

#### AZIONI:

- Nella sub unità della Valle dell'Albegna, dato che la quasi totalità dell'area è esondabile o ricade in uno degli ambiti previsti dalla D.G.R. 12/00 (ex D.C.R. 230/94), si escludono interventi diversi da quelli previsti dalla delibera stessa.  
Per queste aree valgono inoltre le misure di salvaguardia previste dalla D.G.R. 1212/99 dato che area di pericolosità idraulica elevata o molto elevata per l'Autorità di bacino del fiume Ombrone
- è ammessa la realizzazione delle residenze rurali da parte degli imprenditori agricoli professionali (IAP) nel rispetto delle norme definite all'art. 19;
- Si esclude la realizzazione di impianti di smaltimento reflui sia per la particolarità idraulica sia per la posizione prossima alla superficie del livello di falda.
- non sono consentiti annessi rurali a servizio di fondi non costituenti aziende agricole;
- è consentita la costruzione di serre provvisorie secondo i criteri esplicitati all'art.25 delle presenti norme, sono vietate le serre permanenti.

#### criteri insediativi:

L'area lungo il Fiume Albegna presenta un tessuto insediativo determinato dalla colonizzazione Ente Maremma con qualche podere e molte quote integrative di terreni.

Oltre quanto detto all'art.19 punto C in termini di normativa a carattere generale, i nuovi insediamenti utilizzeranno la viabilità esistente e saranno realizzati nel rispetto delle attuali modalità insediative.

I criteri insediativi del patrimonio esistente dovranno costituire punto di riferimento imprescindibile per gli interventi futuri.

<b>CATEGORIE D'INTERVENTO:</b>
--------------------------------

Riqualificazione e Recupero
-----------------------------

---

Le invarianti e le azioni che il PS prevede all'interno di queste quattro sub-unità sono state riportate integralmente. È però da puntualizzare che le U.d.P. interessate in modo sostanziale dai SIR in oggetto sono solo due:

- CP 3.1.2 - sub U.d.P. Valle dell'Albegna Ovest
- CP 3.2.2 – sub U.d.P. Valle dell'Albegna Est

Le altre due sub – U.d.P. sono interessate solo marginalmente dal sito in questione in quanto il limite del SIR ricade agli estremi a sud delle due sub-unità:

- CP 3.1.1 sub U.d.P. di Magliano
- CP 3.2.1 sub U.d.P. di Colle di Lupo

Andiamo quindi, prima di tutto, ad analizzare le azioni previste dal PS all'interno delle due sub-unità interessate in modo massiccio dal sito in questione:

- CP 3.1.2 - sub U.d.P. Valle dell'Albegna Ovest
- CP 3.2.2 – sub U.d.P. Valle dell'Albegna Est

Da una analisi degli elementi di criticità individuati all'interno di questo SIR si può constatare che questi interessano soprattutto il rapporto fra le attività agricole, che vi si svolgono, e i possibili fenomeni di interferenza di vario tipo che potrebbero interessare il sito (modifiche all'alveo e alla gola del fiume e delle fasce di vegetazione ripariale).

Facciamo notare che all'interno delle norme del PS riferite a queste sub-unità vengono dettati criteri per limitare gli interventi sulla gola e sull'argine del fiume con particolare riferimento a fenomeni di rimodellamento dell'alveo e di taglio della vegetazione ripariale.

Per limitare poi il fenomeno dell'inquinamento delle acque e delle falde viene esclusa la realizzazione di impianti di smaltimento reflui, che potrebbero anche potenzialmente influenzare le falde presenti nell'area.

Da un'analisi delle carte possiamo constatare che la quasi totalità dell'area individuata come sub U.d.P. Valle dell'Albegna Ovest e sub-U.d.P. della Valle dell'Albegna Est è esondabile o ricade in uno degli ambiti previsti dalla D.G.R. 12/00 (ex D.C.R. 230/94) e che quindi tutti gli interventi ricadenti in quest'area (perlopiù annessi agricoli solo a corredo di aziende agricole) dovranno sottostare alle modalità di attuazione previste. Si consideri poi che l'area di delimitazione del SIR è in gran parte ricompresa nella zona di regolamentazione della D.G.R. sopra richiamata. In quest'area quindi il corpo di norme e di prescrizioni previste per le aree esondabili unite a quelle presenti nelle norme del PS si ritengono sufficienti a mitigare l'impatto degli interventi previsti nei confronti degli elementi di criticità sopra richiamati.

Andiamo ad analizzare ora gli interventi di PS previsti all'interno del SIR che ricadono solo marginalmente all'interno delle due sub-unità:

- CP 3.1.1 sub U.d.P. di Magliano
- CP 3.2.1 sub U.d.P. di Colle di Lupo

Dall'esame delle azioni e delle invarianti individuate dal PS all'interno di queste due sub – unità si può constatare che la maggior parte degli interventi sono stati individuati puntualmente sul territorio e che nessuno di questi ricade all'interno del SIR in questione.

Oltre agli interventi puntuali sono previste, “spalmate” nel territorio aperto, attività integrative a carattere ricettivo, commerciale, di servizio e artigianale che potenzialmente potrebbero interessare la porzione di SIR che ricade all'interno di queste sub-unità. Facciamo altresì notare che anche in questo caso la porzione di SIR in oggetto ricade quasi interamente nella zona ad elevato rischi idraulico e quindi valgono le norme e le prescrizioni previste per le aree esondabili sopra richiamate. Tali condizioni di salvaguardia fanno sì che la collocazione di queste attività nelle aree a rischio idraulico elevato sia notevolmente disincentivata.

All'interno della sub - U.d.P. delle pendici di Magliano è prevista la realizzazione di un campo da golf a 18 buche comprensivo di volumi a destinazione turistico ricettiva e di servizio. Non si ritiene che tale attività sportiva, pur se meritevole di particolari attenzioni da mettere in campo per limitare al massimo l'uso della risorsa acqua piuttosto che dei pesticidi, non si ritiene che possa incidere significativamente sul SIR in oggetto. Si rimanda comunque la trattazione puntuale di questo intervento nel Regolamento Urbanistico.

**3.2.d SITO DI IMPORTANZA REGIONALE (SIR)  
136 Pianure del Parco della Maremma (IT51A0036)**

Tipo sito anche ZPS

**CARATTERISTICHE DEL SITO**

**Estensione** 3.289 ha

**Presenza di area protetta**

Sito interamente compreso nel Parco Naturale Regionale "Maremma".

**Altri strumenti di tutela**

-

**Tipologia ambientale prevalente**

Praterie secondarie e aree agricole abbandonate, in gran parte utilizzate come pascoli per il bestiame semibrado, zone umide di acqua dolce o debolmente salmastra, seminativi. Vaste estensioni del sito sono allagate per parte dell'anno.

**Altre tipologie ambientali rilevanti**

Tratto fluviale prossimo alla foce, macchia mediterranea, filari e alberature, piccoli nuclei di pino domestico.

**Principali emergenze**

HABITAT

<b>Nome habitat di cui all'Allegato A1 della L.R. 56/2000</b>	<b>Cod. Corine</b>	<b>Cod. Nat.2000</b>	<b>All. Dir. 92/43/CEE</b>
Dune con formazioni arboree a dominanza di <i>Pinus pinea</i> e/o <i>P.pinaster</i> .	16,29 x 42,8	2270	AI*
Formazioni di suffrutici succulenti alofili mediterranei.	15,16	1420	AI
Boschi ripari a dominanza di <i>Salix alba</i> e/o <i>Populus alba</i> e/o <i>P. nigra</i> .	44,17	92A0	AI

**SPECIE VEGETALI**

*Artemisia coerulescens* var. *palmata* – Specie molto rara in Toscana, segnalata nei prati salsi del Parco della Maremma e del Palude di Scarlino.

*Halocnemum strobilaceum* - Specie presente in Toscana nell'unica stazione della Palude della Trappola.

*Puccinellia palustris* – Specie delle aree palustri salmastre, presente in Toscana in stazioni relitte al Tombolo pisano (Bosco Ulivo) e alla Palude della Trappola.

**SPECIE ANIMALI**

(All\*) *Euplagia [=Callimorpha] quadripunctaria* (Insetti, Lepidotteri).

(All) *Alosa fallax* (alosa, Pesci).

(All) *Lampetra fluviatilis* (lampreda di fiume, Pesci).

(All) *Testudo hermanni* (testuggine di Hermann, Rettili).

(All) *Emys orbicularis* (testuggine d'acqua, Rettili).

(All) *Elaphe quatuorlineata* (cervone, Rettili).

(Al) *Botaurus stellaris* (tarabuso, Uccelli) - Migratore regolare, svernante presumibilmente regolare.

(Al) *Circus aeruginosus* (falco di palude, Uccelli) – Migratore e svernante.

(Al) *Falco biarmicus* (lanario, Uccelli) – Migratore e svernante, forse regolare.

(Al) *Aythya nyroca* (moretta tabaccata, Uccelli) – Migratore regolare, svernante occasionale.

(AI) *Tadorna tadorna* (volpoca, Uccelli) – Migratore regolare, svernante irregolare.

(AI) *Burhinus oedicnemus* (occhione, Uccelli) – Nidificante e svernante (unico sito di svernamento regolare in Toscana).

(AI) *Coracias garrulus* (ghiandaia marina, Uccelli) – Nidificante.

(All) *Rhinolophus euryale* (rinolofo euriale, Chiroterti, Mammiferi).

Il sito è un'importantissima area di svernamento per gli uccelli acquatici (area d'importanza internazionale e principale sito italiano di svernamento dell'oca selvatica *Anser anser*, area d'importanza nazionale per alcune altre specie). Altrettanto importante il ruolo svolto come area di sosta durante le migrazioni.

### **Altre emergenze**

Esempio relittuale di complessi palustri, di elevato valore naturalistico e paesaggistico, utilizzati a scopo produttivo (attività di pascolo semibrado, con vacche e cavalli di razza Maremmana).

### **Principali elementi di criticità interni al sito**

- Sensibile riduzione dei contingenti di anatidi svernanti, in parte legata al progressivo degrado delle zone umide retrodunali (esterne ma funzionalmente collegate al sito), dovuto ai fenomeni d'erosione costiera che ne minacciano l'esistenza stessa.
- Qualità non ottimale delle acque del Fiume Ombrone.
- Nelle aree utilizzate a seminativo e, in misura minore, a pascolo, che sono fondamentali come aree di alimentazione per le oche selvatiche e varie altre specie di uccelli acquatici, le esigenze produttive possono essere in contrasto con il mantenimento di un'elevata idoneità ambientale per dette specie.

### **Principali elementi di criticità esterni al sito**

- Modificazioni nelle pratiche agricole e nella gestione del territorio, che favoriscono l'erosione costiera.
- Riduzione della superficie complessiva delle zone umide e trasformazione di ambienti dulciacquicoli prioritari ("Paludi calcaree a *Cladium mariscus* e *Carex davalliana*") in ambienti salmastri, a causa dell'erosione costiera.
- Urbanizzazione costiera legata al turismo estivo.
- Estrema rarefazione delle aree costiere allagate stagionalmente e utilizzate a pascolo, con aumento dei fenomeni di frammentazione e isolamento per le specie legate a questi ambienti.
- Non ottimale qualità delle acque del Fiume Ombrone.

## **PRINCIPALI MISURE DI CONSERVAZIONE DA ADOTTARE**

### **Principali obiettivi di conservazione**

- a) Tutela e gestione degli ambienti palustri di acqua dolce e salmastri, comprendenti habitat d'interesse comunitario, al fine di conservare gli habitat e incrementarne l'idoneità per alcune specie minacciate (EE).
- b) Tutela dei cospicui contingenti di anatidi, limicoli, rapaci e passeriformi migratori e svernanti (EE).
- c) Conservazione delle attuali forme di gestione del territorio e uso del suolo, che portano a un'elevatissima eterogeneità ambientale, con presenza di habitat e specie ormai molto rari (EE).
- d) Migliore organizzazione della fruizione, anche per limitare il disturbo antropico nelle aree umide retrodunali e lungo il tratto finale del Fiume Ombrone (E).
- e) Tutela delle stazioni di specie rare di flora (E).

### **Indicazioni per le misure di conservazione**

- Conservazione e progressivo incremento delle superfici attualmente occupate da ambienti palustri, anche al fine di controbilanciare la perdita di ambienti analoghi nel SIR confinante, dovuta all'erosione costiera (EE).
- Mantenimento dell'attività di pascolo brado nelle superfici attualmente utilizzate, e ove possibile loro estensione in aree attualmente a seminativo, con interventi puntuali (scavi, recinzioni) finalizzati al controllo dell'accesso del bestiame ad alcune aree durante i periodi critici (EE).
- Limitazione degli impatti negativi sulla fauna causati dal disturbo antropico diretto, mediante l'incremento dell'attività di sorveglianza (in particolare nei periodi di migrazione e svernamento), nelle

- zone ad accesso regolamentato; regolamentazione della navigazione in canoa nel Fiume Ombrone; adeguata organizzazione delle visite guidate (E).
- Monitoraggio dello stato di conservazione degli habitat palustri e delle popolazioni di alcune specie animali rare o indicatrici, al fine di rilevare eventuali problemi legati al disturbo antropico o ai carichi di pascolo non ottimali (E).
- Creazione di siti per nidificazione e/o dormitorio di uccelli acquatici, difficilmente raggiungibili da predatori terrestri (M).

#### **Necessità di Piano di Gestione specifico del sito**

Non necessario. Alla data di stesura delle presenti norme di attuazione, è in corso l'elaborazione del nuovo Piano del Parco.

#### **Necessità di piani di settore**

Non sembra urgente la necessità di piani d'azione per il sito (cfr. oltre). Per evitare il rischio di drastiche variazioni nell'utilizzazione delle aree a pascolo (a esempio, l'improvvisa cessazione dell'attività zootecnica), comunque, sembra opportuna l'elaborazione e la sottoscrizione di protocolli di gestione tra l'Ente Parco e le aziende che svolgono tale attività.

#### **Note**

Nel sito e in aree prossime a esso, nel corso di un progetto LIFE Natura concluso nel 2001, sono stati effettuati alcuni interventi di gestione delle zone umide e degli ambienti dunali. Nell'ambito di tale progetto sono stati elaborati alcuni Piani d'azione, relativi alla gestione delle zone umide e del pascolo brado.

---

Si riportano di seguito le previsioni del PS e le invarianti strutturali per questa unità di paesaggio (U.d.P dell'Uccellina - Pr2) per fornire un quadro degli interventi che potrebbero, in qualche misura, influenzare il sito:

#### **Art. 32 – Unità di paesaggio dell'Uccellina (Pr2)**

##### **Promontorio roccioso boscato**

INVARIANTI – Costituiscono **invarianti strutturali** ai sensi dell'art.4 L.R. 1/2005:

- Le seguenti emergenze di interesse storico-culturale: Dogana Cala di Forno, Torre di Cala di Forno, Torre della Bella Marsilia e Torre Bassa individuate nella tav.1a del quadro conoscitivo "Vincolo archeologico, vincolo paesaggistico ed emergenze di interesse storico-culturale"
- Nel territorio rurale si considerano come invarianti e quindi elementi la cui asportazione è vietata, salvo comprovati motivi di carattere fitopatologico o per prevenire danni a uomini e cose, i filari alberati di specie caratteristiche: cipresso toscano, pino domestico, specie quercine.

#### **AZIONI:**

- Si rinvia alle indicazioni del PTC del Parco con la particolare raccomandazione del recupero delle torri e dell'antica Dogana di Cala di Forno.
- Il P.S. si adeguerà alle previsioni e alle direttive dell'Ente Parco senza che le stesse costituiscano variante al Piano.
- non sono consentiti annessi rurali a servizio di fondi non costituenti aziende agricole;
- è consentita la costruzione di serre provvisorie secondo i criteri esplicitati all'art.25 delle presenti norme, sono vietate le serre permanenti.
- Per quanto riguarda la porzione ricadente nel territorio dell'Ente Parco Regionale della Maremma, tutte le previsioni che in essa ricadono dovranno essere coerenti con le previsioni del Piano per il Parco, che faranno parte integrante e sostanziale del P.S. stesso e del relativo R.U., senza effettuare per questo variante al P.S. comunale.
- salvaguardia delle emergenze di interesse storico-culturale Dogana Cala di Forno, Torre di Cala di Forno, Torre della Bella Marsilia e Torre Bassa secondo i criteri dell'art.18 delle presenti norme.

#### **Art. 31 - Unità di paesaggio del Collecchio (La Piana dell'Uccellina Pi2.5)**

##### **Pianura agricola, paesaggio di bonifica**

INVARIANTI – Costituiscono **invarianti strutturali** ai sensi dell'art.4 L.R. 1/2005:

- Le seguenti emergenze di interesse storico-culturale: la Chiesina del Collecchio e la Fattoria del Collecchio individuate nella tav.1a del quadro conoscitivo “Vincolo archeologico, vincolo paesaggistico ed emergenze di interesse storico-culturale”
- l'estensione del bosco il cui riferimento è la tav.20a/20b intitolata “Carta dell'uso del suolo”
- Nel territorio rurale si considerano come invariati e quindi elementi la cui asportazione è vietata, salvo comprovati motivi di carattere fitopatologico o per prevenire danni a uomini e cose, i filari alberati di specie caratteristiche: cipresso toscano, pino domestico, specie quercine.

**OBIETTIVI:**

Tutela dei valori storico-architettonici ed ambientali

**AZIONI:**

- Coltivazioni biologiche, recupero degli edifici storici.
- è ammessa la realizzazione delle residenze rurali da parte degli imprenditori agricoli professionali (IAP) nel rispetto delle norme definite all'art. 19;
- Sono previste le attività integrative nella misura massima di 30 pl all'interno della sub-unità
- Le attività ricettive esistenti (ubicate a Stazione d'Alberese, Ristorante Uccellina e Fattoria Collecchio), data la loro localizzazione strategica in prossimità del Parco della Naturale della Maremma ed il loro valore storico e culturale, verranno rivalutate.
- Il P.S. si adeguerà alle direttive dell'Ente Parco senza che costituiscano variante al P.S. stesso.
- salvaguardia delle emergenze di interesse storico-culturale della Chiesina del Collecchio e della Fattoria del Collecchio secondo i criteri dell'art.18 delle presenti norme.
- non sono consentiti annessi rurali a servizio di fondi non costituenti aziende agricole;
- è consentita la costruzione di serre provvisorie secondo i criteri esplicitati all'art.25 delle presenti norme, sono vietate le serre permanenti.
- Per quanto riguarda la porzione ricadente nel territorio dell'Ente Parco Regionale della Maremma, tutte le previsioni che in essa ricadono dovranno essere coerenti con le previsioni del Piano per il Parco. Una volta che l'Ente Parco avrà approvato il Piano per il Parco ai sensi della L.R.T. n.24/95 e della Legge Quadro delle aree protette n.394/91, le direttive indicate faranno parte integrante e sostanziale del P.S. stesso e del relativo R.U., senza effettuare per questo variante al P.S. comunale.
- Relativamente a nuove realizzazioni e ampliamenti o comunque interventi costruttivi dovranno essere rispettate le opportune distanze degli ambiti previsti dalla D.G.R. 12/00 (ex D.C.R. 230/94) per quel che riguarda i Collettori occidentale ed orientale di Collecchio (vedi tav. 1 del Piano Strutturale “Carta del Rischio Idraulico”) e tener conto della presenza di piccole aree soggette a ristagno delle acque piovane: in queste ultime si esclude la realizzazione di impianti di smaltimento reflui per sub-irrigazione o la coltivazione dei terreni per fertirrigazione.
- Ad ulteriore conferma il tratto della valle compresa fra i due Collettori è stato perimetrato come area a pericolosità idraulica elevata e molto elevata dall'Autorità di Bacino del Fiume Ombrone nel suo Piano straordinario ai sensi del D.L. 180/98 (Decreto “Sarno”), convertito con L 267/98 come modificato dalla L 226/99, ed in particolare come previsto dalla Del. G. R. 1212/99; inoltre sono state indicate infrastrutture (parte della S.S. n.1 Aurelia) considerate a rischio idraulico molto elevato. Per cui per queste aree e infrastrutture valgono inoltre le misure di salvaguardia previste dalla D.G.R. 1212/99.
- Per quel che riguarda l'area di cava se ne prevede una risistemazione almeno tramite schermatura con idonee specie arboree, che peraltro già in parte avviene spontaneamente.
- Per quel che riguarda l'ubicazione di impianti di smaltimento acque reflue tramite fitodepurazione dovranno essere escluse le aree boscate e quelle ricadenti in classe di pericolosità 4 e 3 quando quest'ultima è dovuta all'acclività della superficie topografica.
- per l'attuazione degli interventi previsti dovranno essere fornite garanzie in merito alla necessaria dotazione idrica e allo smaltimento dei reflui, queste dovranno essere certificate dagli enti gestori. In sede di RU e dei successivi atti di governo del territorio si dovrà documentare la possibilità di far fronte alle esigenze indotte dalle previsioni insediative attraverso la certificazione dei gestori dei servizi relativi alle seguenti reti: acquedottistici, fognaria e depurativa, adduzione gas, raccolta e smaltimento rifiuti;
- Lo standard idrico giornaliero di 300 lt/ab viene comunque individuato come invariante strutturale.

**CATEGORIE D'INTERVENTO:**

Nuova Edificazione e Ristrutturazione edilizia  
edificazione

**PRESTAZIONI:**

attività ricettiva 30 pl

**PREVISIONI IN TERRITORIO APERTO:**

- Sotto-sistema insediativo ricettivo (SSIR) **Stazione d'Alberese**: si tratta di un'area, al confine con il comune di Grosseto, che comprende al suo interno la stazione ferroviaria ed alcune costruzioni ad essa limitrofe.

Dal momento che l'intera zona insiste nel Parco Naturale della Maremma, qualunque ipotesi d'intervento dovrà essere comunque concordata con le strutture tecniche ed amministrative di questo ente.

Il P.S. comunque, in via propositiva, prevede l'aumento massimo di 100 mq di SUL per l'edificio attualmente utilizzato come ristorante.

In sede di regolamento urbanistico saranno attivati gli opportuni contatti con l'Ente Parco al fine di concordare in maniera specifica la tipologia e le caratteristiche di questo ampliamento.

- Nel lotto attiguo, occupato da un edificio residenziale, il P.S. individua gli spazi aperti a corredo dello stesso, come verde privato vincolato.

Inoltre nel confronto con l'Ente Parco, si dovrà valutare la possibilità di destinare a zona per servizi collegati alla mobilità, al parcheggio o a fini didattico culturali, sempre al servizio del parco, un'area lungo la strada provinciale, sul lato opposto agli interventi precedentemente descritti.

Infatti il P.S., nell'obiettivo di rendere funzionale l'unico scalo ferroviario esistente nel Comune, esprime la necessità di ampliare il presente sotto-sistema nella parte antistante la stazione ferroviaria. Per questo motivo si richiede all'Ente Parco di inserire nei propri strumenti di pianificazione la possibilità di realizzare una piccola struttura ricettiva per accogliere 18 posti letto, senza che ciò costituisca variante al P.S.

**CATEGORIE D'INTERVENTO:**

Riqualificazione e Recupero

**PRESTAZIONI:**

Attività di ristorazione: da concordare con l'Ente Parco  
Attività Ricettive: 18 pl

- **COLLECCHIO - Ristorante "Uccellina"**: si conferma la previsione, contenuta nel PRG, che prevede il mantenimento dell'attività di ristorazione esistente, con aumento di Volume, consentendo anche la destinazione ad attività ricettive fino ad un massimo di 20 pl e un alloggio per il conducente dell'attività.

Il P.S. consente anche la riqualificazione dell'area pertinente alla struttura, con nuovi impianti vegetazionali ed eventuali nuove sistemazioni esterne più funzionali, realizzate secondo un disegno complessivo unitario.

*Categorie d'intervento:* Riqualificazione, Recupero e Ampliamento

**CATEGORIE D'INTERVENTO:**

Riqualificazione, Recupero e Ampliamento

**PRESTAZIONI:**

Attività Ricettive: 20 pl  
Residenziale: n. 1 alloggio (per gestore)

- **Fattoria Collecchio**: la zona che comprende gli edifici della fattoria del Collecchio, tra i quali anche la scuola elementare comunale, recuperata come una delle porte di ingresso al Parco, svolge pertanto una funzione strategica fondamentale nella pianificazione delle attività e dei servizi collegati alla fruizione del Parco Naturale della Maremma.

Il P.S. prevede, mediante recupero di edifici esistenti, attività ricettive al servizio del parco il cui dimensionamento, comunque max 20 pl, andrà concordato con l'Ente Parco.

**CATEGORIE D'INTERVENTO:**

Riqualificazione e Recupero

**PRESTAZIONI:**

Attività ricettive 20 pl

Gli elementi di criticità, sopra riportati, presenti all'interno del sito, interessano soprattutto il rapporto fra le esigenze produttive legate all'attività agricola che possono in alcuni casi contrastare con il mantenimento di un'elevata idoneità ambientale per le specie protette. Viene inoltre segnalata una riduzione degli anatidi svernanti, in parte legata al progressivo degrado delle zone umide retrodunali (esterne ma funzionalmente collegate al sito), dovuto ai fenomeni d'erosione costiera che ne minacciano l'esistenza stessa.

Il PS intende mitigare questi elementi conflittuali presenti all'interno del sito cercando di preservare le aziende agricole presenti in quest'area; si pensa infatti che l'abbandono delle pratiche tradizionali di conduzione dei fondi agricoli porterebbe conseguenze negative anche sul sito in questione. Per far ciò si deve comunque poter permettere una possibilità di sviluppo equilibrato del settore agricolo anche consentendo la costruzione degli annessi essenziali alla conduzione delle aziende agricole e di quelle attività integrative permesse dal piano.

Sono presenti anche interventi puntuali sul territorio tesi per lo più al potenziamento di attività a carattere ricettivo già presenti (fattoria del Collecchio, ristorante Uccellina, Stazione dell'Alberese etc..). Si tratta quindi di ampliamenti volumetrici che, proprio per il fatto che non configurano nuovi volumi sparsi sul territorio, non dovrebbero presentare ripercussioni di sorta sul SIR. Ad ogni modo ricordiamo ancora una volta che tutti gli interventi dovranno essere coerenti con le direttive del redigendo piano del Parco della Maremma.

Facciamo inoltre notare che questa U.d.P. ricade in gran parte all'interno dell'area a rischio idraulico alto che, come già ricordato, vincola l'attuazione di tutti gli interventi di piano alle norme e alle prescrizioni sopra riportate. Oltretutto il tratto della valle compresa fra i due Collettori è stato perimetrato come area a pericolosità idraulica elevata e molto elevata dall'Autorità di Bacino del Fiume Ombrone nel suo Piano straordinario ai sensi del D.L. 180/98 (Decreto "Sarno"), convertito con L 267/98 come modificato dalla L 226/99, ed in particolare come previsto dalla Del. G. R. 1212/99; inoltre sono state indicate infrastrutture (parte della S.S. n.1 Aurelia) considerate a rischio idraulico molto elevato. Per cui per queste aree e infrastrutture valgono inoltre le misure di salvaguardia previste dalla D.G.R. 1212/99.

### **3.3 Conclusioni**

Al termine di questa analisi degli interventi di progetto contenuti nel PS, possiamo ragionevolmente affermare che questi non comporteranno effetti negativi sull'integrità dei siti e non avranno una incidenza significativa, nemmeno potenzialmente, rispetto agli obiettivi di conservazione degli habitat e delle specie e della funzionalità della rete ecologica.

Si arriva a questa conclusione soprattutto considerando che non esistono previsioni di interventi edilizi consistenti localizzati all'interno dei SIR e che, comunque, le azioni previste a livello generale all'interno delle Unità e Sub-Unità di paesaggio non vanno a incidere in modo significativo sugli obiettivi di conservazione di questi SIR. Ciò non pregiudica, comunque, che nella fase successiva di R.U. si arrivi ad approfondire l'analisi territoriale per verificare in maniera puntuale eventuali interferenze su specie e habitat di alcune tipologie di intervento, individuando, ove necessario, ulteriori misure di mitigazione che a livello di pianificazione del PS non è possibile rilevare.