



COMUNE DI **MAGLIANO IN TOSCANA**

Provincia di Grosseto

Variante # 2

NORME PIANO STRUTTURALE L.R. n° 5 del 16/01/95

B

PROGETTISTI: Dott. Arch. Bartoli Leonardo

Il Sindaco
L'assessore all'Urbanistica
Il responsabile del settore Tecnico

Diego Cinelli
Amanda Vichi
Leonardo Bartoli

NORME TECNICHE

INDICE

TITOLO I

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Premessa.....	4
Art. 1 Elaborati del Piano Strutturale.....	4
Art. 2 Attuazione del Piano strutturale.....	5
Art. 3 Norme di salvaguardia.....	5
Art. 3 bisCriteri generali finalizzati al rispetto della L.R 89/98 contenente "Norme in materia di inquinamento acustico" e della Delib. C.R. 77/200	
Art.3 ter Criteri generali per la valutazione degli effetti ambientali ai sensi dell'art.3, comma 3 L.R.1/2005.....	8

TITOLO II

LE RISORSE NATURALI

Art. 4 L'aria.....	9
Art. 5 Tutela dell'acqua.....	9
Art. 6 Tutela del suolo: terreni geologicamente inidonei, instabili e soggetti a dissesti.....	10
Art. 7 Aree soggette a rischio idraulico.....	23
Art. 8 Giacimenti ed aree di escavazione.....	27

TITOLO III

RISORSA IDRICA, CICLO DELLE ACQUE E INFRASTRUTTURE

Art. 9 Risorsa idrica.....	33
Art. 10 Reti idriche esterne.....	33
Art. 11 Reti idriche interne.....	34
Art. 12 Sistema di smaltimento dei reflui urbani.....	34
Art. 13 Smaltimento rifiuti.....	36
Art. 14 Infrastrutture.....	36

TITOLO IV

ANALISI E CRITERI DI INTERVENTO

CAPO I - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE.....	38
Art. 15 Norme generali.....	38
Art. 16 Indirizzi e criteri d'intervento.....	39
Art. 17 Definizioni principali.....	40
Art. 17 bis Siti di Importanza Regionale (SIR).....	42
Art. 18 Patrimonio esistente di particolare interesse storico-ambientale....	42

Art. 19	Interventi edilizi in zona agricola: nuova edificazione e riuso del patrimonio esistente.....	49
Art. 20	Attività Integrative.....	52
Art. 21	Strutture pertinenziali per le pratiche sportive ed il tempo libero.....	54
Art. 22	Programma di miglioramento agricolo ambientale (PMAA).....	55
Art. 23	Annessi rurali eccedenti la capacità produttiva del fondo.....	59
Art. 24	Specie forestali.....	60
Art. 25	Costruzioni precarie, strutture di servizio alle attività ittico - venatorie, canili, ricoveri per animali da cortile o detenuti a scopo amatoriale, serre.....	62
CAPO II - DISCIPLINA DEI SISTEMI INSEDIATIVI.....		65
Art. 26	Criteri d'intervento nei nuclei edificati e categorie d'intervento.....	65

TITOLO V

ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

CAPO I - SUDDIVISIONE IN UNITÀ E SUB-UNITÀ DI PAESAGGIO.....		68
Art. 27	Definizione delle unità e sub-unità di paesaggio.....	68
Art. 28	Unità di paesaggio di Monte Bottigli (R7.1).....	69
Art. 29	Unità di paesaggio di Pancole e Pereta (R7.3).....	71
	Collina coltivata, con boschi e pascoli.....	71
Art. 29.a	Sub-unità di paesaggio di Maiano-Ghiaccialone (R7.3.1.).....	73
	Sotto-sistema insediativo (SSI) CAP. Capitana.....	81
	Sotto-sistema insediativo (SSI) – POD– Poderone Ca' dei Frati.....	81
Art. 29.b	Sub-unità di paesaggio di Poggio Bestiale (R7.3.2).....	83
Art. 29.c	Sub-unità di paesaggio di Pereta (R7.3.3).....	85
Art. 30	Unità di paesaggio delle pendici di Montiano (R7.2).....	88
Art. 30.a	Sub-unità di paesaggio di Cupi (R 7.2.1).....	89
	Sotto-sistema insediativo (SSI) CUP. Cupi.....	91
	Sotto-sistema insediativo (SSI) - SCALABRELLI.....	92
Art. 30.b	Sub-unità di paesaggio di Poggio Aquilone (R7.2.2).....	94
Art. 31	Unità di paesaggio del Collecchio (La Piana dell'Uccellina Pi2.5)....	97
Art. 32	Unità di paesaggio dell'Uccellina (Pr2).....	100
Art. 33	Unità di paesaggio della Valle del medio Albegna (CP3.2).....	102
Art. 33.a	Sub-unità di paesaggio di Colle di Lupo (CP3.2.1).....	102
Art. 33.b	Sub-unità di paesaggio Valle dell'Albegna est (CP 3.2.2).....	104
Art. 34	Unità di paesaggio delle pendici di Magliano (CP3.1).....	106
Art. 34.a	Sub-unità di paesaggio Magliano (CP3.1.1).....	106
	Sotto-sistema insediativo (SSI)– AND– Sant'Andrea al Civilesco..	114
Art. 34.b	Sub-unità di paesaggio Valle dell'Albegna ovest (CP3.1.2).....	116
CAPO II - SUDDIVISIONE IN SISTEMI INSEDIATIVI.....		119
Art. 35	Definizione delle Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E) e Sotto Sistemi Insediativi (S.S.I.).....	119
Art. 36	Standards urbanistici.....	119
Art. 37	U.T.O.E. – MAG – Magliano (Vedi Tavola n°5 di progetto).....	122
Art. 38	U.T.O.E. – MONT– Montiano (Vedi Tavola n°5 di progetto).....	129
Art. 39	U.T.O.E. – PER – Pereta (Vedi Tavola n°5 di progetto).....	134
Art. 40	Salvaguardie specifiche delle U.T.O.E. e S.S.I.....	137

QUADRO DELLE DEFINIZIONI:

S.I.R.	Siti di Interesse Regionale
P.M.A.A.	Programma di miglioramento agricolo ambientale
U.T.O.E.	Unità Territoriali Organiche Elementari
S.S.I.	Sotto Sistemi Insediativi
S.S.I.R.	Sotto Sistemi Insediativi Ricettivi
S.S.I.P.	Sotto Sistemi Insediativi Produttivi
PCCA	Piano Comunale di Classificazione Acustica
P.T.C.P.	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
P.I.T.	Piano di Indirizzo Territoriale
P.S.	Piano Strutturale
P.A.I.	Piano Assetto Idrogeologico
A.R.P.A.	aree di particolare pregio ambientale
A.T.O.	Ambito Territoriale Ottimale
U.d.P.	Unità Di Paesaggio
R.U.	Regolamento Urbanistico
R.T.A.	Residenze Turistico Alberghiere

TITOLO I DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Premessa

Il P.R.G. è costituito dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico. La prassi prevede che il primo documento del Piano Regolatore, per altro con carattere non direttamente precettivo ed operativo, sia il Piano Strutturale, che individua tutte le indicazioni strategiche per il governo del Territorio Comunale in uniformità con i contenuti del P.T.C. Provinciale e con l'approfondimento dei dettagli, a scala comunale, di tutte le conoscenze, integrate con le indicazioni di sviluppo emergenti dalla comunità locale.

Art. 1 Elaborati del Piano Strutturale

Costituiscono il P.S. i seguenti elaborati:

- [A] Relazione Piano Strutturale
- [B] Norme Piano Strutturale
- [C] Relazione Tecnica PCCA (Piano Comunale di Classificazione Acustica)
L.R. 89/98
- [D] Conformità al Piano di Indirizzo Territoriale
(ai sensi dell'art.1 comma 6 del P.I.T.)
- [E] Conformità al Piano territoriale di Coordinamento Provinciale
(Titolo I delle Norme del P.T.C. "Disposizioni generali")
- [F] Studio d'incidenza sui Siti di Importanza Regionale (S.I.R.)
(ai sensi dell'art. 194 della L.R. 1/2005)
- [G] Valutazione degli effetti ambientali del P.S.
(ai sensi dell'art. 3, comma 3 L.R. 1/2005)

QUADRO CONOSCITIVO

N° TAVOLA	SCALA	
1a	1:25000	Vincolo archeologico, vincolo paesaggistico ed emergenze di Interesse storico-culturale
1b		
1bis a	1:25000	Vincolo idrogeologico
1bis b		
1ter a	1:25000	A.R.P.A. – S.I.R. – Parco naturale della Maremma e relativa area contigua
1ter b		
2a	1:25000	Viabilità
2b		
3a	1:25000	Cabine ed elettrodotti
3b		
4a	1:25000	Acquedotti e Fognature
4b		
5	1:2000	Consistenza Patrimonio Edilizio Magliano
6	1:2000	Consistenza Patrimonio Edilizio Montiano
7	1:2000	Consistenza Patrimonio Edilizio Pereta
8	1:2000	Consistenza Patrimonio Edilizio Cupi
9	1:2000	Consistenza Attività Turistico - Commerciali Magliano
10	1:2000	Consistenza Attività Turistico - Commerciali Montiano
11	1:2000	Consistenza Attività Turistico - Commerciali Pereta
12	1:2000	Consistenza Attività Turistico - Commerciali Cupi
13a	1:25000	Grandi Proprietà
13b		
14	1:25000	Appoderamenti E. M. e Centri di Raccolta
15	1:200	Tipologie Rurali Significative

16	varie	Nuclei Rurali Significativi
17a	1:25000	Strade Catasto Leopoldino
17b		
17bis a	1:25000	Strade Catasto Leopoldino – Catasto Impianto
17bis b		
18a - 18g	1:10000	Aspetti Forestali, ambiti ed emergenze di interesse paesaggistico
19a	1:25000	Lettura del Paesaggio
19b		
20a - 20g	1:10000	Carta dell'Uso del Suolo
20bis a	1:25000	Tipi di bosco
20bis b		
21a - 21g	1:10000	Classificazione Proprietà Fondiarie
22a - 22g	1:25000	Interventi Edilizi in aree rurali dal 1985 al 1998
23a - 23f	1:10000	Carta Geologica
24a - 24f	1:10000	Carta delle Pendenze
25a - 25f	1:10000	Carta Geomorfologica
26a - 26f	1:10000	Carta Idrogeologica
27a - 27f	1:10000	Carta Litotecnica
28a - 28f	1:10000	Carta delle risorse idriche e della vulnerabilità
29a - 29g	1:10000	carta di classificazione acustica del territorio rurale
29h	1:50000	carta di classificazione acustica del territorio rurale (quadro d'unione)
30	1:2000	carta di classificazione acustica dei centri abitati

PROGETTO

N° TAVOLA

1a – 1f	1:10000	Carta del Rischio Idraulico
2a – 2f	1:10000	Carta della Pericolosità Geologica e Sismica
2*	1:2000	Carta della Pericolosità dei centri abitati
2bis a–2bis f	1:10000	Carta della Pericolosità idraulica
3	1:25000	Sistema Paesistico nel P.T.C. e nel Piano Strutturale
4a – 4h	1:10000	Articolazione del Territorio in Unità e Sub-Unità di Paesaggio
5	1:2000	I Sistemi insediativi (U.T.O.E.)

Art. 2 - Attuazione del Piano strutturale

Il P.S. è costituito da indicazioni, prescrizioni, criteri e salvaguardie, che troveranno piena attuazione nel successivo strumento gestionale, il Regolamento Urbanistico ed eventualmente nel Programma Integrato di Intervento.

Il Piano Strutturale individua i criteri per assicurare la tutela delle risorse ambientali, stabilisce le modalità di uso e di trasformazione degli assetti ambientali, insediativi, infrastrutturali, definendone le localizzazioni, le dimensioni, le caratteristiche ed i criteri d'intervento, che dovranno essere seguiti nella redazione del Regolamento Urbanistico.

Il P.S. stabilisce, inoltre, sulla base dello studio geologico, i gradi di pericolosità dei diversi sistemi territoriali comunali, ai sensi dal **D.P.G.R. 53/R/2011** e Delibera C. R. 12/05.

Art. 3 - Norme di salvaguardia

Le salvaguardie attinenti le risorse presenti nell'ambito di tutto il territorio comunale e che devono essere confermate e più propriamente definite in sede di Regolamento Urbanistico, sono precisate nelle norme che disciplinano le singole articolazioni in cui è suddiviso il territorio comunale: il territorio rurale articolato in unità e sub-unità di paesaggio, i centri abitati di Magliano, Montiano e Pereta

organizzati in unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.) ed i nuclei rurali minori ripartiti in sotto-sistemi insediativi (s.s.i.), in sotto-sistemi insediativi ricettivi (s.s.i.r.) ed in sotto-sistemi insediativi produttivi (s.s.i.p).

Costituiscono, pertanto, salvaguardie del Piano Strutturale tutte le limitazioni ed i divieti stabiliti nella presente disciplina riguardante la definizione degli ambiti e degli assetti territoriali, paesistici ed ambientali.

Capo III - Salvaguardie dei beni paesistici ed ambientali e delle risorse della fascia costiera

Art. 81 - La salvaguardia dei beni paesistici ed ambientali.

1. *Fino all'approvazione dei piani strutturali comunali di cui all'art. 24 della legge regionale, ai fini della tutela dei beni paesistici ed ambientali sono da osservare le salvaguardie di cui ai successivi commi riferite alle aree classificate b) c) d) del sistema regionale delle aree protette ed alle categorie di beni di particolare interesse ambientale di cui al 5° ed al 7° comma dell'art. 82 del DPR n. 616 del 1977.*
2. *Le varianti agli strumenti urbanistici generali negli ambiti di applicazione di cui al comma 1 devono contenere la valutazione degli effetti ambientali di cui all'articolo 32 della legge regionale.*
3. *Nelle aree costituenti l'ambito di applicazione delle L.R. 1/05 e successive modifiche sono consentite esclusivamente le seguenti modifiche alla disciplina vigente:*
 - a) *varianti previste dalla L.R. 1/05;*
 - b) *varianti in attuazioni di prescrizioni localizzative conseguenti a programmi e piani regionali e provinciali;*
 - c) *iniziative di cui all'art. 17 della D.C.R. 296/88.*
4. *All'interno delle aree classificate b), c), d) del sistema regionale delle aree protette, fino all'individuazione delle risorse agro-ambientali di cui all'art. 31 non è ammessa la riduzione delle aree costituenti l'ambito di applicazione della L.R. 1/05.*
5. *Per l'attuazione e le eventuali modifiche delle specifiche discipline delle aree protette approvate in attuazione dei disposti di cui alla D.C.R. 296/88 riportati all'art. 2 continua ad applicarsi la disciplina prevista dalla legge regionale.*
6. *La Regione, in collaborazione con le province, entro 6 mesi dall'approvazione del PIT elabora le cartografie di verifica e localizzazione delle aree individuate nel progetto Bioitaly quali "siti classificabili di importanza comunitaria" (PSIC), "zone di protezione speciale" (ZPS), "siti di interesse regionale" (SIR) e "siti di interesse nazionale" (SIN), di cui alla D.C.R. n. 342 del 10.11.98, verificando nel dettaglio la perimetrazione dei siti, escludendone le aree oggetto delle trasformazioni in essi già attuate e in atto, che ne hanno modificato sostanzialmente le caratteristiche peculiari.*

Dall'approvazione delle cartografie di cui al comma precedente, le salvaguardie di cui al primo comma cesseranno di essere applicate alle aree b, c, d del sistema regionale delle aree protette e verranno applicate ai sopra elencati siti di interesse naturalistico.

I siti di interesse naturalistico sopra elencati costituiscono risorse essenziali ai sensi della legge regionale e dovranno far parte dei quadri conoscitivi degli strumenti per il governo del territorio.

Oltre alle salvaguardie di cui all'art. 81 del P.I.T integralmente richiamate dalle presenti norme, si rende necessario tutelare lo stato del territorio e delle risorse in attesa della elaborazione, valutazione ed approvazione della disciplina riguardante le modalità di esecuzione e di gestione delle risorse, in modo da non compromettere il raggiungimento degli obiettivi previsti dallo stesso Piano Strutturale. Pertanto, fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, disciplinante le modalità di gestione del P.R.G. e, comunque, per la durata non superiore a tre anni, decorrenti dalla data di adozione del Piano Strutturale e,

quindi, delle presenti norme, trovano applicazione, ai sensi dell'art. 24, comma 2° lett. g) della L.R.T. n° 5/95, **le seguenti disposizioni transitorie di salvaguardia:**

a) il Responsabile del Settore Tecnico, competente ai sensi della legge 267/2000, in osservanza al disposto di cui all'art. 33 comma 1° della L.R.T. n° 5/95 e successive modificazioni ed integrazioni, sospende ogni determinazione sulle istanze di concessione edilizia e di permessi di costruzione, sulle SCIA e sui Progetti o Piani Attuativi, quando rilevi che tali istanze e denunce siano in contrasto con il Piano Strutturale, nonché con le salvaguardie contenute nel Piano di Indirizzo Territoriale Regionale e nel Piano di Coordinamento Provinciale.

b) Sono consentiti interventi sul recupero del patrimonio edilizio esistente come disciplinati dalla LR 65/2014, nonché la nuova edificazione di completamento in aree già urbanizzate che non risultino in contrasto con le presenti norme.

Sono inoltre consentiti gli interventi contraddistinti con la lettera E ("ristrutturazione con trasferimento di volumetrie") di cui alla lettera A ("Riuso del patrimonio esistente") dell'art. 19 quando siano indotte da successioni ereditarie ed interessino ambiti territoriali contraddistinti da una maglia insediativa preesistente. In sede di richiesta di permesso di costruire dovrà dimostrarsi il rispetto dei caratteri insediativi dei luoghi interessati e la non interferenza di quanto in progetto con punti panoramici ed i binocoli visivi individuati nelle tavole n. 4 e 19.

Gli interventi che comportano nuove occupazioni di suolo ai fini insediativi devono essere in ogni caso accompagnati da una relazione sulla valutazione degli effetti ambientali che contenga la dimostrazione dell'adeguatezza dei servizi ed infrastrutture atti a garantire un adeguato approvvigionamento idrico ed energetico, smaltimento acque reflue e rifiuti, traffico e mobilità, avvalendosi delle verifiche degli enti gestori competenti.

In particolare sono ammesse nelle more di approvazione del RU le previsioni relative agli strumenti urbanistici attuativi già approvati e convenzionati prima dell'adozione del Piano strutturale che di seguito si elencano:

- *P.d.L. Zona artigianale di Magliano Capoluogo.*
- *PEEP Magliano Capoluogo;*
- *Struttura turistico ricettiva alberghiera loc. Cupi;*
- *P.d.L. Zona D -Cà dei Frati Magliano;*

c) Sono altresì fatti salvi i progetti, i piani attuativi e le relative concessioni edilizie già convenzionate ed in corso di esecuzione.

d) Nelle aree soggette ai vincoli di natura idraulica e geologica, descritte negli elaborati grafici facenti parte del Piano Strutturale, non sono ammessi interventi se non con le condizioni e prescrizioni indicate dalla normativa vigente e dalle presenti norme.

- e) Sono fatte salve inoltre, fino all'approvazione del R.U. le norme contenute nella Variante ai sensi della L.R. n°59/80, per il recupero del patrimonio edilizio esistente, approvata dall'Amministrazione Comunale. Qualora tutti gli interventi sopra descritti non siano stati completati nello more dell'approvazione del R.U., quest'ultimo dovrà comunque prevederli all'interno del proprio dettato normativo.
- f) La realizzazione degli interventi sul territorio rurale in conformità alle vigenti disposizioni (approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n.101 del 26.10.1998) per quanto non in contrasto con le presenti norme tecniche.

Restano esclusi dalle presenti norme di salvaguardia:

- le opere pubbliche e di interesse pubblico, già approvate dall'Amministrazione Comunale;
- interventi ed opere di pubblico interesse, purché conformi agli obiettivi ed alle finalità perseguite dal presente Piano Strutturale;
- gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di conservazione dei canali, dei fossi, e della viabilità in genere, nonché gli interventi resi necessari per l'esecuzione di piani di protezione e soccorso civile, determinati da eventi naturali eccezionali;
- gli interventi diretti a ridurre gli effetti derivanti da cause di inquinamento idrico o ambientale.

Le presenti prescrizioni di tutela e salvaguardia entrano in vigore dalla data di adozione del Piano Strutturale da parte del Consiglio Comunale e perdono efficacia con l'approvazione del Regolamento Urbanistico e, comunque, decorsi tre anni dalla data della loro entrata in vigore.

Possono essere adottate varianti (fino all'approvazione del Regolamento urbanistico) per il territorio rurale, ai sensi dell'art. 40, commi da tre a sette, della L.R n. 5/95, purché coerenti con il Piano Strutturale.

Art. 3 bis – Criteri generali finalizzati al rispetto della L.R 89/98 contenente “Norme in materia di inquinamento acustico” e della Delib. C.R. 77/200

Il quadro conoscitivo e il Piano Comunale di classificazione acustica, di cui il Comune si è dotato in applicazione della L.R 89/98, è stato redatto tenendo conto dei criteri desunti dalle linee guida approvate con D.C.R. 77/2000.

Il Piano Comunale di Classificazione acustica viene assunto quale parte integrante del Quadro conoscitivo del P.S. di cui tenere obbligatoriamente conto nella formazione dei principali piani di settore di competenza comunale e nelle valutazioni che la legge ed il P.S. prescrivono come necessarie per le localizzazioni insediative che saranno attuate dal R.U. e dagli eventuali Programmi integrati di intervento.

In caso di approvazione di modifiche al PCCA si dovrà procedere, ai sensi dell'art. 32 della LR 65/2014, con l'approvazione di una variante semplificata al Piano Strutturale con la quale verranno aggiornati gli elaborati facenti parte del quadro conoscitivo del PS.

Art. 3 ter – Criteri generali per la valutazione degli effetti ambientali ai sensi dell'art.3, comma 3 L.R.1/2005

La valutazione degli effetti ambientali, implicitamente già contenuta negli elaborati del quadro conoscitivo del P.S. ed esplicitata nel capitolo specifico della relazione, riguarda principalmente la risorsa idrica (per la quale il P.S. rinvia alla lettura della tav.28a/b/c/d/e/f del quadro conoscitivo “Carta delle risorse idriche e

della vulnerabilità”, alle presenti norme, alla relazione) e la difesa del suolo per la quale si rimanda alle indagini geologiche effettuate.

TITOLO II

LE RISORSE NATURALI

Art. 4 – L’aria

Essendo il territorio comunale di Magliano in Toscana caratterizzato da una bassa densità abitativa e dall’assenza di attività industriali si escludono per tale comprensorio problemi riguardanti la qualità dell’aria sia nei centri abitati che nel territorio rurale.

Per cui per i motivi suddetti non si ritiene necessaria la possibilità di svolgere attività di monitoraggio della qualità dell’aria con cabine di rilevamento fisse o mobili.

Per quanto non espressamente specificato si rimanda alla normativa provinciale di cui all’art.9 - Titolo II, delle Norme del P.T.C. 2010.

Art. 5 – Tutela dell’acqua

A – Le acque superficiali

Non sono previsti nel territorio comunale interventi idraulici tali da modificare il corso naturale dei principali fiumi e dei loro affluenti più importanti, in quanto tutti i centri abitati o le case sparse si trovano a debita distanza dagli stessi in zone non di pericolo.

Non sono ugualmente previste importanti derivazioni d’acqua dai corsi d’acqua principali (F. Albegna) o dai suoi affluenti più importanti.

È prevista la predisposizione di un apposito regolamento per il rilascio delle autorizzazioni alla realizzazione dei pozzi, secondo quanto stabilito nella scheda n° 3B, punto 3.1, del PTC vigente.

B – Le acque sotterranee

Ai fini della gestione della risorsa idrica e della tutela delle aree più sensibili si ricorda che la distanza da sorgenti o pozzi captati ad uso pubblico deve seguire scrupolosamente quanto previsto dal Decr.Lgs. 152/06 e s.m.i., riferita alle acque per il consumo umano (art. 94).

I pozzi e le sorgenti captati per uso pubblico sono indicati nella Carta delle risorse idriche e della vulnerabilità (Tav. 28 del Quadro Conoscitivo) e nell’art. 9 delle presenti norme.

Relativamente allo smaltimento reflui possono essere individuate delle aree costituite da un substrato litologico praticamente impermeabile, (come nelle zone di affioramento delle argille sia pleistoceniche "Pla" che plioceniche "Pa") nelle quali è vietata la dispersione dei reflui degli scarichi per sub-irrigazione o la concimazione tramite fertirrigazione, in quanto le acque reflue non avrebbero modo di infiltrarsi nel terreno col rischio di defluire superficialmente verso corsi d’acqua circostanti. Naturalmente la valutazione puntuale delle proprietà idrogeologiche del substrato, e quindi l’idoneità o meno alla ricezione di tali scarichi, dovrà essere eseguita in modo più preciso dal professionista incaricato delle indagini geologiche in sede di progettazione esecutiva dell’intervento stesso.

Entrambe le attività suddette sono vietate anche in aree di dissesto attivo (aree attualmente soggette a movimento di versante, aree calanchive ed aree soggette

ad erosione di vario tipo, vedi tav. 25 del Quadro Conoscitivo "Carta Geomorfologica"), in quanto la presenza di acqua nel sottosuolo potrebbe costituire un fattore scatenante o accelerante dei fenomeni suddetti, ma anche in aree interessate da attività estrattive in passato (vedi ancora tav. 25), a meno che prima non siano state sottoposte ad un adeguato ripristino ambientale, in quanto zone in cui la eventuale falda presente è particolarmente vulnerabile.

Inoltre nelle aree di acquifero potenzialmente sfruttabili ma con falda superficiale (come i corpi detritici "dt" o i depositi alluvioni antichi terrazzati "at" o 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 da parte di professionista abilitato 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 degli acquiferi, ciò anche, per motivi di cautela, mantenendo distanze superiori a quelle minime previste per legge (Del. Com. Int. 1977, D.P.G.R. 46/R/2008e s.m.i.).

Per la realizzazione di nuovi pozzi si ricordano i normali adempimenti di legge previsti, fra cui la presentazione dei risultati dell'indagine geologica sia al comune di Magliano in Toscana, per il rilascio della necessaria autorizzazione, che all'Amministrazione Provinciale di Grosseto, per il rilascio della concessione allo sfruttamento delle acque; Infatti si ricorda che queste, con la L.36/94 sono state dichiarate tutte di pubblica utilità.

Dovrà essere eseguita un'analisi chimica e batteriologica delle acque al fine di poterne valutare l'uso, che andrà consegnata, insieme al progetto e alla relazione geologica, al comune, il quale avrà la possibilità di dichiararne o meno anche il pubblico utilizzo. Dovrà essere indicata la profondità della falda oggetto di emungimento e, se superiore ai 30 m dal piano campagna, dovrà essere comunicata la stratigrafia della perforazione al Servizio Geologico d'Italia (ISPRA) ai sensi della vigente normativa. La distanza dai pozzi esistenti dovrà essere tale da non comportare la reciproca interferenza a livello di portate emunte e di coni di depressione, ed in nessun caso dovranno essere realizzate nuove opere entro il raggio di influenza di quelle vicine. Non possono essere scavati pozzi interferenti direttamente o indirettamente con sorgenti esistenti anche se non cartografate. Qualora si intercetti più di una falda durante la perforazione, queste dovranno essere isolate le une dalle altre, per evitare il mescolamento di acque a caratteristiche chimico-fisiche differenti; in special modo si dovranno isolare gli acquiferi più superficiali che generalmente presentano un inquinamento maggiore, da quelli profondi e di migliore qualità (ad esempio mediante cementazione dei vari tratti di pozzo).

Art. 6 – Tutela del suolo: terreni geologicamente inidonei, instabili e soggetti a dissesti

L'individuazione delle varie zone a differente pericolosità geologico-geomorfologica è stata eseguita sulla base delle indicazioni e prescrizioni dettate dal D.P.G.R. 53/R/2011,, prendendo come punto di partenza le informazioni contenute negli elaborati geologici afferenti il quadro conoscitivo del P.S., ed integrate sulla base di ulteriori dati reperiti negli ultimi anni per varie porzioni di territorio comunale, re-interpretate ai sensi dell'odierna normativa. I risultati sono illustrati nella Tavola 2 "Carta della Pericolosità Geomorfologica", in cui sono state

definite le varie aree a pericolosità geomorfologica sulla base delle seguenti indicazioni:

- Pericolosità geologica molto elevata (G.4): aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza, aree interessate da soliflussi;
- Pericolosità geomorfologica elevata (G.3): aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%;
- Pericolosità geologica media (G.2): aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%;
- Pericolosità geomorfologica bassa (G.1): aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giacitureali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

All'interno delle aree a pericolosità geologica molto elevata, devono essere seguite le seguenti prescrizioni generali:

- a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
- b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:
 - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
 - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza sono da certificare;
- e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:
 - previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;
 - installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.
- f) viene ribadita la norma di vietare il convogliamento nel suolo e sottosuolo reflui o acque di pioggia, o di concimare i terreni tramite fertirrigazione, in quanto potrebbero costituire un fattore scatenante o accelerante dei fenomeni geomorfologici presenti.
- g) possono essere previste opere di potenziamento della vegetazione arboreo-arbustiva, salvo accertate incompatibilità con le necessarie condizioni di sicurezza.

Tali aree seguono la normativa del P.A.I. relativa alle aree “a pericolosità geomorfologica molto elevata”, secondo quanto riportato nell'art. 13 delle stesse Norme di Piano:

“Art. 13 Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (P.F.M.E) (i.v)

1. *Nelle aree P.F.M.E sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, protezione, sistemazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare e mitigare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico.*

Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

2. *Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.*

Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

3. *Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.*

4. *Nelle aree P.F.M.E il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo.*

I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.

5. *La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del presente Piano è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza.*

Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la

manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

6. Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al Bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza.

Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.

7. Nelle aree P.F.M.E., sono consentiti i seguenti interventi:

a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione, gli interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;

b) interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume, purchè siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;

c) gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume;

d) gli interventi sul patrimonio edilizio per adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienicosanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;

e) gli interventi di ampliamento e di adeguamento di opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso, previo parere del Bacino sulla compatibilità degli interventi con gli obiettivi della pianificazione di bacino;

f) nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, a condizione che venga dimostrato il non aumento del rischio nelle aree adiacenti, previa realizzazione delle opere funzionali alla messa in sicurezza. Queste ultime devono essere supportate da idonei studi geologici, geotecnici ed idrogeologici; il Bacino si esprime sulla coerenza degli studi e del progetto preliminare delle suddette opere con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano e dei propri atti di pianificazione.”

In particolare nella parte nord dell'abitato di Magliano in Toscana sono state perimetrate due aree di dissesto attivo: la prima, localizzata sul versante nord orientale del rilievo sul quale sorge il paese stesso, è stata ripresa dalla "Carta di

tutela del territorio” redatta dall’Autorità di Bacino Ombrone in occasione della stesura del proprio Piano di Assetto Idrogeologico e classificata come “a pericolosità geomorfologica molto elevata”. La seconda area, che interessa anche parte del centro storico sul lato sud occidentale del paese, è stata delimitata a seguito di studi geologici di dettaglio condotti su incarico dell’Amministrazione Comunale. Tali studi hanno evidenziato, mediante l’installazione di apparecchiature inclinometriche, un movimento del versante in oggetto, la cui probabile estensione è riportata nella carta geomorfologica. Ad ogni modo una più precisa determinazione del tipo di dissesto in atto e della sua reale estensione planivolumetrica (compresa la cosiddetta “zona di influenza”), è tuttora in corso di definizione.

Nelle aree classificate a pericolosità geomorfologica elevata come precedentemente individuate e definite, devono essere seguite le seguenti prescrizioni generali:

- a) sono vietate le attività di dispersione dei reflui per sub-irrigazione e di concimazione dei terreni tramite fertirrigazione nelle zone soggette a movimenti di versante quiescenti (come rilevabili nella carta geomorfologica allegata al P.S.), in quanto la presenza di acqua nel sottosuolo potrebbe costituire un fattore scatenante o ri-attivante dei fenomeni suddetti.
- b) la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all’esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
- c) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:
 - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;
 - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- d) in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- e) l’avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati;
- f) possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell’area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all’attività edilizia.

Tali aree seguono la normativa del P.A.I. relativa alle aree “a pericolosità geomorfologica elevata”, secondo quanto riportato nell’art. 14 delle stesse Norme di Piano:

“Art. 14 Aree a pericolosità geomorfologica elevata (P.F.E) (i.v.)

1. Nelle aree P.F.E. sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, sistemazione, protezione e prevenzione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare, prevenire e mitigare gli altri processi geomorfologici che

determinano le condizioni di pericolosità elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico.

Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi e dei diversi processi geomorfologici, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area..

2. *Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie, subordinando l'attuazione delle stesse all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza..*

Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

3. *Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli atti di pianificazione del suddetto bacino, ed ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.*

4. *Nelle aree P.F.E il Bacino si esprime sugli atti di Pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo.*

I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.

5. *La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di approvazione del presente Piano è subordinata alla verifica dello stato di stabilità dell'area sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnica ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza..*

Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area..

6. *Qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza costituiscano elemento strutturale e sostanziale degli interventi previsti, la realizzazione di questi ultimi potrà essere contestuale alle opere di consolidamento e messa in sicurezza.*

7. *Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al Bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza. sicurezza. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.*
8. *Nelle aree P.F.E., sono consentiti, oltre agli interventi di cui al comma 7 dell'art. 13, i seguenti interventi:*
- a) interventi di ampliamento fino ad un massimo del 30% una tantum del volume esistente alla data di adozione del progetto di piano;*
 - b) opere che non siano qualificabili come volumi edilizi"*

Su tutto il territorio comunale, in particolari ambiti territoriali definiti come "aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici" (art. 17 - punto 1 delle Norme di P.A.I. del Bacino Ombrone), si applicano le direttive dell'articolo 18:

"Art.18 Direttive per le aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici

Nelle aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici, al fine di garantire la conservazione dei suoli, la riduzione dei rischi idrogeologici, la tutela dell'ambiente, l'aumento del tempo di corrivazione, il controllo del trasporto solido, gli strumenti per il governo del territorio individuano discipline finalizzate a tener conto della necessità di secondo le seguenti direttive di non convogliare acque di pioggia nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata.

Dovrà essere garantita nei Piani d'Ambito del servizio Idrico Integrato l'eliminazione di perdite delle condotte che possono interessare le aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata.

*A) Nelle aree caratterizzate da attività agricola:
sono da incentivare:*

- q* *mantenimento, manutenzione e ripristino delle opere di sistemazione idraulico agraria di presidio tipiche degli assetti agricoli storici quali: muretti, terrazzamenti, gradonamenti, canalizzazione delle acque selvagge, drenaggi ecc.*
- q* *aratura lungo le linee di livello (giropoggio); mantenimento di siepi, alberi e zone inerbite ai limiti del coltivo; inerbimento dei vigneti e degli oliveti; inerbimento permanente, evitando il pascolo, nelle zone limitrofe le aree calanchive; giusta densità di bestiame per unità di superficie; realizzazione di adeguata rete di regimazione delle acque quali fosse livellari (fossi di guardia, fossi di valle), e fossi collettori; per le lavorazioni agricole adiacenti alle sedi stradali mantenimento di una fascia di rispetto a terreno saldo dal ciglio superiore della scarpata a monte e dal ciglio inferiore della scarpata a valle della sede stradale; mantenimento di una fascia di rispetto a terreno saldo in adiacenza della rete di regimazione delle acque; manutenzione della viabilità podereale, sentieri, mulattiere e carrarecce con dotazione di cunette,*

taglia-acque e altre opere consimili al fine di evitare la loro trasformazione in collettori di acque superficiali.

q utilizzo dei disciplinari di produzione integrata definiti dall'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione nel Settore Agricoloforestale (A.R.S.I.A.)

B) Nelle aree boscate

sono da incentivare:

q le azioni relative alla conservazione, manutenzione ed adeguamento dei boschi in funzione della regimazione delle acque superficiali e al potenziamento delle superfici boscate; la salvaguardia degli impianti boschivi e arbustivi di pregio; l'avviamento ad alto fusto; la rinaturalizzazione delle aree incolte e abbandonate dalle pratiche agricole.

q mantenimento, manutenzione e ripristino delle opere di sistemazione idraulico forestale quali: muretti, terrazzamenti, gradonamenti, canalizzazione delle acque, drenaggi ecc.

q utilizzo dei disciplinari di produzione integrata definiti dall'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione nel Settore Agricoloforestale (A.R.S.I.A.) Elaborazioni ed approfondimenti conoscitivi basati sulle caratteristiche pedologiche, geolitologiche e morfometriche ai fini dell'elaborazione della carta di capacità d'uso agricolo-pastorale-forestale potranno consentire di procedere alla valutazione dell'attitudine delle varie colture ai fini della dinamica dei versanti, anche in relazione al controllo dell'erosione, e la conseguente individuazione, anche prescrittiva, di alternative tecniche di utilizzo del suolo."

Art. 7 – Aree soggette a rischio idraulico

L'individuazione delle varie zone a differente pericolosità idraulica è stata eseguita sulla base delle indicazioni e prescrizioni dettate dal D.P.G.R. 53/R2011, del 27/04/07, prendendo come punto di partenza le informazioni contenute negli elaborati geologici afferenti il quadro conoscitivo del P.S., ed integrate sulla base di ulteriori dati reperiti negli ultimi anni per varie porzioni di territorio comunale, re-interpretate ai sensi dell'odierna normativa; inoltre sono state analizzate le probabilità di allagamento per insufficienza di drenaggio in zone depresse.

I corsi d'acqua considerati per la valutazione di cui sopra sono stati quelli censiti nel reticolo delle acque superficiali di riferimento del P.A.I. Ombrone (evidenziati nella Carta della Pericolosità idraulica). Per tutti i corsi idrici inoltre valgono le prescrizioni riportate nel R.D. 523 del 1904 e s.m.i., in particolare quanto previsto all'art.96.

Ai fini della difesa del suolo, salvo accertate incompatibilità con le necessarie condizioni di sicurezza idraulica, saranno perseguiti: la conservazione delle caratteristiche di naturalità degli alvei fluviali, degli ecosistemi e delle fasce verdi riparali e il rispetto delle aree di naturale espansione e relative zone umide collegate. Saranno ammessi interventi di conservazione attiva delle fasce riparie,

nelle forme di bosco igrofilo "maturo", e delle aree di naturale espansione dei corsi d'acqua, ove efficaci per il rallentamento del deflusso idrico, nonché per la riqualificazione ecologica e paesaggistica. Sarà valutata in via prioritaria la possibilità di recuperare e ri-naturalizzare l'ecosistema fluviale, nonché di mantenere l'efficienza delle opere idrauliche localizzate a valle.

Per i nuovi interventi insediativi e relative opere infrastrutturali, devono essere messi in atto idonei accorgimenti atti a ridurre l'impermeabilizzazione del suolo, ciò al fine di non far diminuire i tempi di corrivazione dei bacini imbriferi, riducendo così il rischio di piene, e per favorire l'infiltrazione delle acque e la ricarica delle falde sotterranee. A tale scopo, su tutto il territorio comunale, la realizzazione di nuovi edifici e manufatti deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza. I nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclo-pedonale e meccanizzata, devono essere realizzati con modalità e materiali che consentano l'infiltrazione delle acque. Nella manutenzione o nel rifacimento delle viabilità esistenti si dovranno attuare interventi volti a favorire la penetrazione dell'acqua piovana nel sottosuolo.

Sono quindi state definite le varie aree a pericolosità idraulica sulla base delle seguenti indicazioni:

Pericolosità idraulica molto elevata (I.4):

aree interessate da allagamenti per eventi con $Tr < 30$ anni. Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni
- b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Pericolosità idraulica elevata (I.3):

aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $30 < Tr < 200$ anni. Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici, rientrano in classe di pericolosità elevata le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni
- b) sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Pericolosità idraulica media (I.2):

aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $200 < Tr < 500$ anni. Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici rientrano in classe di pericolosità media le aree di fondovalle per le quali ricorrano le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni
- b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Pericolosità idraulica bassa (I.1):

aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni
- b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Inoltre nella "Carta della Pericolosità Idraulica" vengono riportate anche le informazioni storiche reperite nel S.I.T. della Regione Toscana relative ad alcune aree definite "inondabili" e situate lungo i Collettori di Collecchio, Fiume Albegna, Torrente Osa, Fosso Serra e Torrente Maiano. Inoltre alcuni tratti della valle del F. Albegna ed un'area compresa fra il Collettore Occidentale e quello Orientale di Collecchio sono state perimetrate dalla stessa Autorità di Bacino Ombrone. Tutte queste zone vengono classificate come aree "a pericolosità idraulica molto elevata".

Per le aree a "pericolosità idraulica molto elevata" così come definite dall'art. 5 delle Norme di P.A.I. si applicano le disposizioni del medesimo articolo:

Art. 5 Aree a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.M.E.) (i.v.)

1. *Nelle aree P.I.M.E. sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico.*

I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.

2. *Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione*

delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenend anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

Le aree che risulteranno interessate da fenomeni di inondazioni per eventi con tempi di ritorno non superiori a 20 anni, non potranno essere oggetto di previsioni edificatorie, salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili con le condizioni di cui al successivo comma 11 lettera c.

3. *Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.*

4. *Nelle aree P.I.M.E. il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo.
I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.*

5. *La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del presente Piano, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 8, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.
Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.
I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:*
 - *dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;*
 - *dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e valle**Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (permesso di costruire, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).*

6. *In merito alla contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza connessi alla realizzazione di interventi edificatori o infrastrutturali, è necessario che il titolo abilitativi all'attività edilizia (permesso di costruire,*

autorizzazione, dichiarazione di inizio attività) contenga la stretta relazione con i relativi interventi di messa in sicurezza evidenziando anche le condizioni che possono pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità dell'intervento.

7. Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e al Bacino dichiarazione a firma di tecnico abilitato, degli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi, ivi compresa la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano
8. Nelle aree P.I.M.E., la realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, nonché il completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del presente Piano, è consentita, nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni :
 - dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza, compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;
 - dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (permesso di costruire, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).

9. Nelle aree P.I.M.E., le utilizzazioni per finalità ambientali, ricreative e agricole dovranno comunque garantire la sicurezza degli utenti anche attraverso specifici piani di sicurezza.
10. Sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti gli interventi che non comportino aumenti di superficie coperta né di nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali.
Sono altresì consentiti gli interventi di ampliamento della superficie coperta di fabbricati esistenti nei seguenti casi:
 - interventi funzionali alla riduzione della vulnerabilità del fabbricato;
 - interventi necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza ad obblighi derivanti da norme vigenti in materia igienico sanitaria, di sicurezza sull'ambiente di lavori, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento antisismico.
11. Nelle aree P.I.M.E. sono inoltre consentiti:
 - a. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche, di interesse pubblico e private;
 - b. gli interventi di ampliamento e di adeguamento delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, purchè siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e, previo parere del Bacino, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che

determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree;

- c. la realizzazione di nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubbliche non diversamente localizzabili, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree. Quanto sopra deve risultare da idonei studi idrologici ed idraulici che dovranno attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano e dei propri atti di pianificazione, ed ove positivamente valutati costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano;
- d. nelle zone del territorio destinate ad usi agricoli, le opere e gli impianti per usi agricoli, zootecnici ed assimilabili purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e senza aggravio di rischio nelle aree limitrofe, nonché la realizzazione di annessi agricoli risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata fino ad una dimensione planimetrica massima di 100 mq.;
- e. l'installazione di strutture mobili temporanee stagionali per il tempo libero a condizione che sia comunque garantita l'incolumità pubblica, fermo restando la necessità di acquisire il parere dell'autorità idraulica competente.

12. I Comuni possono promuovere piani finalizzati alla rilocalizzazione delle funzioni non compatibili con le condizioni di pericolosità esistenti.”

Per le aree a “pericolosità idraulica elevata” così come definite dall'art. 6 delle Norme di P.A.I. si applicano le disposizioni del medesimo articolo:

“Art. 6 Aree a pericolosità idraulica elevata (P.I.E) (i.v.)

1. Nelle aree P.I.E. sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico.
I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.
2. Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.
Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I.,

non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

- 3 *Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.*
4. *Nelle aree P.I.E. il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo.
I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.*
5. *La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del presente Piano, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 8, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.
Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.
I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:*
 - *dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;*
 - *dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle*

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (permesso di costruire, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).

6. *In merito alla contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza connessi alla realizzazione di interventi edificatori o infrastrutturali, è necessario che il titolo abilitativo all'attività edilizia (permesso di costruire, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività) contenga la stretta relazione con i relativi interventi di messa in sicurezza evidenziando anche le condizioni che possono pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità dell'intervento.*
7. *Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e al Bacino dichiarazione a firma*

di tecnico abilitato, degli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi, ivi compresa la delimitazione dell'area risultanti in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano

8. *Nelle aree P.I.E., la realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, nonché il completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del presente Piano, è consentita, nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni:*

- *dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;*
- *dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle*

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (permesso di costruire, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).

9. *Nelle aree P.I.E., le utilizzazioni per finalità ambientali, ricreative e agricole dovranno comunque garantire la sicurezza degli utenti anche attraverso di specifici piani di sicurezza.*

10. *Nelle aree P.I.E. sono consentiti, oltre agli interventi di cui ai commi 10 e 11 dell'art. 5:*

- a) *gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che possono pervenire ad un riassetto complessivo degli organismi edilizi esistenti e degli spazi urbani ad essi appartenenti, alle seguenti condizioni:*
 - *dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza;*
 - *dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.*
- b) *le opere che non siano qualificabili come volumi edilizi, purché realizzati con criteri di sicurezza idraulica e senza aumento di rischio in altre aree.*

11. *I Comuni possono promuovere piani finalizzati alla rilocalizzazione delle funzioni non compatibili con le condizioni di pericolosità esistenti.”*

In aree a pericolosità idraulica molto elevata ed elevata devono essere seguite le seguenti prescrizioni generali:

- a) sono da consentire nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;
- b) è comunque da consentire la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- d) relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree

edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni:

- sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera l);
- sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- e) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;
- f) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;
- g) fuori dalle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto sicurezza;
- h) deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;
- i) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;
- l) sono da consentire i parcheggi a raso, ivi compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 30 anni, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi d'acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
- m) possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla l) di cui al presente paragrafo, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

Dall'analisi della cartografia prodotta si può notare che i centri abitati e la quasi totalità degli edifici presenti sul territorio sono posti al di fuori delle zone caratterizzate da pericolosità elevata e molto elevata.

Sono state inserite le delimitazioni delle aree A.S.I.P. localizzate lungo il corso del Torrente Osa, per le quali valgono le norme contenute nell'articolo 10 del P.A.I. Del Bacino Ombrone:

“Art. 10 Aree strategiche per interventi di prevenzione (A.S.I.P.) (i.v.)

All'interno delle aree contraddistinte nelle tavole di piano con la sigla A.S.I.P., individuate come aree strategiche per interventi di prevenzione non sono ammesse nuove destinazioni urbanistiche di carattere insediativo.

Può essere consentita la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e non diversamente localizzabili, purché compatibili con la realizzazione degli interventi previsti e previo parere favorevole del Bacino.

Per i manufatti esistenti all'interno delle aree A.S.I.P. sono consentiti gli interventi che non comportano aumento di superficie coperta, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali, nonché adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche.

Il Bacino potrà, a seguito di ulteriori studi e verifiche, ovvero su proposta delle amministrazioni interessate, individuare ulteriori aree strategiche per interventi di prevenzione.”

All'interno di particolari ambiti territoriali definiti "aree di particolare attenzione per la prevenzione da allagamenti" (art. 17 - punto 2 delle Norme del P.A.I. del Bacino Ombrone) si applicano le direttive di cui all'art. 19 delle stesse norme:

"Art. 19 Direttive per le aree di particolare attenzione per la prevenzione da allagamenti"

Al fine di garantire il mantenimento/restituzione ai corsi d'acqua gli ambiti di respiro naturale, nonché di mantenere e recuperare la funzionalità e l'efficienza delle opere idrauliche e di bonifica e di non rendere inefficaci gli interventi strutturali realizzati o da realizzare in funzione dei livelli di sicurezza definiti dal Piano, gli strumenti per il governo del territorio individuano discipline secondo le seguenti direttive:

- *nel territorio rurale la rete di drenaggio delle acque di pioggia dovrà comunque garantire una volumetria di accumulo non inferiore a 200 mc. per Ha;*
- *sono vietati la copertura ed il tombamento dei corsi d'acqua ricompresi nel reticolo di riferimento del presente PAI e comunque anche in caso di attraversamento non potrà essere ridotta la sezione idraulica di sicurezza relativa alla portata con tempo di ritorno duecentennale;*
- *le reti fognarie dovranno prevedere per le nuove urbanizzazioni adeguati volumi di invaso al fine di garantire opportune condizioni di sicurezza, in relazione alla natura della previsione urbanistica ed al contesto territoriale, tenuto conto della necessità di mitigare gli effetti prodotti da eventi pluviometrici critici con tempo di ritorno di 200 anni; tali verifiche dovranno progressivamente essere ampliate anche alle reti fognarie esistenti;*
- *il recapito finale, nei corsi d'acqua ricompresi nel reticolo di riferimento del presente PAI, dovrà essere verificato in termini di sicurezza idraulica;*
- *la conservazione del reticolo idrografico e mantenimento o recupero delle caratteristiche di funzionalità ed efficienza delle opere idrauliche e di bonifica;*
- *la realizzazione delle opere spondali e di regimazione idraulica con interventi che dovranno eseguirsi in conformità a quanto previsto dalla D.C.R.T. 155/97 recante "Direttive per la progettazione e l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica";*
- *la manutenzione e, ove necessario, ripristino della vegetazione spondale;*
- *la conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare (zone umide, ecosistemi dunali, ecc.);*
- *il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti al ristagno."*

Sull'intero territorio comunale valgono inoltre le disposizioni contenute nell'art.9 delle Norme di PAI in riferimento alle aree di pertinenza fluviale:

"Art. 9 Aree di pertinenza fluviale"

Con riferimento ai fiumi ricompresi nel reticolo di acque superficiali del presente PAI, sono definite aree di pertinenza fluviale le aree di naturale esondazione dei corsi d'acqua costituite dall'alveo attivo e dalla pianura esondabile attiva individuate con criteri geomorfologici.

Costituisce comunque area di pertinenza fluviale la fascia di mobilità funzionale del fiume corrispondente alle aree non urbanizzate, interessate da divagazione del corso d'acqua nell'ultimo secolo e da probabile rimodellazione per erosione laterale nel medio periodo (100 anni).

Le aree di pertinenza fluviale come sopra definite, funzionali anche al contenimento dei danni a persone, insediamenti, infrastrutture, attività socio-economiche e patrimonio ambientale, anche per eventi di piena con tempo di ritorno tra 200 e 500 anni, sono prioritariamente destinate a garantire il recupero e la rinaturalizzazione degli ecosistemi fluviali.

Tali aree potranno essere oggetto di previsioni edificatorie non diversamente localizzabili da realizzarsi comunque nel rispetto degli obiettivi di cui al precedente punto.”

- **Art. 8 – Giacimenti ed aree di escavazione**

Ai sensi dell'art. 57 della L.R.T. 35/2015, che ha riformato la disciplina delle attività estrattive sul territorio regionale, in relazione alla validità dei piani regionali e provinciali vigenti, si specifica quanto segue:

1. Fino all'entrata in vigore del Piano Regionale Cave (PRC) resta in vigore il piano delle attività estrattive, di recupero delle aree escavate e di riutilizzo dei residui recuperabili della provincia (PAERP) di cui alla L.R. 78/1998, a cui il PS e il RU di Magliano in Toscana sono adeguati;
2. Qualora sia necessario prevedere nuove localizzazioni non conformi alle prescrizioni localizzative già contenute nel PAERP o modificare quelle esistenti, si procede mediante accordo di pianificazione ai sensi dell'articolo 41 della L.R. 65/2014.
2. Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai sensi della L.R.T. 35/2015, le autorizzazioni all'esercizio dell'attività estrattiva sono rilasciate in conformità con i contenuti dei regolamenti urbanistici vigenti.
3. Fino all'entrata in vigore del regolamento di cui all'articolo 5 della L.R.T. 35/2015, restano in vigore le istruzioni tecniche di cui all'articolo 12, comma 4, della L.R. 78/1998 (D.G.R.T. 138/2002).
4. Ai procedimenti , avviati e non conclusi alla data di entrata in vigore della L.R.T. 35/2015, continuano ad applicarsi le disposizioni di cui alla l.r. 78/1998
5. Ai procedimenti di VIA, già avviati alla data di entrata in vigore della LRT 35/2105, si applicano le norme vigenti al momento dell'avvio del relativo procedimento e sono conclusi secondo le norme vigenti a tale data.

Con Deliberazione n° 49 del 27/10/2009 è stato approvato il Piano delle Attività Estrattive di Recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia (P.A.E.R.P.), che è stato redatto ai sensi del Capo II della L.R.T. 78/98 e s.m.i. e del relativo Regolamento emanato in attuazione dell'art. 6 della medesima legge regionale. Detto Piano costituisce l'atto settoriale di Governo del Territorio attraverso il quale la Provincia attua gli indirizzi e le prescrizioni del Piano di Settore Regionale (P.R.A.E.R.), coordinando la pianificazione urbanistica comunale in relazione alle previsioni di coltivazione, riqualificazione, recupero delle aree di escavazione dismesse e di riciclaggio di materiali recuperabili assimilabili. .

In particolare il Piano Strutturale recepisce integralmente le prescrizioni e i contenuti del P.A.E.R.P. (che rappresenta lo strumento di attuazione del P.T.C. provinciale) riguardo ai seguenti aspetti:

- la definizione del quadro conoscitivo delle risorse estrattive, dei giacimenti, dei materiali recuperabili assimilabili individuati dal P.R.A.E.R. e delle altre risorse essenziali del territorio potenzialmente interessate dai processi estrattivi.

- lo stato di attuazione delle autorizzazioni rilasciate, della tipologia dei materiali estratti, dei metodi di coltivazione e delle potenzialità estrattive residue anche in termini temporali, anche riguardo alle zone di reperimento di materiali ornamentali storici per le quali la ricognizione e consistenza dei materiali di recupero derivanti dalla scarto della lavorazione diviene fondamentale nella logica della razionalizzazione dei consumi e del ciclo di recupero dei rifiuti.

b) vincoli e limitazioni d'uso del territorio

c) individuazione delle cave dismesse in condizioni di degrado ambientale

d) indirizzi per la pianificazione comunale prioritariamente riferiti ai seguenti aspetti:

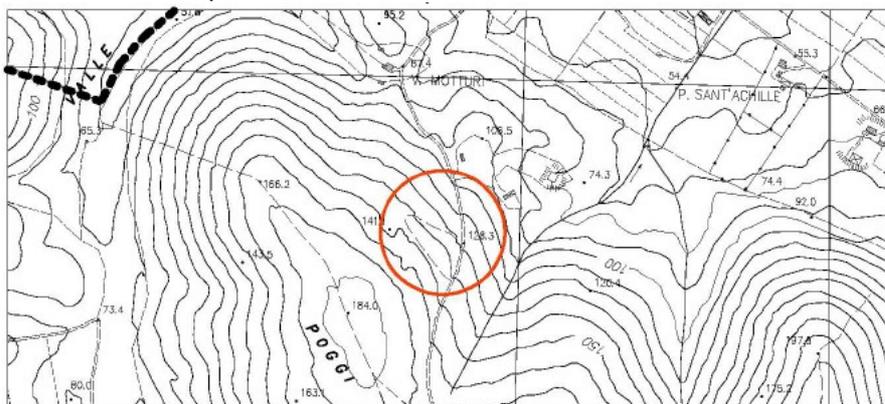
- coordinamento delle attività estrattive nei bacini di cave contermini, al fine di assicurare le condizioni di sicurezza dei lavoratori e delle popolazioni interessate;
- individuazione delle cave e delle zone di reperimento di materiali ornamentali storici, compatibilmente con la tutela delle risorse lapidee e del territorio interessato;
- recupero ambientale di cave dismesse in condizioni di degrado ambientale e per le quali non vi sia preventivo impegno alla risistemazione;
- modalità di coltivazione e risistemazione ambientale;
- analisi delle problematiche relative alla salute ed alla sicurezza dei lavoratori e della popolazione interessata derivanti dalle attività estrattive.

All'interno del comprensorio di Magliano in Toscana ad oggi esistono solo zone censite dal P.A.E.R.P. come aree estrattive dismesse, non necessitanti di interventi di recupero, ma già sufficientemente ri-naturalizzate, la cui presenza è concentrata prevalentemente nell'area ovest del comprensorio comunale nei dintorni della frazione di Collecchio.

Si tratta di cave di calcare che interessano alcune formazioni carbonatiche della Serie Toscana. In generale l'estrazione del materiale calcareo ha interessato piccole superfici ed i fronti di escavazione non si presentano mai troppo estesi o elevati. Esse sono le seguenti (numero identificativo e nome sono quelli dell'elaborato "B.5.2 - Cave Dismesse e Abbandonate per le quali non è prevista la necessità e/o l'opportunità di interventi di recupero ambientale" del P.A.E.R.P.):

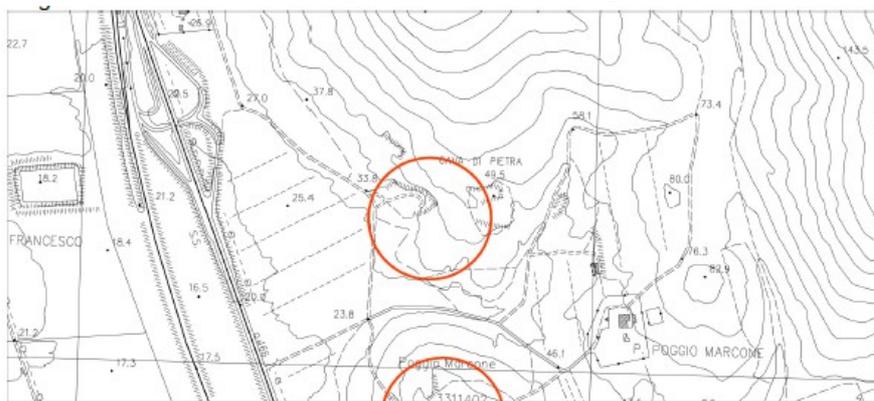
N° 120 - Le Cave

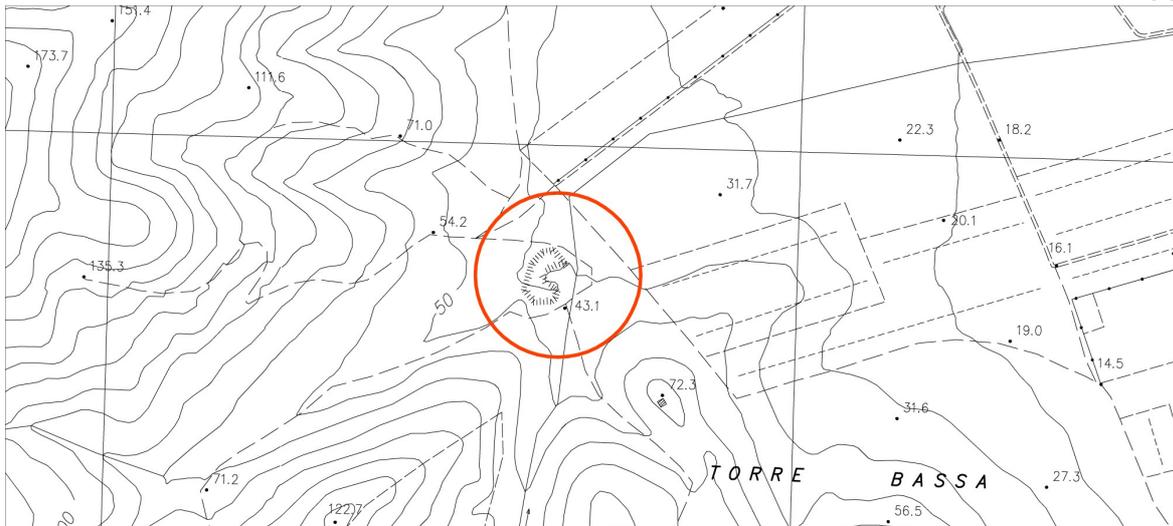
Calcare da taglio. Si tratta di due piccoli scavi dove sono stati effettuati tentativi di estrarre calcare da taglio. Lo scavo più a Sud si presenta in gran parte recuperato. Per le ridotte dimensioni ed essendo anche occultate alla vista esterna non si ritiene necessario un intervento di recupero ambientale.



N° 121 – Poggio Macchiese

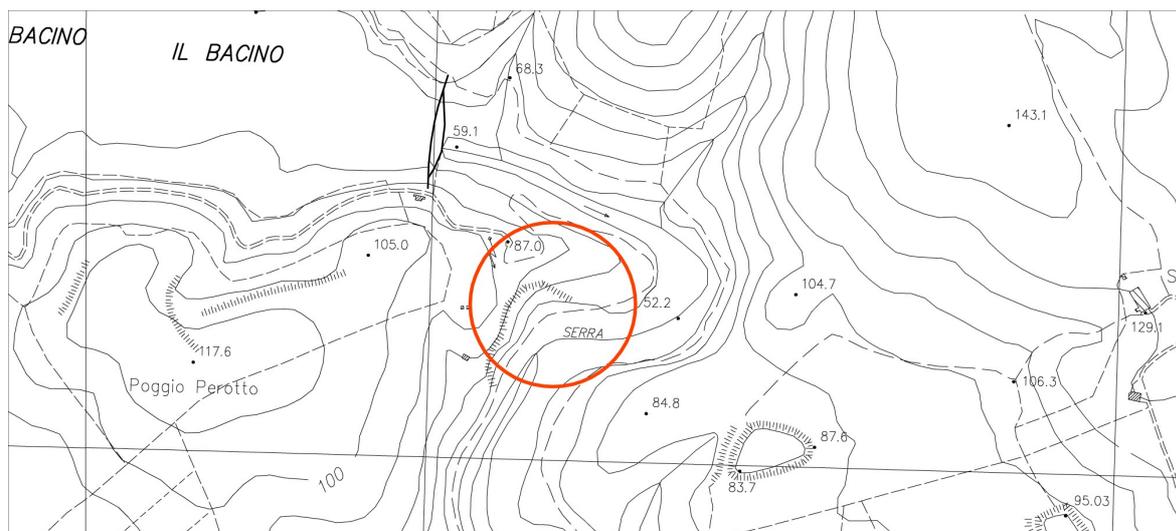
Calcare. Nell'area sono presenti numerosi piccoli scavi in gran parte recuperati con interventi di riforestazione. Lo scavo più grande è schermato da una cortina di cipressi. Data la peculiarità naturalistica del sito, non sono previsti interventi di recupero ambientale. L'ex-cava è infatti inserita in area contigua del Parco del Regionale della Maremma.





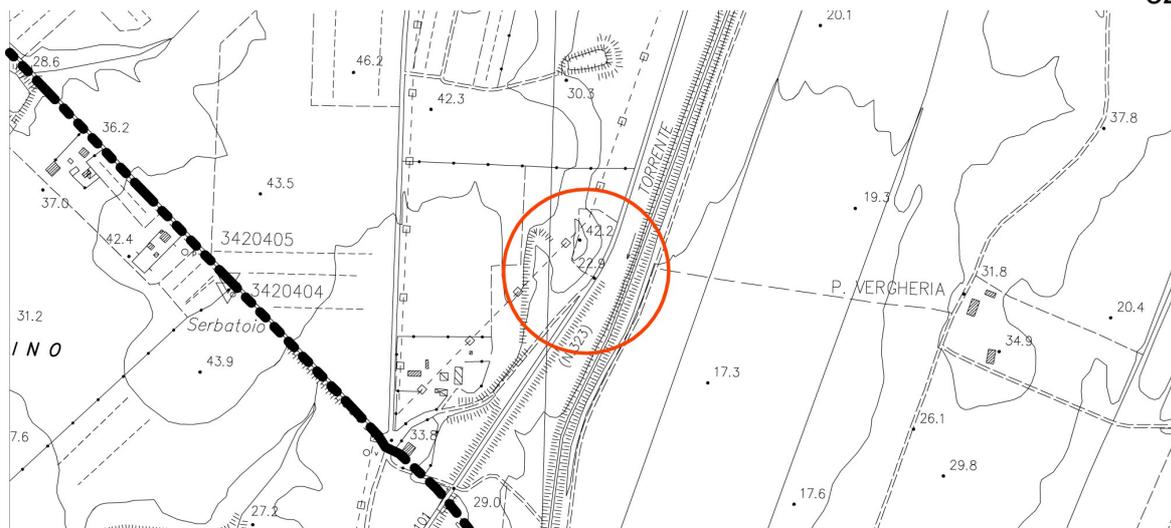
N° 126 Poggio Perotto

Calcare. Piccolo scavo che può considerarsi completamente recuperato naturalmente.



N° 127 Colle Lupo

Travertino. L'area di cava può considerarsi prevalentemente recuperata naturalmente con vegetazione arbustiva spontanea. Non si ritiene comunque necessario un intervento di recupero ambientale.



Tra queste aree tre sono anche inserite nella “Carta delle cave e delle zone di reperimento di materiali ornamentali storici”, e più precisamente:

- Poggio Macchiese (materiale: calcare – codice P.A.E.R.P. Tavola C.12 1MT)
- Poggio Marcone (materiale: calcare – codice P.A.E.R.P. Tavola C.12 2MT)
- Banditaccia (materiale: travertino – codice P.A.E.R.P. Tavola C.12 3MT – codice P.R.A.E.R. ST 313 I 2).

Qualsiasi nuova previsione di sfruttamento della risorse del sottosuolo dovrà comunque seguire le prescrizioni contenute nella normativa regionale di settore vigente, in particolare la L.R. 78/98 e relative istruzioni tecniche (Del. N°138/2002), e le Norme Tecniche di attuazione del P.A.E.R.P. (Elaborato F, dell'Ottobre 2009).

Relativamente alla ubicazione di eventuali cave di prestito sul territorio comunale, la possibilità di coltivazione sarà subordinata alla realizzazione di progetti di opere pubbliche e comunque non sarà consentita in aree a grave rischio idrogeologico o di particolare sensibilità e vulnerabilità; fra queste le aree soggette a fenomeni di dissesto attivo (vedi “Carta della Pericolosità Geomorfologica”), le aree a rischio idraulico (vedi “Carta della Pericolosità Idraulica”), le aree interessate da aree di particolare pregio ambientale (A.R.P.A.), le aree costituenti ricariche naturali delle sorgenti utilizzate a scopo pubblico idropotabile o comunque di non piccola portata e le aree di acquifero potenzialmente sfruttabili ma con falda superficiale.

Sarà poi consentita la realizzazione delle cave di prestito nelle sole U.d.P di seguito riportate:

- R7.3.1 – Sub. U.d.P. Maiano Ghiaccialone
- R7.3.2– Sub. U.d.P. Poggio Bestiale
- CP3.1.1 – Sub. U.d.P. magliano
- CP3.2.1 – Sub. U.d.P. Colle di Lupo

TITOLO III

RISORSA IDRICA, CICLO DELLE ACQUE E INFRASTRUTTURE

Art. 9 – Risorsa idrica

Nel comprensorio di Magliano in Toscana, esistono tre sorgenti attualmente captate per uso pubblico ed inoltre sono presenti due siti nei quali viene emunta acqua sotterranea per gli stessi scopi. Per tali aree di captazione, indicate nella Carta delle Risorse Idriche e della Vulnerabilità (Tav. 28 del Quadro Conoscitivo), vale quanto detto al paragrafo 5, circa le aree circostanti ad esse, ai fini della loro tutela.

Il quantitativo di acqua captata, come indicato nella relazione generale del P.S., è comunque piccolo rispetto a quelle che sono le previsioni future; in pratica considerato il fabbisogno idrico pro-capite giornaliero (circa 300 lt) e la popolazione del Comune di Magliano in Toscana, pari a circa 3732 abitanti, a cui bisogna aggiungere un incremento di circa 980 abitanti e di 1635 unità legati alle attività turistiche e agrituristiche in previsione, occorrerebbero poco meno di 700.000 mc/anno.

A tal scopo è stata prevista la realizzazione di 5 piccoli bacini collinari, che da soli potrebbero di gran lunga (la somma dei volumi accumulabili nei 5 invasi considerati si aggira su 2.460.000 mc) soddisfare la richiesta idrica di tutto il comprensorio comunale e la "fattibilità", anche se di massima, delle stesse UTOE risulta avere un ulteriore punto a favore. Considerando comunque che questi potrebbero essere destinati principalmente all'agricoltura (che risulta indubbiamente il settore di maggior consumo d'acqua), il problema potrebbe essere risolto destinando l'acqua dei pozzi e sorgenti al consumo umano. L'ubicazione di tali bacini è riportata nella Carta delle Risorse Idriche e della Vulnerabilità (Tav. 28 del Quadro Conoscitivo) e circa le caratteristiche tecniche indicative dei singoli invasi si rimanda alla Relazione generale del P.S. ed alla descrizione dei singoli sub-sistemi delle presenti norme. Tali aree assumono la qualità di invariante.

Si prevede inoltre per i nuovi interventi abitativi, la realizzazione di una rete duale per adduzione di acqua potabile e di acqua di servizio, da utilizzare per usi non potabili, in modo da ottenere un sostanziale risparmio nel consumo generale; nel rispetto ovviamente delle norme relative alle caratteristiche igienico sanitarie che dovranno avere le acque, non solo per gli usi potabili, ma anche per quelli di normale consumo domestico.

Anche il ciclo finale dei reflui smaltiti dai singoli depuratori, mediante adeguato trattamento, potrebbe essere utilizzato per l'irrigazione di orti e giardini evitando in questo modo sia l'emungimento dalle falde che, elemento ancora più negativo, il consumo di acqua potabile.

Si precisa inoltre che l'ATO dovrà certificare la disponibilità idrica per gli interventi e le trasformazioni più consistenti previste sul territorio (soprattutto per gli interventi in zone agricole come gli alberghi di campagna).

Lo standard idrico giornaliero di 300 lt/ab viene individuato come invariante strutturale nelle singole unità e sub-unità di paesaggio.

Art. 10 – Reti idriche esterne

Le fonti di approvvigionamento idrico presenti nel Comune di Magliano in Toscana sono costituite dall'acquedotto del Fiora e da altre due sorgenti site in località Magliano (SG37001) ed in località Scansano (SG37002).

Sono previsti interventi di manutenzione straordinaria sulle condutture che sono a servizio delle sorgenti in quanto, da ricognizioni effettuate, il loro stato di manutenzione è risultato mediocre. Tali interventi consisteranno essenzialmente nella sostituzione delle condutture.

Il Comune di Magliano in Toscana dispone, attualmente, di quattro serbatoi appartenenti all'acquedotto di Magliano e di dodici serbatoi appartenenti all'acquedotto del Fiora.

Si prevede il potenziamento degli attuali serbatoi, in particolare il raddoppio del serbatoio di Magliano e di quello di Montiano, in modo da compensare il maggiore carico urbanistico preventivato.

Nei territori di Magliano in T. e di Scansano, nell'area compresa tra Pancole nord e Podere Banditaccia a sud, è stata approvata una convenzione con delibera della G.M. n.62 del 8.8.02 tra i comuni di Magliano in T., Scansano, AATO 6 "OMBRONE" e l'Istituto di Geoscienze e Georisorse del Dipartimento di scienza della Terra dell'Università di Pisa (CNR) per effettuare ricerche geofisiche. I risultati di tale ricerca, ampliando il quadro conoscitivo, potrebbero costituire un elemento di modifica del Presente piano, per il suo adeguamento alla eventuale nuova configurazione dell'assetto idrogeologico.

Art. 11 – Reti idriche interne

In fase di ricognizione non sono stati rilevati i dati relativi alla rete di distribuzione interna ai centri urbani.

Attraverso l'utilizzazione di un procedimento di parametrizzazione sopra descritto è stata stimata la lunghezza complessiva della rete interna e la percentuale dei diametri e dei materiali rispetto alla lunghezza totale, come mostrato nella tabella di seguito riportata.

Comune: Magliano in Toscana		Ltot. = 8,385km	
Diametro	Materiale – lunghezza (m)		
	Acciaio	Ghisa	Pead
< 75	3847	365	2376
75 – 100	1228	40	182
100 – 150	277	30	41
> 150	--	--	--

Negli anni '90 si è preveduto alla sostituzione e al completo adeguamento di tutta la rete esistente nei centri abitati con la realizzazione di nuove linee adduttive

Art. 12 - Sistema di smaltimento dei reflui urbani

Non essendo disponibili dalla ricognizione i dati relativi al sistema fognario (lunghezze, diametri, materiali) sono state stimate le lunghezze complessive dei collettori, suddivise per classi di diametri, utilizzando una procedura di parametrizzazione, ovvero per poter descrivere il sistema fognario di un centro abitato è necessario definire l'aliquota (sulla lunghezza totale della rete) costituita dalla fognatura mista e quella costituita dalla fognatura nera. Una volta individuate queste lunghezze parziali si può procedere con il descrivere le due tipologie di reti dal punto di vista dei materiali e dei diametri.

Non essendo disponibili dalla ricognizione dati precisi l'individuazione delle percentuali sulle lunghezze totali delle reti diventa particolarmente difficile perché

chiama in gioco dei criteri di scelta di validità generale, i quali relegano in subordine le situazioni e la “storia” delle singole realtà locali.

In linea di massima si può dire che la maggiore o minore presenza di fognatura mista (rispetto alla nera) nonché i tipi di materiali utilizzati nei due tipi di rete, trovano una loro giustificazione nella sequenza temporale degli interventi di estensione delle reti che sono stati effettuati parallelamente alla crescita dei centri urbani.

Le caratteristiche dimensionali delle reti meritano invece un approccio diverso da quello storico.

Per quanto riguarda la fognatura nera, si può dire che la distribuzione percentuale delle dimensioni dei collettori dipenda dalla configurazione urbana più che dal numero di abitanti. Ad esempio un nucleo urbano grande ma disperso sul territorio è sicuramente servito da un reticolo di tanti “piccoli” collettori che convogliano i reflui verso pochi “grandi” collettori di raccolta.

La configurazione della fognatura bianca è invece più legata al regime pluviometrico del posto e alle caratteristiche del bacino imbrifero che influenzano la formazione dei deflussi (topografia, permeabilità, copertura vegetale).

Un dato di fatto è che in pochissimi casi si hanno fognature separate (bianche e nere). Si tratta di situazioni verificatesi esclusivamente negli ultimi anni con le recenti urbanizzazioni, e talora anche dove esiste tale separazione si arriva talvolta ad un unico collettore finale che porta all’impianto di depurazione.

Nei centri storici le fognature sono state ristrutturare nella loro quasi totalità in anni recenti, mentre nelle zone di “completamento urbano” le tratte sono state adeguate durante le opere di urbanizzazione nel periodo che va dagli anni '70 ad oggi. Il materiale più comunemente utilizzato è il cemento, con scarsissima utilizzazione e soltanto per i diametri più piccoli il PVC, non mancano fognature in muratura.

Alla luce di quanto detto si è deciso di sviluppare lo studio attingendo informazioni da una banca dati relativa ai sistemi fognari di alcuni comuni della Toscana di cui si conoscevano i diametri e i materiali delle reti fognarie interne ai centri abitati ed estrapolando tali dati al Comune di Magliano si ottiene in prima approssimazione uno schema parametrico del sistema fognario, che consente di effettuare le valutazioni che seguono.

Il sistema fognario esistente nel comune di Magliano in Toscana è di tipo misto e la sua lunghezza è stata stimata pari a 5 km.

Attualmente sono in esercizio tre impianti di depurazione, a servizio del capoluogo (1.600 ab.eq), della frazione di Montiano (1.600 ab.eq.) e della frazione di Pereta, che è dotata di un impianto di depurazione naturale.

Gli interventi previsti derivano dall’analisi dello stato di consistenza della rete fognaria emerso dalla fase di ricognizione.

Si prevedono i seguenti interventi:

A) realizzazione di un nuovo impianto di fitodepurazione a servizio del Capoluogo (800 ab.eq.) nella u.d.p. Pendici di Magliano;

B) realizzazione di un nuovo impianto di fitodepurazione a servizio di Montiano (600 ab.eq.) nella u.d.p. Pendici di Montiano.

Relativamente a questi impianti si specifica che dovranno rispettare i seguenti criteri:

- non dovranno interessare aree boscate;
- non dovranno ricadere in aree a pericolosità geologica, geomorfologica o idraulica di classe 4, e di classe 3 quando questa è dovuta all’acclività della superficie topografica;

- dovranno essere inseriti nel pieno rispetto della morfologia dell'area;
- dovranno essere ubicati nelle vicinanze degli insediamenti serviti dall'impianto stesso.

Si premette che l'ammissibilità o meno dello smaltimento delle acque reflue mediante fitodepurazione è specificata per ogni unità e sub-unità di paesaggio. Più in generale, per ciò che riguarda tale modalità di smaltimento all'interno dell'intero territorio comunale, sono validi i primi tre criteri dei quattro precedentemente enunciati.

Per l'attuazione degli interventi previsti all'interno delle U.d.P e sub-U.d.P dovrà essere garantito lo smaltimento dei reflui.

Art. 13 - Smaltimento rifiuti

Ad oggi lo smaltimento dei rifiuti di tutto il territorio comunale non è più gestito direttamente dal comune di Magliano in Toscana ma è stato affidato alla "Servizi Ecologici Integrati Toscana", quale gestore unico dei rifiuti nelle province di Arezzo, Grosseto e Siena.

Art. 14 – Infrastrutture

Per quanto attiene le infrastrutture di valenza comunale a rete (viabilità comunale e vicinale, la rete per l'approvvigionamento e la distribuzione idrica, la rete per la distribuzione dell'energia) e puntuale (gli impianti di depurazione, gli impianti di accumulo per la risorsa idrica, gli impianti sportivi e le attrezzature di interesse generale e/o collettivo), il Piano Strutturale ne prevede puntualmente la conferma, il potenziamento o la nuova realizzazione, definendo le modalità di intervento.

Il criterio generale è quello del contenimento dell'impatto che tali infrastrutture hanno sul territorio, sia nel caso di nuove realizzazioni che nei casi di adeguamento e ammodernamento delle infrastrutture esistenti. E' prioritario l'ammodernamento e l'adeguamento delle infrastrutture esistenti al fine di renderle efficienti, anziché realizzare nuove opere.

Il R.U. dovrà definire le modalità di intervento in relazione alla preservazione e tutela delle risorse essenziali del territorio, cercando di ridurre gli effetti sui caratteri propri del paesaggio rurale.

Le infrastrutture viarie principali e la linea ferroviaria sono rappresentate nella tav.2 "Viabilità" del Quadro Conoscitivo.

Il Piano Strutturale prevede il miglioramento di alcune strade che interessano il territorio comunale di Magliano, fra cui quella di Magliano-Osa, Marsiliana-Saturnia e Montiano-Grosseto, in particolare si rileva che quest'ultima strada è la via preferenziale che viene utilizzata per il collegamento Magliano-Grosseto.

Il P.S. inoltre inserisce tra gli interventi da programmare il potenziamento della Strada di Cupi, oltre al riordino ed alla valorizzazione delle strade consorziali presenti sul territorio comunale.

Gli interventi di miglioramento o potenziamento delle strade vicinali, comunali e provinciali dovranno essere realizzati con riguardo agli aspetti paesaggistici.

Nelle fasce di rispetto stradale, così definite dal Codice della strada, sono consentiti solo interventi di adeguamento e potenziamento infrastrutturale senza che ciò comporti variante al P.S. Per gli interventi relativi alle strade provinciali è necessario acquisire apposita autorizzazione comunale.

Relativamente alla più importante viabilità che attraversa il territorio maglianese e cioè la Strada Statale n°1, Aurelia, nel P.S. si prende atto che sono in corso

approfondimenti tra Governo, Regione ed Enti Locali al fine di individuare la soluzione di completamento del Corridoio Tirrenico (rappresentato nella tav.2 del quadro conoscitivo "Viabilità") a tipologia autostradale e si ritiene necessario approfondire soluzioni di tracciato nel corridoio costiero individuato dalla Regione Toscana, pur con i necessari approfondimenti. In particolare il completamento del corridoio tirrenico dovrà essere attuato mediante una delle seguenti opzioni:

- Ammodernamento in sede della SS1 Aurelia, anche a tipologia autostradale e costruzione di viabilità complanare;
- Costruzione del tracciato autostradale in adiacenza alla SS1 Aurelia e contestuale trasformazione in strada parco di quest'ultima.

In riferimento al D.M. 05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" ed in riferimento al Codice della Strada, è stata individuata la seguente classificazione dei tracciati stradali presenti nel territorio del Comune di Magliano in T.na:

- Corridoio tirrenico categoria A"autostrade";
- Strada Magliano –Osa, appartenente alla rete secondaria, categoria C "strade extraurbane secondarie";
- La rimanente viabilità categoria F "Strade locali (extraurbane ed urbane)".

In particolare per quanto attiene al corridoio tirrenico occorre prevedere l'inserimento di barriere antirumore nei tratti più vicini ai nuclei abitati, e dove possibile realizzare le nuove viabilità complanari in trincea e non in rilevato, per ridurre l'impatto paesaggistico e l'inquinamento acustico.

Attraversa il territorio comunale la linea ferroviaria Pisa-Grosseto-Civitavecchia, parte integrante della grande direttrice nazionale Tirrenica Pontremolese.

Per quanto riguarda la Stazione Ferroviaria di Alberese, dovranno essere attivati contatti con l'Ente Parco per richiedere un potenziamento dei volumi presenti attualmente a servizio della Stazione in modo da consentirne un migliore sfruttamento collegato al Parco.

Il Piano Strutturale si pone come obiettivo la revisione del Piano di Protezione Civile Comunale vigente nel rispetto della recente evoluzione della normativa regionale e nazionale in materia di protezione civile.

In conformità a quanto previsto dalla Provincia in relazione alle attività di Protezione Civile, il Piano Strutturale prevede le seguenti *zone adibite a rouloppoli e tendopoli* nonché *zone di ammassamento delle risorse e campi base per la colonna mobile regionale dei Vigili del Fuoco*:

- area adibita ad ammassamento delle forze e delle risorse ed al campo base della colonna mobile regionale dei Vigili del Fuoco: *Campo Sportivo loc. Sant'Andrea e relative pertinenze comprensive dell'ex scuola elementare e della parte di piazzale necessaria all'accesso dei mezzi*;
- zona adibita a tendopoli e/o rouloppoli per il capoluogo: *Campo Sportivo loc. Magliano in Toscana con relative pertinenze*;
- zona adibita a tendopoli e/o rouloppoli per la frazione di Montiano: *Campo Sportivo loc. Montiano con relative pertinenze*;
- zona adibita a campo per la colonna mobile regionale dei Vigili del Fuoco: *Campo Sportivo loc. Pereta con relative pertinenze*.

Il Piano Strutturale prevede due aree multifunzionali –ciascuna di mq 5.000- per la Protezione Civile nelle seguenti località:

- a Pereta accanto al campo di calcio;
- a S.Andrea al Civilesco accanto al campo di calcio.

Per quanto riguarda i criteri tecnici per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna il PS recepisce le disposizioni transitorie dell'art. 37 della L.R. n° 39/2005 (Disposizioni in materia di energia) che saranno intese come indirizzi per la redazione del RU:

1. *Impegnare preferibilmente sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione o con efficienze luminose equivalenti o superiori; possono essere utilizzati altri tipi di sorgenti dove è assolutamente necessaria la corretta percezione dei colori.*
2. *Per le strade con traffico motorizzato, selezionare ogniqualvolta ciò sia possibile, i livelli minimi di luminanza ed illuminamento consentito dalle normative UNI 10439 o dalla norma DIN 5044.*
3. *Evitare per i nuovi impianti l'adozione di sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti o che comunque emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il 3 per cento del flusso totale emesso dalla sorgente.*
4. *Limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità, in ogni caso mantenendo l'orientazione del fascio verso il basso, non oltre i sessanta gradi (60°) dalla verticale.*
5. *Adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, fino al 50 per cento del totale, dopo le ore 22 o dopo le ore 23 nel periodo di ora legale, e adottare lo spegnimento programmato totale degli impianti ogniqualvolta ciò sia possibile, tenuto conto delle esigenze di sicurezza.*
6. *Impiegare, laddove tecnicamente possibile, impianti che rispondano ai contenuti delle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" di cui alla deliberazione di Giunta regionale 27 settembre 2004, n. 962.*

Per favorire l'uso di tecnologie alternative il Regolamento Urbanistico dovrà individuare criteri per la localizzazione e per l'introduzione di sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili (quali fotovoltaico, solare, idroelettrico, eolico, biomasse), purché al massimo livello di efficienza corrisponda anche il minor impatto ambientale. Sona escludere le aree Arpa, Sir e Psic, boschi.

TITOLO IV

ANALISI E CRITERI DI INTERVENTO

CAPO I - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

Art. 15 – Norme generali

Le presenti norme si riferiscono alla disciplina del territorio non urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014 e rappresentato all'interno della tavola 4h,  attuano le indicazioni del Piano Territoriale di coordinamento della provincia di Grosseto (denominato nel corso della trattazione P.T.C.).

In particolare:

- le porzioni di territorio ad esclusiva e a prevalente funzione agricola sono rappresentate nella tav.4a/4b/4c/4d/4e/4f/4g di progetto intitolata "Articolazione del territorio in unità e sub-unità di paesaggio";
- la LR 65/2014 si applica sull'intero territorio comunale con le specificazioni di cui alle singole unità di paesaggio, ad eccezione dell'ambito delle u.t.o.e.(unità territoriali organiche), dei s.s.i.(sotto sistemi insediativi) dei s.s.i.p.(sotto sistemi insediativi produttivi) e del Parco Naturale della Maremma.

- nell'A.R.P.A. si applica la normativa nel PTC, secondo quanto indicato all'art. 19, commi 5 e 6 e relativa scheda 7C.

Art. 16 – Indirizzi e criteri d'intervento

Premessa

Dall'esame della struttura fondiaria è emerso che in prossimità dei centri abitati, sia per sviluppo spontaneo ma soprattutto in aree limitate oggetto di quotizzazione Ente Maremma, esistono nuclei di piccole proprietà, su cui viene esercitata un'agricoltura hobbistica o di sussistenza. Tali piccoli appezzamenti non costituenti aziende agrarie sono stati già oggetto di regolamentazione con una precedente variante urbanistica. Nel presente Piano Strutturale viene ripresa tale normativa, ritoccando alcuni parametri al fine di migliorare il testo alla luce della esperienza maturata nel frattempo, infatti solo con una puntuale normativa potranno essere eliminati quei fenomeni di abusivismo e di degrado che possono riscontrarsi in tali contesti (ricoveri precari per attrezzature...) e si offrirà una positiva risposta alla richiesta diffusa di coltivazione (e conseguente ricovero della attrezzatura) dei piccoli appezzamenti per scopo hobbistico e di piccola economia domestica, garantendo nel contempo un importante presidio del territorio.

Attraverso l'orientamento della pianificazione aziendale l'amm.ne Comunale intende conferire coerenza tra le azioni dei singoli imprenditori e gli interventi territoriali di più ampio respiro. Questi si potranno realizzare tramite interventi pubblici diretti (miglioramento infrastrutture rurali) od indiretti (interventi del consorzio di bonifica, interventi ambientali giustificativi di attività integrative ecc...).

Nell'ambito della ricerca di norme efficaci per la salvaguardia del territorio si è voluto esplicitare la necessità di un'attenta valutazione prima di effettuare i tagli di specie forestali camporili. Tale problematica si è evidenziata in questi ultimi anni a causa delle numerose richieste di impianto di vigneti, che comportano la necessità di regolarizzare la superficie del terreno agrario, eliminando elementi ostativi all'impianto ed alla meccanizzazione delle operazioni colturali. La normativa prevede la richiesta di documentazione e l'esame da parte della Commissione Comunale degli esperti prima di rilasciare l'autorizzazione all'espianto delle piante camporili. L'attenzione all'ambiente si esplicita anche nella indicazione di binocoli visivi entro cui garantire il rispetto delle caratteristiche tipiche del paesaggio e nella particolare attenzione alla realizzazione di strutture pertinenziali per il tempo libero (piscine, campi per pratica di sport) che viene disciplinata attraverso la previsione di specifici parametri costruttivi e la indicazione di criteri per la loro ubicazione e realizzazione.

Si è voluto puntare alla riqualificazione dei volumi esistenti, offrendo la possibilità di recuperare anche attraverso la ristrutturazione urbanistica assetti degradati previa redazione di un progetto unitario di intervento.

Da un punto di vista di economia agraria, il territorio comunale è interessato dai seguenti ambiti:

- aree di frangia urbana ad economia agricola debole nei pressi del capoluogo e di Montiano. In particolare si ricordano le seguenti località:
 - agro di Magliano
 - Loc. "Campo sportivo"
 - Loc. "Cantoniera"
 - Loc. "Torretta Vellati"
 - Loc. "S.Crescenzo"

- agro di Montiano
 - Loc. "Monte Porrone"
 - Loc. "Impostino"
 - Loc. "La Supplizia"
 - Loc. "Falegnameria Butelli"
 - Loc. "Mosfatto"
- aree ad agricoltura sviluppata estensiva nell'area di pre-parco,
- aree ad agricoltura intensiva o specializzata a Voltamarcia.

Le attività integrative introdotte attengono a quattro possibilità: attività artigianali, commerciali, ricettive e di servizi; nelle singole unità e sub-unità di paesaggio queste possono essere esercitate in maniera diversificata od anche essere vietate. Tali attività si potranno esercitare nelle aziende agricole o comunque nel caso in cui l'edificio interessato sia classificato come storico. Diverse le possibilità di nuova edificazione e/o riuso dei volumi esistenti a tal fine. Si è voluto concepire un sistema semplice per legare la realizzazione di attività integrative all'obbligo di eseguire interventi di miglioramento ambientale. Non si sono stabilite le dimensioni dell'intervento ambientale in rapporto all'attività integrativa da realizzare, né si è preteso di ubicare l'intervento in prossimità del fabbricato interessato da attività integrative o nella stessa proprietà dell'interessato.

Accanto alla attività integrativa continua a coesistere l'attività agrituristica, per cui nella presente normativa si prevede un innalzamento da 30 a 45 posti letto della ricettività massima consentita e l'ospitalità in spazi aperti in parte del territorio comunale.

La ricettività agrituristica da trenta a quaranta posti letto è ammessa se l'offerta garantisce requisiti di qualità, così come stabilito dalle disposizioni vigenti, fissate dalla l.r.30/2003 art.12, comma 1 e comma 2, che così recita: "la ricezione (...) è consentita fino ad un limite massimo di 30 posti letto. Tale limite può essere aumentato utilizzando unità abitative indipendenti, per il recupero di edifici di valore storico, culturale e ambientale, anche con particolare riferimento a quelli già individuati negli elenchi di cui all'art.1 della L.R. 19 febbraio 1979, n.10, ed all'art.7 della L.R. 21 maggio 1980, n.59, nonché di nuclei classificati zone "A" non urbane ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n.1444. (...)".

Il R.U. provvederà alla individuazione e classificazione degli edifici di valore storico, culturale ed ambientale, anche per i fini di cui al presente articolo.

Art. 17 - Definizioni principali

Territorio rurale:

Si intende la porzione di territorio comunale non interessata da insediamenti urbani. Il territorio rurale è stato suddiviso in Unità e sub-unità di paesaggio (U.d.P. e sub-u.d.p.) in coerenza con l'articolazione del territorio effettuata dal P.T.C. provinciale. Il quadro di raffronto della suddivisione del territorio operata dal P.T.C. e dell'articolazione effettuata dal P.S. si trova nella tav.3 di progetto "Sistema paesistico nel P.T.C. e nel Piano Strutturale".

Prevalente funzione agricola:

attributo che viene conferito a quella porzione del territorio rurale con vocazione agricola non esclusiva per cui si intende promuovere il suo sviluppo consentendo non solo interventi relativi all'attività agricola ma anche interventi per insediamenti ed attività ad essa complementari ed integrative ed altri interventi ancora che valorizzino il territorio stesso in coerenza con gli obiettivi che lo strumento urbanistico si prefigge.

L'area della Unità di Paesaggio del Collecchio (Pi2.5) in quanto ricadente nel Parco della maremma e relativa area contigua, pur essendo classificata come area a prevalente funzione agricola, assume la disciplina definita per l'esclusiva funzione agricola quale norma tesa alla sua tutela.

Strutture pertinenziali per le pratiche sportive ed il tempo libero:

strutture di competenza privata a carattere sportivo e ludico quali piscine, campi da tennis, campetti per pallavolo, calcetto ecc. senza alcuna costruzione di corredo, ad eccezione di volumi tecnici indispensabili per garantire il funzionamento delle strutture medesime.

Attività integrativa:

attività commerciali, artigianali, ricettive e di servizio per le quali è consentito realizzare nuovi volumi o utilizzare volumi esistenti per destinarli ad attività integrative a quella agricole, in maniera da consentire ulteriori occasioni di reddito per la popolazione di quel territorio e favorire la permanenza di nuclei familiari a presidio del territorio stesso e il ritorno di coloro che lo hanno abbandonato (Vedere Art. 20 – Attività Integrative).

Attività agrituristica:

Sono attività agrituristiche quelle disciplinate dalla L.R. 30/2003 e successive modifiche, integrate dalle previsioni del presente articolo.

Ai sensi dell'art 12 comma 1 e 2 della LR 30/2003 e nel rispetto dell'art 32 punto 6 della Norme del PTC è consentita su alcune porzioni di territorio, come specificato nel successivo Titolo IV, la elevazione del limite massimo di ricettività da 30 a 45 posti letto, negli edifici che verranno individuati dal R.U. e aventi i requisiti fissati dalla L.R. 30/2003.

Ai sensi dell'art 12 comma 1 e 2 della LR 30/2003 e nel rispetto dell'art 32 punto 6 della Norme del PTC è consentita l'ospitalità in spazi aperti sul territorio comunale, con esclusione delle zone di Parco e di Pre-Parco come previsto dalla Delibera C.C. n. 10 del 13/02/97. Non sarà consentita *l'ospitalità in spazi aperti* anche nelle altre zone ad esclusiva funzione agricola e nelle zone all'interno delle ARPA (art 20 punto 8 delle norme del PTC).Il R.U. disciplinerà le modalità di realizzazione.

Le attività agrituristiche sono consentite in tutte le unità e le sub-unità di paesaggio.

Attività ricettiva:

- 1) *Alberghi*
- 2) *R.T.A.*
- 3) *Case e Appartamenti Vacanze*, Per gli edifici non più utilizzati a fini agricoli è ammesso il cambio di destinazione d'uso, senza aumento di volume, mediante ristrutturazione edilizia ed urbanistica, per la realizzazione di "Case Appartamenti Vacanze" (CAV), di superficie maggiore di mq.60 lordi, previo atto d'obbligo che impegni alla destinazione produttiva per almeno 10 anni;
- 4) *Affittacamere*: è consentito l'esercizio di "affittacamere" nel rispetto della LR 42/2000;
- 5) *Residenze d'epoca*: Edifici che nel "Catalogo del Patrimonio Sparso" saranno indicati di particolare valore architettonico e storico.
- 6) *Case per ferie*: consentite solo mediante riuso del patrimonio edilizio esistente

Art. 17 bis– Siti di Importanza Regionale (SIR)

All'interno del territorio comunale di Magliano in Toscana sono presenti quattro Siti di Importanza Regionale (SIR), nello schema che segue vengono individuati all'interno delle U.d.P e sub-U.d.P in cui è stato articolato il territorio.

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	U.d.P. del Collecchio U.d.P. dell'Uccellina

- SIR- pSIC- ZPS 115 “Dune costiere del Parco dell'Uccellina” (IT51A0015)
- SIR- pSIC- ZPS 116 “Monti dell'Uccellina” (IT51A0016)
- SIR – pSIC- ZPS 121 “Medio corso del Fiume Albegna” (IT51A0021)
- SIR- pSIC- ZPS 146 “Pianure del Parco della Maremma” (IT51A0036)

Il Ps recepisce questi S.I.R. come invarianti strutturali (ai sensi dell'art. 1 c4 della L.R. 56/2000, come modificato dall'art. 194 della L.R. 1/2005), e li individua nella tav.1ter a/1ter b del quadro conoscitivo “A.R.P.A. – S.I.R. – del.C.R.296/88-Parco e relativa area contigua”-.

Alla luce della nuova individuazione dei SIR (di cui alla LR 56/2000 e ai sensi della perimetrazione di cui alla DCR n. 6 del 21.01.04), per gli interventi suscettibili di avere una qualche influenza sui Siti, è stata redatta (ai sensi dell'art. 15 della L.R 56/2000) la relazione di valutazione di incidenza.

Questa relazione, che tiene conto degli obiettivi di conservazione dei siti e delle linee guida elaborate dalla Regione Toscana, dimostra che gli interventi previsti e la loro attuazione non pregiudicano l'integrità dei siti interessati.

Art. 18 – Patrimonio esistente di particolare interesse storico-ambientale

Il Ps, come previsto all'art. 2 comma, 1) del D.lgs 42/2004, suddivide i beni costituenti il patrimonio culturale all'interno del territorio comunale in due categorie distinte, rappresentate nella Tav. 1 a/b del quadro conoscitivo:

- beni culturali (ai sensi degli artt. 10 e 11 del D.lgs 42/2004)
- beni paesaggistici (ai sensi dell'art. 134 del D.lgs 42/2004)

Per quanto riguarda i beni paesaggistici, nella tavola, sono state esplicitate le aree sottoposte a tutela ai sensi dell'art. 142 e gli immobili e le aree indicate all'art. 136.

Per quanto riguarda i beni culturali, in accordo anche con quanto sancito all'art.20 del P.T.C., il P.S. ha integrato l'elenco delle emergenze redatto dall'Amm.ne Provinciale con ulteriori beni ritenuti di interesse storico-culturale,

menzionati e disciplinati nel corso della trattazione riferita alle singole unità e sub-unità di paesaggio ed evidenziati nella tav.1a /1b del Quadro Conoscitivo “Vincolo paesaggistico ed emergenze di interesse storico-culturale”.

Sono state recepite dal presente P.S. le emergenze oggetto di tutela da parte del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137”, meglio conosciuto come “Codice Urbani” (già vincolate dal titolo I del D.L. 22/01/04 n° 42)

in particolare sono riportati gli elenchi dei beni individuati negli elenchi provinciali riferiti a:

- emergenze di interesse archeologico (ex lettera “m” art. 1 l.431/85) indicate con il numero in elenco e un segno grafico quadrato.
- ville ad interesse archeologico (lettera “m” art. 1 l.431/85) indicate con il numero in elenco e un segno grafico triangolo.

Fra questi si intendono sia i beni vincolati con la sola iscrizione in elenco sia quelli vincolati dalla Soprintendenza con il decreto specifico.

- Aree archeologiche, ville e giardini (con il relativo numero di elenco)
- emergenze storico – culturali

Di questi ultimi, distinti nei gruppi A1 (centri abitati) e A2 (territorio rurale) si riporta l’elenco completo specificando, quando presente, il decreto che istituisce il vincolo.

“A1” CENTRI ABITATI

MAGLIANO

denominazione	ubicazione	tipo di vincolo
Chiesa di San Giovanni,	F. 68 p.B	<i>D.lgs 42/04</i>
Chiesa di San Martino	F. 68, p.A	<i>art. 10, comma 1)</i>
Chiesa della S.S. Annunziata	F. 74 p.A parte	<i>D.lgs 42/04</i>
Cinta Muraria		<i>art. 10, comma 1)</i>
Chiesa della S.S. Annunziata		<i>D.M. 3.10.1909</i>
Palazzo Pretorio in corso Garibaldi		<i>D.M. 9.04.1910</i>
Palazzo dei Priori	F. 68, p. 84	<i>D.M. 9.01.1981</i>
Casa di Checco il Bello,	corso Garibaldi	<i>D.M. 13.04.1910</i>
Palazzo di Checco il Bello	F. 68, p. 121	<i>D.M. 8.10.1980</i>
Mura di Cinta		<i>D.M. 6.05.1915</i>
Edificio con stemmi e bifore	Piazza Regina Margherita, 3	<i>D.M. 6.05.1951</i>
Edificio di architettura medievale	corso Garibaldi, 47	<i>D.M. 4.10.1935</i>
Edifici in Piazza Regina Margherita	F. 68, part. 44 e 45	<i>D.M. 28.10.1980</i>
Tracce di architettura medievale	Corso Garibaldi, 11	<i>D.M. 12.04.1920</i>
Tracce di architettura medievale	Corso Garibaldi, 21	<i>D.M. 14.04.1920</i>
Agnus Dei marmoreo	Chiasso Lavagnini, 3	<i>D.M. 13.04.1920</i>

Stemma marmoreo (Incudine e Martello)	Piazza Vittorio Emanuele	D.M. 12.04.1920
Porta e Stemma in Travertino del sec. XV	Piazza S. Martino	D.M. 9.04.1920
Avanzi di architettura medievale	via Mazzini	D.M. 12.04.1920

MONTIANO

denominazione	ubicazione	tipo di vincolo
Edificio in Piazzale Roma	F. 30, part. 136	Demanio dello Stato
Ex edificio di culto in strada vicinale del Valloncino	F. 32, part. 287	D.lgs 42/04 art. 10, comma 1)

PERETA

denominazione	ubicazione	tipo di vincolo
Torre di Pereta	F. 39, sviluppo A p.B	D.lgs 42/04 art. 10, comma 1
Porta di Pereta	F. 39, p.A	ex L. 1089/39, art. 4
Chiesa di Santa Maria		
Porta medievale	via Cavour, 23	
Camino in pietra del sec. XV	via Vittorio Emanuele, 10	D.M. 14.06.1922
Pieve di Pereta		

- Gli interventi ammissibili per i beni suddetti dovranno essere coerenti con le finalità della legge e dovranno seguire tutte le procedure autorizzative previste dal D.L. 22/01/04 n° 42

“A2” TERRITORIO RURALE

denominazione	ubicazione	tipo di vincolo
Cornici e capitelli del sec. XVII	Pieve presso Pereta	D.M. 16.06.1922
Chiesa di San Bruzio	F. 75, part. 26	Ex L. 1089/39
Santa Maria in Borraccia	F. 75, part.16	L. 364/09; ex L. 1089/39
Torre della Bella Marsilia o del Collecchio	F. 59, part. 17	D.M. 6.05.1915
Chiesa di San Bruzio		
Ruderi di San Bruzio e Area circostante	F. 75; pp. 5, 6, 42, 43, 51	D.M. 17.12.1973
Ruderi di San Bruzio	F. 75, p. 29 parte (
Santa Maria in Borraccia	F. 75, part.16 parte	D.M. 28.10.1980
Torre della Bella Marsilia o del Collecchio	F. 59, part. 17 parte	D.M. 28.01.1981
Torre della Bella Marsilia o del Collecchio		D.M. 3.10.1909

Torre Nuova o Bassa (fraz. di Collecchio)	F. 59, p. 29 parte	D.M. 24.06.1975
Torre di Cala di Forno	F. 58, p. 18 parte	
Dogana di Cala di Forno	F. 58, pp. 11, 13, 31, 32	D.M. 28.08.1984
Area circostante la Torre e alla Dogana di Cala di Forno	F. 58, pp. 18, 19, 22, 2, 17, 16, 14, 15, 1, 10, 9, 7, 11, 13, 31, 32; F. 44, pp. 15, 14, 13, 12	
Chiesa di Santa Maria a Colle di Lupo.		

Gli interventi ammissibili per i beni suddetti dovranno essere coerenti con le finalità della legge e dovranno seguire tutte le procedure autorizzative previste dal D.lg. D.L. 22/01/04 n° 42.

Il P.S. ha infine individuato le seguenti emergenze di interesse storico-culturale e paesaggistico sparse nel territorio rurale:

GRUPPO "B"

- Chiesina di Sant'Antonio a Maiano Lavacchio;
- Un mulino lungo il fosso Castione nei pressi di Pereta;
- Vestigia di Montiano Vecchio;
- Resti di castello in loc.Castelluccio;
- Resti di castello in loc.Poggio Castellaccio;
- Pieve di Pereta;
- Necropoli S.Maria in Borraccia;
- Necropoli del Cancellone;
- Città di Heba (Le Sassaie);
- Resti di castello in loc.Baggiano (Podere Torre);
- Chiesina del Collecchio;
- Fattoria di Collecchio;
- Fattoria di Colle di Lupo;
- Fattoria La Capitana;
- Podere Verriolo;
- Pieve di San Giovanni Battista nei pressi di Magliano.

In particolare, a tutela delle emergenze di interesse storico-culturale sopra individuate presenti nel territorio rurale, si prescrivono queste misure di salvaguardia, vevoli fino alla approvazione del regolamento urbanistico che definirà i criteri relativi alle aree pertinenziali per ogni singolo bene:

Per i beni non utilizzati:

- a) l'area di pertinenza si dovrà attestare in pianura su confini o segni territoriali significativi (naturali e non), in collina tenendo conto anche della struttura morfologica del contesto per la visibilità ed il godimento del bene stesso.

Sono ammessi gli interventi aventi come unico scopo la conservazione (senza alcuna alterazione) delle caratteristiche peculiari dell'immobile e del contesto nel quale è inserito. Dovranno essere mantenuti i caratteri tradizionali del luogo

attraverso l'utilizzo di elementi e finiture appropriate in sostituzione di elementi impropri e di materiali inadeguati.

Il R.U. potrà stabilire gli usi compatibili.

Sarà il R.U. a definire l'esatta estensione di tale fascia di rispetto (area di pertinenza) per i beni di cui al presente punto secondo le direttive del presente articolo.

b) Per i beni utilizzati e/o utilizzabili di interesse documentale vige il regime di salvaguardia. Nella fattispecie i beni oggetto del presente punto sono:

- i beni antecedenti al 1940;
- i beni individuati dal P.S.;
- i beni "segnalati" dalla Soprintendenza Beni Ambientali e Architettonici per le Province di Siena e Grosseto, ma ad oggi in assenza del vincolo ex L.1089/39 ed ex L.1497/39.

L'intervento deve garantire nel territorio rurale un'integrazione morfologica, tipologica e insediativa con il bene esistente.

Dovranno essere mantenuti i caratteri tradizionali del luogo attraverso l'utilizzo di elementi e finiture appropriate in sostituzione di elementi impropri e di materiali inadeguati.

- non è ammessa nuova edificazione;
- è ammessa la ristrutturazione edilizia limitatamente a quegli interventi che non comportino modifiche degli aspetti architettonici tipici di questi beni;
- i movimenti terra ammissibili saranno quelli necessari unicamente per fini agricoli e per reti tecnologiche.

Nelle aree di interesse archeologico (lett. m art.146 D.L. 22/01/04 n° 42) che non presentano emergenze visibili, il R.U., in caso di interventi di trasformazione, definirà le relative procedure inerenti le modalità di comunicazione alle autorità competenti.

l'Amministrazione Comunale potrà effettuare specifiche ricerche ed ampliare l'elenco di questo lavoro.

Per gli edifici individuati verranno redatti progetti specifici che dovranno garantire la lettura delle caratteristiche fondamentali degli edifici stessi, corredati di esaustiva relazione da cui si evincano chiaramente le motivazioni che hanno dato luogo alla progettazione.

Sarà favorita ogni iniziativa privata tesa alla valorizzazione di tali emergenze.

Il R.U. dovrà effettuare un'indagine conoscitiva attraverso specifici elenchi sul patrimonio edilizio esistente ante 1940 in zona extraurbana ed urbana al fine di individuare i valori storici, architettonici e ambientali da tutelare e valorizzare attraverso categorie di intervento appropriate ai valori riscontrati e alle invariabili strutturali riconosciute dal P.S.

Fino alla redazione in sede di R.U. dei suddetti elenchi, sul patrimonio edilizio ante 1940 sono consentiti quegli interventi che non alterano i caratteri architettonici, decorativi e gli elementi che costituiscono arredo urbano propri dell'edificio medesimo.

Viabilità storica - In accordo con quanto precisato all'art. 20 del P.T.C., commi 7 e 8, le tracce esistenti della viabilità storica – di cui alle tavole 17a/17b e 17bis a/17bis b del quadro conoscitivo e di cui alla tav.4a/4b/4c/4d/4e/4f/4g di progetto "Articolazione del territorio in unità e sub-unità di paesaggio".- devono essere

conservate e mantenute. Sarà incentivata, inoltre, la cura ed il ripristino di elementi caratterizzanti come muri a secco o selciato stradale.

Il R.U. specificherà eventuali trasformazioni dei tracciati storici e diversificherà i livelli di tutela (invarianza) in base all'articolazione delle sopraccitate tavole.

Nel caso di presentazione di PMAA che includano porzioni di tracciati di validità storica, si dovrà prevedere il recupero in via prioritaria di detti tracciati.

Area di rilevante pregio ambientale (Art. 20 e scheda 8 del PTC) rappresentata nelle tav. 1ter a/1ter b del Quadro Conoscitivo "A.R.P.A. – S.I.R. – del.C.R.296/88- Parco e relativa area contigua" e nella tav.4a/4b/4c/4d/4e/4f/4g di progetto intitolata "Articolazione del territorio in unità e sub-unità di paesaggio", nella quale è stata articolata in due ambiti: l'ambito A e l'ambito B, a ciascuno dei quali corrisponde una propria disciplina.

L'Area di pregio ambientale storico – archeologico di S. Maria in Borraccia e S. Bruzio dovrà essere valorizzata nell'ambito delle peculiarità che esprime nelle due aree individuate escludendo altre forme di utilizzazione:

B - prevalente interesse agricolo

A - prevalente interesse storico-archeologico

. Potranno essere realizzati nuovi manufatti solo se necessari alla conduzione dei fondi agricoli, nelle aree del primo tipo (B), e solo servizi utili ad agevolare la fruizione dell'area archeologica (parcheggio, viabilità di servizio utilizzando tracciati esistenti) in quella del secondo tipo (A).

In particolare nelle A.R.P.A. sono preclusi i seguenti tipi di intervento:

- previsione di nuove espansioni urbane ad eccezione delle zone destinate a parco urbano non attrezzato;
- realizzazione di nuove strutture a rete e puntuali di tipo primario o principale;
- nuove strutture ricettive, strutture di servizio, villaggi turistici, campeggi, impianti sportivi e per lo spettacolo e serre fisse;
- nuova viabilità;
- sistemazioni esterne di tipo impermeabile;
- palificate, antenne per ripetitori, piloni ed altri manufatti che alterino la morfologia dei luoghi;
- introduzione di nuove sistemazioni esterne in aree prive di fabbricati;
- iscrizioni pubblicitarie;
- nuovi arredi vegetazionali estranei al contesto ambientale delle stesse A.R.P.A.;
- le Varianti Urbanistiche in applicazione della L.R. 64/94, in attuazione dell'art.1, comma 4 della L.R. Medesima, oggi sostituita dalla LR 65/2014, che non si riferiscono alla salvaguardia, al ripristino ed al recupero degli assetti paesistico ambientali;
- alterazione dei crinali, degli elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria, delle emergenze geomorfologiche, calanchi e biancane;
- riduzione degli apporti acquiferi;
- rimozione di elementi di pareti rocciose, minerali cristallini, fossili affioranti;
- eliminazione di formazioni arboree di argine, ripa e golena, alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali;
- attività e interventi di scarico di materiali di riporto e di risulta da scavi;
- raccolta in superficie di ghiaia, sabbie e sassi;

- eliminazione di alberi caratteristici del paesaggio, siano essi isolati o a gruppi; imboschimento con specie non autoctone;
- utilizzazione differente dal rimboschimento o da colture foraggere perenni dei versanti con pendenza superiore al 35%;
- sbarramenti in alveo.

Sono, invece, ammessi i seguenti interventi:

- riconoscimento delle situazioni di fatto non formalizzate negli strumenti urbanistici vigenti e compatibili con l'assetto delle A.R.P.A.;
- applicazione dei contenuti delle leggi regionali, secondo i criteri e i parametri del P.T.C. medesimo, con esclusione delle aree di reperimento (A.R.) per potenziale applicazione della L.R. 49/95, solo per gli imprenditori agricoli;
- applicazione della L.R.30/2003 per lo svolgimento dell'attività di agriturismo ad eccezione dell' "agricampeggio";
- installazione di segnaletica per la valorizzazione delle A.R.P.A. anche a servizio delle strutture agrituristiche e quanto definito all'art.32, comma 6 e comma 8 del PTC, solo all'interno dei volumi appartenenti al patrimonio edilizio esistente;
- potenziamento, ammodernamento e ristrutturazione della viabilità comunale, provinciale e statale esistente compresi gli interventi di messa in sicurezza per la viabilità vicinale;
- adeguamento della segnaletica stradale e di informazione turistica lungo tutte le strade di cui al precedente punto;
- riuso del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso per attività compatibili con le caratteristiche intrinseche dell'A.R.P.A.;
- realizzazione di sistemazioni esterne e strutture pertinenziali agli edifici esistenti, all'interno delle aree di pertinenza, da prevedersi nell'estremo rispetto degli aspetti paesaggistico ambientali tipici;
- gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia saranno possibili previa schedatura degli edifici ante 1940, che sarà effettuata in sede di R.U.
- costruzione di residenze rurali ed annessi, indispensabili alle attività agricole e connesse per i soli imprenditori agricoli, a completamento di nuclei esistenti a conformazione chiusa;
- apertura di piste fuori strada per mezzi motorizzati necessari alle attività agro-silvo-pastorali o all'approvvigionamento di rifugi, posti di soccorso, abitazioni non altrimenti raggiungibili, esecuzione di opere pubbliche diverse da quelle elencate tra gli interventi preclusi, funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, protezione civile;
- realizzazione di infrastrutture per protezione civile e difesa idrogeologica, idraulica e del suolo;
- piste per prevenzione e spegnimento incendi;
- opere di cantiere funzionali all'attività archeologica;
- opere di servizio alle attività naturalistiche;
- strutture precarie di servizio, igienico-sanitarie, per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche;
- interventi necessari per le attività di ricerca, studio, ecc., per fini ambientali, scientifici, culturali.

Sono quindi consentite le attività volte esclusivamente al recupero ed al riuso del patrimonio edilizio esistente ed alla realizzazione di annessi e abitazioni solo per gli imprenditori agricoli (ambito B). Questi interventi non dovranno comunque alterare, in modo sostanziale, le tipologie architettoniche tipiche individuate nella tav. 15 del quadro conoscitivo, presenti in queste aree.

Art. 19 – Interventi edilizi in zona agricola: gestione del patrimonio esistente e nuova edificazione

[A] PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:

Sul patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto sono consentiti gli interventi di seguito classificati nel rispetto delle norme di salvaguardia di cui all'art. 18 (con particolare riferimento al patrimonio ante 1940 fino all'approvazione del RU per i quali sono consentiti gli interventi dalla lettera "A" alla "D"), ferme restando le specifiche invariante contenute in ogni unità di paesaggio.

[A] Manutenzione ordinaria

[B] Manutenzione straordinaria

[C] Restauro e risanamento conservativo

[D] Ristrutturazione edilizia

[E] Ristrutturazione con trasferimento di volumetrie:

E₁ trasferimento, mediante demolizione e ricostruzione, di volumi agricoli aziendali.

E₂ trasferimento, mediante demolizione e ricostruzione, per edifici con destinazione non agricola.

[F] Sostituzione edilizia

Così come normata dalla legislazione vigente, con possibilità ricostruzione dei fabbricati con le stesse modalità planimetriche, tipologiche e architettoniche di quelli originali, solo se migliorativa rispetto all'ubicazione esistente in relazione al criterio insediativo della zona e sulla base di adeguate motivazioni relativamente all'inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale interessato. Gli interventi che presuppongono lo spostamento significativo dei volumi rispetto al sedime originario e il contestuale cambio di destinazione d'uso sono calcolati all'interno del budget degli alloggi previsti dal PS.

[G] Ampliamenti di superfici e volumi esistenti:

G₁ Per abitazioni a servizio di aziende agricole ampliamenti *una tantum* così come normate dalla legislazione vigente e comunque fino alla concorrenza di 170 m² di SE.

G₂ Per le civili abitazioni ampliamenti *una tantum* nei limiti del 100% dell'attuale e comunque fino a 200 mq di SE, compreso l'esistente, per ogni unità immobiliare. È comunque consentito, per edifici di superficie inferiore, raggiungere con l'ampliamento la superficie massima di 80 mq.

G₃ Per gli annessi agricoli ampliamenti *una tantum* così come normate dalla legislazione vigente.

[H] Ristrutturazione urbanistica

[I] Cambio di destinazione d'uso

I₁ di edifici ad uso agricolo per la realizzazione di civili abitazioni con creazione di un massimo di 3 unità immobiliari di almeno mq 60,00 di SE. Sul all'interno di ogni proprietà, escludendo dal computo le unità esistenti. Nel caso di creazione di una sola unità immobiliare questa potrà avere una SE di 40 mq.

Alle condizioni che verranno dettagliate nel Regolamento Urbanistico è ammesso il cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli sotto i minimi aziendali autorizzati ai sensi della previgente variante urbanistica approvata con delibera del C.C. n. 10 del 26/10/2018.

- I₂ di edifici ad uso agricolo per la realizzazione di Case Vacanze, per le quali deve essere garantita una superficie di almeno mq 60,00 utili calpestabili.
- I₃ di edifici ad uso agricolo per la realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive, per attività integrative.
- I₄ di edifici ad uso non agricolo.

Si definiscono edifici ad uso non agricolo tutti gli edifici non facenti parte di aziende agricole, così come definite dalla Decisione di G.R.T. n. 12 del 04.08.1995.

Sugli immobili appartenenti alle categorie individuate nella tav. 15 (Tipologie Rurali Significative) ancora integri non sono permessi gli interventi edilizi che possano portare all'alterazione delle loro tipiche caratteristiche architettoniche e comunque tutti quegli interventi da considerare incompatibili con la maglia poderale individuata nella Tav. 14 (Appoderamenti Ente Maremma). Si ribadisce che tale maglia poderale è assunta comunque come invariante strutturale all'interno del Piano.

In sede di regolamento urbanistico verranno specificate le destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche delle varie unità di paesaggio.

[B] NUOVA EDIFICAZIONE

[A] Residenza rurale

- A₁ Per Imprenditori agricoli professionali (IAP) per un minimo di 70 mq ed un massimo di 170 mq di SE. Per le nuove residenze rurali, derivanti da nuova edificazione o da riuso di annessi agricoli, deve essere definita una superficie aziendale minima di 10 ettari non gravati da vincoli di inedificabilità dovuti a trasferimenti parziali di fondi agricoli, ai sensi dell'art. 76, comma 1, della LR 65/2014..
- A₂ Per i salariati agricoli assunti a tempo indeterminato, per un minimo di 100 mq ed un massimo di 130 mq di SE e alle stesse condizioni previste al punto A1.

[B] Annessi agricoli

- B₁ Per aziende agricole sopra i minimi aziendali.
- B₂ Per aziende agricole sotto i minimi aziendali (la cui ammissibilità è definita nell'ambito delle singole unità di paesaggio e sub-unità di paesaggio ed in base ai parametri individuati nell'art.23 delle presenti norme).

[C] Strutture pertinenziali

per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ecc.) normate all'art. 21. Sono comunque consentite strutture per le attività di agriturismo normate dalla legislazione vigente.

[D] Attività integrative

altre attività economiche normate all'art. 20.

Tutti gli interventi descritti sono comunque da intendersi sottoposti alle limitazioni derivanti dalla disciplina del patrimonio storico e delle diverse U.d.P.

Nel Quadro sinottico sono riportati tutti gli interventi ammissibili:

	NUOVA EDIFICAZIONE	Imprenditore agricolo professionale		Altri soggetti	
		esclusiva funzione agricola	prevalente funzione agricola	esclusiva funzione agricola	prevalente funzione agricola
A	RESIDENZA				
A₁	Per gli imprenditori agricoli professionali.	SI	SI	NO	NO
A₂	Per i salariati agricoli assunti a tempo indeterminato	SI	SI	NO	NO
B	ANNESI AGRICOLI				
B₁	Per aziende agricole sopra i minimi aziendali	SI	SI	SI	SI
B₂	Per aziende agricole sotto i minimi aziendali	SI	SI	SI	SI
C	STRUTTURE PERTINENZIALI	SI	SI	NO	SI
D	ATTIVITA' INTEGRATIVE	NO	SI	NO	SI

[C] CRITERI INSEDIATIVI

In coerenza anche con tutti i criteri e  indirizzi stabiliti dal P.T.C. all'art.23, comma 9, dovrà essere rispettata, sia negli interventi di ristrutturazione urbanistica che in quelli di nuova costruzione, la maglia territoriale e poderale esistente, oltre quella insediativa, secondo quanto descritto per ogni singola unità e sub-unità di paesaggio. In ogni caso deve essere rispettato il principio dell'aggregazione ai fabbricati esistenti anche per l'agricampeggio.

In tutti i tipi di intervento si dovrà operare in continuità con le caratteristiche tipologiche, costruttive e di materiali tradizionalmente usati nei luoghi di intervento e più in generale nel contesto territoriale. In particolare le nuove costruzioni dovranno tener conto delle tipologie esistenti laddove queste caratterizzano in modo qualificante il territorio, come specificato negli articoli del Titolo V – Capo I riferiti alle singole unità e sub-unità di paesaggio. In tali casi il progettista dovrà tenere in debita considerazione la maglia insediativa e, a livello tipologico, le dimensioni, i materiali e i colori non trasponendoli pedissequamente nel suo progetto, ma conferendo coerenza alla nuova progettazione secondo tali caratteristiche. Gli interventi futuri, in particolare, dovranno ricollegarsi alle situazioni esistenti più vicine oltre che fisicamente anche visivamente per inserirsi adeguatamente nel tessuto insediativo esistente.

Le nuove costruzioni dovranno aggregarsi con i fabbricati –laddove esistenti- e, comunque, dovranno ricreare un unico sito insediativo.

[D] BINOCOLI VISIVI

In riferimento all'ex art.20, c.18 del P.T.C., il Piano Strutturale ha individuato binocoli visivi indicati nella tav. 19a/19b "Lettura del Paesaggio" del Quadro Conoscitivo e nella tav.4a/4b/4c/4d/4e/4f/4g "Articolazione del territorio in unità e sub-unità di paesaggio" di progetto.

All'interno dei binocoli visivi dovrà essere assicurato il mantenimento delle caratteristiche del paesaggio e comunque sono vietate le operazioni che possano deturpare le caratteristiche panoramiche.

Pertanto si dovranno rispettare i seguenti criteri:

- gli edifici da realizzare e/o da sopraelevare non dovranno impedire la visuale;

- dovranno essere effettuate idonee schermature con essenze arboree e/o arbustive tipiche del luogo nel caso in cui vengano realizzate strutture pertinenziali per pratiche sportive;
- all'interno dei binocoli visivi è vietata la localizzazione di linee aeree sia per trasporto di energia elettrica che di telecomunicazioni, oltre ai tralicci radiotelevisivi.

All'interno di questi ambiti non sono ammesse serre fisse.

Le indicazioni progettuali e normative, di cui sopra, sono da intendere come indicazioni per la successiva stesura del R.U.

In sede di R.U., nell'ambito della schedatura del patrimonio edilizio di interesse ambientale-documentale, potrà essere integrata l'individuazione dei siti di interesse panoramico.

[E] PRESCRIZIONI

Le prescrizioni che seguono sono da intendersi come linee guida per la stesura successiva del R.U.

- E' consentita la demolizione e ricostruzione dei manufatti anche in diversa ubicazione, ma sempre nel raggio della distribuzione dei volumi esistenti.
- La sistemazione a verde attorno agli edifici dovrà consistere essenzialmente nella realizzazione di un impianto con specie arboree autoctone tra cui si privilegeranno gli olivi disposti con un sesto di impianto non intensivo.
- Gli eventuali punti luce saranno rivolti verso il basso, senza l'ausilio di lampioni e non visibili a distanza, mentre potrà essere individuato un unico sito ove concentrare gli impianti sportivi di servizio, con possibilità di realizzare non più di una piscina.
- Si dovrà garantire un autonomo approvvigionamento idrico per i fini irrigui del verde.
- Ai soggetti diversi dall'Imprenditore agricolo professionale è permessa solo la residenza per salariati a tempo indeterminato. Il riuso del patrimonio edilizio esistente è consentito anche ai fini abitativi.

Art. 20 – Attività Integrative

Le attività Integrative possono essere esercitate nell'ambito del territorio rurale. La localizzazione, l'ammissibilità e la tipologia di queste attività è specificata nel titolo V capo I delle presenti norme intitolato "Suddivisione in unità e delle sub-unità di paesaggio".

Per ogni attività integrativa vengono di seguito riportati i limiti dimensionali e le modalità di esercizio affinché non si alteri la connotazione rurale del territorio e anzi sia valorizzato il carattere rurale di esso. In particolare si definiscono, in coerenza con l'art 24 comma 8 del PTC:

- 1) *attività integrative commerciali* sono quelle di vendita di prodotti legati alle tradizioni e più in generale all'attività agricola come i prodotti del bosco e del sottobosco, i prodotti delle coltivazioni, naturali o conservati, e da essi derivati per trasformazione (olio, vino, formaggi, specialità alimentari tipiche), ma anche: imitazioni di oggetti archeologici; materiale illustrativo e pubblicazioni inerenti il territorio comunale e più in generale della provincia di Grosseto; attrezzi o gli accessori di fabbricazione artigianale di utilità pratica (coltelli, zappe, falci e simili, stivali, scarponi, giacconi, borse e

simili), altri oggetti realizzati con materiali naturali e per attività ludico ricreative (canestri, recipienti in rame o legno, oggettistica in legno, pietra o metallo), accessori artigianali funzionali all'attività equestre come finimenti e selle.

Per le attività integrative commerciali la dimensione massima del manufatto in caso di nuova edificazione (comprendente locale vendita più vani accessori) può raggiungere 200 mq.

- 2) *attività integrative artigianali* sono quelle di modeste dimensioni che svolgano funzione di supporto e servizio alle attività agricole (officine di riparazione mezzi agricoli, locali per la realizzazione di manufatti artigianali elencati al precedente punto 1, confezionamento e trasformazione di prodotti agricoli) o mestieri tradizionali (fabbro, falegname, restauratore di mobili, calzolaio e simili) il cui esercizio non comporti impatti negativi in termini di rumore e di visibilità rispetto all'ambiente circostante.

Per le attività integrative artigianali nel caso di officine meccaniche non è prevista la nuova edificazione ma solo il riuso dei volumi esistenti, mentre negli altri casi si potranno edificare anche nuovi locali sino ad un massimo di 200 mq.

- 3) *attività integrative di locande rurali* sono quelle realizzate prioritariamente tramite riutilizzazione dei volumi esistenti, con particolare attenzione al recupero di fabbricati rurali caratteristici ed in stato di degrado. Tali locande potranno espletare anche attività di ristorazione commisurate al numero dei posti letto.

Per le attività integrative di locande si potrà edificare nuovo volume le cui dimensioni saranno rapportate alle esigenze di ospitalità per il ristorante solo se a completamento di un fabbricato preesistente, salvo quanto eventualmente previsto nella disciplina di cui al Titolo V –Capo I, con le seguenti prescrizioni: occorre rispettare la forma del preesistente edificio, non si possono realizzare ampliamenti prolungando l'edificio preesistente lungo una strada, si deve tendere a costituire un nucleo chiuso, si devono utilizzare gli stessi materiali usati nel preesistente edificio salvo che questo non sia stato costruito con materiali tradizionali del luogo.

Le strutture devono trovarsi in chiara relazione con la sentieristica e collegate con la stessa tramite una strada esistente.

- 4) *attività integrative di servizio* sono quelle di supporto a scopi didattici e quant'altro legato alla tipicità dei luoghi, dimensionati con un tetto massimo di mq 200.

Le attività integrative si possono realizzare in tutto il territorio ad eccezione delle porzioni di territorio rurale classificato ad esclusiva funzione agricola e salvo quanto espressamente vietato nelle singole unità e sub-unità di paesaggio.

- Non è consentita la realizzazione di cantieri e depositi di materiali collegati e non alle attività sopra descritte, salvo piccoli stoccaggi provvisori di merce o materie prime.

- Il recupero degli edifici o la nuova edificazione dovrà essere condotta assicurando il mantenimento dell'equilibrio storicamente consolidato del territorio, tenendo conto a tal fine delle indicazioni contenute nel Titolo IV – Capo I “Disciplina del territorio rurale”.

E' inoltre consentita per le aziende agricole l'attività integrativa di tipo ricettivo in locali di nuova edificazione - la cui ammissibilità è specificata per ogni unità e sub-unità di paesaggio- dimensionati in rapporto agli interventi agronomici e relative volumetrie di cui potrà dotarsi l'azienda agricola, sulla base di quanto specificato all'art. 23 comma 7 del P.T.C. e di quanto riportato nel quadro sinottico seguente:

VOLUME EDIFICATO E/O EDIFICABILE da dimostrare CON P.M.A.A.-	VOLUME PER ATTIVITA' INTEGRATIVE TURISTICO- RICETTIVE
Fino a 2.000 mc (50 posti letto)	Fino al 100%

Deroghe al calcolo del volume come sopra esposto sono ammesse solamente per quegli interventi, previsti nel PS che eccedono i 50 posti letto e che dovranno essere puntualmente normati nel Regolamento Urbanistico.

Art. 21- Strutture pertinenziali per le pratiche sportive ed il tempo libero

Le piscine, i campi da tennis, campi polivalenti da pallacanestro, palla a volo, calcetto ecc. sono strutture per pratiche sportive e ludiche, realizzabili da privati sia per finalità private che per attività agrituristiche ed integrative. Tali interventi potranno essere effettuati nella misura massima di uno per tipologia per ogni proprietà interessata e comunque non più di due tipologie per proprietà.

In fase di R.U. dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni per la progettazione e dovrà essere posta particolare attenzione all'inserimento delle strutture nel contesto territoriale ed in particolare:

Le indicazioni che seguono sono da intendersi come linee guida per la successiva stesura del R.U.

- dovranno essere effettuati movimenti di terra non eccessivi da evidenziare nel progetto;
- le recinzioni delle strutture saranno schermate con siepi composte da specie arboree e/o arbustive autoctone che dovranno essere precisate nella relazione progettuale;
- i materiali costruttivi dovranno essere puntualmente descritti ed identificati sia nella relazione che negli elaborati grafici di progetto;
- a supporto delle strutture è consentita la costruzione dei soli volumi tecnici nella misura necessaria allo scopo, che, quando possibile, dovranno essere interrati;
- i materiali con i quali verranno realizzate le pavimentazioni esterne dovranno integrarsi con il contesto circostante e le pavimentazioni stesse dovranno essere limitate allo stretto necessario.
- Saranno ubicate nelle vicinanze di fabbricati

Circa la realizzazione delle **piscine**, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- la superficie della vasca avrà una superficie massima consentita di mq 100 ed una profondità di non oltre 220 cm;

- lo stato originario del terreno ed il piano finale di calpestio differiranno al massimo di cm 50 avendo cura di raccordare il dislivello di terreno creatosi;
- l'acqua da utilizzare per le piscine non dovrà essere captata né dall'acquedotto né da falde idropotabili e dovrà essere documentato l'autonomo approvvigionamento idrico.
- gli eventuali trampolini non potranno superare l'altezza di cm 50 dal piano di calpestio.
- l'ubicazione, nonché la forma delle vasche dovranno essere scelti con l'obiettivo di arrecare il minore impatto visivo possibile.
- le acque dovranno defluire tramite adeguato impianto di smaltimento.
- nei casi di versanti in pendenza i muri a retta a valle della piscina non dovranno superare l'altezza di 120 cm.

Art. 22 – Programma di miglioramento agricolo ambientale (PMAA)

Il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.), dovrà contenere in coerenza con quanto stabilito all'art. 23 delle norme e nella scheda 9A del P.T.C. avrà i seguenti contenuti:

Il PMAA sarà redatto su apposito modello, a firma di un tecnico abilitato in materia;

1) Contenuti del Programma

- a) Una scheda di miglioramento paesistico-ambientale e idrogeologico in riferimento all'intera superficie aziendale con le seguenti informazioni:
 - Caratteristiche fisiche: giacitura, pendenza del suolo (media prevalente), corsi d'acqua (naturali e artificiali), rete scolante (artificiale).
 - Caratteristiche paesaggistiche: boschi, formazioni arboree di argine, di ripa e di golena, formazioni lineari arboree e/o arbustive (filari, siepi, etc.), alberature segnaletiche di confine o arredo, alberi monumentali e/o camporili, particolari sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, etc.), viabilità rurale panoramica.
 - Emergenze storico-archeologiche: manufatti di valore storico e/o culturale, aree archeologiche (emergenze visibili), muretti di confine.
 - Caratteristiche del suolo e sottosuolo: calanchi e biancane, doline, grotte, aree carsiche, falde acquifere (freatiche e artesiane), sorgenti, pozzi, erosione del suolo, frane e dissesti, cedimenti o subsidenza, cuneo salino.
 - Vincoli paesaggistico-ambientali: D.L. 22/01/04 n° 42, aree protette (L.R. 49/95), ed aree soggette ad invarianti territoriali, vincolo idrogeologico e forestale (R.D. 3267/23).
- b) Un elenco descrittivo delle costruzioni rurali e impianti fissi contenente le seguenti informazioni distinte in situazione ante e post opera:
 - Denominazione e destinazione d'uso, dati catastali e mappa, superficie totale, superficie utile, superficie del terreno ad esso riconducibile, Comune di appartenenza, località.
 - A parte dovranno essere elencati e descritti con le seguenti informazioni i fabbricati non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte dal programma:

- Denominazione e destinazione d'uso, dati catastali, superficie totale, superficie utile.
- c) Per quanto concerne gli aspetti agronomici la relazione tecnica dovrà tenere conto del contesto territoriale in cui si trova l'azienda anche ai fini degli aspetti paesistico ambientali. Nel prospettare il futuro assetto ambientale si dovranno mettere in evidenza tutti gli aspetti agronomici e tecnico-gestionali come i caratteri pedologici, le lavorazioni dei terreni e le tecniche usate nelle lavorazioni stesse, gli accorgimenti adottati al fine di migliorare e/o mantenere la fertilità dei suoli, le successioni colturali, le problematiche relative alla irrigazione, le sistemazioni esistenti e operazioni previste per il loro mantenimento e/o ripristino, le formazioni boschive e gli interventi che verranno attuati per il loro miglioramento, compresa la descrizione dei criteri di intervento per eventuali rimboschimenti, il recupero di aree degradate, la frammentazione o polverizzazione della proprietà e le azioni che si intendono intraprendere al fine di rendere più razionale l'assetto fondiario.

2) Parametri Agronomici

Il fabbisogno orientativo di manodopera dipendente dal tipo di coltura agraria, dall'allevamento e dalle industrie agrarie praticate, nonché dall'esercizio della attività agrituristica ed imprenditoriale in genere, con i correttivi per alcune particolari condizioni operative, è quello individuato al punto 4 della scheda 11 del PTC.

Tale fabbisogno orientativo sarà preso a riferimento dal tecnico che firma il P.M.A.A., che sulla base di valutazioni agronomiche che saprà sviluppare nella relazione, potrà discostarsene od introdurre altri parametri di valutazione per situazioni particolari che non trovassero adeguata risposta nella scheda 11. In tal caso l'istruttoria della pratica dovrà verificare la congruità di tali valutazioni.

Per l'individuazione delle superfici minime fondiarie di cui all'art. 3, comma 4 (superfici minime per la realizzazione di nuove costruzioni rurali) valgono gli indici riportati nel P.T.C. Art. 23, comma 11, e scheda 9A.

In caso di aziende agricole costituite da più appezzamenti di terreno non contermini, anche situati in territori comunali diversi, l'appezzamento minimo su cui dovrà essere edificato il centro aziendale dovrà avere un'estensione minima di ettari 6 e il numero degli appezzamenti non dovrà essere superiore a 2.

Gli annessi agricoli potranno essere edificati previa giustificazione con PMAA qualora l'azienda agraria in esame abbia gli stessi requisiti minimi di superficie. In assenza di tali requisiti minimi o nel caso in cui la proprietà fondiaria non costituisca azienda agraria, gli annessi potranno essere realizzati ai sensi del successivo art. 31.

3) Parametri paesistico-ambientali

Nella redazione e valutazione dei P.M.A.A. si seguiranno i seguenti criteri, parametri e indirizzi.

- a) Ubicare gli interventi proposti nel rispetto della maglia territoriale e podere esistente e delle tradizioni insediative storicamente consolidate nel territorio.
- b) localizzare e configurare i nuovi manufatti in modo da conseguire aggregazioni significanti con i fabbricati esistenti.
- c) adottare tipi edilizi e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive dell'intorno e del più ampio contesto ambientale.
- d) ottimizzare l'inserimento dei manufatti in rapporto al sistema delle acque superficiale sotterranee in base alla rete scolante e più in generale in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico.
- e) ottimizzare l'inserimento nel contesto paesistico e nel sistema delle emergenze storico-artistiche.
- f) ottemperare ai disposti di quegli atti di Q.R.C.T. che rimarranno vigenti dopo l'approvazione del P.T.C.

Fermo restando quanto disciplinato negli articoli 28-34b delle presenti norme relativamente alle singole unità e sub-unità di paesaggio, per i nuovi edifici agricoli, a destinazione abitativa e non, si dovranno rispettare le seguenti caratteristiche edilizie e morfologiche:

- massima semplicità di impianto volumetrico (volumi netti, definiti, impostati su piante regolari)
- prospetti lineari, privi di sfalsamenti inutili, aperture in quantità e dimensioni strettamente legate alle necessità funzionali
- divieto di terrazze in aggetto
- paramenti murari in pietra locale a faccia vista e/o intonaci a calce tinteggiati con colori naturali a base terrosa
- coperture in laterizio a coppi e tegole in forma di capanna o padiglione
- altezza massima 2 piani
- Il tutto dovrà essere ricompreso in una documentazione tecnica allegata al P.M.A.A. che consenta una verifica immediata del rispetto dei criteri suddetti.

Per i nuovi annessi agricoli si dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:

- non dovranno superare ml. 5,0 di altezza in gronda, salvo dimostrate necessità di altezze superiori e comunque nel rispetto dell'inserimento nel contesto ambientale.
- la tamponatura potrà essere in mattoni a faccia vista, blocchi di tufo e pietrame locale a faccia vista, materiali con finitura ad intonaco a calce e tinteggiatura secondo le indicazioni dell'Ufficio tecnico comunale.
- per edifici prefabbricati saranno prescritte schermature adeguate.
- le coperture dovranno essere in laterizio a coppi e tegole o in altro materiale purché tinteggiato del colore del laterizio
- Dovranno essere specificati e indicati filari di alberature già di notevole altezza e masse di vegetazione adeguate alla schermatura dei nuovi manufatti, con le caratteristiche sopra indicate.
- Per la recinzione dei resedi e delle aree di pertinenza sono ammesse siepi costituite da specie locali in adiacenza alle quali potranno essere

realizzate recinzioni in rete metallica a maglia sciolta. L'altezza delle recinzioni non potrà superare ml. 1,80.

- Per la chiusura di appezzamenti relativi ad allevamenti e coltivazioni agricole sono ammesse recinzioni a palizzata di legno, a pali di legno e rete zincata o filo di ferro spinato. Eventuali cordonati in calcestruzzo dovranno risultare completamente interrati.
- Per eventuali interventi sulla viabilità poderale e forestale sono ammessi il ripristino della viabilità forestale, nonché variante della viabilità esistente se comportano un miglioramento delle caratteristiche della sede viaria, se contribuiscono alla regimazione delle acque e alla prevenzione dei fenomeni di incendio nonché l'apertura di piste per esbosco, ove autorizzato dagli uffici competenti.

4) Interventi per la tutela e la valorizzazione ambientale

saranno considerati interventi di miglioramento fondiario per la tutela e la valorizzazione paesaggistico-ambientale quelli tesi a:

- Eliminare ogni forma di degrado architettonico, paesaggistico ed ambientale
- Ripristinare o adeguare le infrastrutture esistenti
- Introdurre opere di difesa idrogeologica (dissesti, falde, sorgenti etc.), dal fuoco e da altri fattori di rischio
- Ottenere una corretta regimazione idraulica e un efficace smaltimento dei reflui e dei rifiuti
- Introdurre schermature arboree e arbustive a integrazione degli interventi edilizi costituite da specie autoctone e naturalizzate caratteristiche, non esotiche oltre che salvaguardare le strutture vegetazionali più rilevanti anche con specifici interventi di recupero (sugherete, leccete, biotopi etc.). Limitare l'espansione di specie indesiderate ed invadenti quali pino marittimo, ailanto, acacia
- Salvaguardare e ripristinare strutture storiche e architettoniche significative del paesaggio agricolo (antichi tracciati viari, fonti, seccatoi, muri a retta, alberature e vegetazione di interesse storico e paesaggistico)
- Ottimizzare l'inserimento dei manufatti in riferimento alla morfologia del suolo e alla viabilità rurale esistente
- Realizzare sistemazioni agrarie congruenti con quelle caratteristiche dell'intorno; in particolare saranno evidenziati quegli interventi di ripristino e manutenzione di sistemazioni agrarie tendenti a mantenere e/o migliorare la stabilità dei versanti e più in generale la regimazione idraulica, nonché alcune sistemazioni tipiche (lunettamenti, gradonamenti, terrazzamenti od altro)
- Migliorare le condizioni ambientali per la fauna selvatica, anche in relazione ad interventi entro le aziende faunistiche oppure concertati con gli Ambiti Territoriali di Caccia (A.T.C.) o con gli organismi di gestione delle zone a divieto di caccia (parchi, riserve naturali, oasi, zone di ripopolamento e cattura)

5) Volumi massimi ammessi

- Per la valutazione dei rapporti massimi tra volumi edilizi utilizzati per la conduzione del fondo e superfici fondiarie devono essere presi a riferimento quelli individuati dal vigente PTC provinciale

E' inoltre consentita per le aziende agricole l'attività integrativa di tipo ricettivo fino ad un massimo di 50 posti letto in locali di nuova edificazione -la cui ammissibilità è specificata per ogni unità e sub-unità di paesaggio- dimensionati in rapporto alle volumetrie aziendali, assicurando, come previsto all'art. 22, comma 7, delle norme del P.T.C, una equilibrata proporzione fra il numero di posti letto assegnati alle attività ricettive e quelli previsti all'interno delle UTOE, come specificato nel quadro sinottico riportato all'ultimo comma dell'art.20 "Attività integrative".

6) Deroghe

Sarà possibile concedere deroghe per attività vitivinicole, all'interno delle aree D.O.C. relativamente ai volumi edificabili per la realizzazione di cantine che prevedano l'invecchiamento e la degustazione o per altre attività agricole dietro motivate esigenze che tengano conto degli aspetti agronomici e zootecnici da dimostrare ed argomentare da parte del tecnico redattore del piano aziendale, solamente su esplicito parere positivo del competente ufficio agricoltura della Provincia di Grosseto.

I volumi saranno meglio specificati in sede di redazione del regolamento Urbanistico, comunque commisurati alla capacità produttiva dei vigneti aziendali, dovranno essere interrati; è ammessa una porzione di fabbricato fuori terra per la commercializzazione e promozione non superiore ai 1500 mc.

Art. 23 – Annessi rurali eccedenti la capacità produttiva del fondo

E' ammessa l'edificazione di annessi rurali, come previsto dall'art. 6 del Regolamento 25 agosto 2016, n. 63/R  aziende agricole che non raggiungono le superfici minime fondiari (indicate nell'art. 2 del DPGR 09/02/2007 n° 5R – Regolamento di attuazione del Titolo IV Capo III della Lr 1/05, e nell'art.23, comma 11 del PTC) salvo i divieti indicati all'interno delle singole unità e sub-unità di paesaggio stabiliti dal Piano Strutturale, in accordo con quanto stabilito dall'articolo 23, comma 4, delle Norme del PTC alle seguenti condizioni:

- a servizio di aziende con estensione della superficie coltivabile pari o superiore ai 3 ettari che effettuano colture a vigneto, oliveto, orto o frutteto.
- volume massimo consentito di mc. 180, comprese le preesistenze.

Tutti gli interventi di nuova edificazione sono comunque sempre sottoposti all'obbligo del riordino dei manufatti esistenti sui fondi.

1) Calcolo della Superficie:

Sono escluse dal computo le aree boscate.

Per fondi con diverso ordinamento colturale la superficie minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici minime previste.

In caso di fondo suddiviso in più appezzamenti, si potrà tenere conto nello schema di cui al successivo punto 2 degli appezzamenti esistenti nello stesso comune o località ricadenti in altri comuni; in tali casi l'annesso sarà edificato nell'appezzamento con maggiore densità colturale, ove è più giustificabile la

necessità di servirsi dell'attrezzatura. Potrà essere giustificata la realizzazione di più annessi su appezzamenti diversi appartenenti ad un unico conduttore, che singolarmente raggiungano i minimi di cui ai punti A) e B), solo nel caso in cui a causa della notevole distanza tra di essi nello schema si dimostrerà la necessità di più centri operativi.

I terreni interessati dall'intervento edilizio non devono aver subito divisione della proprietà dopo la data di entrata in vigore della L.R. 64/95 e successive modificazioni ed integrazioni.

Ove sia intervenuto frazionamento, resterà valido il presente divieto per i 10 anni successivi.

2) Caratteristiche costruttive:

In caso di terreni acclivi, il manufatto sarà collocato in maniera da comportare minimi movimenti di terra e la sua collocazione tenderà a nascondere alla vista rispetto ai punti panoramici. Più in generale saranno seguiti i criteri esplicitati nel precedente art.22.

3) Caratteristiche tipologiche:

Relativamente agli ambiti individuati territoriali esplicitati nel presente articolo, le caratteristiche tipologiche sono le seguenti:

il manufatto sarà costituito da un unico locale con servizio igienico, altezza media non superiore a ml 2,50 con copertura ad una falda o a due falde inclinate con pendenza non superiore al 35%. Si prescrive l'uso di materiali tipici del luogo in cui si interviene, comunque pietra a faccia-vista o materiali da costruzione intonacati e tinteggiati con colori terrosi chiari, canali e discendenti a sezione circolare in rame o metallo; infissi in legno o metallo verniciato di colore marrone, manto di copertura in embrici e coppi, finestre con davanzale ad altezza non inferiore a cm 130 dal pavimento interno.

Nel caso di annessi da realizzare al di fuori degli ambiti territoriali esplicitati nel presente articolo, le caratteristiche tipologiche sono le seguenti:

il manufatto sarà costituito da un unico locale con servizio igienico, altezza media ml 2,50 con copertura ad una falda o a due falde inclinate con pendenza di norma compresa tra il 30% e il 35%. Si prescrive l'uso di materiali tipici del luogo in cui si interviene, comunque pietra a faccia-vista o materiali da costruzione intonacati e tinteggiati con colori terrosi chiari, canali e discendenti a sezione circolare in rame o metallo; infissi in legno o metallo verniciato di colore marrone, manto di copertura in embrici e coppi, finestre con davanzale ad altezza non inferiore a cm 130 dal pavimento interno. Ulteriori precisazioni verranno date in sede di R.U.

Art. 24 - Specie forestali

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 (così come previsto dal regolamento regionale 48/R).

E' considerato elemento di miglioramento ambientale, da inserirsi come tale nei PMAA, la sostituzione di filari di specie esotiche (in particolare pini americani e eucaliptus) con le specie sopra elencate.

Non è possibile eliminare le siepi e le piante camporili salvo comprovate esigenze riconducibili a sistemazioni dei terreni ai fini produttivi.

E' ammesso, in deroga, togliere le suddette piante solo se sono secche o deperienti, tali da poter provocare pericolo per cose o persone poste nell'intorno. Quanto sopra dovrà essere constatato dall'Ufficio Urbanistica Comunale, che dovrà esprimere parere in merito.

Oltre al rinvio alle Leggi nazionali e regionali ed alle norme provinciali al riguardo, si fa presente che per le specie arboree forestali presenti nei campi (piante camporili), in particolare le specie quercine, qualora si volesse intervenire al fine di ridurre la presenza per operazioni di sistemazione dei terreni, oltre a quanto previsto dalla normativa provinciale ai fini del vincolo idrogeologico e forestale, dovrà essere presentata al Comune una comunicazione con una planimetria ove saranno raffigurate le piante da abbattere e quelle che eventualmente saranno messe a dimora, in sostituzione di quelle abbattute.

Per l'abbattimento o la riduzione di tali piante o formazioni lineari dovrà essere richiesta la autorizzazione comunale presentando la seguente documentazione:

- relazione con descrizione della consistenza e dello stato delle specie arboree presenti nell'area di intervento, delle piante che si intendono eliminare, delle piante che si intendono trasferire, delle nuove piante che si intendono mettere a dimora;
- foto illustrative dell'area e delle piante presenti;
- planimetria a corredo della relazione in scala da 1:5.000 a 1: 2.000 con ubicazione delle piante allo stato attuale e di quelle da trasferire o da mettere a dimora ex novo.

Tale documentazione sarà esaminata dalla Commissione degli Esperti, per la relativa autorizzazione.

Qualora la Commissione fosse chiamata ad esprimere parere su richiesta di autorizzazioni e utilizzazioni forestali (tagli, aperture di piste ecc..) si dovranno tenere nel debito conto gli aspetti tecnici legati a tali utilizzazioni del contesto paesaggistico in cui il bosco è inserito e le conseguenze ecologiche sullo sviluppo della vegetazione delle operazioni richieste.

In tal caso dovrà essere presentata una relazione nella quale si illustrino le caratteristiche della siepe (composizione floristica, dimensioni, foto di corredo e planimetria su carta tecnica reg.le in scala 1:5.000 con la collocazione della siepe stessa) o delle piante camporili (specie, dimensioni, collocazione su carta tecnica reg.le in scala 1:5.000) e le motivazioni della richiesta di eliminazione. L'ufficio Urbanistica comunale potrà rilasciare l'autorizzazione dopo aver istruito la pratica, sulla base di parametri e criteri che saranno specificati nel Regolamento Urbanistico.

Nel rispetto di quanto previsto nella L.R. 39/2000 e succ. mod. e integrazioni e del relativo regolamento di attuazione, viene data rilevanza strategica alla sughera, che dovrà particolarmente essere presa in considerazione nella pianificazione forestale aziendale (piani di assestamento, di taglio, autorizzazioni, comunicazioni) puntando alla valorizzazione massima possibile di questa specie: maggiore eliminazione possibile delle specie dominanti rispetto ad essa, specialmente se conifere, la potatura delle parti deperienti o secche, eliminazione delle piante disseccate ed ammalorate.

Art. 25 - Costruzioni precarie, strutture di servizio alle attività ittico - venatorie, canili, ricoveri per animali da cortile o detenuti a scopo amatoriale, serre

1. COSTRUZIONI PRECARIE

Le costruzioni precarie sono quelle realizzate per specifiche esigenze produttive, con materiali leggeri solo appoggiati o ancorati a terra e privi di opere di fondazione, tali da non comportare effetti di trasformazione del suolo e del sottosuolo. Esse sono consentite previa comunicazione all'ufficio tecnico comunale nella quale si specifichino le esigenze produttive, il tempo di utilizzazione del manufatto, le sue caratteristiche, la sua collocazione e l'impegno alla sua rimozione oltre i termini predetti e per un periodo stabilito dalla legislazione vigente e dal Regolamento Urbanistico.

In questa categoria rientrano anche i chioschi (uso stagionale) per la vendita di prodotti legati alla attività agricola come i prodotti del bosco e del sottobosco, i prodotti delle coltivazioni, naturali o conservati, e da essi derivati per trasformazione (olio, vino, formaggi, specialità alimentari tipiche), ma anche: materiale illustrativo e pubblicazioni; attrezzi o gli accessori di fabbricazione artigianale, accessori artigianali.

2. TETTOIE PER AUTO

E' consentita la costruzione di tettoie per riparo delle automobili nell'area di pertinenza dei fabbricati di abitazione, con caratteristiche che saranno specificate nel Regolamento Urbanistico.

3. STRUTTURE DI SERVIZIO ALL'ATTIVITA' ITTICO-VENATORIA

3.1) Allo scopo di offrire riparo dalle intemperie ed un luogo per ritrovo con scopo ludico e di socializzazione, è consentito ad ogni squadra di caccia al cinghiale iscritta nel registro provinciale avente zone di caccia assegnate in Comune di Magliano (e quindi soggette alle periodiche variazioni sulla base delle determinazioni dell'Amm. Prov.le e dell'ATC competente) e alle Aziende Faunistiche e Venatorie, realizzare una capanna con funzioni di "rialto" di superficie 3 mq/cacciatore iscritto e comunque non superiore a 300 mq, la cui permanenza sul territorio è legata all'esistenza della squadra; pertanto la capanna sarà smantellata al momento della cancellazione della squadra dal registro suddetto. Le caratteristiche della capanna, che comunque dovrà avere come tipologia di riferimento la capanna dei taglialegna, che saranno specificate in un apposito regolamento comunale.

Queste strutture potranno essere costruite solo all'interno di una radura esistente senza compromettere il bosco ed il sottobosco.

Tale riparo avrà funzioni esclusivamente private, mentre, qualora dovesse essere adibito ad ospitare iniziative pubbliche, dovranno essere acquisite le autorizzazioni di rito.

I fabbricati in oggetto non possono essere computati all'interno del calcolo delle dotazioni aziendali dei PAPMAA. In caso di cessane dell'attività o di cambio di destinazione d'uso, troverà applicazione l'art. 81, comma 1, della LR 65/2014, che richiama le sanzioni stabilite dell'art. 196 (*Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali*).

3.2) nell'apposito regolamento comunale verrà disciplinata la realizzazione del capanno da pesca secondo la tipologia della capanna alla maremmana con superficie non superiore a 150 mq.-

3.3) Allo scopo di consentire attività legate allo studio della fauna selvatica è consentita la realizzazione di punti di osservazione della fauna stessa.

La richiesta per la realizzazione di tali punti di osservazione dovrà essere inoltrata da associazioni riconosciute, da amministrazioni pubbliche o da Istituti universitari o altri istituti riconosciuti di ricerca allegando un programma delle attività da svolgere presso la struttura, con riferimento alla durata delle osservazioni ed alle modalità di frequentazione del punto di osservazione.

La struttura sarà realizzata in legno e consisterà in un locale più servizio igienico della superficie massima complessiva di 30 mq, limitata al piano terreno. Su di essa potranno essere apposte antenne od altre strutture utili alla realizzazione delle osservazioni

3.4) Al fine di offrire un riparo ed un locale per l'accoglienza della clientela, è consentito ai titolari di aree addestramento cani regolarmente autorizzate dalla Provincia, per una durata coincidente con l'autorizzazione stessa, realizzare strutture precarie esclusivamente in legno con caratteristiche che saranno specificate in un apposito regolamento comunale.

4. *CANILI PER ALLEVAMENTI O SQUADRE DI CACCIA AL CINGHIALE E RANDAGISMO*

Si potranno realizzare tali canili previo studio della loro collocazione in un punto a basso impatto paesaggistico e comunque al di fuori delle aree boscate e distanti dai centri abitati. A tal fine sarà presentato all'ufficio tecnico comunale un elaborato cartografico corredato da foto con cui si rappresenti chiaramente l'inserimento dei previsti manufatti nel contesto paesaggistico.

Per le caratteristiche dei canili si rimanda alla redazione di un apposito regolamento comunale .

Nel caso di canili per squadre di cacciatori, potrà essere inoltrata non più di una richiesta per ogni squadra di cacciatori al cinghiale con sede nel Comune di Magliano in Toscana.

5. *RICOVERI PER ANIMALI DA CORTILE O TENUTI A SCOPO AMATORIALE*

5.1) I ricoveri per animali da cortile od altri detenuti a scopo amatoriale (cavallo, cane ecc...) che comportano la realizzazione di cucce o altro manufatto non precario potranno essere realizzati previa comunicazione al Sindaco comprendente elaborati di progetto e nel rispetto delle caratteristiche che saranno specificate in un apposito regolamento comunale.

5.2) I ricoveri per animali da cortile, così come per i canili, realizzati con appositi contenitori semplicemente appoggiati a terra con circostante recinzione in rete a maglia sciolta e paletti in ferro o legno, non sono soggette ad alcuna comunicazione.

In ogni caso le realizzazioni saranno improntate alla massima semplicità e decoro. E' assolutamente vietato il riuso come ricovero di animali di strutture o loro porzioni dismesse impropriamente riciclate nei contesti in oggetto (es. auto, roulotte, fogli di lamiera, coperture in onduline ecc.)

In generale i canili dovranno essere normati nel pieno rispetto della vigente normativa igienico - sanitaria.

Tali interventi dovranno essere compatibili con le condizioni di pericolosità riscontrate in sito.

6. *SERRE*

Gli interventi esplicitati nel presente punto, la cui ammissibilità è specificata per ogni unità e sub-unità di paesaggio, consistono in:

6.1) Strutture provvisorie o precarie: i piccoli tunnel o simili posti sulla fila di coltivazioni erbacee o su singole piante, nonché i tunnel poggiati a terra e con caratteristiche di precarietà ai sensi del precedente punto 1. Per esse dovrà essere rivolta comunicazione al Comune con le stesse specifiche che vengono effettuate nel caso dei manufatti precari di cui al punto 1.

6.2) Strutture permanenti quali serre in metallo, muratura, legname, materie plastiche, coperte con vetro o materie plastiche, ancorate permanentemente al terreno ed insistenti comunque sullo stesso sito per più annate agrarie, potranno essere realizzate tramite l'approvazione di un P.M.A.A. da parte delle aziende agrarie o di una relazione -per le proprietà non costituenti aziende- che dimostri la reale necessità anche ai fini della commercializzazione dei prodotti aziendali.

Detti impianti dovranno essere ubicati in luoghi non in vista ed eventualmente schermati da essenze arboree.

Tali interventi dovranno essere compatibili con le condizioni di pericolosità riscontrate in sito.

CAPO II - DISCIPLINA DEI SISTEMI INSEDIATIVI

Art. 26 - Criteri d'intervento nei nuclei edificati e categorie d'intervento

I centri più significativi del Comune di Magliano (Magliano Capoluogo, Montiano e Pereta), sono molto simili dal punto di vista della loro genesi insediativa, essendosi sviluppati, inizialmente, all'interno della cinta muraria, di impianto medioevale.

Soltanto nei primi anni del '900, è iniziata l'edificazione all'esterno delle mura, spesso in modo spontaneo e disarticolato, senza un effettivo disegno urbanistico pianificatore.

Per quanto riguarda gli interventi da prevedere all'interno dei centri storici, il Piano Strutturale recepisce integralmente gli obiettivi della specifica variante comunale, redatta ai sensi della Legge regionale 59/80 e adottata con Delibera C.C. n°100/97, in fase di R.U. verrà ripresa la normativa contenuta nelle Norme Tecniche per i centri storici.

Per gli interventi relativi alle fasce edificate di più recente edificazione, il Piano Strutturale cercherà dove possibile, di promuovere, mediante interventi pubblici e privati, specifiche progettazioni al fine di rendere il contesto abitativo più organico e funzionale anche ricorrendo allo strumento della perequazione urbanistica previsto dall'art. 100 della LR 65/2014, con modalità di attuazione che saranno dettate in sede di regolamento urbanistico.

A questo proposito il Piano Strutturale incentiva il mantenimento, sia nei centri storici che nelle rimanenti zone edificate, del piccolo tessuto commerciale, dei negozi tipici e dei piccoli artigiani, privilegiandone l'inserimento, come punti di aggregazione e di socialità, rispetto ai grandi centri commerciali e di distribuzione. I criteri insediativi, che hanno guidato la progettazione e la definizione degli interventi urbanistico-edilizi, contenuti nel Piano Strutturale, trovano principale riferimento nelle disposizioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, al capo terzo, articoli 27, 28 e 29, con riferimento specifico alla struttura insediativa.

In particolare, il Piano Strutturale di Magliano in Toscana intende privilegiare, in tutto il territorio comunale, il recupero dei volumi esistenti ed il loro riuso, in maniera prioritaria rispetto alla nuova edificazione e quindi a nuovo consumo di suolo non urbanizzato.

Quando si renda necessario intervenire con nuove volumetrie, queste saranno localizzate ai margini del perimetro edificato esistente e ad esso collegate in maniera organica e funzionale, o ancora all'interno del nucleo edilizio, con funzione di ricucitura, raccordo e riqualificazione.

Anche gli spazi urbani che saranno mantenuti aperti e ineditati, dovranno essere oggetto di accurata progettazione urbanistica, in modo che siano resi funzionali al miglioramento della qualità delle offerte e dei servizi dell'intorno abitativo nel quale insistono.

Nelle adiacenze dei centri storici, saranno mantenuti e incentivati ampi anelli di verde, con funzione di filtro e protezione della parte antica degli insediamenti e saranno potenziati gli elementi caratterizzanti come la cinta muraria, le torri, le cortine, le porte, mediante interventi di ripristino e valorizzazione.

Si prevedono aree di sosta esterne al centro storico.

In generale si tenderà ad aumentare gli spazi ad uso pubblico ed a mantenere e sviluppare i servizi sociali, culturali, didattici e sanitari, anche all'interno delle piccole realtà abitative, in modo da contrastare il fenomeno dello spopolamento e limitare, allo stesso tempo, la richiesta di mobilità.

Le strutture di proprietà o uso pubblico all'interno delle UTOE, se dismesse possono essere usate per funzioni sociali, ricreative, collettive o ricettive.

All'esterno dei centri abitati, non sarà consentita l'edificazione lungo le viabilità principali e sarà vietata la saldatura tra i vari insediamenti, mantenendo, al contrario, i varchi esistenti per salvaguardare e valorizzare i binocoli visivi che si sono consolidati nei diversi nuclei edificati.

Le emergenze architettoniche ed ambientali, dovranno essere adeguatamente protette e valorizzate, e possibilmente inserite negli itinerari storico-culturali esistenti o di progetto.

Il Regolamento Urbanistico dovrà contenere, nel suo articolato, una normativa che garantisca il massimo grado di accessibilità a tutti gli interventi previsti, sia privati che pubblici, in modo da consentire la completa fruizione da parte di tutti gli utenti.

Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere, quando richiesto da specifiche situazioni, sia in aree urbane, che extra-urbane, l'impianto di arredi vegetazionali, preferibilmente con essenze di tipo autoctono e comunque subordinato all'approvazione di adeguato progetto.

All'interno delle unità di paesaggio e delle unità territoriali organiche elementari, gli interventi previsti dovranno uniformarsi alle categorie d'intervento di seguito riportate:

Conservazione. Articolato di norme e indicazioni finalizzate a:

- valorizzazione del tessuto edilizio mediante il mantenimento delle caratteristiche architettoniche e compositive degli edifici, da realizzare anche con interventi di ripristino di situazioni originarie, eliminazione di superfetazioni, miglioramento della funzionalità generale ed adeguamenti igienico-sanitari;
- alla tutela dei caratteri identificativi del paesaggio naturale e rurale, nonché delle peculiarità storico-ambientali riferite ai nuclei edificati;

Recupero. Articolato di norme e indicazioni finalizzate:

- miglioramento e ripristino della qualità architettonica e compositiva di nuclei edificati, singole zone o singoli edifici, nel rispetto del contesto edificato esistente;
- miglioramento e ripristino, di carattere urbanistico, di aree o isolati disorganici e degradati, al fine di ottenere un disegno planivolumetrico coerente e unitario;
- miglioramento e valorizzazione dell'impianto edilizio ed urbanistico, mediante adeguamento a standards igienico-abitativi, anche con demolizione e ricostruzione, parziale o totale, dell'organismo esistente;

Riqualficazione. Articolato di norme e indicazioni finalizzate:

- miglioramento dei livelli igienico-abitativi e distributivi delle strutture edilizie e dei contesti edificati (comparti e isolati), adeguamento agli standards di legge e potenziamento della funzionalità generale;
- introduzione di nuovi servizi o potenziamento degli attuali;
- potenziamento delle dotazioni urbanistiche, riferite in particolare alle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica mediante accorpamento e diversa distribuzione dei volumi esistenti secondo un disegno organico ed unitario, in armonia con il contesto edificato esistente;

Completamento. Articolato di norme e indicazioni finalizzate:

- adeguamento e valorizzazione di insediamenti urbani esistenti, mediante interventi edilizi di ricucitura degli spazi edificati e di utilizzazione di aree libere o di risulta al fine di rendere più organico e funzionale il contesto edificato, nel

rispetto comunque degli allineamenti, delle altezze e delle caratteristiche topologiche e planimetriche esistenti;

Nuova Edificazione. Articolato di norme e indicazioni finalizzate:

- realizzazione di nuovi insediamenti e servizi in aree inedificate o parzialmente edificate, da organizzare in modo coerente ed unitario con il tessuto edificato esistente.

Il P.S. ha dimensionato gli insediamenti ammissibili secondo il parametro di riferimento del numero di alloggi nel caso dell'edilizia abitativa, della superficie coperta per le attività commerciali, artigianali di base e di servizio misti alla residenza e per le aree da destinare ad attività produttive e dei posti letto per le attività ricettive, rimandando al R.U. la puntuale definizione degli interventi previsti.

Le previsioni che interessano il recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale a fini turistico-ricettivi saranno contenute nella dimensione complessiva prevista dal PS e comunque è prescritto, per ogni fabbricato, un numero massimo di 2 unità ricettive (appartamenti vacanza).

Nella fase del R.U. sarà possibile effettuare rettifiche in accordo con l'art. 27 della LR1/05, oggi sostituita dalla LR 65/2014:

- installazione di attrezzature tecnologiche;
- modeste rettifiche ai tracciati e alla localizzazione delle infrastrutture;
- necessità legate all'adempimento di sopraggiunte nuove normative.

La ripermetrazione dovrà seguire gli stessi criteri delle perimetrazioni originarie e cioè appoggiarsi quanto più possibile a confini fisici ed a segni territoriali evidenti circoscrivendo l'area oggetto di modifica.

Le suddette rettifiche dovranno, preventivamente, ottenere il parere favorevole della Conferenza tra le strutture tecniche del Comune, della Provincia e della Regione (art.3 L.R.5/95, ora art. 21 L.R. 1/2005).

TITOLO V ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

CAPO I - SUDDIVISIONE IN UNITÀ E SUB-UNITÀ DI PAESAGGIO

Art. 27 – Definizione delle unità e sub-unità di paesaggio

Si definisce Unità di paesaggio: porzione del territorio comunale ove si riscontrano caratteristiche storiche, ambientali, insediative, economiche e sociali fra loro legate organicamente, per cui si precisano gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio, i parametri di riferimento per il R.U., le invarianti e le salvaguardie da rispettare fino all'approvazione del R.U.

Si definisce Sub-unità di paesaggio: articolazione del sistema al cui interno tutte od alcune delle caratteristiche del sistema hanno particolare connotazione, tale da giustificare un'ulteriore specificazione degli obiettivi sopradetti.

In definitiva, le indagini territoriali hanno consentito di individuare alcuni elementi caratterizzanti e di proporre una suddivisione in unità e sub-unità che va ad integrare modificando in parte l'assetto previsto dal PTC, nello spirito di quanto previsto all'art 19 punto 8 dello stesso PTC.

Si tratta di modifiche della perimetrazione tutte interne al territorio del Comune di Magliano in Toscana, che rendono le unità di paesaggio più coerenti rispetto alle caratteristiche descritte nella scheda 7 del PTC, cui ci si è riferiti in quanto invarianti territoriali.

Il territorio rurale è articolato in unità di paesaggio e sub-unità di paesaggio, identificate nella tavola 3 del Piano Strutturale nel modo seguente:

- **unità di paesaggio di Monte Bottigli (R7.1);**
- **unità di paesaggio di Pancole e Pereta (R7.3)**
sub-unità di paesaggio Maiano-Ghiaccialone
sub-unità di paesaggio Poggio Bestiale
sub-unità di paesaggio Pereta
- **Unità di paesaggio delle pendici di Montiano (R7.2)**
sub-unità di paesaggio Cupi
sub-unità di paesaggio Poggio Aquilone
- **Unità di paesaggio del Collecchio (Pi2.5);**
- **Unità di paesaggio dell'Uccellina (Pr2);**
- Unità di paesaggio del medio Albegna (CP3.2);**
sub-unità di paesaggio Colle di Lupo
sub-unità di paesaggio Valle dell'Albegna est
- **Unità di paesaggio delle pendici di Magliano (CP3.1) ;**
sub-unità di paesaggio Magliano
sub-unità di paesaggio Valle Albegna ovest

Art. 28 – Unità di paesaggio di Monte Bottigli (R7.1)
Collina boscata con vallate coltivate

Unità di paesaggio costituita prevalentemente dal bosco ai cui margini si trovano aree coltivate. E' interessata, per una piccola porzione a sud, dall'area contigua del Parco naturale della Maremma.

Essa corrisponde alla Udp R7.1 del PTC ma i suoi confini sono stati variati nella zona nord, escludendo un'area con terreno seminativo alla confinante unità della collina centrale (sub unità Maiano Ghiaccialone), e nella zona ovest, inglobando un'area boscata in loc. Lecceta del Sarto e Spineti che nel PTC era invece compresa nella UdP R7.2 Pendici di Montiano.

INVARIANTI – Costituiscono **invarianti strutturali** ai sensi dell'art. 5 della LR 65/2014:

- una strada che taglia in due la superficie boscata e che per una buona parte percorre un antico tracciato già presente nel Catasto Leopoldino, che si sovrappone alla "strada del vino".
- esemplare monumentale di leccio sughero in località Poggio Rossino, di fillirea a foglie strette e di cerro sughero a Poggio Argentiera, contrassegnati rispettivamente con il numero (1), (2), (3) nella tav 18a/18b intitolata "Aspetti forestali, ambiti ed emergenze di interesse paesaggistico".
- Presenza di un binocolo visivo.
- Vestigia di Montiano vecchio.
- l'estensione del bosco il cui riferimento è la tav.20a/20b intitolata "Carta dell'uso del suolo".
- 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 e valorizzazione del sistema bosco, con particolare attenzione alla affermazione di attività didattiche, venatorie, ricreative, economiche ad esso afferenti e di utilizzazione forestale.

AZIONI:

- potenziamento della sentieristica attraverso posa in opera della segnaletica, ripristino selciati e muretti; tali azioni saranno previste come miglioramento ambientale nel caso di predisposizione di PMAA;

- recupero e valorizzazione dei tracciati stradali di antico impianto che si evincono dalla tav.4a-b-c di progetto secondo i criteri dell'art.18 delle presenti norme;
- Si prevede la possibilità di ulteriori due attività artigianali Integrative per complessivi 400 mq di sup. coperta.
- *attività integrative*: sono ammesse anche mediante realizzazione di nuove volumetrie. In particolare quelle a scopo ricettivo sono ammesse sino a 20 posti letto, con un tetto massimo di 20 posti letto per la sub-unità;
- è ammessa la realizzazione delle residenze rurali da parte degli imprenditori agricoli professionali (IAP) nel rispetto delle norme definite all'art. 19;
- salvaguardia dell'emergenza Vestigia di Montiano vecchio secondo i criteri dell'art.18 delle presenti norme e realizzazione volume di supporto per *servizi* in prossimità delle Vestigia di Montiano Vecchio di mq 200 di sup. coperta (in accordo con quanto previsto all'art. 18 delle presenti norme);
- salvaguardia del binocolo visivo secondo i criteri dell'art.19, punto D delle presenti norme;
- le attività integrative artigianali, di ospitalità turistica e commerciali, che saranno realizzate in relazione alla presenza della "strada del vino", si potranno esercitare prioritariamente tramite riutilizzo dei volumi esistenti, comunque con interventi di ristrutturazione edilizia e nuova edificazione. Circa le attività di servizio, di cui all'art.20 delle presenti norme, se ne potrà realizzare una anche edificando nuova volumetria per una migliore fruizione dell'emergenza delle vestigia di Montiano Vecchio ; il dimensionamento totale è comunque già definito dal presente articolo.
- non sono consentiti annessi rurali a servizio di fondi non costituenti aziende agricole;
- non è consentita la costruzione di serre sia provvisorie che permanenti;
- 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 per l'area contigua faranno parte integrante e sostanziale del P.S. stesso e del relativo R.U., senza comportare per questo variante al P.S. comunale.
- Nelle aree di acquifero potenzialmente sfruttabili ma con falda superficiale, come i depositi alluvionali antichi terrazzati "at", 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 di dettaglio 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, devono essere rispettate le prescrizioni relative alle singole classi di pericolosità idraulica indicate nell'apposita cartografia per quel che riguarda il Fosso Rispecchia, il Fosso Argentiera ed il Fosso Ricupaglia.
- 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.

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Nuova edificazione
PRESTAZIONI:	2 attività artigianali (400 mq)
	1 attività di servizio (200 mq)
	Attività ricettive: 20 pl

critéri insediativi:

Sono presenti insediamenti abitativi periferici al sistema, per lo più poderi Ente Maremma, la cui maglia insediativa deve costituire riferimento per gli interventi edificatori avvenire.

**Art. 29 - Unità di paesaggio di Pancole e Pereta (R7.3).
Collina coltivata, con boschi e pascoli**

Le sub unità di paesaggio di Maiano – Ghiaccialone, di Poggio Bestiale e di Pereta sono articolazioni basate sulle diverse caratteristiche del paesaggio, dell'assetto agrario e dell'ambiente in genere della UdP R7.3 "Pancole e Pereta", salvo che in una piccola porzione a nord, ove è stata inserita un'area che rientra nell'UdP Cp 2.5 del PTC. Tale inserimento è giustificato perché entrambe le porzioni, pur se considerate nel PTC appartenenti a due unità diverse, sono caratterizzate da bassa collina tra 100 e 250 mt senza pendenze elevate, con costituzione prevalente per formazioni geologiche di flysch sia a prevalenza arenacea (Macigno) che calcareo marnosa (flysch alloctoni delle unità liguridi), come visibile dalla tav.23a-f. Tale affinità è anche di tipo agricolo, con presenza di seminativi e seminativi arborati in entrambe le sub unità. Sempre per quest'area teniamo inoltre presente quanto già riferito nella unità di paesaggio di Monte Bottigli circa l'inserimento dell'area seminativa limitrofa alla loc. Diaccio del Duca, più idonea a far parte del presente sistema e non della UdP R7.1 di Montebottigli.

Quanto descritto nella scheda 7 del PTC viene quindi esplicitato per tre diverse situazioni: la vasta area Maiano- Ghiaccialone, con maggiore presenza di agricoltura intensiva e sviluppo dei vigneti nonché di turismo rurale; la zona più circoscritta di Poggio Bestiale, con agricoltura estensiva e prospettive di utilizzo quali impianto di golf; l'area di Pereta, con una orografia particolarissima segnata dal passaggio dei torrenti con gole ricche di vegetazione forestale. Proprio la forte connotazione dal punto di vista orografico (fossi che disegnano un reticolo di vallecole), vegetazionale (boschi di fondo valle, seminativi estensivi) e paesaggistico giustifica l'inclusione in questa stessa sub unità anche della porzione della UdP R8.2 Dorsale di Murci e Poggioferro ricadente in territorio Maglianesese.

Art.29.a Sub-unità di paesaggio di Maiano-Ghiaccialone (R7.3.1)

Collina interna con contemporanea presenza di bosco, coltivazioni erbacee ed impianti arborei. Molti luoghi panoramici, da cui sono visibili Magliano e Montiano. L'area, caratterizzata da una dorsale collinare orientata N-S, parallela al corso del T. Maiano, da un settore meno acclive che costituisce il settore di monte del torrente stesso, e da un'area piuttosto articolata con basse colline ad acclività generalmente bassa.

In particolare è stata accorpata l'Unità di Paesaggio coincidente con la porzione di territorio comunale inclusa nella u.d.p. CP2.5 "Agro Dell'Ombrone" del P.T.C. con la sub-unità Maiano-Ghiaccialone compresa nella u.d.p. R7.3 "Pancole e Pereta" del P.T.C., in quanto mostrano fra loro una omogeneità sia dal punto di vista morfologico -si tratta per entrambe di un'area di basse colline con pendenze blande lungo il corso del Torrente Maiano- che, soprattutto, dal punto di vista geologico, infatti affiorano nella prima unità e nell'area nord del seconda quasi unicamente le arenarie della formazione del Macigno, dando una continuità nel passaggio da una all'altra.

INVARIANTI – Costituiscono **invarianti strutturali** ai sensi dell'art.5 LR 65/2014:

- Poggio Castellaccio
- Emergenza storica: chiesina di S. Antonio a Maiano Lavacchio rappresentata nella tav.1a

- Le seguenti aree di interesse paesaggistico: in loc. Tavoloni, Stabbiatelli e Fosso Aialino contrassegnati rispettivamente con la lettera (A), (B), (D) nella tav 18a/18b intitolata “Aspetti forestali, ambiti ed emergenze di interesse paesaggistico”
- Tracce di viabilità antica e “strada del vino” rappresentate nella tav.4c-d-e-f “Articolazione del territorio in unità e sub-unità di paesaggio”.
- l'estensione del bosco il cui riferimento è la tav.20a/20b intitolata “Carta dell'uso del suolo”
- 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:

Sviluppo del diffuso agriturismo, che potrà consentire l'incremento del livello occupazionale, anche legato alla valorizzazione delle risorse.

Data la vocazione agricola della zona, specie riferita alla coltivazione della vite e dell'olivo, che va salvaguardata e incentivata, si deve tutelare il territorio da quegli interventi, atti a regolarizzare la superficie del terreno agrario per l'impianto di nuovi vigneti, che potrebbero produrre alterazioni consistenti delle caratteristiche paesaggistiche, fra questi si individuano gli interventi che alterano l'assetto idrogeologico dei versanti interessati con movimenti di terreno consistenti. In sede di redazione dei PMAA si dovrà dimostrare che gli interventi proposti non andranno a modificare questi equilibri.

AZIONI:

Valorizzazione del territorio afferente alle “strade del vino”. Lungo tali percorsi, data la crescente concentrazione di attività agrituristiche e aziende agrarie vinicole, si possono realizzare anche con nuovi volumi *attività integrative* a supporto di tali attività per il turismo e il commercio legato alla vendita di prodotti caratteristici. Realizzabili massimo 2 attività artigianali, 2 commerciali e 4 di servizio;

- recupero e valorizzazione dei tracciati stradali di antico impianto che si evincono dalla tav. 4c-d-e-f 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 chiesina di S. Antonio a Maiano Lavacchio e dell'area di interesse archeologico "Abitato e Necropoli di Magliano" secondo i criteri dell'art.18 delle presenti norme;
- Viene prevista la realizzazione di un "ecocentro" in attuazione del Piano Industriale Rifiuti Urbani, adottato con Delibera n° 2/A dall'ATO 9; tale area attrezzata sarà adibita al conferimento diretto, da parte dell'utenza o da parte delle ditte incaricate, delle frazioni di rifiuto riciclabili nonché allo stoccaggio sino alla cessione a terzi di singole frazioni merceologiche. La estensione di questa area di stoccaggio sarà di circa 1500 mq, in fase di R.U. verranno fissati i criteri progettuali e di eventuale mitigazione di impatto ambientale.
- Come criterio insediativo si prescrive per questa struttura l'aggregazione e la localizzazione all'interno dell'UTOE insediativa;
- salvaguardia del binocolo visivo secondo i criteri dell'art.19, punto D delle presenti norme;
- miglioramento della viabilità pubblica vicinale;
- possibile *attività integrativa ricettiva* riutilizzando prioritariamente i volumi esistenti, specie in fabbricati di interesse architettonico. Si potranno realizzare nuovi volumi nel caso di dimostrata impossibilità di utilizzazione dell'esistente, mediante le tipologie di intervento di cui all'art. 19. Ai fini della ricettività potranno essere realizzate singole iniziative sino a 50 posti letto e comunque fino ad un massimo di 100 pl per il totale della sub-unità.
- Si prevede inoltre la realizzazione di servizi collettivi, quali impianti di stoccaggio e distribuzione GPL, secondo i criteri indicati all'art. 27 delle presenti norme.
- Nella sistemazione dei campi coltivati, anche se non vigneti, in caso di presentazione di P.M.A.A. si deve prevedere, ove necessario, la realizzazione di controfossi a monte per ridurre il fenomeno del ruscellamento diffuso nei campi e nelle aree di pascolo, rallentando così i processi erosivi.
- 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.

- Relativamente a nuove realizzazioni e ampliamenti o comunque interventi costruttivi, devono essere rispettate le prescrizioni relative alle singole classi di pericolosità idraulica indicate nell'apposita cartografia per quel che riguarda il Fosso Ricupaglia ed il Torrente Maiano, il Fosso Patrignone, il Fosso Castione, il Fosso Argello, il Fosso Serra, il Torrente Osa ed il Fosso Frippa.
- Nelle aree di acquifero potenzialmente sfruttabili ma con falda superficiale, come i depositi alluvionali antichi terrazzati "at", 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 della sorgente denominata “Fontanile di Vergheria”, e dei due pozzi ad ovest 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.Lgs. 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.
- Per quel che riguarda la risorse idriche sono state individuate tre aree per la possibile realizzazione di bacini collinari, in prossimità di Pod. Agnello, sul Fosso Ricupaglia, presso Piano del Saragio, e presso località San Crescenzo, sul Fosso Trogolo (indicate rispettivamente con il numero 2 e 3 nella Carta delle Risorse Idriche tav 6), con invaso del volume potenziale rispettivamente di circa 855.123 e 397.916 mc. Tali bacini potrebbe servire sia per l’approvvigionamento idrico umano (abitazioni sparse, strutture ricettive legate al turismo, o, il secondo, l’abitato di Magliano in Toscana) che, per uso irriguo o legato all’allevamento, oltre che per uso anti-incendio.
- 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.

CATEGORIE D’INTERVENTO:	Nuova edificazione e riuso
PRESTAZIONI:	Attività ricettive 100 pl
	2 attività commerciali (400 mq)
	2 attività artigianali (400 mq)
	4 attività di servizio (800 mq)

PREVISIONI IN TERRITORIO APERTO:

Nell’area a Nord di Magliano in Toscana – denominata Campo Spillo, Sterpeti-S.Crescenzo, Loc. Padelletti- dato il carattere non più prettamente agricolo della zona per l’elevata attività edificatoria registrata dagli anni ’70 che ha determinato la sua attuale destinazione essenzialmente residenziale, si prevede un potenziamento, rispetto alle previsioni del precedente P.R.G., dei servizi e delle attività ricettive.

Tale area, già servita da viabilità di servizio da potenziare, sarà fornita di servizi in loc. Campo Spillo mediante l’insediamento di attività già previste nel vecchio P.R.G..

- **Loc. Campo Spillo:** in questa area 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 Magliano 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.

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Nuova edificazione
PRESTAZIONI:	1 polo di servizio agricoltura (Cantina Sociale, Sup. coperta 7.000 mq)

- **Loc. "Casa Casali" (Intervento eseguito)**

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Nuova edificazione
PRESTAZIONI:	1 alloggio

- **Loc. Torretta - Casetta:** in questa area si prevede la realizzazione dell'ampliamento dell'abitazione esistente

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Ristrutturazione edilizia
PRESTAZIONI:	250 mq SE

- Ai margini sud-ovest del centro abitato di Montiano insiste un insediamento storico "Vecchio Frantoio", in prossimità dell'area cimiteriale, per il quale il precedente P.R.G. prevede una zona artigianale, riferita all'attuale frantoio.

Il Piano Strutturale riconosce la zona come Polo di Servizio all'agricoltura finalizzato prioritariamente al parziale potenziamento volumetrico del frantoio esistente mediante volumi accessori per un massimo 500 mq di superficie coperta.

Criteri progettuali:

i materiali di copertura e di finitura esterna della nuova edificazione dovranno rifarsi, prioritariamente, alle caratteristiche contesto rurale.

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Nuova edificazione
PRESTAZIONI:	1 polo di servizio agricoltura (Attività di trasformazione agricola, sup. coperta 500 mq)

SOTTO-SISTEMI INSEDIATIVI

- Sotto-sistema insediativo produttivo (SSIP) **Loc.Torretta**: ampliamento di mq 250 di superficie coperta per attività artigianale esistente integrandola con attività commerciale.

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Nuova edificazione e ampliamento
PRESTAZIONI:	1 Attività commerciale (250 mq)

- Sotto-sistema insediativo produttivo (SSIP) **Montiano, Zona Artigianale e Sportiva**: In quest'area insistono attualmente il campo di calcio di Montiano ed una attività artigianale.

Il Piano Strutturale vuole incrementare leggermente la zona produttiva per consentire la realizzazione di un ulteriore lotto per attività artigianali; lo sviluppo di questa zona avverrà verso l'interno (retro fabbricato esistente), per non impegnare ulteriormente il fronte stradale provinciale e sarà subordinato all'utilizzazione di tipologie costruttive di tipo rurale, evitando capannoni prefabbricati ed utilizzando materiali di finitura esterna coerenti con il contesto ambientale.

Ulteriori criteri da seguire nella progettazione di quest'area sono i seguenti:

- consentire la superficie coperta di mq.500, per un'altezza massima di mt.4,00
- consentire la realizzazione di un appartamento per il titolare dell'attività; in questo caso l'altezza totale dell'edificio può raggiungere, in quella parte, mt.6,50.
- realizzare una adeguata fascia di verde tra il nuovo intervento e quello esistente;
- modificare, in ampliamento, la strada di accesso principale per ottenere un collegamento più funzionale e sicuro con la strada provinciale,

anche mediante la separazione della viabilità in uscita da quella in entrata;

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Riqualificazione e Nuova Edificazione
PRESTAZIONI:	1 Attività artigianale (sup. coperta 500 mq) 1 abitazione (per il titolare)

Per la zona destinata ad attività sportive, il Piano Strutturale prevede il potenziamento degli attuali impianti, per formare un'area sportiva attrezzata e più adeguata alle esigenze della popolazione. Massima superficie coperta ammissibile per tale intervento fissata in 500 mq

Si prevede inoltre la realizzazione di una fascia di verde a confine con la strada provinciale, come filtro vegetazionale tra quest'ultima e le attrezzature sportive.

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Riqualificazione e Nuova Edificazione
PRESTAZIONI:	1 servizi all'attività sportiva (sup. coperta 500 mq)

- Sotto-sistema insediativo produttivo (SSIP) **Podere La Sdriscia:** Si confermano le previsioni che individuano, per questa zona, la destinazione artigianale riferita in particolare alla trasformazione di prodotti agricoli legati alla zootecnia. Il Piano Strutturale e ciascun Ente, per le proprie competenze, riconoscono il suddetto tipo di attività.
Non è consentito, per quest'area, alcun aumento di volume.

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Riqualificazione e Recupero
PRESTAZIONI:	1 attività artigianale

- Sotto-sistema insediativo (SSI) **Capitana San Giusto**: si tratta di un aggregato insediativo composto da una chiesa, un bar, ristorante (e abitazione del gestore) ambulatorio medico . Si prevede un intervento residenziale, da porre in aggregazione significativa con l'edificato esistente, da legare alla riqualificazione delle aree a verde di proprietà comunale, poste a servizio di tutto il SSI. Viene altresì garantita una possibilità di crescita integrando la previsione residenziale con ulteriori attività di sviluppo economico (ricettivo e commerciale).

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Recupero e nuova edificazione
PRESTAZIONI:	5 alloggi 20 posti letto per attività ricettiva 1 attività commerciale (200 mq)

- Sotto-sistema insediativo ricettivo (SSIR) **Sant'Antonio**: Il PS conferma le previsioni dello strumento urbanistico vigente, con il possibile cambio di destinazione sul patrimonio esistente a fini turistico ricettivi, mantenendo la zona per servizi collettivi, ed inserendo in quest'ultima l'attuale piccola chiesa, luogo dell'eccidio dei "Martiri d'Istia" che con il tempo ha assunto un forte significato commemorativo per i fatti che si riferiscono alla "resistenza" ed alla successiva liberazione dell'Italia dall'occupazione tedesca nel 1945, all'interno dei volumi attuali.

L'attuale scuola esistente, potrà essere trasformata in abitazione, con possibilità di raddoppiare la volumetria tramite sopraelevazione.

Si prevede un'attività ricettiva per complessivi 20 pl tramite riuso del patrimonio edilizio esistente.

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Recupero e Nuova Edificazione
PRESTAZIONI:	20 pl Attività turistico-ricettive 1 alloggio

- Sotto-sistema insediativo produttivo (SSIP) **Maiano Lavacchio**: Si conferma la previsione contenuta nel PRG, con destinazione artigianale di supporto all'agricoltura (officine riparazioni macchinari,...), con la possibilità di riqualificare gli spazi esterni, di pertinenza delle strutture esistenti, con nuovi impianti vegetazionali ed opere di sistemazione esterna, realizzate secondo un disegno complessivo unitario.

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Riqualificazione
PRESTAZIONI:	1 Attività Artigianale (recupero volumi)

- Sotto-sistema insediativo ricettivo (SSIR) **Struttura ricettiva in Loc. Padelletti**: PdL approvato con delibera C.C. n°11 del 19.04.2000 che ad oggi risulta completamente realizzato.
Categorie d'intervento: Nuova edificazione. Si prevedono, inoltre, ulteriori 50 posti letto, da posizionare in zona poco visibile dal centro abitato di Magliano

in Toscana ed adeguatamente schermate con l'impiego di essenze arboree autoctone che ne possano mitigare l'impatto paesaggistico.

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Nuova edificazione
PRESTAZIONI:	50 pl Att. turistica - alberghiera

- Sotto-sistema insediativo (SSI) – POD– Poderone Ca' dei Frati (Vedi Tavola n°4 di progetto)

Si tratta di un nucleo abitato di una discreta consistenza, in prossimità del capoluogo comunale, attraversato dalla strada vicinale del Poderone.

Al suo interno sono localizzati numerosi volumi utilizzati a fini agricoli ed alcune abitazioni; attualmente questo centro edificato è caratterizzato da una situazione urbanistica caotica e frammentata, conseguente ad interventi episodici e non collegati ad un disegno di pianificazione unitaria.

OBIETTIVI:

Il miglioramento e la riqualificazione del tessuto insediativo esistente, compresi gli spazi aperti, in modo da ottenere una maggiore organicità ed omogeneità dell'edificato e quindi una identità più marcata e qualitativamente più elevata dell'intero nucleo abitato.

AZIONI:

- dovranno essere previsti spazi con funzione aggregante, come piazze o spazi sosta attrezzati, elementi di collegamento e di continuità tra le costruzioni, da realizzare con arredo urbano e verde, in modo da ottenere un contesto insediativo unitario e coerente. A questo scopo sarà consentito anche l'inserimento, sempre in maniera organica e programmata, di piccoli impianti sportivi a servizio dei residenti;

- *nuova edificazione*, da destinare ad attività di bar, **ristorazione e ricettività**, per un massimo di 20 pl all'interno del SSI;
- recupero a commerciali, dei volumi presenti attualmente inutilizzati e degli annessi precari e degradati, mediante opere di *ristrutturazione edilizia ed urbanistica*;
- consentire *umenti volumetrici* agli edifici residenziali esistenti, per un massimo del 30% del volume attuale, per favorire il miglioramento degli standards qualitativi degli alloggi e comunque senza aumento delle unità abitative esistenti;
- All'interno dell'area del SSI i grandi volumi un tempo adibiti ad uso agricolo potranno essere recuperati e riconvertiti a destinazioni d'uso che saranno specificate in sede di regolamento urbanistico con destinazione legata alle attività di trasformazione, commercializzazione e vendita dei prodotti agricoli (nell'ambito dei volumi esistenti). Sempre In sede di RU verranno dettati i criteri per l'attuazione degli interventi da attuare all'interno del SSI (scelta del tipo di piano attuativo).

Criteri Insediativi:

- a) mantenere la piena integrità dell'uliveto esistente, situato nel versante ovest del nucleo abitato, in quanto elemento di notevole pregio ambientale;
- b) per tutti gli interventi previsti, le tipologie utilizzate dovranno essere di tipo tradizionale, al massimo a due piani più seminterrato, che riprendano modelli rurali, se pure rivisitati in chiave moderna e considerando la "memoria storica" dei luoghi. Sarà consentito l'uso di porticati e gli spazi aperti dovranno essere progettati in modo organico con le strutture edilizie;
- c) nel predisporre planimetricamente le volumetrie progettate, dovranno essere mantenuti gli attuali binocoli visivi, sia sulla campagna circostante, che sull'abitato di Magliano, in particolare sulla cinta muraria, che in questa zona offre una visuale particolarmente suggestiva.

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

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Riqualificazione, completamento, recupero e nuova edificazione
PRESTAZIONI:	turistico-ricettiva n° 20 posti letto 1 attività di ristorazione

critéri 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 Ente Maremma e Centri di raccolta", cui dovranno rapportarsi gli interventi limitrofi sia per tipologia che per maglia insediativa.

Nella rimanente porzione di territorio si trovano poderi sparsi, variamente ubicati e costruiti generalmente a pietra a faccia-vista, piuttosto distanti dalle sedi stradali principali, solitamente posizionati su alture.

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.

Art.29.b Sub-unità di paesaggio di Poggio Bestiale (R7.3.2)

Il sistema collinare di Poggio Bestiale è caratterizzato da un insediamento agricolo di tipo estensivo, ove prevale l'allevamento, quasi esclusivamente ovino e le coltivazioni foraggere, oltre che i pascoli e le coltivazioni viticole di nuovo impianto.

INVARIANTI – Costituiscono **invarianti strutturali** ai sensi dell'art. 5 LR 65/2014:

- 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 "Articolazione del territorio in unità e sub-unità di paesaggio".
- 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.

LUOGO A REGOLAMENTAZIONE SPECIALE:

- bacino di Poggio Perotto.

OBIETTIVI:

Necessario valorizzare questo particolare ambiente naturale e favorire la permanenza sul territorio degli agricoltori per garantire il migliore utilizzo del patrimonio edilizio, il mantenimento delle sistemazioni collinari ed il miglioramento dell'assetto del paesaggio anche dal punto di vista della percezione visiva in un contesto non ottimale per lo sviluppo delle attività agricole, che quindi manifesta più di altri la necessità di attività e funzioni rurali non agricole.

AZIONI:

- Valorizzazione ambientale del bacino di Poggio Perotto anche in considerazione della quantità di acqua di cui è capace e del microambiente in termini floristici e faunistici che si è creato;
- recupero e valorizzazione dei tracciati stradali di antico impianto che si evincono dalla tav. 4d 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;
- *attività integrative*: sono ammesse anche mediante realizzazione di nuove volumetrie. In particolare quelle a scopo ricettivo sono ammesse sino a 50 posti letto, con un tetto massimo di 50 posti letto per la sub-unità. Sono consentite sino a 2 attività artigianali, 2 commerciali ed 1 di servizi;
- miglioramento della viabilità pubblica vicinale e favorito l'impianto di specie locali ed in particolari di siepi, per migliorare la qualità del paesaggio: tali azioni sono qualificanti per il miglioramento ambientale nei PMAA;
- realizzazione di percorsi che valorizzino in particolare le vallate dei torrenti con la varietà degli elementi vegetazionali favorendo anche la percezione visiva dei luoghi.
- 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;
- non è consentita la costruzione di serre sia provvisorie che permanenti.
- Relativamente a nuove realizzazioni e ampliamenti o comunque interventi costruttivi, devono essere rispettate le prescrizioni relative alle singole classi di pericolosità idraulica indicate nell'apposita cartografia per quel che riguarda il Fosso Serra ed il Fosso Frippa.
- Nella sistemazione dei campi coltivati e nelle aree di pascolo, in caso di presentazione di P.M.A.A., si deve prevedere, ove necessario, la realizzazione di controfossi a monte per ridurre il fenomeno del ruscellamento diffuso nei campi e nelle aree di pascolo, rallentando così i processi erosivi.
- In prossimità della sorgente posta in prossimità di Poggio Bestiale, 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.
- 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.

CATEGORIE D'INTERVENTO: PRESTAZIONI:	Nuova edificazione e Recupero Ricettive tetto max. 50 pl 2 attività commerciali (400 mq) 2 attività artigianali (400 mq)
---	---

criteri insediativi: Si trovano, in questo ambito, poderi sparsi, generalmente a pietra a faccia-vista, piuttosto distanti dalle sedi stradali principali, solitamente posizionati su alture. 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.

Art.29.c Sub-unità di paesaggio di Pereta (R7.3.3)

Il sistema collinare di Pereta è caratterizzato dalla presenza di ripide vallate incise dai corsi d'acqua del Castione e del Patrignone; più in generale si riscontra che le acque meteoriche, complice l'alterazione della roccia anche da parte di fenomeni di natura idrotermale, hanno inciso profondamente la coltre detritica superficiale delle arenarie del macigno, creando dei profondi solchi completamente privi di vegetazione che a tratti configurano calanchi.

La pendenza è in generale accentuata; un siffatto paesaggio è difficilmente apprezzabile nel suo insieme, un elemento caratteristico, che assume un ruolo come punto di riferimento è la torre di Pereta

INVARIANTI – Costituiscono **invarianti strutturali** ai sensi dell'art. 5 della LR 65/2014:

- Relitti di antichi castagneti nell'area a nord di Pereta rappresentati nella tav.18b del quadro conoscitivo "Aspetti forestali, ambiti ed emergenze di interesse paesaggistico" e nella tav.20a/20b intitolata "Carta dell'uso del suolo".
- Vegetazione ripariate presente nelle gole dei fossi Patrignone e Castione *-contrassegnata con la lettera "C" nella tav 18b "Aspetti forestali, ambiti ed emergenze di interesse paesaggistico"*- ove sono a contatto specie xerofile ed igrofile, dal pioppo nero alla sughera, dal salice al castagno, oltre che leccio, cerro ecc..
- Alberi monumentali: salice sul fosso Castione contrassegnato con il numero (5) nella tav 18b "Aspetti forestali, ambiti ed emergenze di interesse paesaggistico".
- Le seguenti emergenze di interesse storico-culturale: la Pieve di Pereta, Castelluccio ed un mulino sul fosso Castione 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".
- Presenza di due binocoli visivi.
- Tracce di viabilità antica e "strada del vino" rappresentate nella tav.4d-e "Articolazione del territorio in unità e sub-unità di paesaggio".
- 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:

Valorizzazione di questo particolare ambiente naturale; è necessario favorire la permanenza degli abitanti in un contesto non ottimale per lo sviluppo delle attività agricole, che quindi manifesta più di altri la necessità di attività e funzioni rurali non agricole.

AZIONI:

- Particolare valorizzazione dell'area di Pereta, compresa la valle del Castione, per scopi naturalistici, didattici, ricreativi ecc. tramite adeguate iniziative per garantire la protezione delle risorse naturali e del patrimonio storico e artistico e la fruibilità di questo particolare ambiente;
- è ammessa la realizzazione delle residenze rurali da parte degli imprenditori agricoli professionali (IAP) nel rispetto delle norme definite all'art. 19;
- *attività integrative*: sono ammesse anche mediante realizzazione di nuove volumetrie. In particolare quelle a scopo ricettivo sono ammesse sino a 50 posti letto, con un tetto massimo di 50 posti letto per la sub unità. Sono consentite sino a 2 attività artigianali, 2 commerciali ed 1 di servizi;
- realizzazione di percorsi che valorizzino in particolare le vallate dei torrenti con la varietà degli elementi vegetazionali favorendo anche la percezione visiva dei luoghi, mediante affacci, aree di belvedere.
- recupero e valorizzazione dei tracciati stradali di antico impianto che si evincono dalla tav. 4d-e di progetto secondo i criteri dell'art.18 delle presenti norme;
- salvaguardia delle emergenze di interesse storico-culturale della Pieve di Pereta, di Castelluccio e di un mulino sul fosso Castione secondo i criteri dell'art.18 delle presenti norme;
- salvaguardia del binocolo visivo secondo i criteri dell'art.19, punto D 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 provvisorie secondo i criteri esplicitati all'art.25 delle presenti norme, sono vietate le serre permanenti.

CATEGORIE D'INTERVENTO:

PRESTAZIONI:

Nuova edificazione e Recupero

Ricettive tetto max. 50 pl

2 attività commerciali (400 mq)

2 attività artigianali (400 mq)

1 di servizi (200 mq)

PREVISIONI NEL TERRITORIO APERTO:

- **Pereta, Campo Sportivo:** Realizzazione di struttura alberghiera per n°50 posti letto.

Prestazioni: Struttura alberghiera per n° 50 pl

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Nuova edificazione
PRESTAZIONI:	Struttura alberghiera per n° 50 pl

Pereta, loc. Vignacci: realizzazione di un Polo di servizio all'agricoltura anche per attività di contoterzismo, in ampliamento a strutture esistenti. Superficie in ampliamento mq 400 di sup. coperta.

Gli edifici dovranno avere aspetto e finiture simili agli annessi aziendali, le cui caratteristiche sono esplicitate all'art.22 delle presenti norme.

E' consentita la realizzazione di volumi interrati sfruttando la pendenza del rilievo, in modo da non arrecare un forte impatto visivo.

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Nuova edificazione ed ampliamento
PRESTAZIONI:	1 Polo di servizio all'agricoltura (400 mq)

- Relativamente a nuove realizzazioni e ampliamenti o comunque interventi costruttivi, devono essere rispettate le prescrizioni relative alle singole classi di pericolosità idraulica indicate nell'apposita cartografia per quel che riguarda il Fosso Patrignone, il Fosso Castione, il Fosso Frippa ed il Fosso Turbone.
- Per quel che riguarda la risorse idriche sono state individuate tre aree per la possibile realizzazione di bacini collinari, in prossimità di Poggio della Fornace, sul Torrente Castione e presso località Vignacci (indicati rispettivamente con il numero 4 e 5 nella Carta delle Risorse Idriche tav 6), con invaso del volume potenziale rispettivamente di circa 955.000 e 90.152 mc. Tali bacini potrebbero servire sia per l'approvvigionamento idrico umano (abitazioni sparse, strutture ricettive legate al turismo, o, soprattutto, l'abitato di Pereta) che, per uso irriguo o legato all'allevamento, oltre che per uso anti-incendio.
- 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.

criteri insediativi: Si trovano, in questo ambito, poderi sparsi, generalmente a pietra a faccia-vista, piuttosto distanti dalle sedi stradali principali, solitamente posizionati su alture. 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.

Art. 30 – Unità di paesaggio delle pendici di Montiano (R7.2)

Bassa collina prevalentemente coltivata

Le sub unità di Cupi e sub unità di Poggio Aquilone interessano due territori con caratteristiche simili ma con alcune diverse peculiarità che hanno fatto giudicare opportuna una distinta classificazione. Cupi è un territorio molto più “agricolo”

della seconda, che invece contiene notevoli spazi boscati su rilievi collinari di grande valenza paesaggistica. Ambedue queste sub-unità sono comprese nel PTC nella unica UdP R7.2 Pendici di Montiano. La sub unità Cupi differisce nel confine est e sud da quello proposto dalla Provincia, perché oltre alla penetrazione della unità di paesaggio di Montebottigli già sopra menzionata, è stato fatto coincidere il confine a sud del paese di Montiano con il corso del torrente Osa, lasciando il territorio ad est di questo (P.io Scalabrelli, P.io Castellaccio, P.io Ficona, Puntoni) ad altra unità di paesaggio, di caratteristiche più rispondenti ad esso.

Art.30.a Sub-unità di paesaggio di Cupi (R7.2.1)

Area di collina dolce, interessata da un tessuto di piccole e medie aziende agricole, molte delle quali insediate con la Riforma agraria. Il 25% dell'area, nella zona nord, è area contigua del parco dell'Uccellina; sempre nella zona nord esiste un'area interessata da appoderamento ex Ente Maremma con una struttura ben riconoscibile ed attiva, che si incentra sul centro di servizi di Cupi.

INVARIANTI – Costituiscono **invarianti strutturali** ai sensi dell'art. 5 della LR 65/2014:

- Tracce di viabilità antica rappresentate nella tav.4c "Articolazione del territorio in unità e sub-unità di paesaggio".
- l'estensione del bosco il cui riferimento è la tav.20a/20b intitolata "Carta dell'uso del suolo".
- 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 limitrofi sia per tipologia che per maglia insediativa.
- la tutela della tipologia insediativa e dei caratteri tipologici dei fabbricati situati nella zona delle Pie Disposizioni (vedi tav.13 del quadro conoscitivo "Grandi proprietà") cui dovranno rapportarsi gli interventi limitrofi 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:

Si dovrà favorire la presenza delle aziende agricole incentivando la loro strutturazione, nonché la funzione di servizio del borgo di Cupi, che dovrà essere valorizzato migliorando la qualità delle strutture allargando il concetto di servizi da rendere non solo alle aziende agricole ma più in generale al

turismo, incentrato per la maggior parte sul Parco e sulla relativa area contigua. In tale contesto sono da favorire l'agriturismo ed i servizi al Parco

AZIONI:

- recupero e valorizzazione dei tracciati stradali di antico impianto che si evincono dalla tav. 4c-d 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;
- *attività integrative*: sono ammesse anche mediante realizzazione di nuove volumetrie. In particolare quelle a scopo ricettivo sono ammesse sino a 70 posti letto, con un tetto massimo di 70 posti letto per la sub unità. Sono consentite sino a 2 attività artigianali, 3 commerciali ed 1 di servizi.
- 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;
- 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 per l'area contigua 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, devono essere rispettate le prescrizioni relative alle singole classi di pericolosità idraulica indicate nell'apposita cartografia per quel che riguarda il Fosso Carpina, il Fosso Argentiera ed il Torrente Osa.
- In prossimità della sorgente denominata "Piscina del Merlo", attualmente utilizzata 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.
- Per quel che riguarda la risorse idriche è stata individuata un'area per la possibile realizzazione di un bacino collinare, in prossimità di Poggio Maestrino, sul Fosso Rovina (indicata con il numero 1 nella Carta delle Risorse Idriche tav 6), con invaso del volume potenziale di circa 161.376 mc. Tale bacino potrebbe servire sia per l'approvvigionamento idrico umano (abitazioni sparse o strutture ricettive legate al turismo) che, principalmente, per uso irriguo, oltre che per uso anti-incendio.
- 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.
- previsione di strutture di servizio per attività ludiche in località Poggio Maestrino, quali il tiro alla sagoma e il tiro al piattello, comprensiva anche di

volumi accessori per lo svolgimento dell'attività. Il dimensionamento di tali volumi verrà quantificato in sede di regolamento urbanistico e comunque sarà consentita una superficie massima di non oltre 100 mq.

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Nuova edificazione
PRESTAZIONI:	Attività ricettive max. 70 pl 3 attività commerciali (600 mq) 2 attività artigianali (400 mq) 1 di servizi (200 mq)

- Sotto-sistema insediativo ricettivo (SSIR) **Montiano, Podere S. Giuseppe:** In questa zona a valle della strada provinciale, si prevede la destinazione **turistico ricettiva** per le volumetrie attualmente esistenti nel *Podere San Giuseppe* fino ad un massimo di 15 pl.

I criteri insediativi per questa trasformazione sono i seguenti:

- gli spazi aperti dovranno essere adeguatamente caratterizzati e valorizzati, anche mediante elementi di arredo e pavimentazioni, in modo da essere collegati, formalmente e funzionalmente alle strutture architettoniche;
- dovrà essere predisposta un'ampia fascia di verde sia verso l'adiacente zona artigianale, che verso la viabilità provinciale, per filtrare in maniera adeguata la zona turistico-ricettiva prevista.

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Riuso patrimonio
PRESTAZIONI:	Attività turistico ricettiva 15 posti letto

- **Sotto-sistema insediativo (SSI) CUP.** Cupi (Vedi Tavola n°4 di progetto)
 Si tratta di un ex-centro servizi dell'Ente Maremma, lungo la strada vicinale di Cupi, situato nella fascia di protezione del Parco Naturale della Maremma (pre-parco).
 Questo nucleo rurale gravita intorno alla Chiesa e ad un piccolo ristorante, entrambi prospicienti la piazza principale.

OBIETTIVI:

La sua vicinanza al Parco Naturale della Maremma condiziona in maniera significativa le scelte strategiche di pianificazione di quest'area. Il PS, infatti, si pone l'obiettivo di sviluppare al suo interno una importante ricettività al servizio del parco e di riqualificare, allo stesso tempo, le strutture ed i volumi attualmente esistenti.

AZIONI:

Il PS prende atto del centro alberghiero attualmente in costruzione

Indirizzi per il R.U.:

- le nuove costruzioni previste dovranno essere realizzate con caratteri tipologici rurali, se pur rivisitati in ottica moderna, anche mediante l'utilizzazione di spazi porticati o loggiati, che ne arricchiscano la qualità architettonica e formale;

- b) dovrà essere elaborata una progettazione unitaria dei volumi edificati e degli spazi aperti, affinché questi ultimi risultino coerentemente collegati e funzionali all'edificio, riprendendone le caratteristiche e completandone la funzionalità;
 - c) dovranno essere utilizzati materiali tradizionali, sia per i volumi realizzati che per le sistemazioni esterne.
 - d) La zona a nord-ovest dovrà essere adibita a servizi.
- Il PS intende infine provvedere al potenziamento delle attività di ristorazione mediante il raddoppio dei volumi e al recupero di volumi inutilizzati con riqualificazione dell'area degradata oltre ad una abitazione.
 - All'interno dell'area insistono, oltre ad alcuni edifici residenziali, alcuni volumi realizzati in materiale precario, disposti in maniera caotica e disorganica rispetto all'intorno edificato. Il PS prescrive la demolizione di questi volumi incongrui e la costruzione di n° 6 nuovi alloggi + 2 attività commerciali.
 - Per l'ex-scuola di Cupi si prevede il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali per un massimo di 2 alloggi.

Criteria insediativi:

- a) le costruzioni saranno realizzate parallelamente all'attuale viabilità di penetrazione, ad una distanza da essa non minore di mt.10, e non minore di mt.20 dall'attuale strada vicinale;
- b) le costruzioni avranno consistenza massima a due piani più seminterrato e dovranno tipologicamente riferirsi a modelli rurali, seppur rivisitati, con possibilità di spazi porticati ed utilizzo di materiali di finitura tradizionali.

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

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Riqualificazione, Completamento e Nuova Edificazione
PRESTAZIONI:	turistico-ricettiva 100 pl 9 alloggi 2 attività commerciali (100 + 100 mq) 1 attività di servizio (50 mq)

- **Sotto-sistema insediativo (SSI) - SCALABRELLI** (Vedi Tavola n°4 di progetto residuo)

Piccolo nucleo rurale ottocentesco integrato con edifici dell'Ente Maremma. Contiene fabbricati di notevole interesse da riqualificare e riutilizzare.

INVARIANTI: pesa pubblica di origine ottocentesca e modalità insediativa degli edifici che fanno parte del nucleo esistente.

OBIETTIVI:

Per la località Scalabrelli il P.S. dispone, già in questa fase, alcune specifiche prescrizioni, con la finalità di riqualificare il nucleo esistente e valorizzarne le caratteristiche insediative.

AZIONI:

In particolare il PS consente il recupero dei due fabbricati maggiori, mantenendone le caratteristiche tipologiche originali e senza aumento di volume.

Per il terzo fabbricato ad essi limitrofo, il PS consente il suo ampliamento, mediante ristrutturazione urbanistica, sfruttando la volumetria dell'attuale piccolo edificio adibito ad ambulatorio veterinario, che verrà pertanto demolito. Il lotto di pertinenza di quest'ultimo immobile, avrà destinazione a verde pubblico, mentre l'attuale pesa pubblica di origine ottocentesca, che in esso è localizzata, dovrà essere mantenuta e valorizzata come memoria storica delle attività agricole precedenti.

Nei tre immobili recuperati saranno consentiti al massimo n° 6 alloggi, già previsti nel vigente PdF. e 20 posti letto per attività ricettive.

Criteria insediativi:

Sia nelle opere di ristrutturazione edilizia che in quelle di ristrutturazione urbanistica, dovranno essere utilizzate tipologie tradizionali riferite a modelli rurali, se pure rivisitati in chiave moderna e, dove possibile dovranno essere mantenuti i caratteri originali degli edifici esistenti.

Gli spazi esterni dovranno essere progettati in modo coerente con l'edificio, in modo da configurare un impianto generale omogeneo e coordinato.

Potranno essere inseriti, negli spazi aperti, piccoli impianti sportivi a servizio delle residenze, inseriti in modo organico nel nucleo edificato.

Il Regolamento Urbanistico dovrà definire le norme specifiche relative alle caratteristiche di dettaglio per gli interventi.

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Riqualificazione, recupero, completamento
PRESTAZIONI:	n° 6 alloggi (residuo)

Criteria insediativi:

Si individuano due tipologie prevalenti cui ricondurre la regola insediativa nella presente sub-unità di paesaggio:

- 1) fabbricati in pietra a faccia-vista, ubicati perlopiù su alture emergenti rispetto al contesto circostante, sempre ad una certa distanza dalla strada nella zona delle **Pie Disposizioni** (tav.13 del quadro conoscitivo "Grandi proprietà")
- 2) fabbricati ubicati lungo-strada posizionati perlopiù secondo un ritmo regolare in termini di distanza tra un podere e l'altro nelle aree di appoderamento Ente Maremma (tav. 14 del quadro conoscitivo intitolata "Appoderamenti Ente Maremma e Centri di raccolta")

A suddetti criteri dovranno rapportarsi gli interventi futuri sia per tipologia che per maglia insediativa.

Art.30.b Sub-unità di paesaggio di Poggio Aquilone (R7.2.2)

Territorio caratterizzato dalla presenza di un crinale che si sviluppa in direzione nord-ovest – sud-est, con soprassuolo prevalentemente boscato, salvo la porzione di terreni agrari sul versante ovest. Il rilievo, con i Poggi Cornuto e Aquilone, separa la collina interna dalla piana che si apre in direzione della foce dell'Albegna, verso il mare, e fronteggia i monti dell'Uccellina.

L'area è quasi totalmente area contigua del Parco della Maremma, solo per una piccola porzione è parco.

INVARIANTI – Costituiscono **invarianti strutturali** ai sensi dell'art.5 della LR 65/2014:

- l'estensione del bosco il cui riferimento è la tav.20a/20b intitolata "Carta dell'uso del suolo".
- Aree di interesse paesaggistico nelle località Collecchio-Razzaione, Collecchio-Poggio Cornuto e Poggio Cornuto *contrassegnate rispettivamente con la lettera "I", "L", "M" nella tav 18b "Aspetti forestali, ambiti ed emergenze di interesse paesaggistico"*
- Alberi monumentali: lentisco contrassegnato con il numero (6) nella tav 18b "Aspetti forestali, ambiti ed emergenze di interesse paesaggistico".
- 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 limitrofi 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:

Il soprassuolo boscato merita attenzione per garantire il suo migliore mantenimento. A tal fine dovrà essere migliorata l'accessibilità, il sistema di cesse antincendio, la conversione in alto fusto delle porzioni che vi si prestano, la valorizzazione della sughera. Allo scopo di mantenere presidio e cura dell'area sono consentite attività integrative per consentire ospitalità turistica.

AZIONI:

- 1 attività di servizio, anche in locali di nuova edificazione.
- 1 attività artigianale
- 1 attività commerciale mediante ristrutturazione edilizia.
- attività turistico ricettive integrative dell'agricoltura per un massimo di 70 posti letto tramite riuso del patrimonio edilizio esistente.
- non sono consentiti annessi rurali a servizio di fondi non costituenti aziende agricole.

- 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 per l'area contigua faranno parte integrante e sostanziale del P.S. stesso e del relativo R.U., senza effettuare per questo variante al P.S. comunale.
- Nelle aree di acquifero potenzialmente sfruttabili ma con falda superficiale, come 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.
- Per quel che riguarda le aree di cava, per lo meno quelle che presentano un maggior impatto visivo, se ne prevede una loro ri-sistemazione anche tramite interventi per attività integrative ai sensi di quanto previsto nell'articolo 20 delle presenti norme.
- Relativamente a nuove realizzazioni e ampliamenti o comunque interventi costruttivi, devono essere rispettate le prescrizioni relative alle singole classi di pericolosità idraulica indicate nell'apposita cartografia per quel che riguarda il Fosso Carpina.
- 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.

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Nuova Edificazione e Ristrutturazione edilizia
PRESTAZIONI:	1 attività di servizio (200 mq) 1 attività artigianale (200 mq) 1 attività commerciale (200 mq)

PREVISIONI IN TERRITORIO APERTO:

- attività ricettive:
 - 150 pl a ex Villa Motturi
- attività integrative: sono ammessi 50 pl a Castel Spineto. Tale realizzazione sarà motivata dietro impegno al mantenimento di aree boscate secondo i criteri esposti negli obiettivi e localizzazione dei nuovi volumi in continuazione od in prossimità del nucleo già edificato, a realizzare un unico complesso. Le attività artigianali e commerciali si potranno esercitare solo tramite riutilizzo dei volumi esistenti, con interventi limitati alla ristrutturazione edilizia. Per l'attività integrativa di servizio sarà consentita anche la nuova edificazione.
- Al fine di incentivare le attività didattiche dell'associazione di volontariato "Progetto Migratoria" e quindi la creazione del "museo vivente della macchia mediterranea" si prevede l'istituzione, ai sensi della L.R. 49/85, di un'area naturali protetta di interesse locale (ANPIL). Nel Regolamento Urbanistico verranno dettate le norme di dettaglio relative all'ANPIL, anche prevedendo

una attività di servizio di mq. 50 per il ricovero dei macchinari necessari per il mantenimento del bosco esistente e per il museo.

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Nuova Edificazione e Ristrutturazione edilizia
PRESTAZIONI:	attività ricettive 250 pl Attività di servizio didattica (50 mq)

criteri insediativi:

Questa sub-unità di paesaggio è caratterizzata come segue:

- a) nella parte basso-collinare e pianeggiante verso l'Aurelia e la ferrovia, l'area risulta insediata con appoderamenti Ente Maremma come si evince nella tav.14 del quadro conoscitivo intitolata "Appoderamenti Ente Maremma e Centri di raccolta",
- b) esistenza di fitto tessuto insediativo lungo la strada di S.Donato;
- c) presenza di poderi sparsi prevalentemente su poggetti.

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 e dovranno rapportarsi gli interventi limitrofi sia per tipologia che per maglia insediativa.

Art. 31 - Unità di paesaggio del Collecchio (La Piana dell'Uccellina Pi2.5)
Pianura agricola, paesaggio di bonifica

Sistema con forte connotazione infrastrutturale, caratterizzato dall'Aurelia e dalla Ferrovia.

E' costituito dalla collina ai cui piedi sorge l'abitato di Collecchio, dalle pendici occidentali delle colline che costituiscono la sub-unità di paesaggio di Poggio Aquilone e, prevalentemente, dalla pianura posta fra queste ultime ed i Monti dell'Uccellina.

Ricade quasi completamente nel Parco Naturale della Maremma e, per una piccola porzione, nell'area contigua del parco medesimo.

Insiste in quest'area una porzione del SIR 136 Pianure del Parco dell'Uccellina(ZPS) ed una porzione del SIR 116 Monti dell'Uccellina(ZPS).

Questa unità di paesaggio coincide con l'UdP Pi 2.5 del PTC

INVARIANTI – Costituiscono **invarianti strutturali** ai sensi dell'art. 5 LR 65/2014:

- 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 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:

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 riqualificate.
- 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, devono essere rispettate le prescrizioni relative alle singole classi di pericolosità idraulica indicate nell'apposita cartografia per quel che riguarda i Collettori occidentale ed orientale di Collecchio, 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.
- 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 sottosistema 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.

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 il recupero e la trasformazione di alcuni edifici esistenti che risultano fatiscenti, al fine di creare una attività ricettiva al servizio del parco il cui dimensionamento, comunque max 20 pl, andrà concordato con l'Ente Parco. Al fine di rendere più agevole la trasformazione della strada statale Aurelia in autostrada è prevista la riqualificazione dei fabbricati esistenti, collocati in adiacenza alla strada stessa, e il loro spostamento **all'interno della fattoria o in zone non sottoposte a vincolo paesaggistico.**

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Riqualificazione e Recupero
PRESTAZIONI:	Attività ricettive: 20 pl
	Residenziale: 300 mq di SU

critéri insediativi:

Tessuto insediativo Vivarelli-Colonna, come si evince dalla tav.13 del quadro conoscitivo "Grandi proprietà", con poderi allineati secondo una sequenza regolare nella parte pianeggiante (gli schemi tipologici sono riportati nella tavola 15 "tipologie rurali significative" del quadro conoscitivo), che dovrà essere rispettato e, quindi, ripetuto nei futuri interventi insediativi.

Art. 32 – Unità di paesaggio dell'Uccellina (Pr2)
Promontorio roccioso boscato

Area ricadente nel Parco Regionale della Maremma, completamente boscata, caratterizzata da una parte di superficie seminativa ai piedi del rilievo dei monti dell'Uccellina, ricoperti interamente da boschi, con le torri di avvistamento e la costa, caratterizzata dalla piccola insenatura di Cala di Forno.

Insiste in quest'area una porzione del SIR 136 Pianure del Parco dell'Uccellina(ZPS) ed una porzione del SIR 115 Dune costiere del Parco dell'Uccellina(pSIC e ZPS).

Questa unità di paesaggio coincide con l'UdP Pr2 del PTC

INVARIANTI – Costituiscono **invarianti strutturali** ai sensi dell'art. 5 LR 65/2014:

- 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.

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Riqualificazione e Recupero
--------------------------------	-----------------------------

Art.33 – Unità di paesaggio della Valle del medio Albegna (CP3.2)

Collina coltivata, con boschi

Le sub unità di Colle di Lupo e di Valle dell'Albegna est sono articolazioni della UdP CP3.2 la Valle dell'Albegna. Si è voluto distinguere la fascia alluvionale pianeggiante lungo l'Albegna rispetto all'entroterra collinare in quanto ad una scala più ridotta rispetto a quella adottata nel PTC, i territori con caratteristiche così diverse sono suscettibili di previsioni urbanistiche specifiche, pur se coerenti con quanto previsto nella scheda 7 per tale UdP. Nel complesso nessuna modifica dei confini proposti dalla Provincia

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

Sistema delimitato ad est dal fosso Turbone e ad ovest dal fosso Castione, ha un andamento collinare piuttosto pronunciato a nord, che degrada verso una vasta area pianeggiante in direzione sud dove è situata la località Voltamarcia. Il sistema è connotato da un'emergenza fisica di rilievo anche da un punto di vista architettonico: la fattoria di Colle di Lupo da cui si apre una visuale verso il Turbone confinante con il Comune di Scansano e verso il fiume Albegna. Insiste in quest'area una porzione del SIR 121 Medio corso del Fiume Albegna.

INVARIANTI – Costituiscono **invarianti strutturali** ai sensi dell'art.5 LR 65/2014:

- 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, devono essere rispettate le prescrizioni relative alle singole classi di pericolosità idraulica indicate nell'apposita cartografia per quel che riguarda il Fosso Turbone, il Fosso Castione ed il Fosso Vivaio.
- 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:	ristrutturazione edilizia ed urbanistica
PRESTAZIONI:	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)

criteri insediativi:

Nella parte a sud di Colle di Lupo è presente un appoderamento Ente Maremma con caratteristiche insediative riconducibili a tre situazioni:

- a) in alcuni tratti dette abitazioni si fronteggiano;
- b) in altri sono leggermente sfalsate,
- c) in altri sono lontani da altri fabbricati.

Procedendo verso nord, abbiamo piccole porzioni di appoderamenti Ente Maremma che si integrano con un tessuto preesistente variamente organizzato. Sono presenti, perlopiù, fabbricati arretrati rispetto al filo stradale. Laddove esistono rilievi, le costruzioni sono realizzate sul rilievo stesso.

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.

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 LR 65/2014:

- 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 presenta chiare problematiche di natura idraulica, si escludono interventi diversi da quelli ammessi dalla normativa di settore, riportata all'art.7 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;
- 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.

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Riqualificazione e Recupero
--------------------------------	-----------------------------

Art. 34 – Unità di paesaggio delle pendici di Magliano (CP3.1)
Campagna in declivo con colture estensive

Le sub unità di Magliano e di Valle dell'Albegna ovest sono articolazioni della UdP CP3.1 le pendici di Magliano. Come descritto in precedenza, si è voluto distinguere la fascia alluvionale pianeggiante lungo l'Albegna rispetto all'entroterra. Nel rispetto delle caratteristiche della scheda 7 sono state previste per La sub unità Valle dell'Albegna est e la sub unità Valle dell'Albegna ovest prestazioni (obbiettivi ed azioni) simili. Nel complesso nessuna modifica dei confini proposti dalla Provincia.

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

Area che degrada dolcemente da Magliano verso la piana dell'Albegna. Presenti aree archeologiche di notevole interesse. Paesaggio a pendenze dolci, coltivato in maniera estensiva, con presenza nella parte ovest di un fitto tessuto di poderi Ente Maremma e nella parte centrale della grande proprietà Vivarelli Colonna Nella caratterizzazione del territorio si sono individuate le tracce della antica centuriazione di Heba, tracciata in coerenza con quella di Cosa. Insiste in quest'area una porzione del SIR 121 Medio corso del Fiume Albegna.

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.

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

INVARIANTI – Costituiscono **invarianti strutturali** ai sensi dell'art.5 LR 65/2014:

- 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 100 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 3 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 normativa vigente di settore, in particolare dal D.lg. 152/06 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, devono essere rispettate le prescrizioni relative alle singole classi di pericolosità idraulica indicate nell'apposita cartografia 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.
- 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.

CATEGORIE D'INTERVENTO:

Recupero, Ristrutturazione
Edilizia e Urbanistica e nuova
edificazione

PRESTAZIONI:

Attività ricettiva: 100 pl
3 attività commerciali (600 mq)
1 attività di servizio (200 mq)

<p>3 attività artigianale (600 mq) 1 Impianto da golf (5000 mc per servizi)</p>

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.

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Nuova edificazione
PRESTAZIONI:	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

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Riqualificazione
PRESTAZIONI:	attività artigianale (50 mq)

- **loc. Banditella** Nel nucleo rurale sono stati attuati gran parte degli interventi contenuti nella specifica variante al P.d.F. approvata con delibera C.C. n°69 del 20.12.2000 che prevedeva un intervento di recupero dei volumi agricoli esistenti, da attuare tramite PMAA, volti al cambio di destinazione d'uso verso fini residenziali e turistico ricettivi. Viene riconfermato ed incrementato fino a 100 posti letto totali l'intervento turistico ricettivo, da attuare tramite riuso delle volumetrie esistenti in azienda.
- Si prevede un ulteriore intervento di recupero di volumetria aziendale in località Santa Virginia, da attuare tramite PMAA. I volumi da ricostruire dovranno essere posizionati in aggregazione significative con l'ex centro aziendale e i poderi esistenti nella tenuta in modo da non costituire nuovi "poli" ma lo sviluppo delle aggregazioni di fabbricati già esistenti. Gli edifici da ricostruire dovranno essere progettati in modo da riprendere le caratteristiche tipologiche, costruttive, i materiali, le colorazioni e le sistemazioni a verde, che sono state a suo tempo stabilite nel piano approvato con delibera C.C. n°69 del 20.12.2000.

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Sostituzione edilizia e Ristrutturazione urbanistica
PRESTAZIONI:	Max n° 12 alloggi, 3000 mq di Sul Attività ricettive: 100 pl tramite riuso

Intervento **Loc. Fontanile** (eliminazione)

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

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Nuova Edificazione
PRESTAZIONI:	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.

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Riqualificazione e nuova edificazione
--------------------------------	---------------------------------------

PRESTAZIONI:	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 **ristrutturazione e sostituzione edilizia**, 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 interrate.
- 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.

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Recupero e Completamento
PRESTAZIONI:	n° 21 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.

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Riqualificazione e Recupero
--------------------------------	-----------------------------

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

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Ristrutturazione edilizia e urbanistica
PRESTAZIONI:	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.

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Nuova Edificazione con riqualificazione e recupero
PRESTAZIONI:	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.

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Nuova edificazione
PRESTAZIONI:	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:	Riqualificazione e nuova edificazione
PRESTAZIONI:	1 Attività Artigianale (400 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 consenti interventi di tipo residenziale, mediante il *recupero* di volumetrie esistenti per un totale complessivo di n° 14 alloggi;
- Residenziale mediante *nuova edificazione* per un massimo di 27 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. E' prevista la possibilità di cessione a titolo completamente gratuito, a favore dell'amministrazione comunale, della struttura ad oggi adibita a sala da ballo e pizzeria. Questi locali potranno essere posti a servizio di attività di interesse pubblico promosse ed esercitate direttamente dall'amministrazione comunale o da altri soggetti da questa abilitati, con modalità attuative che saranno stabilite nel 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 2.100, 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) e la possibilità di trasformare in modo permanente il tendone posizionato a margine del campo da calcio, al fine di reperire spazi per lo svolgimento delle attività sociali della società sportiva.*
- 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.

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Riqualificazione, Recupero Completamento e Nuova Edificazione
PRESTAZIONI:	residenziale n° 41 alloggi artigianale (2100 mq sup) 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)

Pianura alluvionale che si snoda tra i meandri del fiume Albegna (in destra orografica) e la fascia basso-collinare situata immediatamente a nord. Presenta andamento sub pianeggiante ed una larghezza variabile ma comunque sufficientemente estesa per accogliere coltivazioni e poderi Ente Maremma.

Insiste in quest'area una porzione del SIR 121 Medio corso del Fiume Albegna.

INVARIANTI – Costituisce **invariante strutturale** ai sensi dell'art.5 della LR 65/2014:

- 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 presenta chiare problematiche di natura idraulica, infatti, ad ulteriore conferma, un lungo tratto della valle del fiume è stato perimetrato come area a pericolosità idraulica elevata e molto elevata dall'Autorità di Bacino del Fiume Ombrone, per cui in tali zone gli interventi ammessi sono quelli indicati normativa di settore vigente, riportata all'art.7 delle presenti norme
- 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.

CATEGORIE D'INTERVENTO:	mantenimento
--------------------------------	--------------

criteri insediativi:

Una porzione dell'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.

CAPO II - SUDDIVISIONE IN SISTEMI INSEDIATIVI

Art. 35 - Definizione delle Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E) e Sotto Sistemi Insediativi (S.S.I.)

Sono definite Unità Territoriali Organiche Elementari, le parti di territorio all'interno delle quali è possibile individuare caratteristiche morfologiche, tipologiche e funzionali unitarie e sono possibili interventi organici per la risoluzione e la pianificazione di problematiche di natura urbana.

La disciplina relativa alla UTOE si integra e va a completare la normativa riferita alle Unità di Paesaggio di cui al capo I.

Il Piano Strutturale ha individuato tre UTOE ed alcuni sottosistemi insediativi (SSI) di cui alla tavola 4 e alla tavola n°5 di progetto, e precisamente:

Il territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014, è rappresentato all'interno della tavola 4h, ed è costituito dalle seguenti UTOE e SSI:

UTOE

- Magliano (Sub-unità Magliano);
- Montiano (Sub-unità Maiano/Ghiaccialone);
- Pereta (Sub-unità Pereta).

SSI

- Cupi (Sub-unità Cupi);
- Poderone (Sub-unità Maiano/Ghiaccialone);
- Sant'Andrea (Sub-unità Magliano);
- Capitana San Giusto (Sub-Unità Maiano-Ghiaccialone)

Le UTOE più grandi sono state a loro volta suddivise in sub UTOE, per rendere più chiara e organica la normativa prevista ed anche la cartografia allegata evidenzia, con colorazioni diverse questa suddivisione.

Il perimetro delle UTOE di piano, è stato delineato e definito utilizzando, quando possibile, elementi fisici ben individuati e comunque riferendosi prioritariamente ai limiti urbani fissati dal PRG, modificati poi, quando necessario, secondo le nuove esigenze di pianificazione stabilite dal Piano Strutturale.

All'interno di ogni UTOE sono stati evidenziate le categorie di intervento edilizie ed urbanistiche consentite (art. 26 Titolo IV Capo II).

Il regolamento urbanistico dovrà precisare in maniera specifica ogni singolo intervento contenuto in queste previsioni, anche apportando lievi modifiche ai perimetri delle UTOE, senza per altro alterarne le dimensioni massime ammissibili.

All'interno di alcune UTOE, saranno previste aree da riservare all'esigenze della protezione civile ed in particolare: nei campi sportivi dei tre centri principali (Magliano, Montiano e Pereta) saranno ricavate le eventuali tendopoli ed accampamenti di emergenza.

Art. 36 – Standards urbanistici

Il Piano Strutturale stabilisce che, all'interno di tutte le UTOE, così come di seguito definite e normate, devono essere garantiti livelli di standards minimi per abitante, così come previsto dalle disposizioni di legge vigenti.

Livelli minimi di Standards:

1- Istruzione dell'obbligo:	5 mq./ab.;
2- Attrezzature di interesse collettivo:	4 mq./ab.;
3- Verde pubblico:	12,5 mq./ab.;
4- Parcheggi:	2,5 mq./ab.
Totale	24 mq/ab.

Le previsioni di sviluppo residenziale contenute nel Piano sono dimensionate in numero di alloggi mentre nel D.M. 1444/68 tale espansione veniva a suo tempo dimensionata in metri cubi. Ciò ha fatto sì che per individuare la necessaria dotazione di aree a standard di legge fosse necessario stimare prima il numero totale di abitanti insediabili in ragione del numero di alloggi di progetto all'interno delle UTOE. Per fare ciò abbiamo considerato il numero degli abitanti attuale suddiviso per il numero dei nuclei familiari rilevati ricavando la consistenza media dei nuclei familiari, con la consistenza media abbiamo stimato gli abitanti insediabili (numero degli alloggi per il nucleo medio).

Una volta individuati gli abitanti insediabili abbiamo ricavato gli abitanti di previsione come somma degli attuali e degli insediabili.

Di seguito si riporta uno schema riassuntivo delle operazioni effettuate per il calcolo degli abitanti in previsione, delle aree a standard di progetto e di quelle attuali, ripartito in base alle voci individuate dal D.M. 1444/68.

VERIFICA DELLE AREE A STANDARD

RILEVAMENTO DELLA CONSISTENZA MEDIA DEI NUCLEI FAMILIARI NEL COMUNE

abitanti attuali [A] = 3736
 nuclei familiari [B] = 1471
 media abitanti/alloggio [A/B] = 3,23
abitanti/alloggio = 3

CALCOLO DEGLI ABITANTI INSEDIABILI

MAGLIANO paese
 abitanti attuali[A] = 862
 nuovi alloggi = 88
 abitanti/alloggio = 3
 abitanti insediabili [B] = 264
abitanti in previsione [A+B] = 1126

MONTIANO paese
 abitanti attuali [B] = 700
 nuovi alloggi = 52
 numero di abitanti per alloggio = 3
 abitanti insediabili [A] = 156
abitanti in previsione [A+B] = 856

PERETA paese
 abitanti attuali [B] = 181

nuovi alloggi * =	17
numero di abitanti per alloggio* =	3
abitanti insediabili [A] =	51
abitanti in previsione [A+B] =	232

VERIFICA DELLE AREE A STANDARD DI PROGETTO (D.M. 1444/68)

ISTRUZIONE				
	superfici esistenti mq	abitanti in previsione ab.	standard di progetto 5 mq./ab	bilancio esistente- standard mq
Magliano	9310	1126	5630	3680
Montiano	4950	856	4280	670
Pereta	3140	232	1160	1980

PARCHEGGI				
	superfici esistenti mq	abitanti in previsione ab.	standard di progetto 2,5 mq/ab.	bilancio esistente- standard mq
Magliano	1250	1126	2815	-1565
Montiano	4665	856	2140	2525
Pereta	400	232	580	-180

ATTREZZATURE COLLETTIVE				
	superfici esistenti mq	abitanti in previsione ab.	standard di progetto 4 mq/ab.	bilancio esistente- standard mq
Magliano	17320	1126	4504	12816
Montiano	10970	856	3424	7546
Pereta	11020	232	928	10092

VERDE ATTREZZATO

	superfici esistenti mq	abitanti in previsione ab.	standard di progetto 12,5 mq/ab.	bilancio esistente- standard mq
Magliano	6060	1126	14075	-8015
Montiano	15660	856	10700	4960
Pereta	1700	232	2900	-1200

Come si può notare, dallo schema sopra riportato, esistono dei disavanzi negativi fra la dotazione esistente di aree e quella di progetto; ciò è dovuto al fatto che alcune previsioni del P.d.F. vigente non sono state ancora attuate. Sarà in fase di R.U. che, all'interno del perimetro delle UTOE, saranno reperite delle aree da destinare a standard che permetteranno di colmare queste mancanze.

Art. 37 - U.T.O.E. – MAG – Magliano (Vedi Tavola n°5 di progetto)

MAG. 1 Insediamento Storico e fascia di rispetto

Questa zona comprende il nucleo più antico dell'insediamento urbano di Magliano, all'interno della cinta muraria di epoca aldobrandesca e senese, con edifici di notevole rilievo storico-architettonico, sia privati che pubblici, ed una fascia di rispetto perimetrale che ne salvaguardi la visibilità e la fruibilità.

INVARIANTI – Costituiscono **invarianti strutturali** ai sensi dell'art.5 LR 65/2014:

- Cinta Muraria
- Tessuto urbanistico del nucleo storico
- Chiesa di San Giovanni
- Chiesa di San Martino
- Palazzo dei Priori
- Palazzo di Checco il Bello
- Edificio in Piazza Regina Margherita, 3
- antichi oliveti.
- Geosito di magliano
- 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;

OBIETTIVI:

- Per quanto riguarda l'insediamento storico, il Piano si pone come obiettivo primario la conservazione del contesto insediativo e recepisce integralmente le disposizioni contenute nella specifica variante comunale per i centri storici, ai sensi della Legge Regionale 59/80 adottata dall'Amministrazione Comunale con Delibera C.C. N°49/90, oggi integralmente recepita all'interno dell'elaborato "J – Norme Tecniche" del Regolamento Urbanistico.
- E' intenzione dell'Amministrazione portare, con tutta una serie di interventi correttivi, a liberare la cinta muraria storica da tutti quei manufatti incongrui che si sono stratificati nel tempo e che non consentono una completa leggibilità della interezza dell'impianto storico.

Il regolamento urbanistico dovrà dettagliare in maniera specifica tutti gli aspetti evidenziati ai punti precedenti.

Il regolamento urbanistico, ai fini della tutela e della loro valorizzazione definirà l'ubicazione e disciplinerà i siti di importanza e/o singolarità geologica desunti dallo studio della provincia di Grosseto "valorizzazione dei beni culturali a carattere geologico"

AZIONI:

- Il Piano Strutturale, ad integrazione della variante sopra citata, prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica, alla fine di Via Roma ed in prossimità di Piazza degli Aranci, relativa alla demolizione di alcune superfetazioni edilizie presenti in aderenza delle mura medioevali.
- *Si prende atto del fatto che l'intervento già concesso, che per l'Ex – Molino posizionato in adiacenza alle mura e in prossimità della Porta Nuova prevedeva la demolizione della cabina Enel e il distacco di parte dei volumi esistenti, non si è concluso e che ad oggi il fabbricato rimasto al rustico e la pertinenza degli edifici costituiscono un eccezionale detrattore visivo e determinano un evidentissimo degrado urbano. Si prevede quindi la totale demolizione dei volumi appartenenti all'Ex Molino e alla cabina Enel e il loro spostamento in zone meno rilevanti dal punto di vista paesaggistico, con modalità attuative che dovranno essere specificate nel RU.*
- In aderenza alla mura medievali, sul limite nord-est di Piazza Marconi, il Piano Strutturale sostituisce l'attuale zona per attrezzature sportive, con una zona a verde pubblico attrezzato, urbanisticamente più consona al contesto ambientale esistente.
- Il P.S. prevede in generale la demolizione con ricostruzione dei volumi incongrui e delle superfetazioni in aderenza alle mura medievali, sia esternamente che all'interno delle stesse.
- I volumi oggetto di demolizione potranno essere riutilizzati mediante inserimento organico in edifici esistenti, sia all'interno che all'esterno del centro storico o potranno essere spostati in altre aree anche esterne all'UTOE meno rilevanti dal punto di vista paesaggistico, secondo criteri e modalità da precisare, in modo specifico nel R.U.
- Coerentemente con la finalità di valorizzare la visibilità e la fruibilità della cinta muraria, saranno consentiti interventi che prevedono la realizzazione o l'ampliamento di fasce a verde lungo il perimetro delle stesse.
- Per quanto riguarda la fascia di rispetto, il Piano Strutturale non consente al suo interno, nuova edificazione, ma soltanto opere di restauro e ristrutturazione edilizia e urbanistica, anche con cambio di destinazione d'uso, oltre a piccoli ampliamenti per motivi igienico –sanitari.

I criteri di intervento stabiliti per queste opere sono i seguenti:

- a) riqualificazione delle costruzioni esistenti e più in generale dell'intero contesto edificato;
 - b) miglioramento delle condizioni abitative;
 - c) demolizione di piccoli volumi incongrui al contesto edilizio e loro accorpamento in volumi omogenei alla struttura esistente;
 - d) i nuovi volumi consentiti a fini igienico - abitativi, dovranno essere inseriti nella struttura esistente in modo organico, rispettando le caratteristiche originarie e secondo un disegno unitario di composizione formale;
- Il regolamento urbanistico dovrà disciplinare il maniera dettagliata la tipologia e la dimensione di questi ampliamenti in modo che si inseriscano organicamente nel contesto edificato esistente.

INTERVENTI PUNTUALI

- Per gli edifici a carattere produttivo localizzati in questa sub-UTOE, quali **l'officina e l'ex mattatoio in via del Madonnino**, in considerazione del fatto che si tratta di strutture non più idonee allo svolgimento di tali funzioni, se ne prevede il cambio di destinazione verso l'uso residenziale per un massimo di 7 alloggi. Trattandosi di fabbricati soggetti a movimenti franosi che presentano lesioni strutturali importanti, in sede di redazione del RU verrà valutata attentamente la possibilità di delocalizzare tali volumi in altre aree anche esterne all'UTOE, comunque meno rilevanti dal punto di vista paesaggistico.
- Per il fabbricato di proprietà comunale **in Piazza Oberdan**, si prevede un uso Ricettivo per 30 pl, mediante *ristrutturazione edilizia*;
- Per le attività commerciali in aderenza alle mura, si prevede il distacco dalle stesse, mediante demolizione, e il recupero di volumetria mediante sopraelevazione nel rispetto delle altezze degli edifici circostanti, senza aumento del volume.
- Per **l'area nel Centro Storico demolita perché soggetta a movimento franoso**, si prevede la possibilità di acquisizione dell'area da parte del Comune con previsione di una nuova viabilità e di un'area urbana attrezzata. Come compensazione a seguito della demolizione di fabbricato su questa area, si prevede un nuovo alloggio in Loc. "Casa Casali" (Sub. U.d.P. Magliano Ghiaccialone)
- Per **l'area dell'ex Mulino, in prossimità della Porta Nuova**, costituita da un fabbricato già a servizio di un distributore di carburante, da un'ex cabina ENEL e da un mulino, si prevede il distacco dalle mura e il riuso dei volumi a destinazione d'uso residenziale e commerciale con adeguamento della viabilità di accesso alle Porta.

INTERVENTI SULLA VIABILITA'

- Il Piano Strutturale prevede l'adeguamento planimetrico della strada di circoscrizione sud da Via XX Settembre fino a Piazza Don Sturzo, comprensivo della sistemazione dell'incrocio tra la strada Provinciale di Montiano e la strada Statale n°223, anche mediante la realizzazione di parcheggi sul lato a valle della viabilità. Alla luce di questa impostazione anche il parcheggio esistente di fronte a Porta Nuova sarà spostato nel medesimo lato a valle.
- Nella parte sud-est della fascia di rispetto il Piano Strutturale prevede la modifica della viabilità di innesto tra la via di circoscrizione urbana e la strada Statale n°223 del Monte Amiata, mediante la realizzazione di una bretella di raccordo che riduca la pericolosità dell'incrocio e ne migliori la

visibilità. Il Regolamento Urbanistico dettaglierà le norme di intervento per tale opera; imponendo norme progettuali, di scelta e tipologia dei materiali utilizzati che portino alla realizzazione di un'opera correttamente inserita nel contesto ambientale.

- Si prevede l'ammodernamento e la riqualificazione plano-altimetrica della viabilità posta sul lato sud-est del paese fino al suo congiungimento con la strada provinciale 160 fino all'incrocio con la str. Provinciale per Montiano, con previsione di punti di sosta.

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

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Conservazione, Recupero, Riqualificazione e Nuova Edificazione
PRESTAZIONI:	residenziale n° 7 alloggi 1 attività artigianale (200 mq) turistico-ricettivo 30 posti letto

MAG. 2 Tessuto Urbano Consolidato

Comprende tutta l'area edificata esterna al perimetro della cinta muraria ed alla fascia di rispetto ad essa collegata.

All'interno di quest'area si trovano tutti gli edifici realizzati dai primi del novecento fino ad oggi, sia di iniziativa pubblica che privata, che definiscono una zona abbastanza omogenea, caratterizzata da un'edilizia a due o tre piani, articolata secondo una maglia urbanistica discretamente organizzata e funzionale e dotata di un sufficiente numero di servizi.

Al suo interno si trovano importanti edifici pubblici come il municipio, la caserma dei carabinieri, la scuola elementare e la scuola media e la Chiesa dell'Annunziata, di impianto originale romanico.

La spina dorsale di questa zona è costituita da Via XXIV Maggio, che la divide praticamente in due parti, collegando la parte alta dell'edificato, intorno a Porta San Giovanni, a quella notevolmente più bassa, intorno a Piazza Don Sturzo.

INVARIANTI – Costituiscono **invarianti strutturali** ai sensi dell'art.5 LR 65/2014:

- Chiesa dell'Annunziata;
- antichi uliveti.
- 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;

OBIETTIVI:

L'obiettivo del Piano Strutturale è quello di promuovere alcuni interventi di interesse collettivo, che possano migliorare i servizi e la qualità urbana di quest'area e ricucire spazi incoerenti o marginali, collegandoli organicamente al contesto edificato.

AZIONI:

- Particolare attenzione dovrà essere riservata alla parte di oliveto che interessa il cosiddetto "olivo della strega", per il quale si dovrà provvedere, contestualmente alle opere di urbanizzazione delle zone limitrofe, alla protezione ed alla salvaguardia, per evitare danni e manomissioni a questo monumento naturale, pur consentendo la visibilità e l'accessibilità turistica del luogo.

PREVISIONI:

Criteria insediativi dell'intervento- Indirizzi per il R.U.:

Il P.S. prevede che i criteri insediativi ad essa riferiti siano indirizzati alla realizzazione di una struttura articolata e non monolitica, ispirata a tipologie tradizionali, con copertura in massima parte a falde e solo con eventuali elementi a copertura piana; l'edificio sarà a due elevazioni e saranno consentiti spazi porticati, verande e loggiati. Gli spazi aperti dovranno essere coerentemente collegati agli spazi edificati e caratterizzati da elementi di arredo di tipo tradizionale e con materiali tipici dei luoghi.

Suddetta struttura alberghiera dovrà essere situata ai margini dell'utote, per mantenere una continuità del verde in cui dovrà essere prevista la ricostituzione dell'oliveto e collegata funzionalmente anche mediante l'ammodernamento della viabilità esistente.

- In prossimità della chiesa di S. Annunziata, si prevede un centro storale e sociale da localizzare in prossimità dell'ex asilo parrocchiale e della chiesa della Santissima Annunziata da attuare prioritariamente mediante il riuso dei fabbricati, con possibilità di ampliamento fino ad un massimo di 800 mq di Sul e 2400 mc, comprensivi dell'esistente.

Criteria insediativi dell'intervento- Indirizzi per il R.U.:

Il P.S. indica i seguenti criteri insediativi:

- a) l'edificio dovrà essere circondato da ampi spazi verdi lungo il suo perimetro esterno;
 - b) l'edificio al massimo di due elevazioni più seminterrato, dovrà essere progettato utilizzando tipologie tradizionali, se pure rivisitate in chiave moderna, ma che riprendono elementi formali sia del contesto urbano esistente che della memoria storica dei luoghi. Saranno consentiti spazi a porticato, a veranda ed a loggiato, le coperture dovranno essere prevalentemente a falde inclinate, con eventuali elementi caratterizzanti come torrette o simili; i materiali di finitura esterna dovranno essere di tipo tradizionale;
 - c) gli spazi aperti dovranno essere particolarmente curati e caratterizzati anche mediante elementi di arredo e pavimentazioni, in modo da risultare formalmente coerenti alla struttura architettonica;
 - d) dovrà essere utilizzata la viabilità esistente senza l'apertura di nuove strade d'accesso.
- **zona da destinare ad edilizia residenziale:** Nell'ottica della ricucitura e della caratterizzazione di spazi marginali, il P.S. consente nuove volumetrie residenziali, sia di tipo pubblico che privato, con servizi al P.T., per la realizzazione di 80 alloggi complessivi.

Criteria insediativi dell'intervento- Indirizzi per il R.U.:

- a) Studio dettagliato della viabilità di accesso e degli spazi di sosta, in modo da integrare in maniera organica questa nuova area di espansione, con le strutture circostanti attuali o di previsione;
- b) Edifici al massimo di due elevazioni più piano seminterrato, progettati utilizzando tipologie tradizionali, sia pure rivisitate in chiave moderna e riferiti alla memoria storica dei luoghi;
- c) Saranno consentiti spazi a porticato, a veranda, a loggiato e le coperture dovranno essere prevalentemente a falde inclinate;
- d) I materiali di finitura esterna dovranno essere di tipo tradizionale e gli spazi aperti formalmente coerenti e organicamente collegati alle strutture architettoniche progettate;

In particolare per gli interventi di edilizia privata si dovrà prevedere la distribuzione della volumetria prevista su più organismi edilizi e non su un unico blocco edificato, al massimo di due elevazioni più seminterrato.

Gli spazi aperti dovranno essere progettati in modo organico ed unitario per collegarsi in maniera coerente alle strutture edilizie presenti nella zona.

- Riqualificazione dell'area attualmente occupata dal Consorzio Agrario, mediante opere di *ristrutturazione edilizia ed urbanistica* consentendo il *cambio di destinazione d'uso* con funzione direzionale, commerciale, ricettivo e **servizio**, con possibilità di accorpamento dei due volumi presenti sul lato sud-ovest e realizzazione di *nuove volumetrie* per una struttura **R.T.A. di 30 posti letto**.

Criteri insediativi dell'intervento - Indirizzi per il R.U.:

I criteri insediativi dell'intervento saranno finalizzati alla realizzazione di una struttura ad un solo piano più interrato, articolata e non monolitica, con tipologia tradizionale e copertura a falde. Durante l'esecuzione di queste opere si dovrà provvedere a migliorare la sicurezza della viabilità esistente, mediante l'allargamento dell'innesto tra via della Madonna e via XXIV Maggio.

- In prossimità delle Scuole, **area commerciale** con edifici produttivi di categoria *"intermedia"* secondo la definizione dell'art. 31 delle Norme del PTC, e **ricettiva**, fino ad un massimo di 800 mq di Sc.

Criteri insediativi dell'intervento - Indirizzi per il R.U.:

Realizzazione di struttura articolata, anche con più volumi, in prossimità della strada, per un riutilizzo della viabilità esistente e delle opere di urbanizzazione. Riqualificazione del contesto urbano.

- Dovranno essere ricavati adeguati **spazi per parcheggi di utilizzo pubblico**, in particolari punti strategici, sia all'interno che al margine del tessuto urbano, in modo da garantire una fruizione più idonea delle nuove strutture di previsione.
- Il P.S. prevede anche l'**ampliamento dell'edificio comunale**, necessario per l'adeguamento funzionale dello stesso, per un massimo di mc.600, in parziale attuazione delle previsioni del P.d.F. vigente. Nella stessa zona è previsto un ampliamento per sopraelevazione dell'ex-forno adiacente al Parco della Rimembranza per la realizzazione di **n.1 alloggio**.

- Per quanto riguarda il resto dell'edificato esistente, il Piano Strutturale non consente aumenti volumetrici ad eccezione di piccoli *ampliamenti* (quantificabili al massimo in misura del 10% del volume esistente) a fini igienico-sanitari; sono consentiti invece tutti gli interventi di *restauro* e di *ristrutturazione* anche con *cambio di destinazione d'uso*.
Il R.U. definirà specifici casi per i quali sono consentiti aumento di superficie utile e di volume superiori al 10% del volume esistente, senza aumento del numero di unità immobiliari.
- Si prevede l'ampliamento, con possibilità di sopraelevazione, dell'abitazione in via XXV aprile senza che comporti aumento di unità abitative;
- Si prevede il potenziamento dei servizi di supporto alla Struttura Polivalente Sportiva fino a 100 mq di Sc.
- Si prevedono impianti di stoccaggio e distribuzione GPL da localizzare nell'area attualmente occupata dal depuratore, secondo i criteri indicati all'art. 27 delle presenti norme.

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

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Recupero, Riqualficazione, Completamento e Nuova Edificazione
PRESTAZIONI:	residenziale n° 81 alloggi turistico-ricettiva n°150 posti letto 1 Attività di servizio (100 mq sup. coperta) 1 Area Commerciale (800 mq sup. coperta)

MAG. 3 - Zona Campo Sportivo

Si tratta di un'area situata nella zona sud-ovest del centro abitato, lungo la strada statale n°223 del monte Amiata; al suo interno troviamo una zona per servizi collettivi (impianti sportivi), una zona artigianale ed una cimiteriale.

OBIETTIVI:

Il Piano strutturale si pone l'obiettivo di riorganizzare funzionalmente quest'area, ad oggi estremamente frammentata ed emarginata dal contesto urbano.

INVARIANTI

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;

AZIONI:

- ripermetrzione in diminuzione, dell'attuale area sportiva, escludendo ad essa alcune costruzioni rurali a servizio di una azienda agricola;
- potenziamento degli impianti sportivi attuali, con ampliamento dei servizi fino a 350 mq di Sc;
- ampliamento della struttura cimiteriale esistente;
- Ampliamento dell'Area Artigianale già esistente e destinata ad oleificio di 1500 mq di superficie coperta. All'interno di questa zona è in fase di realizzazione un'area attrezzata che accoglierà il distributore di carburante a tutt'oggi inserito all'interno del centro urbano di Magliano, questa attività è infatti da considerarsi fra quelle non compatibili con il contesto urbano.

Criteria insediativi dell'intervento:

Realizzazione di struttura articolata, anche con più volumi, in prossimità della strada, per un riuso della viabilità esistente e delle opere di urbanizzazione, mediante una fascia di filtro da riqualificare a verde. Riqualificazione del contesto urbano.

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

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Riqualificazione, Ristrutturazione, Nuova edificazione
PRESTAZIONI:	Area Artigianale (1500 mq sup. coperta) Area sportiva (350 mq sup. coperta)

Art. 38 - U.T.O.E. – MONT– Montiano (Vedi Tavola n°5 di progetto)

MONT. 1- Insediamento Storico e Fascia di Rispetto

Comprende il nucleo urbano più antico, all'interno della cinta muraria cinquecentesca ed un'ampia zona di protezione che ne salvaguardi la visibilità dalla viabilità principale.

INVARIANTI – Costituiscono **invarianti strutturali** ai sensi dell'art.5 LR 65/2014:

- Chiesa in Piazza Diaz;
- Chiesa in Piazza del Plebiscito;
- Edificio attualmente utilizzato come Caserma dei Carabinieri;
- “Vecchio Convento” in Via Vittorio Emanuele (pozzo storico).
- Tessuto urbanistico del nucleo storico
- 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;

OBIETTIVI:

Per quanto riguarda il vero e proprio insediamento storico il Piano si pone come obiettivo primario la conservazione, il recupero e la valorizzazione del tessuto insediativo esistente, secondo i criteri d’intervento consentiti nelle vigenti NTA dei centri storici, che si recepiscono integralmente.

AZIONI:

- Per quanto riguarda la fascia di rispetto esterna alle mura, il Piano Strutturale non consente al suo interno nuova edificazione ma soltanto opere di *restauro e ristrutturazione edilizia* oltre a piccoli *ampliamenti* per motivi igienico-sanitari, quantificabili al massimo in misura del 10% del volume esistente.
- Previsto un solo nuovo alloggio da realizzare in prossimità dei lavatoi.

I criteri di intervento stabiliti per queste opere sono i seguenti:

- a) Riqualficazione delle costruzioni esistenti e più in generale dell’intero contesto edificato;
 - b) Miglioramento delle condizioni abitative;
 - c) Demolizione di piccoli volumi incongrui al contesto edilizio e loro accorpamento in volumi omogenei ed organici con la struttura esistente;
 - d) I nuovi volumi consentiti a fini igienico-abitativo, dovranno essere inseriti nella struttura esistente in modo organico, rispettando le caratteristiche originarie e secondo un disegno unitario di composizione formale.
- Si prevede inoltre la realizzazione di servizi collettivi, quali impianti di stoccaggio e distribuzione GPL, secondo i criteri indicati all’art. 27 delle presenti norme.
 - All’interno della fascia di rispetto non è prevista la realizzazione di nuova viabilità, ma interventi di sistemazione e adeguamento di quella esistente. Eventualmente potranno essere consentite aree di parcheggio, anche nella prospettiva di una completa pedonalizzazione del centro storico. La loro localizzazione dovrà essere prevista esclusivamente nella zona sudest, nell’area limitrofa a Piazza Roma, dove già è presente una zona a parcheggio. Potranno essere realizzati anche parcheggi interrati, secondo i criteri e le disposizioni della legge 122/89.
 - All’interno di questa subUtoe, le aree scoperte, dovranno essere mantenute libere da strutture precarie di qualunque tipo, anche esistenti e dovranno essere valorizzate mediante piantumazione di essenze arboree ed arbustive di medio fusto e di tipo autoctono.

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

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Riqualificazione, Ristrutturazione, Nuova edificazione
PRESTAZIONI:	Alloggi: n. 1

MONT. 2 - Tessuto urbano consolidato

Il tessuto urbano consolidato comprende l'area edificata esterna al perimetro della cinta muraria ed alla relativa fascia di rispetto; all'interno di quest'area troviamo tutto l'edificato più recente, dai primi del novecento fino ad oggi.

OBIETTIVI:

L'obiettivo del Piano Strutturale è quello di valorizzare questa zona con interventi di ricucitura non consentendo nuova edificazione, ma solo mediante ristrutturazione edilizia e urbanistica.

INVARIANTI:

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;

AZIONI:

- Sono consentite opere di *restauro* e *ristrutturazione edilizia* ad eccezione di piccoli *ampliamenti* per motivi igienico-sanitari, quantificabili al massimo in misura del 10% della volumetria esistente.
Saranno anche consentiti alcuni interventi di ricucitura urbana e di riqualificazione dell'attuale contesto edificato, in modo da caratterizzare in maniera più efficace gli spazi aperti all'interno del tessuto edificato, anche mediante opere di *ristrutturazione urbanistica*.
- Alle pendici del nucleo abitato di Montiano, in località denominata "**Valloncino**", sono presenti alcuni edifici ad uso abitativo, organizzati tra di loro in modo non omogeneo. Il Piano Strutturale prevede la *riorganizzazione urbanistica* di questa zona prioritariamente mediante il *recupero* dei volumi esistenti e anche con eventuali *nuove volumetrie* per un massimo complessivo di **8 alloggi**.

Criteria progettuali:

- a) consentire l'accorpamento dei volumi distribuiti in maniera incongrua, per realizzare edifici abitativi con tipologie e materiali di finitura tradizionali;
- b) prevedere uno schema di utilizzazione per l'intera area al fine di ottimizzare i singoli interventi e collegarli ad un disegno unitario;
- c) collocare gli edifici in modo tale da costituire un nucleo adeguandosi alla pendenza del terreno;

- Vecchio **Distributore dismesso**, si prevede il suo riuso con aumento di volumetria a fini residenziali fino ad un massimo di 2 alloggi.
- Ampliamento di un annesso esistente con contestuale cambio di destinazione per la creazione di un alloggio di un massimo di 60 mq. Contestuale cessione di parte dell'area privata per la realizzazione di un parcheggio pubblico su via delle Case Nuove
- Zona di completamento, Area a monte della strada Provinciale e adiacente al distributore, previsti 4 alloggi.
- All'interno della sub-utoe "Tessuto urbano consolidato" gli spazi verdi di uso pubblico e privato, dovranno essere mantenuti in modo accurato e piantumati con essenze di tipo locale.

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

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Riqualificazione, Ristrutturazione, Nuova edificazione
PRESTAZIONI:	Residenziale 16 alloggi

MONT. 3 – Zona Sud-Ovest

Relativamente alla zona ubicata a valle della strada provinciale n°16 che contiene al suo interno alcune volumetrie esistenti, sia lungo strada che nella zona immediatamente sottostante, il P.S. prevede opere di riqualificazione che interessino anche la viabilità esistente.

Infatti la strada provinciale, nel suo attuale assetto e nella sua futura connotazione, condiziona in maniera sostanziale le scelte strategiche del Piano Strutturale per quest'area, sviluppandosi di fatto, all'interno del nucleo abitato ma, allo stesso tempo non integrandosi strutturalmente con esso, rimanendone scomoda e pericolosa appendice, tracciato di scorrimento veloce più che vero e proprio collegamento.

AZIONI:

- Il piano strutturale si propone di caratterizzare la viabilità della str. Prov.le n° 16, nella parte di tracciato che interessa l'attraversamento di Montiano dalla zona antistante l'attuale cimitero fino ai limiti del edificato esistente in direzione Magliano, come vera e propria "passeggiata urbana", prevedendo la realizzazione di marciapiedi, aree sosta, fascia di verde continua lungo tutto il tracciato, zone verdi attrezzate ed adeguata illuminazione. Circa a metà percorso, nello spazio dove attualmente esiste un ampio slargo, utilizzato come parcheggio, si prevede una piazza urbana, fulcro ed elemento centrale del nuovo progetto.

I criteri di progettazione della nuova piazza e di riqualificazione della viabilità esistente saranno i seguenti:

- a) Dovrà essere elaborata una progettazione unitaria di iniziativa pubblica che renda funzionali ed omogenei i singoli interventi;
 - b) Dovranno essere adottate adeguate misure per limitare la velocità dei veicoli in transito;
 - c) Dovranno essere ricavati nuovi spazi di parcheggio, per consentire una migliore fruizione della nuova "passeggiata urbana";
 - d) I materiali usati e le tipologie usate per gli elementi di arredo, le pavimentazioni e le strutture in genere, dovranno essere tipici dell'arredo urbano.
- Il Piano Strutturale prevede una riqualificazione ed un potenziamento di alcune volumetrie nell'area a valle della str. Prov.le n° 16, che potranno essere collegate ad essa senza nuove ed ulteriori viabilità e senza nuovi accessi, ma soltanto sfruttando quelli esistenti. In particolare si prevede il *potenziamento volumetrico* a fini abitativi per un massimo **di 4 alloggi**.

Criteri insediativi:

- a) I nuovi volumi edificati, anche se tra loro indipendenti, dovranno essere disposti planimetricamente in modo da formare, insieme a quelli esistenti, una corte chiusa, almeno da tre lati, in modo da riprendere le caratteristiche distributive di un borgo agricolo;
- b) Le nuove edificazioni dovranno essere al massimo di due piani più seminterrato;
- c) Le tipologie utilizzate sia nelle nuove costruzioni che negli eventuali accorpamenti volumetrici, dovranno essere di tipo tradizionale, in particolare riferibili al contesto rurale, così come i materiali utilizzati;
- d) Gli spazi aperti dovranno essere progettati ed integrati in maniera organica al contesto edificato;
- e) Non dovrà essere realizzata nuova viabilità, ma soltanto adeguata e potenziata quella esistente;
- f) Per ognuno dei due nuclei edificati dovrà essere elaborato uno schema di utilizzazione unitario, con l'indicazione planovolumetrica degli interventi e delle sistemazioni esterne.
- g) All'interno dei due nuclei, gli interventi non si dovranno sviluppare lungo l'asse stradale.

- **Distributore di carburante**, ampliamento dell'attività fino a 100 mq di Sc.
- **Montiano, Località San Giuseppe:** L'attuale zona artigianale, situata al di sotto della strada provinciale, viene notevolmente ridimensionata e limitata, rispetto alle previsioni del precedente P.R.G., ai tre interventi già realizzati. Si dovrà inoltre prevedere la piantumazione di essenze di medio-alto fusto, di tipo autoctono, tra questa zona e la viabilità provinciale, in modo da realizzare un filtro di verde che mitighi l'impatto ambientale in un'area che si presenta come ingresso al centro abitato di Montiano.
Categorie d'intervento: Riqualificazione

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

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Riqualificazione, Recupero, Completamento e Nuova Edificazione
PRESTAZIONI:	Residenziale 4 alloggi Distributore (100 mq sup. coperta)

Art. 39 - U.T.O.E. – PER – Pereta (Vedi Tavola n°5 di progetto)

PER. 1 - Insediamento Storico

Comprende il nucleo più antico all'interno della cinta muraria di epoca senese ed un'ampia fascia di rispetto, che dovrà garantirne la visibilità dalla viabilità principale.

L'interessante tessuto urbano, che si è formato e sviluppato tra il X ed il XV secolo, è sempre ben leggibile ed ha le caratteristiche di borgo medievale fortificato. La parte più antica, corrispondente alla parte più alta del paese, è

delimitata da edifici posti a corona, le cui pareti esterne avevano funzione di mura difensive (prima cinta muraria).

Di particolare interesse e suggestione l'imponente torre dell'orologio costruita tra il 1300 ed il 1400, in conci di pietra locale posati secondo la tecnica del filaretto.

INVARIANTI – Costituiscono **invarianti strutturali** ai sensi dell'art.5 LR 65/2014:

- Tessuto urbanistico del nucleo storico
- Torre di Pereta
- Porta di Pereta,
- Chiesa di Santa Maria
- Geosito di Pereta
- 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;

OBIETTIVI:

Per quanto riguarda il vero e proprio insediamento storico il Piano si pone come obiettivo primario la conservazione, il recupero e la valorizzazione del tessuto insediativo esistente, secondo i criteri d'intervento consentiti nelle vigenti NTA dei centri storici, che si recepiscono integralmente.

Il regolamento urbanistico, ai fini della tutela e della loro valorizzazione definirà l'ubicazione e disciplinerà i siti di importanza e/o singolarità geologica desunti dallo studio della provincia di Grosseto "valorizzazione dei beni culturali a carattere geologico"

AZIONI:

- All'interno della fascia di rispetto il Piano Strutturale consente soltanto *ampliamenti* per motivi igienico-sanitari o per il raggiungimento degli standards e dei minimi abitativi stabiliti dalla normativa vigente.
- Sarà consentita la realizzazione **del** potenziamento delle attuali zone a parcheggio, funzionali alla migliore fruizione del centro storico e dell'area cimiteriale al di fuori del paese

I criteri per la progettazione dei parcheggi limitrofi al centro storico saranno i seguenti:

- a) non dovranno essere effettuate rilevanti opere di sbancamento e dovrà essere preferita la soluzione a gradoni con schemi vegetazionali di mitigazione visuale;
- b) non dovranno essere eliminate eventuali essenze arboree di particolare pregio naturalistico o formazioni vegetazionali consolidate e caratterizzanti.

- Il Piano Strutturale all'interno della fascia di rispetto, consente inoltre il *recupero* di volumi degradati o inutilizzati, prevedendone anche il *cambio di destinazione d'uso*, ma senza aumento di volume.

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

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Conservazione, Recupero e Riquilificazione
--------------------------------	--

PER 2 - Tessuto consolidato

Comprende l'edificato più recente all'esterno del centro storico, a monte della Strada Statale n°223, delimitato da questa viabilità e attraversato da una strada di penetrazione centrale, che lo divide in due zone.

AZIONI:

- Il Piano Strutturale non prevede aumenti volumetrici per gli edifici esistenti, ad eccezione di *ampliamenti* per motivi igienico sanitari o per adeguamento agli standards abitativi di legge, per un massimo del 10%.
- **Prevista la ristrutturazione edilizia della ex – scuola, al fine di consentire la creazione di spazi da adibire a funzioni pubbliche o di pubblico interesse.**

Art. 40 Salvaguardie specifiche delle U.T.O.E. e S.S.I.

Il Piano Strutturale prevede che, fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, come disciplinato dalla Legge Regionale 5/95 (ora LR 65/2014), siano fatti salvi i seguenti interventi edilizi, individuati per località e consistenza, contenuti PRG ed indicati secondo le denominazioni dello stesso.

U.T.O.E. Magliano

	ALLOGGI	POSTI LETTO	SUP. COPERTA
• P.D.L. Artigianale Magliano			3519

Sub - Unità di Magliano

	ALLOGGI	POSTI LETTO	SUP. COPERTA
• P.d.L. Zona D -Cà dei Frati Magliano			
• P.d.L. Località Banditella	15	100	

Sub-unità di Maiano-Ghiaccialone

	ALLOGGI	POSTI LETTO	SUP. COPERTA
• P.d.L. Art. Pod. Cà dei Frati			1527.35

Sub-unità di Cupi**POSTI LETTO**

- Struttura turistico ricettiva alberghiera loc. Cupi; 100

Sono fatte salve inoltre, fino all'approvazione del R.U. le norme contenute nella Variante ai sensi della L.R. n°59/80, per il recupero del patrimonio edilizio esistente, approvata dall'Amministrazione Comunale.

Qualora tutti gli interventi sopra descritti non siano stati completati nelle more dell'approvazione del R.U., quest'ultimo dovrà comunque prevederli all'interno del proprio dettato normativo.

QUADRI RIEPILOGATIVI GENERALI

Per le definizioni urbanistiche ed edilizie relative agli interventi contenuti nel Piano Strutturale dovrà essere preso a riferimento il **DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 novembre 2013, n. 64/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio).**

Si riportano di seguito i quadri riepilogativi generali degli interventi previsti all'interno delle unità di paesaggio, nei sotto sistemi e nelle U.T.O.E., per una più facile ed esauriente lettura degli interventi proposti:

QUADRO SINOTTICO DEGLI INTERVENTI

[A] TERRITORIO RURALE

UNITA' MONTE BOTTIGLI

LOCALITA'	PREVISIONI SOVRACOMUNALI	ATTIVITA' PRODUTTIVE POLI DI SERVIZIO		ATTIVITA' INTEGRATIVE								ALLOGGI			CATEGORIE DI INTERVENTO			
				ATTIVITA' DI SERVIZIO		ATTIVITA' ARTIGIANALI		ATTIVITA' COMMERCIALI		ATTIVITA' RICETTIVE		n°	SUL RIUSO					
		SUL RIUSO (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL RIUSO (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL RIUSO (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL RIUSO (mq)	SUL N.E. (mq)	Posti letto	SUL RIUSO (mq)		SUL N.E. (mq)	SUL RIUSO (mq)		SUL N.E. (mq)		
PREVISIONI UNITA'					200		400					20		533	5	400		nuova edificazione e riuso

UNITA' PANCOLE E PERETA

LOCALITA'	PREVISIONI SOVRACOMUNALI	ATTIVITA' PRODUTTIVE POLI DI SERVIZIO		ATTIVITA' INTEGRATIVE								ALLOGGI			CATEGORIE DI INTERVENTO			
				ATTIVITA' DI SERVIZIO		ATTIVITA' ARTIGIANALI		ATTIVITA' COMMERCIALI		ATTIVITA' RICETTIVE		n°	SUL RIUSO					
		SUL RIUSO (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL RIUSO (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL RIUSO (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL RIUSO (mq)	SUL N.E. (mq)	Posti letto	SUL RIUSO (mq)		SUL N.E. (mq)	SUL RIUSO (mq)		SUL N.E. (mq)		
Malano Chiaccialone			7000															nuova edificazione
			500															nuova edificazione e riuso
															80	170		nuova edificazione
PREVISIONI SUB UNITA'					800		400			400	100		2667	18	1440			
Poggio Bestiate																		nuova edificazione e recupero
PREVISIONI SUB UNITA'					200		400			400	25		667	6	480			
Pereta											50		1333					nuova edificazione
PREVISIONI SUB UNITA'					200		400			400	50		1333	5	400			
TOTALI PREVISIONI UNITA'	0	0	7500	0	1200	0	1200	0	1200	225	0	6000	29	2400	170			

SUB - UNITA'

UNITA' PENDICI DI MONTIANO

LOCALITA'	PREVISIONI SOVRACOMUNALI	ATTIVITA' PRODUTTIVE POLI DI SERVIZIO		ATTIVITA' INTEGRATIVE								ALLOGGI			CATEGORIE DI INTERVENTO			
				ATTIVITA' DI SERVIZIO		ATTIVITA' ARTIGIANALI		ATTIVITA' COMMERCIALI		ATTIVITA' RICETTIVE		n°	SUL RIUSO					
		SUL RIUSO (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL RIUSO (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL RIUSO (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL RIUSO (mq)	SUL N.E. (mq)	Posti letto	SUL RIUSO (mq)		SUL N.E. (mq)	SUL RIUSO (mq)		SUL N.E. (mq)		
Cupi																		nuova edif., ristrutturazione e recupero
PREVISIONI SUB UNITA'					200		400			600	70		1867	7	560			
poggio aquilone			50								50		1333					nuova edificazione e ristrutturazione
											150		4000					nuova edificazione e ristrutturazione
PREVISIONI SUB UNITA'					200		200			200	70		1867	5	400			
TOTALI PREVISIONI UNITA'	0	0	50	0	400	0	600	0	800	340	0	9067	12	960	0			

SUB UNITA'

UNITA' DEL COLLECCHIO																			
LOCALITA'	PREVISIONI SOVRACOMUNALI	ATTIVITA' PRODUTTIVE POLI DI SERVIZIO		ATTIVITA' INTEGRATIVE								ALLOGGI			CATEGORIE DI INTERVENTO				
		SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	ATTIVITA' DI SERVIZIO		ATTIVITA' ARTIGIANALI		ATTIVITA' COMMERCIALI		ATTIVITA' RICETTIVE		n°	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)					
				SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)					Posti letto	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	
Ristorante Uccellina													20		533	1		80	riqualificazione recupero
Fattoria Collecchio													20		533	12	1245		riqualificazione recupero
PREVISIONI UNITA'													0			5	400		
TOTALI PREVISIONI UNITA'	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40	0	1067	18	1645	80	

UNITA' DELL'UCCELLINA																				
LOCALITA'	PREVISIONI SOVRACOMUNALI	ATTIVITA' PRODUTTIVE POLI DI SERVIZIO		ATTIVITA' INTEGRATIVE								ALLOGGI			CATEGORIE DI INTERVENTO					
		SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	ATTIVITA' DI SERVIZIO		ATTIVITA' ARTIGIANALI		ATTIVITA' COMMERCIALI		ATTIVITA' RICETTIVE		n°	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)						
				SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)					Posti letto	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)		
																				riqualificazione recupero
PREVISIONI UNITA'																				

UNITA' DEL MEDIO ALBEGNA																				
LOCALITA'	PREVISIONI SOVRACOMUNALI	ATTIVITA' PRODUTTIVE POLI DI SERVIZIO		ATTIVITA' INTEGRATIVE								ALLOGGI			CATEGORIE DI INTERVENTO					
		SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	ATTIVITA' DI SERVIZIO		ATTIVITA' ARTIGIANALI		ATTIVITA' COMMERCIALI		ATTIVITA' RICETTIVE		n°	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)						
				SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)					Posti letto	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)		
																				nuova edificazione
PREVISIONI SUB UNITA'					200		200		400	40			1067	6	480					
																				riqualificazione recupero
PREVISIONI SUB UNITA'																				
TOTALI PREVISIONI UNITA'	0	0	0	0	200	0	200	0	400	40	0	1067	6	480	0					

SUB UNITA'

Colle di Lupo

valle Albegna Est

UNITA' PENDICI DI MAGLIANO

SUB	UNITA'	LOCALITA'	PREVISIONI SOVRACOMUNALI	ATTIVITA' PRODUTTIVE POLI DI SERVIZIO		ATTIVITA' INTEGRATIVE						ALLOGGI			CATEGORIE DI INTERVENTO		
				ATTIVITA' DI SERVIZIO		ATTIVITA' ARTIGIANALI		ATTIVITA' COMMERCIALI		ATTIVITA' RICETTIVE		n°	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)			
				SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	Posti letto	SUL riuso (mq)					SUL N.E. (mq)	
Magliano		* (POLO SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA) alternativo		7000												nuova edificazione	
		Olmo Spaccato							100		6		160				riuso e nuova edificazione
		La Carle				1500				1(ristorazione)		50		1333			riqualificazione e nuova edificazione
		Oliveto del Sassone												21	1575		nuova edificazione (con demolizione dell'esistente)
		Loc. Imposino															riqualificazione e recupero
		podere Molino									200						ristrutturazione edilizia ed urbanistica
		Loc. Colornetta					200	200									Edificazione con riqualificazione e recupero
		Campo da golf				1666											
		Località Banditella										100	2667		14	3000	
		inc. S.P. 160 e la S.P. dell'Osa								100			100				
PREVISIONI SUB UNITA'					200		600		600	100		2667	10	800			
Valle Albegna Ovest.																mantenimento	
		PREVISIONI SUB UNITA'															
TOTALI PREVISIONI UNITA'			0	7000	0	3566	0	700	0	1000	256	2667	4160	45	5375	0	

[B] SOTTO SISTEMI INSEDIATIVI S.S.I / S.S.I.P. / S.S.I.R.

UNITA' A'	SUB UNITA' A'	LOCALITA'	ATTIVITA' DI SERVIZIO (mq)		ATTIVITA' ARTIGIANALI (mq)		ATTIVITA' COMMERCIALI (mq)		ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO (mq)		ATTIVITA' RICETTIVE			ALLOGGI			CATEGORIE DI INTERVENTO
			SUL RIUSO (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL RIUSO (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL RIUSO (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL RIUSO (mq)	SUL N.E. (mq)	Posti letto	SUL RIUSO (mq)	SUL N.E. (mq)	n°	SUL RIUSO (mq)	SUL N.E. (mq)	
UNITA' PANCOLE E PERETA	Milaio Ghiaiaione	[SSIP] Loc Torretta						250									Nuova edificazione e ampliamento
		[SSIP] Montiano (zona artigianale e sportiva)		500		500							1		80		Riqualificazione e nuova edificazione
		[SSIP] Montiano podere La Sdriscia			1 (confermata)												Riqualificazione e Recupero
		[SSI] Capitana San Giusto						200			20		533	3	600		Recupero e Nuova Edificazione
		[SSIR] Podere S. Antonio									20		533	1	80		Recupero e Nuova Edificazione
		[SSIP] Maiano Lavacchio															Riqualificazione
		[SSIR] Loc. Padellotti					200		200		50		1333				nuova edificazione
		[SSI] Poderone Ca' dei Frati					910		200		20		533				riqualif., completamento, nuova edif.
UNITA' PENDICI DI MONTIANO	Cupi	[SSI] Cupi		50				600				2667	9	130	770	completamento nuova	
		[SSIR] Montiano podere S. Giuseppe								15	400						Riuso patrimonio
		[SSI] Scalabrelli								20		533	6	480			Recupero e Nuova Edificazione
	oggio aquilone																
UNITA' DE COLLECCHIO		[SSIR] Stazione Alberese					100			18		480				riqualificazione recupero e nuova edificazione	
UNITA' PENDICI DI MAGLIANO	Magliano	[SSIP] S. Maria Goretti				400										Riqualificazione e nuova edificazione	
		[SSI] S. Andrea al Civiesco		200	2100								40	1110	3000	Riqualificazione Recupero Completamento e Nuova Edificazione	
		[SSIP] Località Poderone			50												recupero e nuova edificazione

[C] SISTEMI INSEDIATIVI U.T.O.E.

UTO n°	SUB UTO n°	LOCALITA'	ATTIVITA' DI SERVIZIO		ATTIVITA' ARTIGIANALI		ATTIVITA' COMMERCIALI		ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO		ATTIVITA' RICETTIVE			ALLOGGI			CATEGORIE DI INTERVENTO						
			SUL riuoso (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL riuoso (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL riuoso (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL riuoso (mq)	SUL N.E. (mq)	Posti letto	SUL riuoso (mq)	SUL N.E. (mq)	n°	SUL riuoso (mq)	SUL N.E. (mq)							
MAGLIANO	MAG-1 Insediamento storico e fascia di rispetto	Interventi di riqualificazione urbana e di demolizione fabbricati confinanti alle mura													30	600		29	2375	Riuso ristr. Edilizia e cambio di destinazione			
		Interventi di completamento																			Ristrutturazione edilizia		
	MAG-2 Tessuto urbano consolidato	Loc. Piantatina																			Nuova edificazione		
		Area di espansione																	22	1760	Nuova edificazione ristrutturazione edilizia nuova edificazione		
		Area occupata dal consorzio Agrario						1100													Nuova edificazione		
		In prossimità della scuola elementare																	18	1440	Nuova edificazione		
		palazzo comunale																			Ampliamento		
		Ex-forno																	1	110	sopraelevazione		
		Ex albergo																	5	380			
		Sopraelevazione via XXIV Maggio																	1	195			
Ampliamento Croce Rossa																200							
Centro per anziani	160	640																					
Struttura polivalente sportiva																	100			ampliamento nuova edificazione			
MAG-3 zona campo sportivo	aree artigianali e servizi all'area sportiva																	350	5267	5	400	Riqualificazione, Ristrutturazione, Nuova edificazione	
MONTIANO	MONT-1 Insediamento storico e fascia di rispetto	Pressi lavatoi e viale Belvedere Santini																		2	160	Nuova edificazione	
	MONT-2 Tessuto urbano consolidato	Via del Valloncino																		8	640	Nuova edificazione e riuso	
		Distributore dismesso via Case Nuove e parcheggio																		3	60	160	Riuso e cambio destinazione
		Area a monte della St. Prov.le																		4		320	nuova edificazione
	MONT-3 Zona Sud-Ovest	Area a valle della St. Prov.le n° 16																		4		320	Nuova edificazione
Ampliamento distributore																		100				Nuova edificazione	
PERETA	PER-1 Insediamento storico	Interventi di riqualificazione urbana e di demolizione fabbricati incangui																			62		conservazione recupero riqualificazione
	PER-2 Tessuto urbano consolidato	Interventi di completamento																					riqualificazione, recupero e nuova edificazione

DIMENSIONAMENTI COMPLESSIVI

[A] UNITA' DI PAESAGGIO

ATTIVITA' PRODUTTIVE POLI DI SERVIZIO (mq)		ATTIVITA' INTEGRATIVE										ALLOGGI	
		ATTIVITA' DI SERVIZIO (mq)		ATTIVITA' ARTIGIANALI (mq)		ATTIVITA' COMMERCIALI (mq)		ATTIVITA' RICETTIVE					
SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	Posti letto	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	n°	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)
0	14.550	0	5.566	0	3.100	0	3.400	921	2.667	21.893	115	11.260	250

[B] SOTTO SISTEMI INSEDIATIVI

ATTIVITA' DI SERVIZIO (mq)		ATTIVITA' ARTIGIANALI (mq)		ATTIVITA' COMMERCIALI (mq)		ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO (mq)		ATTIVITA' RICETTIVE			ALLOGGI		
SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	Posti letto	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	n°	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)
0	750	2.150	2.010	200	1.350	0	0	263	400	6.613	60	1.720	4.530

[C] SISTEMI INSEDIATIVI U.T.O.E.

ATTIVITA' DI SERVIZIO (mq)		ATTIVITA' ARTIGIANALI (mq)		ATTIVITA' COMMERCIALI (mq)		ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO (mq)		ATTIVITA' RICETTIVE			ALLOGGI		
SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	Posti letto	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	n°	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)
160	1.290	0	5.367	1.100	0	0	0	30	600	0	102	2.877	5.505

[D] RESIDUI P.R.G.

ATTIVITA' DI SERVIZIO (mq)		ATTIVITA' ARTIGIANALI (mq)		ATTIVITA' COMMERCIALI (mq)		ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO (mq)		ATTIVITA' RICETTIVE			ALLOGGI		
SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	Posti letto	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	n°	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

[TOTALI GENERALI [A + B + C + D]]

ATTIVITA' PRODUTTIVE POLI DI SERVIZIO (mq)		ATTIVITA' DI SERVIZIO (mq)		ATTIVITA' ARTIGIANALI (mq)		ATTIVITA' COMMERCIALI (mq)		ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO (mq)		ATTIVITA' RICETTIVE			ALLOGGI		
SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	Posti letto	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)	n°	SUL riuso (mq)	SUL N.E. (mq)
0	14.550	160	7.606	2.150	10.477	1.300	4.750	0	0	1.214	3.667	28.507	277	15.857	10.285