



**COMUNE DI MAGLIANO IN TOSCANA**

**Provincia di Grosseto**

## **CONFORMITA AL PTC - PIANO STRUTTURALE**

**E**

**PROGETTISTI:** Dott. Arch. Gino Daviddi  
Dott. Arch. Mauro Pasquali  
Dott. Ing. Francesco Serena  
Dott. Arch. Cristina Stammati  
Dott. Geol. Franco Pioli

**SINDACO / ASS. URBANISTICA** Moreno Gregori  
**DIRIGENTE DI SETTORE** Geom. Sergio Checcacci

# DOCUMENTO DI CONFORMITA' AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI GROSSETO

## **Conformità del Piano Strutturale al Titolo I delle Norme del P.T.C. “Disposizioni generali”**

### **Modalità di attuazione**

Il Piano Strutturale conferma le unità di paesaggio individuate dal PTC; pur tenendo fisso lo schema sono comunque state effettuate delle modifiche all'estensione delle Unità di Paesaggio dettate da esigenze sopravvenute con lo studio del quadro conoscitivo.

Di seguito vengono illustrate per ognuna delle Unità di paesaggio le U.diP. di progetto rapportate alle previsioni del PTC

#### **3.2.1 UNITÀ DI PAESAGGIO MONTE BOTTIGLI:**

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 di Pancole e Pereta (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.

#### **3.2.2 UNITÀ DI PAESAGGIO DI PANCOLE E PERETA:**

##### SUB UNITÀ:

- Maiano–Ghiaccialone
- Poggio Bestiale
- Pereta

Sono articolazioni, basate sulla 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 di due unità diverse nel PTC, 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.23. Tale affinità è anche riscontrabile in ambito agricolo, con presenza di seminativi, e seminativi arborati nelle due 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 che 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 Maglianeso.

### **3.2.3. UNITÀ DI PAESAGGIO DELLE PENDICI DI MONTIANO:**

SUB UNITÀ:

- Cupi
- Poggio Aquilone

Si tratta di 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.

### **3.2.4 UNITÀ DI PAESAGGIO DEL COLLECCHIO:**

coincide con l'UdP Pi 2.5 del PTC

### **3.2.5 UNITÀ DI PAESAGGIO DELL'UCCELLINA:**

coincide con l'UdP Pr2 del PTC

### **3.2.6 UNITÀ DI PAESAGGIO DEL MEDIO ALBEGNA:**

SUB UNITÀ:

- Colle di Lupo
- 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.

### **3.2.7 UNITÀ DI PAESAGGIO DELLE PENDICI DI MAGLIANO**

SUB UNITÀ:

- Magliano
- 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.

Si riporta di seguito uno schema grafico sovrapposto delle previsioni del Ptc e del Piano strutturale, per meglio chiarire le differenze.

## **Conformità del Piano Strutturale al Titolo II delle Norme del P.T.C. “Le risorse naturali”**

### **Aria**

Il Piano Strutturale, ai sensi dell'art.7 delle norme del P.T.C., disciplina la tutela di questa risorsa naturale (TITOLO II art. 4 delle Norme).

Essendo il territorio comunale 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.

### **Acqua**

Il Piano Strutturale, ai sensi dell'art.8 comma 5 delle norme del P.T.C., subordina l'effettiva realizzazione delle trasformazioni previste al reperimento della “risorsa acqua” in stretto coordinamento con l'A.T.O. competente.

Relativamente alle acque sotterranee, in conformità con l'art.10 delle Norme del P.T.C., il Piano Strutturale individua idonee fasce di rispetto, evidenzia gli acquiferi e tutela le sorgenti ad uso pubblico.

La disciplina fin qui elencata è contenuta nel TITOLO II art. 5 delle Norme del Piano Strutturale e la cartografia di riferimento è la seguente:

Tav. 26	a-f	Carta idrogeologica
Tav. 28	a-f	Carta delle Risorse idriche e della Vulnerabilità
Tav. 2bis	a-f	Carta della Pericolosità idraulica

### **Tutela del suolo**

Il Piano Strutturale, in conformità con l'art.12 comma 5 delle norme del P.T.C., contiene salvaguardie per limitare l'impermeabilizzazione superficiale dei terreni, così come previsto anche dall'art.78 del P.I.T. (art 3 delle Norme).

In relazione all'art.14 del P.T.C., il P.S. individua i terreni geologicamente inidonei in base alle D.C.R. n. 94/85 e 230/94, classificando il territorio di Magliano in Toscana in base a quattro classi di pericolosità, evitando la localizzazione delle trasformazioni in aree

di classe 4, a meno che tali interventi non implicino prima un adeguato ripristino ambientale o miglioramenti delle caratteristiche geomorfologiche e/o geotecniche delle aree interessate, tali da far abbassare il livello di pericolosità a classi inferiori.

A tale proposito si cita l'art.6 delle Norme e le seguenti tavole di riferimento:

Tav. 25	a-f	Carta Geomorfologica
Tav. 2bis	a-f	Carta della Pericolosità idraulica
Tav. 2	a-f	Carta della Pericolosità

### **Rischio idraulico**

Il Piano Strutturale, ai sensi dell'art.15 delle norme del P.T.C., contiene le salvaguardie previste dalla D.C.R. n. 230/94 e dagli articoli 75, 76, 77 del P.I.T. rispetto agli ambiti A1, A2 e B definita dalla D.C.R. stessa.

Nella tavola 1 (Carta del rischio idraulico) viene evidenziata la zonizzazione relativa alle aree inondabili.

### **Giacimenti di escavazione**

In conformità con l'art.16 delle norme del P.T.C., il Piano Strutturale, attraverso gli elaborati della "Carta geomorfologica" (tav 25 a-f), individua i siti dismessi delle attività estrattive.

Il P.S., Art. 8 (Giacimenti ed aree di escavazione) delle Norme, indica le modalità di ripristino e di recupero ambientale secondo gli indirizzi contenuti nella scheda 6 del P.T.C.

### **Gli ecosistemi naturali**

In riferimento all'art.17 delle norme del P.T.C., nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale è contenuta la tav.20 a-f "Carta dell'uso del suolo" in scala 1:10.000 dalla quale emergono gli ecosistemi naturali presenti nel territorio comunale, caratterizzato da una importante estensione della superficie forestale e di quella adibita ad attività agricola..

Gli articoli delle norme cui fare particolare riferimento sono: art.20- 20bis.

### **Conformità del Piano Strutturale al Titolo III delle Norme del P.T.C. "Le risorse essenziali", Capo I "Invarianti strutturali"**

## **Identità del territorio**

Il Piano Strutturale è redatto in coerenza con l'art.18 delle norme del P.T.C., infatti in esso è contenuta l'identificazione dei caratteri del proprio territorio.

## **Emergenze paesistico-ambientali**

Sono presenti nel territorio comunale:

1) Parco Naturale della Maremma

rappresentato graficamente nella tavola 1ter a-b

2) La seguente A.R.P.A.:

- S41 Heba.

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

È disciplinata -in coerenza con l'art.20, comma 9 e 10, del P.T.C.- nelle norme relative alle unità di paesaggio interessate e rappresentata graficamente nelle tavola 1ter a-b.

3) i seguenti SIR

SIR 115 = 115B DUNE COSTIERE DEL PARCO DELL'UCCELLINA

SIR 116 MONTI DELL'UCCELLINA

SIR 121 MEDIO CORSO DEL FIUME ALBEGNA

SIR 136 PIANURE DEL PARCO DELL'UCCELLINA(ZPS)

disciplinati all'art.17bis delle norme e rappresentati graficamente nelle tavole 1ter a-b.

4) punti panoramici

Sono rappresentati graficamente nella tavola 18 a-g "Aspetti Forestali, ambiti ed emergenze di interesse paesaggistico"

## **Beni territoriali di interesse storico-culturale**

Coerentemente al disposto dell'art.21 comma 5 delle norme del P.T.C., il Piano Strutturale ha effettuato una ricognizione dei beni territoriali di interesse storico-culturale ed ha dettato in merito norme di tutela, rinviando al R.U. l'individuazione di aree di rispetto circostanti i beni stessi. Detti beni sono indicati nella tavola 1 a-b "Vincolo archeologico, vincolo paesaggistico ed emergenze di Interesse storico-culturale" e disciplinati agli artt.

18 e 18bis “Patrimonio esistente di particolare interesse storico-ambientale” e “Patrimonio edilizio esistente di valore storico-ambientale-culturale”.

### **Tracciati storici**

In coerenza con l’art.22 comma 3 delle norme del P.T.C., il Piano Strutturale individua nella tav.17 a-b “Strade Catasto Leopoldino” e nella tavola 17bis a-b “Strade Catasto Leopoldino – Catasto Impianto” la viabilità storica e la disciplina all’Art. 18 – Patrimonio esistente di particolare interesse storico-ambientale.

### **Usi civici**

Nell’ambito del territorio comunale non sono presenti terreni gravati da uso civico.

### **Conformità del Piano Strutturale al Titolo III delle Norme del P.T.C. “Le risorse essenziali”, Capo II “Evoluzione del territorio rurale”**

#### **Il territorio rurale – Funzione agricola prevalente**

In coerenza con l’art.24 comma 5 delle norme del P.T.C., il Piano Strutturale ha suddiviso parte del territorio comunale in zona a prevalente funzione agricola e parte ad esclusiva funzione agricola, motivandone la scelta al CAPO I - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE Art. 15 – “Norme generali” e rappresentandolo graficamente nelle tav 4 a-g del quadro propositivo.

#### **Interventi ordinari sul territorio rurale**

In coerenza con l’art.26 comma 4, 7, 8, 9 delle norme del P.T.C., il Piano Strutturale definisce i criteri relativi ai seguenti interventi:

- riuso del patrimonio edilizio esistente e nuova edificazione riferita anche alla costruzione di annessi agricoli su fondi sotto i minimi aziendali - art.19 “Interventi edilizi in zona agricola: nuova edificazione e riuso del patrimonio esistente” e norme contenute nella disciplina delle singole unità e sub-unità di paesaggio;
- realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero Art. 21 e norme contenute nella disciplina delle singole unità e sub-unità di paesaggio.

Al fine di individuare le superfici minime fondiari sono stati adottati i parametri esplicitati all’art.20 , comma 10 del P.T.C.

## **Conformità del Piano Strutturale al Titolo III delle Norme del P.T.C. “Le risorse essenziali”, Capo III “Evoluzione degli insediamenti”**

### **Evoluzione degli insediamenti**

In coerenza con l'art.27 comma 6 delle norme del P.T.C., il Piano Strutturale consente la crescita solo ai margini dell'esistente, contiene il consumo di suolo non urbanizzato, favorisce le forme di crescita concentrata, compatta e conchiusa e preserva i centri storici e le relative adiacenze.

Nel definire i sistemi insediativi, il Piano Strutturale, in modo conforme a quanto dispone il P.T.C., si è appoggiato a confini fisici ed a segni territoriali evidenti. Ciascun centro abitato è articolato in due o tre sub-utoc. Quindi a protezione del centro storico è stata individuata una fascia di rispetto paesaggistico-ambientale.

I sistemi insediativi sono articolati in unità territoriali organiche elementari (u.t.o.e.) che contengono un'unitarietà di caratteristiche urbanistico-territoriali, morfologiche, storico-culturali ed una organicità di funzioni e di interrelazioni.

Il Piano Strutturale pone come obiettivo prioritario, e comune ai sistemi insediativi trattati, la riqualificazione degli spazi pubblici per favorire la vita di relazione, tramite interventi di arredo urbano lungo i percorsi - in modo da conferire agli stessi dignità di passeggiata- nelle piazze e negli spazi pubblici in genere.

Relativamente al patrimonio costruito all'interno dei sistemi insediativi, obiettivi prioritari sono i valori di riqualificazione, recupero e valorizzazione, in ossequio al principio di sviluppo sostenibile. Le norme tecniche del Piano Strutturale, dopo un'analisi di ciascun centro abitato, hanno fissato degli obiettivi e quindi delle azioni per connotare in modo appropriato ciascun centro dando risposte anche in termini di ulteriori prestazioni e rinviando al momento successivo del Regolamento Urbanistico la costruzione di una disciplina puntuale.

### **Centri storici e tessuti di pregio**

In conformità con l'art.30, comma 10 delle norme del P.T.C., il Piano Strutturale sottolinea il valore che hanno sia i centri storici sia i nuclei rurali di antico impianto, che sono presenti, in congruo numero, nel territorio comunale. E' stata effettuata la

perimetrazione dei centri storici sulla base della perimetrazione riscontrata nelle carte del Catasto Leopoldino.

## **Evoluzione dell'assetto industriale e artigianale**

In coerenza con l'art.31 comma 5, 6 e 7 delle norme del P.T.C., relativamente all'assetto industriale e artigianale, il Piano Strutturale ha effettuato la scelta di individuare comparti produttivi a carattere artigianale prevalentemente in zone ben definite (già previste e dal PRG vigente), si riportano di seguito le zone di intervento e gli interventi previsti:

### **MAGLIANO**

#### **1. AREA COMMERCIALE**

*L'area in oggetto è inserita in un punto nevralgico del tessuto consolidato del paese: si tratta della zona delimitata a Nord dalla piazza prospiciente la Chiesa della S. Annunziata, a est dalla scuola elementare e a sud ed ovest dall'oliveto e dalla zona di espansione del piano PEEP.*

È previsto un polo di aggregazione alternativo al Centro storico consolidato, un centro commerciale, con edifici produttivi di categoria "intermedia" secondo la definizione dell'art. 31 delle Norme del PTC, fino ad un massimo di 800 mq di Sc.

#### **2. ZONA CAMPO SPORTIVO (artigianale)**

*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.*

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

È previsto un ampliamento, di 1500 mq di superficie coperta, dell'Area Artigianale già esistente e destinata ad oleificio.

#### **3. P.D.L. PODERONE CÀ DEI FRATI (artigianale)**

*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.*

È previsto il trasferimento di un'attività di officina meccanica (situata attualmente in via del Madonnino a Magliano) in adiacenza alla zona artigianale esistente. Tale necessità è dettata dall'incompatibilità di suddetta attività con il centro abitato. È ammessa per questa attività una sup. coperta di mq 750.

## **MONTIANO**

### **1. 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.

### **2. ZONA ARTIGIANALE (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.

### **3. VECCHIO FRANTOIO**

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.

## **SANT'ANDREA AL CIVILESCO**

*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.*

### **1. AREA ARTIGIANALE**

nuova previsione con una superficie coperta di mq 10.000, le cui caratteristiche tipologiche ed insediative sono esplicitate al paragrafo 3 "Parametri paesistico-ambientali" dell'art.22 delle norme.

### **Evoluzione dell'offerta turistica**

In riferimento all'art.32 delle norme del P.T.C., il Piano Strutturale disciplina gli interventi finalizzati allo sviluppo produttivo per fini turistici incentivando le attività agrituristiche e le attività integrative disciplinate rispettivamente all'art.19 e all'art.20.

### **Strutture ed infrastrutture**

In coerenza con l'art.33 comma 5 e con l'art.34 delle norme del P.T.C., il Piano Strutturale prevede la riqualificazione ed il miglioramento delle infrastrutture viarie esistenti secondo quanto dispone l'art.14 delle norme.

### **Attrezzature e servizi di interesse collettivo**

In coerenza con l'art.35 delle norme del P.T.C., il Piano Strutturale prevede piccole attività di tipo commerciale, artigianale di base e di servizio compatibili con gli insediamenti residenziali.