

	COMUNE DI CIVITELLA PAGANICO
	PROVINCIA DI GROSSETO
	AREA TECNICA UFFICIO URBANISTICA
	PIANO REGOLATORE GENERALE
	PIANO STRUTTURALE

PROGETTISTA	
GIANCARLO TESEI	
	NORME TECNICHE

NORME MODIFICATE
A SEGUITO DI OSSERVAZIONI

TITOLO I - ELEMENTI DI ORDINE GENERALE

ART. 1 FINALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE	PAG. 4
ART. 2 ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO STRUTTURALE	PAG. 4
ART. 3 DESTINAZIONI D'USO E CRITERI PER IL DIMENSIONAMENTO	PAG. 6
ART. 4 EFFICACIA, VARIANTI	PAG. 8
ART. 5 INDIRIZZI E PARAMETRI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE	PAG. 8
ART. 6 INDIRIZZI E PARAMETRI PER LA GESTIONE DEL PIANO	PAG. 9
ART. 7 NORME DI SALVAGUARDIA	PAG. 10

TITOLO II - STATUTO DEL TERRITORIO

CAPO I – LE POLITICHE TERRITORIALI

ART. 8 ELEMENTI COSTITUENTI LO STATUTO DEL TERRITORIO	PAG. 12
ART. 9 LE INVARIANTI STRUTTURALI	PAG. 12

CAPO II – CRITERI E CONDIZIONI D'USO DELLE RISORSE

ART. 10 RISORSA ARIA	PAG. 12
ART. 11 RISORSA ACQUA	PAG. 12
ART. 12 RISORSA ACQUA RAPPRESENTATA DALLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE IN RIFERIMENTO ALLA LORO INTERAZIONE CON LA RISORSA SUOLO	PAG. 13
ART. 13 CLASSI DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA DEL TERRITORIO COMUNALE.....	PAG. 14
ART. 14 LE ACQUE SOTTERRANEE E LA GESTIONE DELLA RISORSA IDRICA	PAG. 18
ART. 15 FUNZIONI DELL'A.A.T.O. E RAPPORTI CON IL PIANO STRUTTURALE	PAG. 18
ART. 16 RISORSA SUOLO	PAG. 19
ART. 17 TUTELA DEL SUOLO E SOTTOSUOLO	PAG. 19
ART. 18 CAVE	PAG. 19
ART. 19 MOVIMENTO DI TERRE	PAG. 20
ART. 20 INVASI ARTIFICIALI	PAG. 20
ART. 21 BONIFICHE	PAG. 21
ART. 22 CLASSIFICAZIONE DEL SUOLO SULLA BASE DELLA PERICOLOSITÀ DERIVANTE DALLE CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE	PAG. 21
ART. 23 DEFINIZIONE DELLE CLASSI DI PERICOLOSITÀ ED INTERVENTI AMMESSI	PAG. 21
ART. 24 DISCARICA	PAG. 26
ART. 25 SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE	PAG. 26
ART. 26 IGIENE URBANA E RIFIUTI	PAG. 26
ART. 27 DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI	PAG. 26
ART. 28 IL SERVIZIO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI	PAG. 28

CAPO III – INVARIANTI

ART. 29 ELEMENTI DI INVARIANZA FISICA	PAG. 29
Art. 29.1 I centri storici	
Art. 29.2 I fabbricati di interesse storico, architettonico, tipologico	
Art. 29.3 La viabilità storica e di interesse paesistico	
Art. 29.4 Aree di rilevante pregio ambientale (ARPA)	
Art. 29.5 I Siti di Importanza Regionale (S.I.R.)	
Art. 29.6 Il reticolo idrografico e fasce di pertinenza fluviale	
Art. 29.7 Le emergenze geologiche	
Art. 29.8 I corridoi biologici	
Art. 29.9 Aree di tutela paesistica	
Art. 29.10 I boschi di rilevanza vegetazionale e le formazioni arboree decorative	
Art. 29.11 Aree agricole storiche	
Art. 29.12 Riserve naturali	
Art. 29.13 I crinali ed i coni di percezione visuale	
ART. 30 ELEMENTI DI INVARIANZA PRESTAZIONALE	PAG. 37
Art. 30.1 Invarianti prestazionali per il territorio insediato	
Art. 30.2 Invarianti prestazionali del territorio rurale	
ART. 31 ELEMENTI DI INVARIANZA CULTURALE E SOCIALE	PAG. 37
Art. 31.1 Usi Civici	

Art. 31.2 Manifestazioni tradizionali: la sagra della granocchia, la sagra della salsiccia, la sagra del porcino, la sagra dell'alta maremma

CAPO IV – STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

ART. 32 SISTEMA DI PAESAGGIO	SP 1 ALTA COLLINA PREVALENTEMENTE BOSCATATA	PAG. 39
ART. 33 UNITÀ DI PAESAGGIO 1.1	LE COLLINE DI PARI	PAG. 39
ART. 34 UNITÀ DI PAESAGGIO 1.2	I BOSCHI DI BAGNOLO	PAG. 40
ART. 35 SISTEMA DI PAESAGGIO	SP 2 AGRO DI CIVITELLA	PAG. 41
ART. 36 UNITÀ DI PAESAGGIO 2.1	MEDIA COLLINA PREVALENTEMENTE COLTIVATA	PAG. 41
ART. 37 UNITÀ DI PAESAGGIO 2.2	PIANA DI PAGANICO	PAG. 43
ART. 38 SISTEMA DI PAESAGGIO	SP COLLI DI PAGANICO	PAG. 44
ART. 39 UNITÀ DI PAESAGGIO 3.1	COLLINA DI PIETRATONDA	PAG. 44
ART. 40 UNITÀ DI PAESAGGIO 3.3	COLLINA DEGLI ORZALI	PAG. 45
ART. 41 UNITÀ DI PAESAGGIO 3.3	COLLINA DI MONTEVERDI	PAG. 45
ART. 42 IL SISTEMA FUNZIONALE URBANO	.....	PAG. 46
ART. 43 IL SISTEMA FUNZIONALE RURALE	.....	PAG. 47
ART. 44 IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE	.....	PAG. 49
Art. 44.1 La rete delle infrastrutture viarie		
Art. 44.2 La rete delle infrastrutture ferroviarie		
Art. 44.3 Le reti delle Urbanizzazioni		
ART. 45 - IL SISTEMA FUNZIONALE PRODUTTIVO	.....	PAG. 51
ART. 46 - IL SISTEMA FUNZIONALE DEL TURISMO	.....	PAG. 52

TITOLO III – LA STRATEGIA DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ART. 47 LA STRATEGIA PER IL SISTEMA DI PAESAGGIO SP 1 ALTA COLLINA PREVALENTEMENTE BOSCATATA	PAG. 53
Art. 47.1 La strategia per l'Unità di paesaggio 1.1 le Colline di Pari	
Art. 47.2 La strategia per l'Unità di paesaggio 1.2 I boschi di Bagnolo	
ART. 48 LA STRATEGIA PER IL SISTEMA DI PAESAGGIO SP 2 AGRO DI CIVITELLA.....	PAG. 57
Art. 48.1 La strategia per l'Unità di paesaggio 2.1 Media collina prevalentemente coltivata	
Art. 48.2 La strategia per l'Unità di paesaggio 2.2 Piana di Paganico	
ART. 49 LA STRATEGIA PER IL SISTEMA DI PAESAGGIO SP 3 COLLI DI PAGANICO	PAG. 61
Art. 49.1 La strategia per l'Unità di paesaggio 3.1 Collina di Pietratonda	
Art. 49.2 La strategia per l'Unità di paesaggio 3.2 Collina degli Orzali	
Art. 49.3 La strategia per l'Unità di paesaggio 3.3 Collina di Monteverdi	
ART. 50 LA STRATEGIA DEL SISTEMA FUNZIONALE URBANO	.....PAG. 65
ART. 51 LE UTOE	.....PAG. 65
Art. 51.1 UTOE di Civitella Marittima	
Art. 51.2 UTOE di Paganico	
Art. 51.3 UTOE di Casal di Pari	
Art. 51.4 UTOE di Pari e Ferraiola	
ART. 52 I SISTEMI INSEDIATIVI	.....PAG. 79
art. 52.1 Sistema insediativo del Leccio	
art. 52.2 Sistema insediativo di Monte Antico	
art. 52.3 Sistema insediativo dei Poderi di Civitella	
ART. 53 LA STRATEGIA DEL SISTEMA FUNZIONALE RURALE	.....PAG. 81
ART. 54 LO SCHEMA NORMATIVO PER IL TERRITORIO RURALE	.....PAG. 82
Art. 54.1 Definizioni	
Art. 54.2 Interventi edilizi in zona agricola	
Art. 54.3 Norme per le aree ad esclusiva funzione agricola	
Art. 54.4 Criteri insediativi	
Art. 54.5 Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA)	
Art. 54.6 Strutture pertinenziali per le pratiche sportive ed il tempo libero	
Art. 54.7 Annessi rurali a servizio di fondi non costituenti aziende agricole	
art. 54.8 Costruzioni precarie, ripari per finalita' venatorie, canili, ricoveri per animali da	
art. 54.9 Attivita' agrituristiche	
art. 54.10 Attivita' integrative	
ART. 55 LA STRATEGIA DEL SISTEMA FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI	PAG. 92
ART. 56 LA STRATEGIA DEL SISTEMA FUNZIONALE PRODUTTIVO	.....PAG. 93
ART. 57 LA STRATEGIA DEL TURISMO	.....PAG. 94
ART. 58 RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO	.....PAG. 95

TITOLO I - ELEMENTI DI ORDINE GENERALE

Art. 1 Finalità e contenuti del piano strutturale

Il Piano Strutturale del Comune di Civitella Paganico persegue le finalità indicate dagli articoli 1 e 5 della legge regionale n. 1/2005 ed ha come obiettivo l'incremento in senso positivo della qualità e della quantità dell'assetto e delle prestazioni fisiche, sociali e culturali dell'intero territorio e la tutela e la salvaguardia del patrimonio ambientale e storico.

Il PS costituisce strumento di governo del territorio comunale ai sensi e con le finalità dell'art. 53 della suddetta legge regionale e attraverso il quale l'Amministrazione svolge le essenziali funzioni di pianificazione, programmazione e controllo della politica urbanistica locale, verificando in primo luogo la coerenza e la corrispondenza delle norme e dei contenuti del Piano Strutturale alle norme ed ai contenuti degli strumenti sovraordinati (Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto e Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana) e tra questo ed il Regolamento Urbanistico e gli strumenti attuativi.

L'Amministrazione svolgerà la prevista funzione di controllo dell'evoluzione degli assetti territoriali attraverso la sistemazione e l'integrazione continua dei dati costituenti l'apparato delle conoscenze.

L'Amministrazione Comunale, a seguito della adozione del Piano Strutturale, si impegna nei confronti degli utilizzatori delle risorse essenziali e dei servizi del territorio, a mettere in atto e verificare le seguenti azioni:

- ✓ prevenzione e riduzione degli effetti ambientali negativi eventualmente prodotti dalla azione del soggetto intervenente;
- ✓ tutela e protezione delle bellezze naturali;
- ✓ tutela e protezione delle zone di particolare interesse ambientale;
- ✓ mantenimento qualitativo e quantitativo delle risorse naturali e dei servizi.

Art. 2 Elaborati costitutivi del Piano Strutturale

- Relazione generale
- Norme tecniche
- Valutazione integrata
- Rapporto ambientale
- Valutazione d'incidenza delle azioni di Piano
- Elaborati grafici:

LO STATUTO DEL TERRITORIO		
	Tav. 1.1 - Base cartografica	1/25.000
	Tav. 2.1 - Piano di indirizzo territoriale SIC, SIR, Infrastrutture	1/25.000
	Tav. 3.1 - Piano territoriale di coordinamento Unità di paesaggio	1/25.000
	Lo strumento urbanistico vigente	
	Tav. 4.1 - Trascrizione integrale e stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente	1/10.000
	Tav. 4.2 - Individuazione degli interventi fatti salvi nell'ambito del Piano Strutturale	1/10.000
	I Vincoli	
	Tav. 5.1 - Vincolo paesaggistico ex lege 42/2004 Vincolo di interesse archeologico Usi Civici	1/10.000
	Tav. 5.2 - Formazioni riparie Vincolo idrogeologico	1/10.000

	Tav. 5.3 - ARPA, SIR, SIC, Riserve Naturali Piano di Bacino Ombrone	1/10.000
	Tav. 6.1 - Infrastrutture esistenti Infrastrutture a rete e puntuali	1/25.000
	Tav. 7.1 - Sistemi insediativi e tendenze alla trasformazione	1/10.000
	Tav. 8.1. - Ambito storico Le emergenze storiche	1/10.000
	Ambito agricolo	
	Tav. 9.1 - Uso del suolo	1/10.000
	Tav. 9.2 -Qualità agricola dei suoli	1/10.000
	Tav. 9.3 - Aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola	1/10.000

LA STRATEGIA DELLO SVILUPPO TERRITORIALE

	I Sistemi di Paesaggio	
	Tav. 10.1 - La sovrapposizione tra i SdP del PTC e i Sdp del PS	1/25.000
	Tav. 10.2 - Il progetto di Piano Sistemi e Unità di Paesaggio del PS	1/10.000
	Invarianti	
	Tav. 11.1 - Invarianti dell'apparato edificato	1/10.000
	Tav. 11.2 - Invarianti dell'apparato naturalistico	1/10.000
	I progetti speciali ed il nuovo apparato infrastrutturale	
	Tav. 12.1 - I progetti speciali	1/10.000
	Tav. 12.2 - Il nuovo apparato infrastrutturale	1/10.000
	Sistemi Paesistico Ambientali	
	Tav. 13.1 - Sistemi e Unità di paesaggio Sistema produttivo	1/10.000
	Tav. 13.2 UTOE e Sistemi insediativi	1/5.000
	UTOE di Civitella Marittima	
	UTOE di Paganico	
	UTOE di Casale di Pari	
	UTOE di Pari, La Ferraiola	
	Sistema insediativo del Leccio di Pari	
	Sistema insediativo di Monte Antico	
	Sistema insediativo dei Poderi di Civitella	

- Indagine geologica di supporto a Piano Strutturale formata da:

- relazione tecnica generale
- appendice 1: carte sondaggi e dati di base
- Tav. 1a – 1b – 1c – 1d carta geologica e litotecnica
- Tav. 2a – 2b – 2c – 2d carta geomorfologica
- Tav. 3a – 3b – 3c – 3d carta delle pendenze
- Tav. 4a – 4b – 4c – 4d carta del rischio sismico
- Tav. 5a – 5b – 5c – 5d carta idrogeologica e della vulnerabilità integrata degli acquiferi
- Tav. 5 bis carta delle isofreatiche dell'area urbana di Paganico

- Tav. 6a – 6b – 6c – 6d carta della pericolosità geologica
- Tav. 7a – 7b – 7c – 7d carta della pericolosità idraulica
- Tav. 8a – 8b – 8c – 8d carta di adeguamento al P.A.I.

Art. 3 Destinazioni d'uso e criteri per il dimensionamento

Le destinazioni d'uso sono costituite dall'insieme delle funzioni previste e riferite alle singole parti del territorio, sia edificato che non edificato.

In conformità a quanto disposto dall'art. 59 della L.R. 1/2005, le destinazioni d'uso definite dal Piano Strutturale, cui il Regolamento Urbanistico provvederà a dare ulteriore specifica e dettagliata definizione, sono:

- a) residenziale
- b) industriale e artigianale
- c) commerciale
- d) turistico-ricettiva
- e) direzionale
- f) di servizio
- g) commerciale all'ingrosso e depositi
- h) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge

Non costituisce cambio di destinazione d'uso la variazione dell'utilizzazione di una unità immobiliare eseguita in modo tale da interessare fino al 35 per cento della superficie utile dell'unità stessa o comunque non oltre trenta metri quadrati, anche con più interventi successivi.

Ai fini del presente Piano, per carico urbanistico si intende l'effetto che viene prodotto da un insediamento o da un'attività in termini di domanda di strutture, opere collettive e di risorse, in dipendenza del numero delle persone insediate su di un determinato territorio o in conseguenza del particolare utilizzo di un immobile o di una pluralità di immobili, in relazione alle destinazioni d'uso come definite al comma 2 del presente articolo.

La dimensione massima sostenibile degli insediamenti dell'intero territorio comunale è data dalla somma di quelle indicate negli articoli della presente Disciplina e si riferisce sia alle azioni di trasformazione che comportino nuovo consumo di suolo, sia agli interventi attinenti alla gestione dell'esistente, ove questi incrementino il carico urbanistico, necessitino di nuova infrastrutturazione o trasformazione di quella esistente e comportino un incremento di pressione sulle risorse.

Nell'ambito del nuovo consumo di suolo concorrono al dimensionamento, in quanto costituiscono incremento del carico urbanistico come in precedenza definito:

- a) gli interventi di nuova espansione, quali le nuove edificazioni, da realizzarsi tramite strumento operativo appositamente perimetrato e definito dal Regolamento Urbanistico, anche dietro presentazione di programmi e progetti pubblici o privati;
- b) gli interventi previsti dal vigente PRG, espressamente fatti salvi dalla presente Disciplina, tramite la procedura di valutazione contenuta nelle apposite schede e nella Relazione sulle attività di valutazione che fa parte integrante del P.S. nel rispetto di quanto disposto dall'art. 36 comma 1 del vigente PIT regionale;
- c) gli interventi di completamento del tessuto edilizio che comportino l'aumento delle unità funzionali esistenti;
- d) gli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, comportanti cambio di destinazione d'uso.

Nell'ambito degli interventi attinenti alla gestione ordinaria, concorrono al dimensionamento, in quanto comportano incremento del carico urbanistico, come in precedenza definito:

- a) le ristrutturazioni urbanistiche da attuarsi, sia tramite Piano di Recupero, sia tramite intervento diretto;
- b) le ristrutturazioni edilizie o cambi di destinazione d'uso, anche senza aumento della volumetria esistente, che comportino un aumento delle unità funzionali esistenti, fatta eccezione per quelle che derivano da limitati ampliamenti finalizzati a soddisfare le esigenze abitative delle famiglie residenti;

Il Piano Strutturale individua quale obiettivo strategico, al fine di perseguire il miglioramento della qualità del tessuto urbano e di valorizzare specifiche porzioni del territorio aperto, la ridefinizione delle aree a standard, ferme restando le dotazioni minime previste per legge, ed operando mediante l'accorpamento ed il trasferimento delle attuali previsioni, usufruendo dello strumento della perequazione.

In attesa della ridefinizione della normativa nazionale e regionale, il Piano Strutturale dispone che nella formazione del Regolamento Urbanistico sia perseguito l'obiettivo di ricomprendere la residenza sociale tra i servizi di interesse generale già previsti tra gli standard urbanistici di cui al D.M. 2 aprile 1968, n.1444, senza che ciò comporti decremento delle stesse dotazioni minime già previste.

Il dimensionamento del Piano Strutturale è espresso in metri quadrati di S.U.L. (Superficie Utile Lorda), ad eccezione della destinazione turistico-ricettiva per la quale può essere espresso anche in numero di posti letto. Per la residenza viene individuato anche il numero complessivo degli alloggi.

Residenza

In funzione delle morfologie insediative che saranno stabilite dal Regolamento Urbanistico per rispondere a regole di luogo ed a bisogni abitativi differenziati, le superfici degli alloggi saranno diversificate e, con riferimento a tali regole e bisogni, saranno articolate per tipologie (esempio: a schiera, in linea, villino isolato su lotto, condominiali, uni o bi familiari etc).

Il Regolamento Urbanistico stabilirà, inoltre, le superficie minime degli alloggi nei diversi interventi (sia di nuova edificazione, sia ottenuti attraverso interventi di recupero e/o di frazionamento), fermo restando il divieto di alloggi di superficie utile lorda inferiore a 45 mq. sia nel caso di nuove edificazioni sia in caso di interventi di ristrutturazione o recupero del patrimonio edilizio esistente, salvo per interventi nei centri storici, così come derivante dalla schedatura. Comunque per gli interventi di nuova edificazione almeno il 70% degli alloggi dovrà avere una superficie utile lorda non inferiore a 65 mq.

Industriale ed artigianale

Al fine di assicurare continuità nella produzione di beni e servizi non è consentito il cambio di destinazione d'uso degli immobili ove sono ubicate le attività produttive ed artigianali, esistenti al momento dell'adozione del Piano Strutturale o di nuova realizzazione. Il divieto di cui al presente comma non si applica in caso di attività non più in esercizio alla data di adozione del Piano Strutturale, per quelle attività ubicate all'interno o in aree limitrofe ai centri abitati e, comunque, nei casi in cui sia consentito dalle norme urbanistiche.

Commerciale - Direzionale

Gli esercizi commerciali e direzionali da ubicare nei centri storici individuati dal Regolamento Urbanistico, qualora dimostrino l'impossibilità di reperire spazi in misura adeguata, potranno monetizzare, in tutto o in parte, le aree da destinare a parcheggio attraverso la corresponsione di specifici oneri di urbanizzazione.

Turistico-ricettiva

Il dimensionamento relativo alla funzione turistico-ricettiva è espresso in numero di posti-letto rapportati ad un quantitativo di S.U.L. variabile entro un massimo ed un minimo, determinato in relazione alla tipologia di offerta, nella maniera che segue:

- a) per gli alberghi da un minimo di 9 m²/posto letto, al netto dei servizi ed attrezzature accessorie per le nuove e-dificazioni;
- b) per i campeggi da un minimo di 12,5 ad un massimo di 25 m²/posto letto, al netto dei servizi ed attrezzature complementari;
- c) per l'attività di affittacamere, di bed & breakfast è consentito esclusivamente l'utilizzo di patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso residenziale.

Agricoltura e attività connesse

Gli interventi di riutilizzazione del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto dovranno essere effettuati secondo la disciplina dettata dal presente Piano e dal Regolamento Urbanistico sulla base del valore attribuito ai singoli immobili e comunque non potranno prevedere il riutilizzo per finalità di residenza dei manufatti qualificabili come volumi tecnici o come volumi e manufatti di corredo all'attività agricola, come ad esempio cisterne, silos, concimaie, porcilaie, celle zimotermiche e

simili. Tali manufatti potranno essere utilizzati per il reperimento degli spazi di cui al comma 3 del presente articolo.

Potranno essere consentite in territorio aperto utilizzazioni degli immobili esistenti diverse da quella agricola, a condizione che esse concorrano alla valorizzazione ed alla tutela del territorio. Esse, pertanto, dovranno risultare compatibili con le caratteristiche degli immobili, inserirsi in maniera armonica nel contesto, non determinare un aumento del carico urbanistico attraverso interventi di realizzazione di nuove urbanizzazioni, ma solo operare per l'eventuale adeguamento di quelle esistenti.

Gli interventi sugli edifici che comportino cambio di destinazione d'uso in abitazioni o suddivisione immobiliare sono condizionati al mantenimento al loro interno di locali destinati al ricovero delle attrezzature necessarie per la gestione delle relative aree pertinenziali. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente il reperimento degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, nella quantità prevista dalla vigente normativa in materia, dovrà essere privilegiato il reperimento di tali spazi all'interno degli edifici, in relazione al valore ad essi attribuito dal Piano Strutturale ed alla loro consistenza.

Art. 4 Efficacia, varianti

Le disposizioni del Piano Strutturale sono vincolanti per il regolamento urbanistico, per i programmi complessi di intervento, per il regolamento edilizio nonché per qualunque piano e programma di settore finalizzato alla trasformazione fisica e funzionale del territorio .

Il Piano Strutturale, in considerazione del suo carattere strategico, ha validità a tempo indeterminato. Nell'arco di tempo della vigenza dovrà essere sottoposto ad osservazione e monitoraggio sistematici, per verificarne l'attualità analitica e propositiva, per accertare che i piani operativi e le trasformazioni indotte abbiano ottenuti i risultati sulle risorse previsti e auspicati.

Il Piano Strutturale potrà essere variato tramite le procedure definite dalla LR 1/2005 per le varianti al Piano Strutturale, in presenza di rilevanti trasformazioni degli stati di fatto censiti nel Quadro Conoscitivo, relativamente alle risorse essenziali, di rilevanti modifiche delle politiche territoriali e degli obiettivi della pianificazione comunale, di rilevanti e innovative condizioni e situazioni sociali ed economiche oggi non prevedibili.

Non costituiscono varianti al Piano Strutturale le modificazioni di modesta entità della perimetrazione dei sistemi e delle U.T.O.E., in relazione al maggior dettaglio derivante dall'utilizzo di una diversa scala.

Non costituiscono parimenti varianti al P.S. il mutamento del dimensionamento massimo ammissibile delle singole U.T.O.E., inferiore al 10%, purché il dimensionamento complessivo resti invariato.

Art. 5 Indirizzi e parametri per l'attuazione del Piano Strutturale

Il P.S. si attua in più regolamenti urbanistici e con i piani complessi di intervento.

La gestione urbanistica si svolge mediante Regolamento Urbanistico, Piani Complessi di Intervento, programmi e piani di settore, programmi complessi, piani attuativi, Regolamento Edilizio, in conformità alle disposizioni generali, alla strategia di governo, alle definizioni, alle condizioni d'uso delle risorse, alle salvaguardie contenute nella presente Disciplina . La gestione sarà costituita, di norma, da progetti a durata limitata, che dovranno garantire condizioni di realizzazione. I progetti, pertanto, saranno valutati anche per la loro attuabilità e per le modalità, i tempi e l'entità dell'uso dei beni territoriali.

In qualunque momento per le azioni di trasformazione indicate dal presente Piano, il Comune potrà attivare i piani Complessi di intervento ai sensi e per gli effetti della L.R.1/05 e successive integrazioni e modificazioni e programmi complessi, previa perimetrazione dell'area oggetto del programma tramite atto dell'organo competente.

Concorrono alla corretta attuazione del presente Piano i piani di settore comunali nonché il programma delle opere pubbliche; essi dovranno dimostrare la coerenza dei loro contenuti con la strategia di governo e il rispetto delle condizioni d'uso delle risorse stabilite dalla presente disciplina.

I Piani di Settore, di cui al seguente elenco, sono strumenti operativi che saranno redatti e approvati con le procedure per essi dettate dalle rispettive leggi istitutive, anche prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico.

- Piano della Distribuzione e localizzazione delle Funzioni (L.R.T. 23 Maggio 1994 n. 39);
- Piano di indirizzo e di regolazione degli orari (L.R.T. 22 Luglio 1998 n. 38);
- Piano Urbanistico Commerciale (D.Lgs. 31 Marzo 1998 n. 114 – L.R.T. 7 febbraio 2005 n. 28);
- Piano di classificazione acustica – Piano comunale di risanamento acustico (L.R.T. 1 Dicembre 1998 n. 89);
- Piano della Telefonia Mobile (L.R.T. 6 Aprile 2000 n. 54);

- Piano protezione civile (L.R.T. 67/2003)

Art. 6 Indirizzi e parametri per la gestione del piano

Il Regolamento Urbanistico e il Regolamento Edilizio stabiliscono le regole e le condizioni di fattibilità nella progettazione e nell'esecuzione pubblica o privata per gli interventi sugli edifici e complessi esistenti, per la nuova edificazione, per le aree di pertinenza degli edifici, servizi, impianti e spazi pubblici, di interesse comune o riservati alle attività collettive, viabilità urbana e dei parcheggi, arredo urbano e vegetazionale, segnaletica, insegne, colori, tecniche e materiali negli interventi sul patrimonio architettonico di interesse storico, artistico, ambientale, pavimentazioni degli spazi pubblici o di uso pubblico.

I Regolamenti definiscono e regolano le condizioni di fattibilità, di valutazione e di ammissibilità dei progetti e delle esecuzioni di cui sopra in relazione:

- alla compatibilità con gli esistenti sistemi di approvvigionamento idrico, di smaltimento e trattamento dei liquami e dei rifiuti solidi, di accessibilità meccanizzata, di spazi pubblici o di uso comune e collettivo, di impianti e attrezzature. In caso di assenze o carenze di tali sistemi gli interventi debbono assicurarne il potenziamento o la realizzazione di nuovi sistemi, in relazione agli abitanti insediati e insediabili e alle destinazioni d'uso previste;
- alla compatibilità tipologica e morfologica con i contesti entro cui si collocano gli interventi;
- alla compatibilità ambientale comprese le norme geologico - tecniche di fattibilità del rischio idraulico;
- ai benefici in termini di qualità urbana, ambientale e paesaggistica apportati dall'intervento.

Il Regolamento Urbanistico e il Regolamento Edilizio definiscono e regolano:

- le modalità di progettazione e di controllo di progettazione e di realizzazione degli interventi;
- i compiti e le responsabilità dei soggetti di controllo, di autorizzazione, di progettazione e esecuzione degli interventi e delle opere di cui al secondo comma del presente articolo;
- i requisiti di sicurezza e di benessere;
- le tipologie edilizie;
- i parametri urbanistici e edilizi;
- le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
- le condizioni di sicurezza, di tutela della salute e di incolumità pubblica nell'esecuzione delle opere;
- il decoro urbano;
- i caratteri degli spazi pubblici, di uso pubblico o riservati alle attività collettive;
- l'arredo urbano e quello vegetazionale, la segnaletica, le insegne, i colori, i chioschi, le targhe, la toponomastica;
- la viabilità meccanizzata;
- i percorsi pedonali e ciclabili;
- le aree di pertinenza degli immobili e dei complessi, giardini, porticati, aie, orti, cortili, chioschi, cavedi;
- le recinzioni;
- i colori e le tecniche da utilizzare nei vari contesti, con particolare attenzione ai patrimoni storici, artistici, testimoniali e ambientali;
- le quote di edilizia residenziale pubblica;
- le aree di servizio per la raccolta differenziata, proporzionalmente alla quantità di rifiuti prodotti ed in considerazione della situazione ambientale e paesaggistica

Art. 7 Norme di salvaguardia

Ai sensi dell'art. 53 della L.R. 3.1.2005 n.1. recante "Norme per il governo del territorio" e successive modifiche ed integrazioni, il presente Piano Strutturale è sottoposto alle norme di salvaguardia.

Le misure di salvaguardia hanno efficacia dalla approvazione del Piano Strutturale fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque nel rispetto del termine massimo di cui all'art. 53, comma 2, lett. h) della L.R. n° 1/05 e s.m.i.

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico vigono le prescrizioni vincolanti e le salvaguardie individuate nelle presenti norme per ogni sistema di paesaggio e sistema funzionale.

Nel rispetto delle norme e delle prescrizioni di cui al sistema insediativo di appartenenza, possono essere attuate le seguenti previsioni dal vigente PRG:

- a) per le zone interne alle UTOE sottoposte a completamento edilizio, industriale e artigianale dal vigente PRG (zone B, D1, D1a e zone ad esse riconducibili), sono consentiti interventi di

Ristrutturazione Urbanistica, ampliamento e nuova edificazione, a condizione che il lotto oggetto di intervento sia dotato delle opere di urbanizzazione e dei necessari requisiti di accessibilità dalla strada pubblica,

- b) per tutte le zone esterne alle UTOE sottoposte a completamento edilizio, industriale e artigianale dal vigente PRG (zone B, D1, Da1 e zone ad esse riconducibili), vale la disciplina di cui al vigente Prg comprese le schede puntuali.
- c) per tutte le zone di espansione interne ed esterne alle UTOE già previste dal vigente PRG gli interventi ammessi sono quelli relativi a Piani Urbanistici Attuativi già approvati e precisamente: Scheda n. 57 - Paganico zona "c" - approv. delib. C.C. n. 7 del 09.03.2006 (22.000 mc residenziale)

Fino all'approvazione del RU e comunque non oltre 3 anni dalla data di approvazione del PS, sulle aree agricole sono ammessi i seguenti interventi con le specifiche limitazioni:

- a) sul patrimonio edilizio esistente dei fondi agricoli che alla data di adozione del presente strumento non raggiungono i minimi di superficie di cui alle norme del P.T.C. provinciale:
 - sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza trasferimento di volumetrie e senza modifica della destinazione d'uso;
- b) gli interventi di nuova edificazione nei fondi agricoli che alla data di adozione del presente strumento si trovano al di sopra dei minimi fondiari di cui alle norme del P.T.C. provinciale, sono ammessi dietro presentazione di Programma aziendale pluriennale di Miglioramento Agricolo ambientale (P.M.A.A.) ai sensi della vigente normativa regionale e provinciale. Non sono tuttavia ammessi interventi edilizi che comportano la realizzazione di volumetrie eccedenti le capacità produttive del fondo.
- c) nelle aziende agricole che alla data di adozione del presente strumento si trovano al di sopra dei minimi fondiari di cui alle norme del P.T.C. provinciale:
 - sono consentiti gli interventi di cui all'art. 43 della L.R. 1/2005.
 - è consentito ricavare una unità immobiliare deruralizzata con le modalità di cui all'art. 43, comma 4, L.R.T. 01/2005, a condizione che sia comunque mantenuta in produzione una superficie fondiaria superiore ai minimi secondo le norme del P.T.C.

Nelle aree soggette ai vincoli di natura geologica e/o idraulica, descritte negli elaborati grafici facenti parte del Piano Strutturale, non sono ammessi interventi se non dopo la realizzazione delle opere dirette al superamento del rischio geologico e/o idraulico.

A partire dalla data di adozione del presente Piano, i programmi di cui all'art. 42 della LRT 01/2005 dovranno essere redatti in coerenza con gli obiettivi e la disciplina del Piano stesso e contenere interventi di miglioramento agricolo e ambientale conformi a quanto in esso previsto e disciplinato.

Fino all'approvazione del RU sono inoltre ammissibili i seguenti interventi:

- a) gli interventi posti in essere dagli enti pubblici (ammessi dall'art.1, comma 2, del DL 3 febbraio 1993, n.29) e le opere di pubblica utilità o pubblico interesse, realizzate dagli enti istituzionalmente competenti. Tali interventi devono essere realizzati nel rispetto del corretto inserimento ambientale secondo le finalità e gli obiettivi del presente Piano Strutturale;
- b) gli interventi di bonifica e riqualificazione relativi ad aree in condizioni di degrado fisico-ambientale;
- c) gli interventi di manutenzione della rete idrografica (fossi e canali) , quelli atti a ridurre il rischio idrogeologico nonché di prevenzione e soccorso in caso di emergenza per eventi naturali eccezionali.
- d) interventi di cui allo S.U. specifico approvato con Delib. G.R. n. 5785 del 02/07/1990.
- e) interventi sui fabbricati ed i nuclei edificati di interesse storico patrimonio edilizio ante 1915 fino alla ristrutturazione edilizia limitatamente a quegli interventi che non alterino i caratteri architettonici, decorativi e gli elementi che costituiscono arredo urbano propri dell'edificio medesimo.
- f) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo sui fabbricati eventualmente presenti all'interno delle aree di tutela paesistica.
- g) Interventi per la realizzazione di un polo didattico formativo di cui alla Variante approvata con Delibera di C.C. n°46 del 30/09/1998 *"Progetto speciale pilota con valenza paesaggistico ambientale e di sperimentaltà rispetto alla compatibilità ambientale globale del costruito in bioedilizia."*

Anche in anticipo rispetto all'approvazione del futuro Regolamento Urbanistico, si possono approvare varianti al PRG vigente, non in contrasto con il Piano strutturale.

Queste potranno riguardare:

- a) opere pubbliche di rilevanza strategica ai fini degli assetti urbani e territoriali del comune;

- b) piani complessi d'intervento
- c) interventi anche privati che per le loro caratteristiche e posizione possano essere interpretati come interventi di interesse generale.

TITOLO II - STATUTO DEL TERRITORIO

CAPO I – LE POLITICHE TERRITORIALI

Art. 8 Elementi costituenti lo statuto del territorio

Lo Statuto del Territorio individua i caratteri naturali, storici, culturali, economici e sociali che contribuiscono a definire la peculiarità e identità di un luogo o di un ambito territoriale, stabilisce inoltre le specifiche regole finalizzate alla sostenibilità delle trasformazioni.

Determina le regole che governano l'uso delle territorio e definisce le componenti che lo rendono riconoscibile e corrispondente con la cultura, la storia, le aspettative della comunità locale, promuove ed esalta l'identità di ogni parte del territorio e costituisce il patto della comunità locale per preservare le risorse per le generazioni future.

Esso contiene i principi e i criteri generali, le attribuzioni di valore, l'interpretazione condivisa del territorio, le linee di comportamento concordate nei confronti del patrimonio ambientale e insediativo.

Lo Statuto del Territorio si sostanzia in quanto contenuto nel titolo II capo II della presente disciplina.

Art. 9 Le Invarianti Strutturali

Costituiscono invarianti strutturali i caratteri peculiari ed identificativi di un luogo o di un ambito territoriale il cui mantenimento costituisce il limite dello sviluppo sostenibile oltre il quale non sono ammissibili ulteriori funzioni di programmazione e di utilizzazione, dovendo essere salvaguardati i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle stesse risorse.

Per ciò che concerne la specifica disciplina dei caratteri peculiari qualificati quali invarianti, si rinvia alla regolamentazione prevista nel titolo II capo III della presente disciplina.

CAPO II – CRITERI E CONDIZIONI D'USO DELLE RISORSE

Art. 10 Risorsa Aria

Il Regolamento Urbanistico, in relazione alla risorsa aria, dovrà precisare norme finalizzate alla:

1. limitazione e compensazione delle emissioni inquinanti in atmosfera;
2. limitazione e compensazione dell'inquinamento acustico attraverso il Piano di classificazione acustica del territorio comunale, che è stato predisposto dal Comune di Civitella Paganico
3. limitazione e compensazione dell'inquinamento da radiazioni magnetiche non ionizzanti;
4. limitazione e compensazione dei fenomeni di innalzamento della temperatura e dell'aridità dell'aria;

Art. 11 Risorsa Acqua

Ai fini della tutela degli insediamenti si deve mirare al raggiungimento del massimo risparmio idrico (art. 25 Dlgs n. 152/99) ed incrementare la cultura della tutela della risorsa perseguendo i seguenti obiettivi specifici:

- razionalizzazione dei consumi idrici attraverso la destinazione delle acque che presentano livelli qualitativi più elevati al consumo umano ed abbandonando progressivamente il ricorso ad esse per usi che non richiedono acque di migliore qualità;
- controllo e manutenzione programmata della rete di distribuzione idropotabile, per limitare gli sprechi dovuti a dispersione nel terreno;
- monitoraggio dei livelli di utilizzo e per evidenziare la discrepanza tra volumi distribuiti e volumi effettivamente consumati;
- installare contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario secondo quanto disposto dall'art. 25 comma 3 del Dlgs n.152/99;
- provvedere, ove possibile, all'interconnessione tra reti distributive diverse per raggiungere una distribuzione ottimale della risorsa e garantire la fornitura di una dotazione pari a 300l/ab giorno;
- per le piccole frazioni e le case sparse, per le quali è difficile ipotizzare un collegamento con gli impianti di approvvigionamento pubblici, potrà essere incentivata la realizzazione di opere di captazione per lo sfruttamento degli acquiferi locali;
- promozione del risparmio idrico domestico e nel settore industriale, terziario ed agricolo.
- protezione delle risorse idriche esistenti dall'eccessivo sfruttamento e dall'inquinamento.

All'interno del R. U. si promuoveranno le seguenti azioni:

- ricerca di risorse idriche aggiuntive, con particolare attenzione all'utilizzo di soluzioni e tecnologie eco-compatibili a basso consumo energetico;
- per le trasformazioni che comportino incremento di prelievi a fini produttivi ed artigianali previsione di un sistema di approvvigionamento idrico alternativo, favorendo il ricorso alle acque sotterranee di qualità meno pregiata di quelle destinate al consumo umano;

- regolamentazione dell'uso dei pozzi ad uso privato (domestici, irrigui, industriali); in particolare la realizzazione di nuovi pozzi sarà specificatamente regolamentata all'interno del R. U., nel quale, come per ogni altro intervento edilizio, saranno definiti i livelli di rischio e di fattibilità in funzione del quadro conoscitivo riconosciuto, con particolare riferimento alla classificazione in termini di vulnerabilità idrogeologica. Nel frattempo, per la realizzazione di nuovi pozzi, ove ammissibile in base alle normative regionali e nazionali vigenti, saranno seguiti i criteri di cui alla Scheda n. 5 del PTC della Provincia di Grosseto;
- riutilizzo, nei limiti della normativa vigente, delle acque reflue secondo i criteri definiti dall'art. 26 comma 2 D.Lgs n. 152/99;
- miglioramento della qualità delle acque ricorrendo ad opere di separazione della rete di smaltimento delle acque bianche da quella delle acque nere;
- adeguamento graduale ai limiti imposti dal D.Lgs. 152/99 sulla tutela delle acque e sul trattamento delle acque reflue urbane;
- si favorisca la formazione di zone di accumulo attraverso la realizzazione di piccoli invasi collinari o laghetti

E' necessario predisporre misure di razionalizzazione e integrazione delle dotazioni esistenti attraverso il potenziamento di alcune reti di distribuzione, la previsione del reperimento di nuova risorsa con portata di circa 4lt/sec.

Il R.U disciplinerà gli interventi individuati in relazione alle potenzialità di trasformazione degli insediamenti.

Art. 12 Risorsa Acqua rappresentata dalle acque superficiali e sotterranee in riferimento alla loro interazione con la risorsa Suolo

Le acque superficiali Acque superficiali

Classificazione del territorio comunale sulla base della individuazione del rischio idraulico

- | | | |
|---|-----------|-----------------------------------|
| ✓ | AMBITO A1 | soggetto a prescrizioni a vincoli |
| ✓ | AMBITO A2 | soggetto a prescrizioni e vincoli |
| ✓ | AMBITO B | soggetto a direttive |

AMBITO A1

Definito di assoluta protezione del corso d'acqua, che corrisponde agli alvei, alle golene, agli argini dei corsi d'acqua classificati come a potenziale rischio idraulico, nonché alle aree comprese nelle due fasce della larghezza di metri 10 adiacenti a tali corsi d'acqua, misurate a partire dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda. In questo ambito non si dovranno prevedere interventi edilizi o che comunque ostacolino il corso delle acque anche in caso di esondazione. Sono fatte salve le opere idrauliche o di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che per queste ultime si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico, relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua

AMBITO A2

Definito di tutela del corso d'acqua e di possibile inondazione, riferito ai corsi d'acqua che hanno tratti significativi, ai fini idraulici, con larghezza superiore a ml. 10, misurata fra i piedi esterni degli argini oppure, ove mancanti, fra i cigli di sponda, che corrisponde alle due fasce immediatamente esterne all'ambito "A1" di larghezza pari alla larghezza del corso d'acqua definita come sopra, per un massimo di ml. 150. Per questo ambito il P.S. assume le disposizioni di cui all'art.15, comma 8, del P.T.C.

AMBITO B

Comprende le aree potenzialmente inondabili in prossimità dei corsi d'acqua classificati, come a potenziale rischio idraulico, e per i quali si rende necessaria una verifica dell'adeguato dimensionamento della sezione fluviale alle portate di massima piena previste ed eventuali interventi di regimazione idraulica, in fase di progetto esecutivo, tesi alla messa in sicurezza degli insediamenti esistenti e a prevenire il rischio per quelli futuri posizionandoli al di fuori delle aree a rischio. Ciò permetterà di rimuovere il rischio segnalato in questa fase di studio.

Tale ambito corrisponde alle aree a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a due metri sopra quella del piede esterno dell'argine o, in mancanza, del ciglio di sponda. Il limite esterno dell'ambito è determinato dai punti di incontro delle perpendicolari all'asse del corso d'acqua con il terreno alla quota altimetrica come sopra individuata e non può avere un'ampiezza superiore a 300 m, misurata ovviamente a partire dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda, se non si raggiunge una differenza di quota di 2 m tra il ciglio e la parte esterna al corso d'acqua.

L'art.78 della D.C.R. 12/00 (ex D.C.R. 230/94) prevede per i nuovi interventi insediativi e relative opere infrastrutturali, 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.

Inoltre la stessa normativa impone, relativamente alla realizzazione di nuovi edifici, il mantenimento di una superficie permeabile, con riferimento agli articoli 16 e 17 del Regolamento d'attuazione della LRT 1/2005 di cui DPGRT 2/R/2007 "disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti", pari almeno al 25% della superficie fondiaria e nel caso di nuovi interventi, saranno da privilegiare soluzioni tali da permettere l'infiltrazione estesa delle acque piovane ai fini della ricarica delle falde sotterranee. Dovrà, inoltre, essere evitato il convogliamento di acque piovane in fognatura o corsi d'acqua quando sia possibile dirigerle in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno (eventuali deroghe saranno consentite solo per motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale).

Il P.S. prescrive per i nuovi insediamenti la realizzazione di reti duali in modo da destinare acque superficiali, acque tecniche o industriali per usi non potabili.

Il P.S. incentiva specifiche azioni di riqualificazione ai fini del riequilibrio e del miglioramento del sistema delle acque superficiali.

Dette azioni di riqualificazione, da attivare in collaborazione ed osservanza di quanto previsto nel piano degli interventi redatto dall'AATO, saranno dettagliate specificatamente nel R.U.

Art. 13 Classi di Pericolosità Idraulica del territorio comunale Determinazione delle azioni necessarie alla riduzione del rischio idraulico

2.3.2.1 CLASSE 1 pericolosità irrilevante

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

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

2.3.2.2 CLASSE 2 pericolosità bassa

Aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

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

2.3.2.3 CLASSE 3 pericolosità media

Aree per le quali ricorre almeno una delle 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 ml 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda. Rientrano in questa classe le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche, per le quali ricorre una sola delle condizioni di cui sopra.

2.3.2.4 CLASSE 4 pericolosità elevata

Aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono entrambe le condizioni di cui al punto precedente.

In relazione alle specifiche condizioni idrauliche ed idrogeologiche, alla tutela dell'ambiente e alla prevenzione di presumibili effetti dannosi di interventi antropici, sono soggetti alle norme del presente titolo le aree perimetrare con la sigla P.I.ME. e P.I.E. – pericolosità idraulica medio elevata e pericolosità idraulica elevata:

sono da considerare come aree a pericolosità idraulica molto elevata tutte le aree individuate sulla base di studi idrologici idraulici sui corsi d'acqua di riferimento del presente P.A.I., all'interno delle quali defluiscono le portate aventi tempo di ritorno fino a 30 anni.

Sono da considerare come aree a pericolosità idraulica elevata tutte le aree individuate sulla base di studi idrologici idraulici sui corsi d'acqua di riferimento del presente P.A.I., all'interno delle quali defluiscono le portate aventi tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni .

Nella fase di redazione del Regolamento Urbanistico saranno definite per le aree di classe 3 e 4 di pericolosità idraulica definite in queste norme e dalla cartografia allegata e solo per le aree di intervento comunale, le reali potenzialità di rischio attraverso calcoli analitici e verifiche idrauliche: in particolare se si verifica esondazione con un tempo di ritorno fino a 30 anni, si ricade nella P.I.M.E., se invece si ha esondazione con un tempo di ritorno tra 30 e 200 anni, si ricade nella P.I.E..

All'interno di tali aree saranno applicate le Norme del P.A.I. riportate di seguito.

- aree pericolosità idraulica molto elevata (P.I.M.E.): aree individuate e perimetrate ai sensi degli atti di indirizzo e coordinamento emanati a seguito della Legge 183/89 e del D.L. 180/1998;
- aree pericolosità idraulica elevata (P.I.E.): aree individuate e perimetrate ai sensi degli atti di indirizzo e coordinamento emanati a seguito della Legge 183/89 e del D.L. 180/1998.

Tali ambiti integrano i quadri conoscitivi degli strumenti di governo del territorio di cui alla LRT 01/2005.

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 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.

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 a valle.

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, 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 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.

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 lavoro, 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 purchè 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.

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 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 (concessione, 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 (concessione, 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 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 (concessione, 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.

Gli studi idrologici e idraulici analitici e di dettaglio finalizzati all'individuazione delle aree pericolosità idraulica molto elevata ed elevata saranno redatti da tecnico abilitato per la definizione del Regolamento Urbanistico.

Art. 14 Le acque sotterranee e la gestione della risorsa idrica Classificazione del territorio in base alla vulnerabilità della falda

La valutazione della "vulnerabilità delle falde" è stata ottenuta considerando le caratteristiche litostratigrafiche, litotecniche, idrogeologiche e di permeabilità dei terreni affioranti.

In particolare sono state individuate le seguenti classificazioni:

Classe 1 pericolosità irrilevante (CORRISPONDENTE ALLA CLASSE BB DELLA REL. GEOLOGICA)

Classe 2 pericolosità bassa (CORRISPONDENTE ALLA CLASSE B DELLA REL. GEOLOGICA)

Classe 3 pericolosità media (CORRISPONDENTE ALLE CLASSI MA-MB DELLA REL. GEOLOGICA)

Classe 4 pericolosità alta (CORRISPONDENTE ALLE CLASSI A-E DELLA REL. GEOLOGICA)

In ragione della disponibilità limitata, le acque di falda, generalmente di buona qualità e spesso anche potabili, devono essere tutelate con ogni mezzo dagli effetti indotti da insediamenti antropici, opere infrastrutturali, attività ed usi imprevedibili.

Gli interventi diretti all'uso delle falde esistenti nell'ambito del territorio comunale potranno essere ammessi solo se compatibili con il mantenimento della falda in termini sia quantitativi sia qualitativi.

Ogni previsione urbanistica di nuovi insediamenti o infrastrutture dovrà essere compatibile con l'obiettivo di non compromettere le risorse idriche del sottosuolo.

Ai sensi del P.T.C. nei seguenti punti sono indicati i criteri per regolare l'apertura dei nuovi pozzi e per mantenere quelli esistenti. Inoltre sono indicate le aree ove non è possibile la realizzazione di impianti di smaltimento delle acque reflue attraverso impianti di subirrigazione nel suolo.

Il Piano Strutturale prescrive la regolamentazione delle captazioni ed il monitoraggio dei pozzi.

I pozzi sono opere di captazione attraverso le quali si assicura l'utilizzo delle acque sotterranee.

Per le acque utilizzate per il consumo umano, sono individuate, nell'ambito dell'area di captazione, zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione, così come statuito dal D. Lgs. n°152/99.

I progetti e gli interventi di qualsiasi natura ricadenti all'interno delle aree di rispetto di derivazioni superficiali e di pozzi dovranno essere corredati da appositi studi geologici e idrogeologici che illustrino dettagliatamente la circolazione idrica sotterranea e l'eventuale influenza delle strutture in progetto rispetto alla stessa, al fine di escludere ogni possibile disturbo al buon regime idrogeologico sotterraneo. Per tutti i pozzi ad uso idropotabile è prescritta un'area di tutela assoluta avente raggio della estensione di almeno 20 metri ed un'area di rispetto avente raggio di almeno 200 metri.

La zona di protezione è estesa al bacino idrografico sotteso. I progetti e gli interventi di qualsiasi natura ricadenti all'interno delle zone di protezione dovranno essere corredati da appositi studi geologici ed idrogeologici che illustrino dettagliatamente la circolazione idrica sotterranea e l'eventuale influenza delle strutture in progetto rispetto alla stessa, al fine di escludere ogni possibile disturbo al buon regime idrogeologico sotterraneo.

Nel Regolamento Urbanistico si dovranno perimetrare i bacini idrogeologici di alimentazione delle falde idriche sfruttate per fini idropotabili in modo da disporre opportune norme di tutela della qualità e quantità delle risorse idriche sotterranee.

Art. 15 Funzioni dell'A.A.T.O. e rapporti con il Piano Strutturale

Il Piano di Ambito dell'A.A.T.O. Ombrone è lo strumento per la programmazione e riorganizzazione delle reti e delle strutture impiantistiche del servizio idrico.

Nella formazione del Regolamento Urbanistico si dovrà tenere conto di quanto previsto e contenuto nel suddetto Piano ed armonizzarne i contenuti e le scelte con gli indirizzi e le prescrizioni dello stesso.

In sede di R.U. dovrà essere acquisita la certificazione del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue per le previsioni di nuovi insediamenti o trasformazioni urbanistiche che prevedano funzioni maggiormente idroesigenti.

Prima di ogni attuazione delle previsioni di Piano Strutturale così come dettagliate dal Regolamento Urbanistico dovrà essere verificata e documentata la sostenibilità dell'intervento in relazione alla risorsa idrica, fognaria e depurativa, raccolta e smaltimento rifiuti e di conseguenza dovrà essere ottenuto il parere vincolante dalle autorità di bacino preposte.

Art. 16 Risorsa Suolo

Per la descrizione della natura geologica del territorio si rimanda al corpo della relazione geologica ed alle tavole allegate.

Art. 17 Tutela del suolo e sottosuolo

Per la tutela del suolo e sottosuolo deve essere perseguito l'obiettivo di tutelare gli acquiferi e migliorare la qualità delle acque di falda attraverso le seguenti azioni:

- raccolta delle acque piovane e reimpiego per usi diversi da quello idropotabile per limitare l'uso delle risorse idriche sotterranee;
- adozione di sistemi di approvvigionamento alternativo all'uso delle acque di falda, con particolare riferimento alla possibilità di realizzare laghetti collinari da utilizzare per molteplici scopi;
- monitoraggio continuo degli scarichi degli impianti di depurazione per assicurare il rispetto dei limiti imposti dalla normativa;

previsione di un sistema di monitoraggio della qualità delle acque superficiali e sotterranee e controllo del territorio per la ricerca delle sorgenti di emissione degli inquinanti.

Si deve procedere ad una ricognizione volta alla individuazione di punti scarico incontrollato dei rifiuti e provvedere alla rimozione degli scarichi abusivi di rifiuti e di sostanze potenzialmente inquinanti, per garantire la protezione di suolo, sottosuolo e falda.

Si deve migliorare la sicurezza ambientale attraverso le seguenti azioni:

- ripristino e mantenimento delle naturali aree di esondazione dei corsi d'acqua;
- interdire la realizzazione di coperture o tombamenti dei corsi d'acqua ai sensi dell'Art. 75 Del. C.R. n°12 del 25.01.2000 e della Decisione G.R. n°18 del 29.12.1994;
- favorire il rapido smaltimento idrico di superficie nelle aree interessate da colture potenzialmente inquinanti per la presenza di nitrati;
- ridurre il potenziale erosivo delle acque meteoriche attraverso la realizzazione di reti di scoline, scavate secondo curve di livello, capaci di allontanare acque di pioggia di forte intensità.

Art. 18 Cave

Nelle aree attualmente destinate alla coltivazione di cave il Piano Strutturale conferma l'attività estrattiva di cava quale destinazione transitoria; per tali aree dovrà essere previsto il reinserimento ambientale, secondo le indicazioni e prescrizioni riportate in dettaglio nel presente articolo.

Sulla base del PAERP, approvato dalla Provincia di Grosseto con DCP n°49 del 27/10/2009, il Comune adeguerà la propria disciplina urbanistica; le localizzazioni individuate dal PAERP comporteranno il recepimento automatico nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale.

Al termine

della coltivazione o alla scadenza delle autorizzazioni ciascuna area dovrà essere ricondotta agli usi previsti dal sistema di appartenenza del Piano Strutturale.

Essendo in corso da parte della Provincia l'elaborazione del nuovo PAERP sulla base del quale il Comune, per la realizzazione di nuove cave, adeguerà i propri strumenti urbanistici, la localizzazione del PAERP comporterà il recepimento automatico nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale stesso, con conseguente adeguamento del Regolamento Urbanistico tramite definizione accurata delle aree estrattive.

I criteri di redazione del Regolamento Urbanistico e di eventuali varianti Comunali di adeguamento al PRAE e PAERP saranno conformi al P.T.C. e non dovranno interessare:

- le fasce di rispetto delle sponde fluviali per una profondità di 150 ml
- le aree ricadenti in ARPA, AREP, SIC e SIR
- le aree boscate
- ambiti di pregio vegetazionale
- le invariants naturali

Nelle aree di pianura sarà vietata:

- la messa a giorno della falda idrica
- l'ampliamento di cave esistenti in falda idrica
- le cave a fossa dovranno essere riempite fino al piano di campagna originario

- per il riempimento è vietato l'uso di rifiuti tossici e nocivi

L'accesso alle cave non dovrà interferire con la viabilità urbana.

Nel caso in cui le cave interessino zone tutelate dal D. Lgs. 42/2004, le stesse dovranno essere sottoposte a regole specifiche di tutela del contesto e ad azioni di recupero prevalentemente paesaggistico, ad esclusione di ogni tipo di intervento edilizio, al fine di eliminare gli impatti sfavorevoli sull'ambiente

Nella coltivazione in aree classificate ad elevata pericolosità idraulica o nelle aree di pertinenza fluviale, gli interventi sono condizionati:

- al rispetto dei criteri di fattibilità di cui al punto 3.2.2 del DPGRT 26/R/2007, nonché delle disposizioni per le aree pericolose di cui ai vigenti Piani di Assetto idrogeologico;
- all'esecuzione di studi di approfondimento finalizzati all'individuazione e quindi all'adozione di misure per la sicurezza idraulica;
- alla sottoposizione a specifiche azioni di monitoraggio.

Art. 19 Movimento di terre

Il P.S. consente di individuare delle zone, da definire nel dettaglio areale in sede di R.U., dove possono essere previsti interventi di movimento di terra tesi a migliorare l'assetto geomorfologico locale (es. aree ad elevata pendenza) per renderle più fruibili da un punto di vista agronomico o a stabilizzare aree soggette a dissesti superficiali, permettendo l'utilizzo delle terre di risulta degli sbancamenti, previo accertamenti chimico-fisici relativi alla loro idoneità, per il ripristino delle aree estrattive.

Dette aree dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- non essere inserite in ARPA, AREP, SIC e SIR
- non essere esondabili
- non essere aree potenzialmente inquinate e/o soggette ad interventi di bonifica ambientale

I movimenti terra previsti non potranno modificare situazioni ambientali e paesaggistiche di pregio come per esempio:

- asportazione di querce camporili
- asportazione di vegetazione arborea pregiata
- asportazione o riduzione di siepi di confine e similari

In generale, attenendosi alla disciplina di cui all'art. 36 della LRT 78/98 e s.m.i., si dovrà:

- dimostrare che non è possibile riutilizzare in loco o nelle aree limitrofe il materiale da movimentare prima di prevederne l'impiego in altre aree
- evitare i consumi dei suoli aventi specifiche funzioni quali quelle di protezione e consolidamento del suolo o che compromettano o riducano le superfici destinate alla coltivazione dei terreni agrari
- circoscrivere gli interventi di ripristino all'interno del territorio comunale

Art. 20 Invasi artificiali

Per essi il Piano Strutturale dispone una azione di monitoraggio per la verifica delle condizioni dell'invaso e degli argini e sponde.

È ammessa la realizzazione di invasi di piccole dimensioni in applicazione delle normali procedure esistenti in zone ritenute geologicamente e geo-morfologicamente adeguate e cioè in presenza di terreni argillosi franchi ed in zone aventi classi di pericolosità geologica 2 e classe di pericolosità idraulica 1 o 2.

In particolare detti invasi dovranno essere ubicati in aree:

- con affioranti terreni a permeabilità bassa o nulla (vedi carta geologica)
- aventi un'accertata stabilità morfologica (vedi carta geomorfologia)
- classificate in Classe 2 di pericolosità geologica e Classi 1 e 2 di pericolosità idraulica (vedi Carte pericolosità geologica ed idraulica)

Non sono state individuate specifiche aree, rimandando eventuali scelte a specifiche indagini geognostiche. Circa la tutela dell'equilibrio del trasporto solido, ci si dovrà comunque attenere alle indicazioni di cui al PTC.

Art. 21 Bonifiche

Dalla verifica del Piano Provinciale per le Bonifiche approvato con specifica deliberazione del Consiglio Provinciale, si evidenzia che nel territorio del Comune di Civitella Paganico non sono presenti aree soggette a specifica normativa.

Art. 22 Classificazione del suolo sulla base della pericolosità derivante dalle caratteristiche geomorfologiche.

Da un punto di vista della pericolosità geologica e geomorfologica il territorio comunale è stato suddiviso, sulla base delle condizioni di stabilità dei versanti o, e delle caratteristiche geomorfologiche del suolo, in quattro classi di pericolosità, così come previsto dalla normativa vigente (D.C.R. n°94/85). La valutazione del livello di rischio discende dalla sintesi degli elaborati di base costituiti dalla carta geologica, geomorfologica, litotecnica e dell'acclività dei versanti, nonché di tutte le conoscenze geologico-tecniche acquisite sul territorio investigato.

In linea generale le aree classificate in Classe 2 non presentano particolari problematiche, mentre quelle inserite in Classe 3 e, in maggior grado, quelle inserite in Classe 4, presentano situazioni di diversa importanza che ne impongono un utilizzo ragionato e articolato.

Il territorio comunale, sulla base dei dati contenuti nella cartografia dell'apparato geologico, individua le seguenti classi di appartenenza, classi che dovranno essere definite nel dettaglio (ad una scala inferiore al 10.000) al momento della redazione del Regolamento Urbanistico con la definizione della Carta della Fattibilità delle previsioni urbanistiche e la individuazione della disciplina specifica per la redazione degli studi geologico-geotecnici a supporto degli interventi.

Si ritiene quindi necessario condizionare l'uso dei terreni sottoposti a pericolosità geomorfologica secondo il seguente schema indicativo:

o	aree urbanizzate	classe di pericolosità geologica 2
o		classe di pericolosità idraulica 2-3-4
o	cave	classe di pericolosità 2 e 3
o	aree geologicamente individuate come "detriti"	classe di pericolosità 2 e 3
o	dissesti attivi (frane)	classe di pericolosità 4
o	dissesti diffusi (faglie o contatto tra suoli di diversa natura)	classe di pericolosità 3-4
o	deformazioni superficiali	classe di pericolosità 3-4
o	conoidi	classe di pericolosità 3
o	soliflussi	classe di pericolosità 3-4
o	scarpate litologiche	classe di pericolosità 2 e 3
o	aree calanchive	classe di pericolosità 3-4
o	aree con acclività < 15%	classe di pericolosità 2
o	aree con acclività < 25%	classe di pericolosità 2-3
o	aree con acclività < 35%	classe di pericolosità 3-4
o	aree con acclività > 35%	classe di pericolosità 3-4

Art. 23 Definizione delle classi di pericolosità ed interventi ammessi

CLASSE 1 - Pericolosità irrilevante

Non presente nel territorio comunale

CLASSE 2 - Pericolosità bassa

è la classe dove è stato inserito la maggioranza del territorio comunale e corrisponde a situazioni geologico-tecniche apparentemente stabili sulle quali però permangono dubbi che potranno essere chiariti a livello di indagine geognostica di supporto alla specifica progettazione edilizia.

Si potranno ammettere interventi di qualsiasi natura corredati da apposita indagine geognostica

CLASSE 3 - Pericolosità media

è stata individuata in estesi areali prossimi alle aree in frana aventi un precario equilibrio, in zone dove sono diffusi episodi di dissesto o deformazione superficiale, in altre dove il grado di fratturazione dei litotipi è abbastanza spinto e coincide con tratti assai acclivi.

Sono state inserite in questa classe anche le zone esondabili precisando che per i dettagli di questo tema si rimanda alla specifica cartografia della pericolosità idraulica

In generale comunque è riferito ad aree dove non sono presenti gravi fenomeni attivi, ma dove le condizioni litologiche e morfologiche del sito sono tali da far ritenere che esso si trova al limite dell'equilibrio.

Nelle aree classificate a Pericolosità 3 si dovrà evitare la realizzazione di nuove infrastrutture o ampliamenti di quelle esistenti e di nuova espansione urbana. Nei casi in cui sia dimostrata la mancanza di

alternative possibili vi si potranno prevedere nuove infrastrutture o ampliamenti di quelle esistenti e nuove espansioni urbane a condizione che vengano previsti studi di dettaglio condotti al livello di area complessiva. Tali indagini dovranno rappresentare tutte le opere necessarie alla riduzione del rischio.

CLASSE 4 - Pericolosità elevata

Le aree inserite in questa classe, coincidono con zone dove sono presenti frane ATTIVE e/o QUIESCENTI, ed in esse dovrà essere escluso qualsiasi intervento, se non quelli necessari per il consolidamento, la bonifica ed il miglioramento dei terreni.

Classificazione degli interventi

Gli interventi sono suddivisi nelle seguenti categorie:

- interventi sull'esistente;
- interventi di nuova edificazione;
- altri interventi
- interventi negli ambiti P.F.M.E e P.F.E

Interventi sull'esistente

- Manutenzione ordinaria: non è richiesta alcuna indagine geologica o geotecnica.
- Manutenzione straordinaria: relazione geologica e geotecnica solo per gli interventi che comportino la sostituzione di elementi strutturali. Di norma non sono richieste indagini specifiche.
- Restauro: richiesta relazione geologica e geotecnica per tutti gli interventi che comportino modifiche di elementi o parti strutturali o che venga alterata l'entità o la distribuzione dei carichi di fondazione; se gli interventi ricadono su terreni classificati in pericolosità 3 o 4, tali relazioni si dovranno basare su indagini specifiche, con particolare approfondimento delle tematiche che hanno portato alla suddetta classificazione
- Risanamento conservativo: per interventi che alterino l'entità e la distribuzione dei carichi di fondazione sono richieste la relazione geologica e quella geotecnica; se gli interventi ricadono su terreni classificati in pericolosità 3 e 4, tali relazioni si dovranno basare su indagini specifiche, con particolare approfondimento delle tematiche che hanno portato alla suddetta classificazione
- Ristrutturazione edilizia - ampliamenti - demolizione con ricostruzione: per questi tre casi è sempre necessaria una relazione geologica. E' inoltre richiesta una relazione geotecnica che, se gli interventi ricadono su terreni classificati in pericolosità 3, dovrà essere basata su indagini specifiche, con particolare approfondimento delle tematiche che hanno portato alla suddetta classificazione
- Ristrutturazione urbanistica: è richiesta una relazione geologica estesa a tutta l'area di intervento. Per tutti gli interventi classificati in pericolosità geologica 3 e 4, le indagini dovranno permettere di elaborare un progetto per gli interventi di consolidamento, bonifica e miglioramento dei terreni, la prescrizione di particolari tecniche di fondazione.

Interventi di nuova edificazione

Interventi ricadenti su terreni in classe di pericolosità 2:

è richiesta relazione geologica in fase di eventuale elaborazione del P.U.A. e geologica e geotecnica a livello di progettazione esecutiva; la caratterizzazione geologica e geotecnica del terreno, presupponendo una indagine geologica di buon dettaglio (corredata da cartografia almeno in scala 1:2.000), dovrà comunque avvenire attraverso indagini specifiche.

Interventi ricadenti su terreni in classe di pericolosità 3:

è richiesta relazione geologica in fase di eventuale elaborazione del P.U.A. condotta a livello di area complessiva con verifica della stabilità del versante e geologica e geotecnica a livello di progettazione esecutiva con verifica della stabilità del versante. La caratterizzazione geologica e geotecnica del terreno dovrà essere ottenuta mediante indagini specifiche. L'esecuzione di quanto previsto in base a tutte le indagini in termini di interventi di bonifica, miglioramento dei terreni e particolari tecniche costruttive e fondazionali costituisce un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.

Interventi ricadenti su terreni in classe di pericolosità 4:

le indagini dovranno essere finalizzate alla soluzione dei problemi evidenziati dagli studi per il piano strutturale e il regolamento urbanistico. In base ai risultati conseguiti dovrà essere stilato un programma di intervento sul terreno ed un programma di controlli necessari a valutare l'esito degli interventi.

Altri interventi

Per tutti gli interventi speciali che non ricadono in casi sopra menzionati, si dovrà fare esplicito riferimento al D.M. 11/03/88 ed alla circolare applicativa del M.LL.PP. del 24/09/88 n° 30483, con richiesta di

relazione geologica preventiva a livello di area e relazione geotecnica. In tutti i tipi di intervento citati, per la determinazione dell'ampiezza delle indagini geologiche si fa riferimento al D.M. 11/03/88, mentre per il "volume significativo" nell'indagine geotecnica viene fatto riferimento, oltre al prima citato Decreto Ministeriale, alle "Raccomandazioni sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geotecniche"

Interventi negli ambiti P.F.M.E e P.F.E

In relazione alle specifiche condizioni geo morfologiche e idrogeologiche, alla tutela dell'ambiente ed alla prevenzione di presumibili effetti dannosi di interventi antropici, sono soggetti alle presenti norme le aree perimetrate con la sigla P.F.M.E. e P.F.E nella Carta della Tutela del Territorio:

- aree a pericolosità geo morfologica molto elevata (P.F.M.E.): aree interessate da fenomeni franosi attivi individuate e perimetrate ai sensi degli atti di indirizzo e coordinamento emanati a seguito della Legge 183/89 e del D.L. 180/1998;
- aree a pericolosità geomorfologica elevata (P.F.E): aree interessate da fenomeni franosi quiescenti individuate e perimetrate ai sensi degli atti di indirizzo e coordinamento emanati a seguito della Legge 183/89 e del D.L. 180/1998.

Tali ambiti integrano i quadri conoscitivi degli strumenti di governo del territorio di cui alla L. R. 5/95.

In particolare, come da cartografia allegata (carta della pericolosità geomorfologica), le aree cartografate in classe 4 (pericolosità elevata) corrisponde alla P.F.M.E. (pericolosità di frana molto elevata), mentre quelle cartografate in classe 3b (pericolosità media) corrisponde alla P.F.E..

Infatti, sono da considerare come aree a pericolosità geomorfologica molto elevata tutte le aree interessate da fenomeni franosi attivi e relative aree di influenza, nonché le aree che possono essere coinvolte dai suddetti fenomeni. Rientrano comunque nelle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata le aree che possono essere coinvolte da processi a cinematica rapida e veloce quali quelle soggette a colate rapide incanalate di detrito e terra, nonché quelle che possono essere interessate da accertate voragini per fenomeni carsici.

Sono da considerare come aree a pericolosità geomorfologia elevata tutte le aree interessate da fenomeni franosi quiescenti e relative aree di influenza, le aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico, le aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza.

Le aree a pericolosità geomorfologia molto elevata ed elevata vengono individuate sulla base di adeguati studi geologico-tecnici, coerenti con la tipologia del fenomeno e con le ipotesi cinematiche ad esso connesse.

Tali studi sono sottoposti alla valutazione del Bacino in relazione alla coerenza degli stessi con i propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati costituiscono implementazione del presente Piano.

All'interno di queste aree (P.F.M.E. e P.F.E.), saranno applicate le Norme del P.A.I. di seguito riportate.

Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (P.F.M.E)

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, purché 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 igienico sanitaria,

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.

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% un tantum del volume esistente alla data di adozione del progetto di piano;

b) opere che non siano qualificabili come volumi edilizi

Al di fuori delle aree a pericolosità molto elevata ed elevata, ogni bacino risulta diviso in ambiti definiti di particolare attenzione in funzione delle diverse dominanti presenti:

1) Aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici (dette anche "ambito collinare e montano" o "dominio geomorfologico idraulico-forestale"): corrispondono alle aree collinari e alto collinari nelle quali è necessaria una azione di presidio territoriale tesa a prevenire il manifestarsi di dissesti locali e a non indurre squilibri per le aree di valle. Queste aree presentano le seguenti caratterizzazioni: assetti agricoli storici, terrazzati, parzialmente terrazzati, i quali si vanno sempre più riconvertendo in impianti moderni a colture specializzate;

diffusione di edilizia ed impianti storici e di qualità; aree marginali incolte o abbandonate in espansione a cui bisogna attribuire assetti futuri; ampie aree boscate intervallate da pascoli, arbusteti e cespuglieti. Di tali caratterizzazioni si ricorda il ruolo di caposaldo, in funzione della regimazione idrogeologica dei versanti, del paesaggio agrario storico e della copertura boschiva.

2) Aree di particolare attenzione per la prevenzione da allagamenti (dette anche "ambiti di fondovalle" o "dominio idraulico"): corrispondono alle aree di fondovalle nelle quali assume rilevanza il reticolo idrografico nella sua continuità e dove il territorio deve essere necessariamente riorganizzato in funzione della salvaguardia dell'esistente.

In particolare, nella fase di redazione del Regolamento Urbanistico, saranno normate le aree al di fuori delle aree a pericolosità molto elevata ed elevata (dominio geomorfologico-idraulico e dominio idraulico) considerando le direttive "per le aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici" e tenendo conto anche del "Piano degli Interventi Strutturali" e del reticolo significativo individuato nella cartografia del P.A.I..

Art. 24 Discarica

In loc. Cannicci esiste una discarica prevista nel Piano Provinciale dei Rifiuti che subirà l'evoluzione di tale strumento.

Su tale territorio, una volta che saranno espletate le operazioni di chiusura e realizzate le attività di post-mortem, sarà ubicata una area verde attrezzata.

Sull'area si potrà prevedere la allocazione di un impianto di produzione di energia rinnovabile di grandi dimensioni.

Art. 25 Smaltimento delle acque reflue:

Nel territorio del Comune di Civitella Paganico sono presenti i seguenti adeguamenti igienico sanitari:

LOCALITA'	TIPO DI IMPIANTO	UTENZA	RICETTORE FINALE
Civitella Marittima	Impianto di depurazione	300	Fosso della Scannella
	Impianto di depurazione	300	Fosso della Scannella
Paganico	Impianto di depurazione	1300	Fiume Ombrone
Pari	-----	204	-----
Casale di Pari	-----	180	-----
Monte Antico Stazione	Fossa Imhoff	150	Fiume Ombrone
Monte Antico	-----	15	-----
Case Maggiori	Fossa Imhoff	12	-----
Dogana		30	-----
Fercole		12	-----

Vale quanto previsto nel D.Lgs. 11.05.1999 n. 152 Art. 27 e successivi così come modificati dal D. Lgs. 18.08.2000 n. 258. E' fatto comunque divieto di realizzare nuovi impianti di sub-irrigazione nel suolo in tutte le aree del territorio comunale classificate in pericolosità geologica 4 ed in quelle classificate a vulnerabilità elevata nella Carta della Vulnerabilità.

La realizzazione di nuovi impianti di subirrigazione nel suolo è condizionata ad uno studio geologico-idrogeologico del sito specifico; è fatto divieto di realizzare nuovi impianti di sub-irrigazione nel suolo nei centri abitati ed in ogni altro luogo dove sia tecnicamente possibile ed economicamente compatibile l'allaccio alla pubblica fognatura; la realizzazione di impianti di smaltimento sarà regolamentata all'interno del R. U. e nel rispetto delle normative vigenti, come per ogni altro intervento saranno pertanto definiti i livelli di rischio e la fattibilità in funzione del quadro conoscitivo riconosciuto, con particolare riferimento alla classifica-zione in termini di vulnerabilità idrogeologica;

Al di fuori dei centri abitati è consentita la realizzazione di impianti di depurazione nel rispetto delle normative vigenti.

Art. 26 Igiene urbana e rifiuti

Ai fini della gestione dei rifiuti deve essere garantito il rispetto della normativa nazionale e regionale e di riduzione della produzione di rifiuti definiti dal D. Lgs. n. 22/1997, attraverso le seguenti modalità:

- localizzazione e realizzazione di appositi spazi per favorire la raccolta differenziata con particolare attenzione al recupero di carta, organico ed imballaggi, soprattutto nelle grandi utenze;
- localizzazione e realizzazione di isole ecologiche per il conferimento di rifiuti particolari o di grosse dimensioni;
- promozione di campagne di sensibilizzazione ed adozione di strategie per incentivare la raccolta differenziata;
- riduzione dell'immissione di rifiuti verdi e organici attraverso la valorizzazione e l'incentivo dell'autocompostaggio

Art. 27 Disposizioni relative alle fonti energetiche rinnovabili

Il P.S., al fine del risparmio energetico, privilegia l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile all'interno del territorio comunale, disponendo a tal proposito:

Costruzioni esistenti:

Progressiva riduzione delle emissioni di CO₂ in atmosfera derivanti dalle funzioni residenziali e produttive, incentivando il ricorso forme di risparmio energetico e di contenimento dei consumi termici ed elettrici attraverso:

- la realizzazione di sistemi passivi integrati;
- la riqualificazione energetica e il miglioramento dei processi produttivi.
- A tale scopo il R.U. definisce i criteri minimi da rispettare negli interventi di ristrutturazione edilizia, con particolare riferimento agli edifici specialistici e ai complessi edilizi di maggiore consistenza volumetrica, evitando che sia ridotta l'entità della radiazione solare già ricevuta dagli edifici e della relativa pertinenze.

Nuove costruzioni e interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica:

Obbligo del ricorso a fonti energetiche rinnovabili nel rispetto delle disposizioni di base stabilite dalle norme regionali e nazionali.

Requisiti:

- fonte solare, mediante l'uso di collettori solari o pannelli fotovoltaici sia come impianto termico per il riscaldamento dell'acqua e degli ambienti confinati (abitazioni isolate, edifici pubblici, centri sportivi, ecc.) che come impianto termodinamico per la produzione di energia elettrica, agevolando in particolare gli impianti installati ai fini dell'autosufficienza.

Negli edifici ubicati all'intervento dei centri storici gli impianti devono essere adagiati sulla copertura inclinata ed integrati con la stessa e gli eventuali serbatoi devono essere posizionati all'interno degli edifici stessi.

Il R.U. potrà individuare altri ambiti territoriali all'interno dei quali subordinare l'installazione degli impianti solari a specifiche disposizioni atte a garantire la qualità paesaggistica e visuale, provvedendo, in particolare, a tutelare le visuali verso i centri storici e verso le aree e gli edifici tutelati ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

Gli impianti solari termici dovranno essere capaci di coprire almeno il fabbisogno annuo dell'edificio nella misura del 60% per l'acqua calda e del 30% per il riscaldamento; gli impianti fotovoltaici dovranno garantire una potenza di picco pari ad almeno 1/3 della potenza massima del contatore di energia elettrica in entrata, da elevare ad 1/2 in presenza di pompe di calore o condizionatori d'aria.

- fonte eolica, per la produzione di elettricità, con riferimento ad utenze civili private e infrastrutture turistiche; in tali casi è consentito l'uso di aerogeneratori di piccola taglia in combinazione con pannelli fotovoltaici utili al raggiungimento dell'autosufficienza. Dette installazioni non potranno superare mt. 12 misurati sulla struttura di sostegno escluso il rotore.

La realizzazione di tali impianti potrà essere autorizzata in aree lontane dai centri abitati, in modo da non arrecare danno o disturbo alla cittadinanza ed a condizione che non interferiscano con le visuali verso i centri storici e verso le aree e gli edifici tutelati ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

In ogni caso dovrà essere valutata la vicinanza degli impianti anche ad edifici isolati di importanza storico-architettonica.

La realizzazione di tali impianti è vietata all'interno delle aree archeologiche e relativa fascia di rispetto visivo (fino al crinale dell'orizzonte locale), delle UTOE dei centri abitati, a 300 mt. dai centri abitati, a 150 mt da assi viari sovracomunali, ferrovie ed impianti industriali, nelle aree tutelate ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

- biomasse da fonte agricola, forestale e zootecnica.

L'uso dei suoli agricoli per le attività di produzione e cessione di energia elettrica da fonti rinnovabili agroforestali, in rapporto di connessione soddisfa i seguenti criteri:

- biomasse di provenienza forestale: potranno essere utilizzati i prodotti derivanti da piani di taglio delle superfici boscate presenti in azienda;
- biomasse di provenienza agricola: potranno essere utilizzati i prodotti derivanti dalle colture aziendali sviluppati sulla superficie agraria utile e comunque fino ad un massimo di 250 ettari nel rispetto del PTC.

L'installazione di nuovi impianti dovrà fare riferimento a:

- valutazione dettagliata dell'impatto sul paesaggio;
- valutazione della vocazione turistica del territorio;
- adozione di accorgimenti atti a minimizzare gli impatti;
- dimostrazione dell'opportunità da un punto di vista energetico secondo i seguenti criteri: convenienza rispetto alle alternative produttive preferibili ai fini dell'ambiente o del bacino, sostenibilità ed ecoefficienza complessiva della produzione energetica.

- fonti idrauliche, per la produzione di energia elettrica da flussi d'acqua con portata costante presenti nel territorio comunale.

E' consentito il recupero dei vecchi molini abbandonati, ai fini di una riconversione energetica destinata per scopi turistici e di riqualificazione architettonica.

L'installazione di nuovi impianti dovrà garantire:

- il rispetto dei valori della portata da restituire al corso d'acqua per non compromettere la vita acquatica e l'ambiente circostante;
- la minimizzazione degli impatti sul paesaggio;
- la gestione integrata delle risorse idriche;
- la tutela dell'uso prioritario della risorsa idrica a scopo potabile;
- la verifica delle condizioni naturalistiche del corso d'acqua per la realizzazione delle opere di derivazione;
- la massimizzazione della produzione di energia elettrica compatibile con il corretto funzionamento del sistema idro-potabile.

Il P.S. vieta comunque la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili all'interno delle aree protette (ARPA, AREP, SIC e SIR) nonché ad una distanza di 150 metri da esse, all'interno delle aree boscate, dei corridoi biologici e in tutte le altre aree definite invariante dell'apparato naturalistico.

Nel R.U. e nei piani attuativi si prevede l'adozione di disposizioni volte a razionalizzare i consumi energetici e precisamente:

- applicazione della normativa tecnica e rispetto delle specifiche leggi nazionali e regionali vigenti per la costruzione di nuovi edifici, sia residenziali che terziari, nonché per l'adeguamento degli edifici esistenti, in cui privilegiare tecniche finalizzate al risparmio energetico;
- agevolazione dell'adozione di fonti energetiche rinnovabili, nonché di fonti di risparmio energetico, in particolare lampadine a basso consumo, elettrodomestici ecologici ad alta efficienza, ecc.;

Art. 28 Il servizio di distribuzione carburanti

Nel territorio comunale sono presenti Stazioni di Servizio in:

- Loc. Lampugnano
- Civitella Marittima
- Paganico (n.3)

Si prevede la realizzazione di due nuove stazioni di servizio lungo la S.S. Grosseto-Siena in direzione Grosseto e precisamente in loc. Lampugnano ed in loc. La Carpineta.

Nuovi distributori di carburanti saranno comunque vietati nelle aree protette (ARPA, AREP, SIC e SIR).

CAPO III – INVARIANTI

Il Piano Strutturale considera invarianti strutturali del territorio gli elementi fisici, economici, sociali e culturali presenti, espressione del perdurare di rapporti spaziali, produttivi, sociali e culturali che, nella lunga durata, hanno determinato la costruzione del territorio; sono manifestazione localizzata delle risorse naturali e delle altre risorse essenziali presenti nel territorio comunale, la cui trasformazione rappresenta una perdita dei caratteri che determinano lo spirito e la specificità, culturale e ambientale, del territorio. La conservazione, la tutela e la valorizzazione di questi elementi e dei loro reciproci rapporti costituiscono le condizioni necessarie per la sostenibilità dello sviluppo locale. Pertanto possiamo considerare le invarianti strutturali come le funzioni e le prestazioni ad esse associate, riferite alle diverse tipologie delle risorse del territorio comunale, in coerenza con gli obiettivi di sviluppo sostenibile.

Al fine di garantire, per le diverse articolazioni di tale risorsa, il miglioramento della qualità ambientale e funzionale e l'adeguamento qualitativo del sistema di servizi urbani, sono considerati elementi d'invarianza anche le funzioni necessarie ad assicurare il miglioramento delle condizioni di vivibilità e di funzionalità degli insediamenti:

- L'abbattimento dei fattori di inquinamento delle risorse elementari (aria/acqua) e del rumore;
- Il raggiungimento e la conservazione di adeguati livelli di sicurezza rispetto ai rischi idrogeologici;
- La ricollocazione delle attività riconosciute come incompatibili e l'inserimento di quelle funzioni ritenute marginali;
- La migliore utilizzazione ed il recupero complessivo delle risorse con particolare riferimento a quelle idriche ed energetiche;

- L'incremento della dotazione di servizi;
- La migliore accessibilità e godimento possibile dell'insieme di spazi aventi carattere di relazione;
- Il miglioramento e la riqualificazione degli standards abitativi al fine di recuperare peso insediativo alla funzione residenziale;
- Il riconoscimento della centralità del complesso del patrimonio storico e culturale quale struttura portante dei valori e della memoria storica della collettività;
- La ricerca di un corretto rapporto tra la funzione residenziale e la funzione turistica per i centri antichi attraverso azioni volte ad assicurare una adeguata dotazione di servizi alle attività turistiche e a valorizzare le risorse minori dell'insieme del patrimonio storico-culturale e ambientale per favorire una percezione complessiva dell'intero contesto territoriale.

Il Piano Strutturale individua elementi di invarianza fisica, elementi di invarianza prestazionale ed elementi di invarianza culturale e sociale.

Elementi di invarianza fisica:

- Apparato edificato
 - ✓ i centri storici
 - ✓ i fabbricati di interesse storico, architettonico, tipologico
 - ✓ la viabilità storica e di interesse paesistico
- Apparato naturalistico
 - ✓ ARPA
 - ✓ Area di tutela paesistica delle strutture urbane
 - ✓ i siti di importanza regionale (SIR)
 - ✓ il reticolo idrografico e fasce di pertinenza fluviale
 - ✓ le emergenze geologiche
 - ✓ i crinali ed i coni di percezione visuale
 - ✓ i corridoi biologici
 - ✓ i boschi di rilevanza vegetazionale e le formazioni arboree decorative (lineari o areali)
 - ✓ le aree agricole storiche
 - ✓ le riserve naturali

Elementi di invarianza prestazionale:

- Per il territorio edificato
- Per il territorio rurale

Elementi di invarianza culturale e sociale:

- Gli usi civici
- Le manifestazioni tradizionali: la sagra della granocchia, la sagra della salsiccia, la sagra del porcino, la sagra dell'alta maremma

Sono vietati tutti gli interventi e le azioni che riducano in modo significativo ed irreversibile gli elementi di invarianza sottoposti a tutela.

La disciplina relativa alle invarianti prevale su tutte le altre disposizioni contenute nelle presenti norme

Art. 29 Elementi di invarianza fisica (individuati alla Tav. 11.2 di Q.C.)

Art. 29.1 I centri storici

composto dagli edifici presenti nel Catasto Leopoldino nonché l'edificato al catasto d'impianto (anteriore al 1946).

Assolvono alla preminente funzione di insediamento antropico ma per la particolare connotazione architettonica ed urbanistica anche ad una funzione di testimonianza storica e turistica di tipo culturale.

I centri storici del territorio comunale di Civitella Paganico sono:

- ✓ Civitella
- ✓ Paganico
- ✓ Pari
- ✓ Casale
- ✓ Dogana
- ✓ Monte Antico

Sono oggetto di tutela, quindi costituiscono elementi di invarianza:

- ✓ i particolari architettonici sia che costituiscano elemento strutturale sia che appartengano alla scala formale e decorativa;

- ✓ le emergenze storico - architettoniche;
- ✓ le direttrici visive, i percorsi urbani sui tre assi planoaltimetrici;
- ✓ i percorsi e le sistemazioni al suolo;
- ✓ i rapporti di bilanciamento tra i nuclei edificati ed il paesaggio vicino
- ✓ il tessuto morfologico caratteristico o i rapporti tra gli edifici e le aree di pertinenza (pavimentazioni, opere relative alle sezioni del terreno, ecc.);
- ✓ le forme del rapporto edificio/strada definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, ecc.);
- ✓ le forme del rapporto edificio/tessuto insediativo definite dagli allineamenti planoaltimetrici e degli assetti morfotipologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura degli aggetti, gronde, ecc.).

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

La schedatura del patrimonio edilizio dovrà garantire la descrizione dei seguenti aspetti:

- epoca di costruzione;
- tipologia edilizia;
- numero di piani;
- tipo e materiali della copertura;
- accessibilità;
- destinazione d'uso prevalente ed al piano terra;
- paramento murario;
- infissi;
- area di pertinenza;
- caratteristiche architettoniche e strutturali di pregio;
- elementi decorativi di pregio;
- incongruità;
- valore architettonico;
- rilevanza ambientale.

Art. 29.2 I fabbricati di interesse storico, architettonico, tipologico

composto dagli edifici localizzati nel territorio aperti presenti nel Catasto Leopoldino, l'edificato al catasto d'impianto (anteriore al 1946), le fattorie di antico impianto, nonché i fabbricati che rivestono particolare interesse storico-architettonico individuati nella schedatura di cui all'art. 17 del D. Lgs. 42/2004.

Sono oggetto di tutela, quindi costituiscono elementi di invarianza:

- ✓ il tessuto morfologico caratteristico o i rapporti tra gli edifici e le aree di pertinenza (pavimentazioni, opere relative alle sezioni del terreno, ecc.);
- ✓ le forme del rapporto edificio/strada definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, ecc.);
- ✓ le forme del rapporto edificio/tessuto insediativo definite dagli allineamenti planoaltimetrici e degli assetti morfotipologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura degli aggetti, gronde, ecc.).

Il R.U. dovrà effettuare un'indagine conoscitiva attraverso specifici elenchi sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico architettonico posti all'interno delle UTOE e dei Sistemi insediativi, nonché posti in zona extraurbana, quali gli agglomerati rurali, le case rurali, le ville, i poderi e gli edifici specialistici, con la rispettiva area di pertinenza, al fine di individuare i valori storici, architettonici e ambientali da tutelare e valorizzare attraverso categorie di intervento appropriate ai valori riscontrati e alle invarianti strutturali riconosciute dal P.S.

Le aggiunte e le modificazioni posteriori, più o meno recenti, potranno essere demolite e ricostruite in posizione tale da non influire sull'aspetto del volume storico originale, sempre comunque rimanendo in un ambito pertinenziale e con caratteristiche tipologiche tali da non modificare il carattere unitario dello stato attuale.

La schedatura del patrimonio edilizio dovrà garantire la descrizione dei seguenti aspetti:

- epoca di costruzione;
- tipologia edilizia;

- numero di piani;
- tipo e materiali della copertura;
- accessibilità;
- destinazione d'uso prevalente ed al piano terra;
- paramento murario;
- infissi;
- area di pertinenza;
- caratteristiche architettoniche e strutturali di pregio;
- elementi decorativi di pregio;
- incongruità;
- valore architettonico;
- rilevanza ambientale.

Il R.U. definirà una congrua area di pertinenza da sottoporre a tutela ambientale e paesistica secondo i seguenti criteri:

- ✓ garantire la percezione visiva prossima e remota del fabbricato;
- ✓ estendere tale area all'insieme delle tracce al suolo collegate con l'immobile di riferimento, quali dislivelli del terreno, siepi, recinzioni, allineamenti arborei, caratteristiche della struttura morfologica del suolo.

All'interno di dette aree il R.U. non ammetterà nuove costruzioni.

Art. 29.3 La viabilità storica e di interesse paesistico

rappresentata dalle reti della viabilità storica, della viabilità principale, della viabilità vicinale e rurale individuate nel catasto Leopoldino ed ancora presenti nel territorio comunale, le strade di crinale e quelle bordate da filari di alberature di pregio o siepi, le strade che offrono particolari panorami o "viste pittoriche", da conservare in quanto costituiscono una trama di fondamentale importanza per la corretta fruizione del territorio, e mettono in relazione le varie aree del paesaggio agrario con le parti urbanizzate del comune.

Sono oggetto di tutela, quindi costituiscono elementi di invarianza:

- ✓ i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati;
- ✓ le opere di sistemazione e contenimento del terreno
- ✓ le opere di raccolta e convogliamento delle acque
- ✓ le opere d'arte ed i segnali di viaggio
- ✓ le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali locali
- ✓ la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

In particolare si dovrà tutelare la **trama dell'appoderamento** distinta tra quella consolidata nel tardo '800, avente come base la preesistenza medievale e quella della riforma fondiaria, entrambe elemento fondamentale per la determinazione ed il mantenimento della centralità del complesso del patrimonio storico e culturale inteso quale struttura portante dei valori e della memoria storica delle comunità; questa opera di tutela ha come obiettivo principale l'evitare trasformazioni e comportamenti estranei alla nostra cultura della città e del territorio e come obiettivi secondari la ricerca di un corretto rapporto tra la funzione residenziale e la funzione turistica e la migliore funzionalità socio - economica tra il nucleo residenziale, l'apparato produttivo non agricolo e quello eminentemente agricolo;

Il Regolamento Urbanistico dovrà verificare lo stato e la consistenza di detta viabilità e specificare eventuali trasformazioni dei tracciati storici e diversificare i livelli di tutela (invarianza).

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

Art. 29.4 Aree di rilevante pregio ambientale (ARPA)

All'interno delle porzioni di territorio individuate come A.R.P.A ed aree di reperimento, il Piano Strutturale, rimandando per la normativa di dettaglio alla redazione del Regolamento urbanistico, vieta:

- ✓ previsione di nuove espansioni urbane ad eccezione delle zone destinate a parco urbano non attrezzato
- ✓ realizzazione di: nuove infrastrutture 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; volumi interrati solo nelle zone umide, 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 di cui all'art. 39, comma 3 della LRT 01/2005 che non si riferiscono alla salvaguardia, al ripristino ed al recupero degli assetti paesistico ambientali;
- ✓ alterazione di crinali, elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria, emergenze geomorfologiche, calanchi e biancane;
- ✓ riduzione e trasformazione delle zone umide e degli apporti acquiferi;
- ✓ rimozione di: elementi di pareti rocciose, minerali cristallini, fossili affioranti;
- ✓ eliminazione di: formazioni arboree di argine, ripa, golena; alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali;
- ✓ attività e interventi di: scarico di materiali di riporto e di risulta di 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.

All'interno delle porzioni di territorio individuate come A.R.P.A ed Aree di reperimento, il Piano Strutturale, rimandando per la normativa di dettaglio alla redazione del Regolamento urbanistico, consente:

- ✓ il riconoscimento di situazioni di fatto non formalizzate negli S.U. vigenti e compatibili con l'assetto delle A.R.P.A.;
- ✓ la costruzione di residenze rurali ed annessi per i soli IAP;
- ✓ la applicazione della vigente Legge Regionale per lo svolgimento della attività di agriturismo ad eccezione dell' "agricampeggio";
- ✓ l'adeguamento della segnaletica stradale e di informazione turistica; la installazione di segnaletica per la valorizzazione delle A.R.P.A. da realizzare con materiali naturali; il potenziamento, ammodernamento e ristrutturazione della viabilità comunale, provinciale e statale esistente compresi gli interventi di messa in sicurezza per la viabilità vicinale;
- ✓ il riuso del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso per attività compatibili con le caratteristiche intrinseche dell'A.R.P.A.; si ricorda che sono attività compatibili con la natura dell'ARPA localizzata in territorio del Comune di Civitella Paganico tutte quelle legate alla valorizzazione turistica dell'area stessa, generalmente caratterizzata dalla presenza di bosco d'alto fusto. Non saranno permesse in alcun caso diminuzioni della superficie boscata e aumento di volume dei fabbricati esistenti;
- ✓ la realizzazione di sistemazioni esterne agli edifici esistenti, sempre limitatamente alle aree di pertinenza, da prevedersi nell'estremo rispetto degli aspetti paesaggistico ambientali tipici del luogo;
- ✓ l'ampliamento di edifici esistenti solo per gli IAP;
- ✓ l'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 escluse quelle non ammesse ai sensi dell'art. 20, comma 9 del P.T.C., funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, protezione civile
- ✓ la realizzazione di: infrastrutture per protezione civile e difesa idrogeologica, idraulica e del suolo;
- ✓ piste per prevenzione e spegnimento incendi; opere di cantiere temporanee e funzionali all'attività archeologica;

Per quanto riguarda la localizzazione gli interventi di cui ai punti precedenti dovranno:

- ✓ non interessare i crinali e quindi essere posti da essi a distanza tale da non superare mai in altezza il crinale stesso
- ✓ non interessare i tracciati e le aree di rispetto delle acque superficiali, in aree alluvionabili, in aree di pendenza superiore al 35%, così come individuate nel quadro conoscitivo
- ✓ non modificare la continuità del soprassuolo o essere visibili dai tracciati stradali percorribili con mezzi meccanici
- ✓ essere schermate con alberature di pregio formate da specie autoctone.

Per quanto riguarda i parametri edilizi gli interventi di cui ai punti precedenti dovranno:

- ✓ essere realizzati solo a completamento di nuclei esistenti a conformazione chiusa

- ✓ essere adeguati alla tipologia insediativa esistente e quindi non superare i due piani fuori terra, comunque non potranno mai essere più alti del volume al quale si affiancassero
- ✓ identificare l'unità minima di intervento nel nucleo poderale, se esistente, o comunque non interessare superfici di riferimento inferiori ai 25 ha.

Per quanto riguarda le sistemazioni esterne dovranno essere adottati criteri di inserimento e caratteristiche realizzative proprie del contesto ambientale interessato, non ammettendo la suddivisione del territorio rurale con recinzioni non consone al contesto paesaggistico ambientale, escludendo tipologie riconducibile a contesti urbani. Si dovrà limitare al massimo la realizzazione di tratti viari di collegamento con le infrastrutture principali, e comunque tali collegamenti dovranno essere realizzati con le caratteristiche tipiche dei tracciati poderali tipici, escludendo qualunque soluzione impermeabilizzante.

All'interno delle porzioni di territorio individuate come A.R.P.A ed aree di reperimento, il Piano Strutturale rimanda alla redazione del Regolamento urbanistico per l'individuazione e la disciplina nei complessi vegetazionali naturali e artificiali di consolidato interesse paesaggistico, gli interventi colturali per assicurare la conservazione e la tutela, tendendo alla ricostruzione della vegetazione e favorendo la diffusione delle specie tipiche locali;

Il Piano Strutturale, all'interno delle ARPA e delle Aree di reperimento:

- ✓ non ammette alcuna riduzione delle seguenti formazioni arboree ed arbustive:
 - formazioni boscate planiziarie;
 - sugherete;
 - aree boscate comprendenti biotopi;
- ✓ avendole individuate nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale, rimanda all'approfondimento contenuto nel Regolamento Urbanistico la eventuale specifica normativa delle:
 - aree boscate di particolare pregio, natura o qualità
 - le aree soggette a rimboschimento naturale
 - le aree degradate o bisognose di interventi anche ai fini della tutela fitosanitaria e di contenimento del pericolo incendi;
 - aree boscate generiche;

Nelle aree boscate valgono comunque i divieti di cui all'art. 20, comma 14, delle Norme del P.T.C..

Art. 29.5 I Siti di Importanza Regionale (S.I.R.)

In applicazione della Legge regionale 6 aprile 2000, n.56 (norme per la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna) il Piano Strutturale riporta i siti individuati dalla Regione Toscana.

Per tutti i progetti e piani di intervento che non hanno attinenza alla gestione naturalistica di tali siti, ma che si riferiscono direttamente il loro territorio o influiscono anche indirettamente su di esso dovrà essere redatta una specifica valutazione di incidenza con la descrizione degli habitat, della flora e della fauna, il loro stato di conservazione e i livelli di criticità di ciascun sito.

Dovranno essere descritti gli interventi di trasformazione, insediativi e infrastrutturali, indicando fornendo, le misure per evitare, ridurre o compensare eventuali effetti negativi sugli habitat e sulle specie presenti nei singoli S.I.R.

La valutazione d'incidenza deve essere presentata all'amministrazione comunale dai soggetti titolari di piani e progetti influenti sul SIR, preventivamente o contestualmente alla presentazione dei piani o dei progetti e sarà oggetto di valutazione preliminare; solo dopo l'esito positivo della valutazione di incidenza l'Amministrazione comunale potrà espletare l'istruttoria del piano o progetto.

Il Piano strutturale assume come prescrittivi gli obiettivi e le misure di conservazione indicati nella relazione d'incidenza.

Pur non prevedendo il PS azioni di trasformazione all'interno dei SIR, qualunque intervento che possa avere effetti diretti sul sito interessato, compresi quelli relativi alla pianificazione forestale è subordinato alla valutazione d'incidenza.

Art. 29.6 II reticolo idrografico e fasce di pertinenza fluviale

La trama di fiumi, torrenti e fossi costituente il reticolo idrografico principale e la loro pertinenza che contribuisce all'equilibrio complessivo del regime delle acque, così come individuata nel Piano di Bacino Ombrone.

Sono da tutelare compatibilmente alle previsioni sovracomunali di sfruttamento della risorsa: gli alvei ed i percorsi fluviali con particolare riguardo alle confluenze;

le opere di difesa idraulica compresi i relativi manufatti;
la vegetazione riparia.

Art. 29.7 Le emergenze geologiche

Biotipi e geotipi identificano particolarità di carattere botanico, vegetazionale, faunistico e geologico che per il loro interesse scientifico rivestono importanza di studio e ricerca.

I geotipi, intesi come aree dove la presenza di particolari formazioni geologiche inducono ad una azione di tutela che limiti, controlli e se necessario inibisca la loro modificazione, controllando il grado di antropizzazione e le caratteristiche degli interventi proposti.

Nel territorio di Civitella Paganico si individua il solo geotipo delle miniere di Pietratonda

Sono inoltre individuati n.3 geositi indicati alla scheda 8/1 (Loc. Malfi); 8/2 (loc. Monte Acuto); 8/3 (loc. Podere San Lorenzo) dello studio della Provincia di Grosseto anno 2002 denominato "Valorizzazione dei beni culturali a carattere geologico (geositi) della Provincia di Grosseto"

Per tali aree il regolamento urbanistico disciplina le modalità di tutela ed intervento, in modo da migliorare i caratteri peculiari di vita del luogo e limitare gli interventi di trasformazione che ne modifichino le caratteristiche biologiche, con estensione anche agli eventuali ambiti contermini

Art. 29.8 I corridoi biologici

All'interno dei Corridoi Biologici deve essere attentamente valutata la compatibilità della realizzazione di nuove costruzioni prestando attenzione e disponendo una specifica valutazione di incidenza per verificare la interazione tra la permanenza e lo spostamento della fauna sia terrestre che avicola e le caratteristiche dei manufatti.

È previsto il mantenimento il ripristino delle aree boscate ed il divieto di introduzione di essenze estranee ed infestanti. Nel caso di interventi di rimboschimento è richiesto l'uso di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna con preferenza per gli alberi da frutto selvatici e per la vegetazione riparia

Mantenimento e ripristino delle colture tradizionali ed eventuale riconversione di quelle improprie. Per le radure incolte e abbandonate, in alternativa all'impianto o ripristino di colture tradizionali, è consentito l'allevamento zootecnico allo stato semibrado in aree organizzate a pascolo arborato.

È prescritto il mantenimento della viabilità esistente compreso quella vicinale e poderale ed è fatto divieto di asfaltatura delle stesse; sono consentiti solo limitati interventi di adeguamento che non determinino alterazioni morfologiche.

Nuove infrastrutture saranno ammesse esclusivamente se strettamente funzionali all'esercizio delle attività agricole, di vigilanza e per la sicurezza antincendio

Per i manufatti e le strutture a servizio delle reti di trasporto energetico e di telecomunicazione dovranno prevedersi idonei trattamenti per ridurre o annullarne l'impatto visivo e funzionale (es. elettrodotti che impediscano il passaggio in sicurezza dei volatili o recinzioni che penetrino nel terreno ed impediscano il passaggio della fauna)

Art. 29.9 Aree di tutela paesistica

a margine degli insediamenti urbani.

Sono definite aree di tutela paesistica delle strutture urbane le aree specificamente individuate e contigue alle aree edificate vere e proprie ma con caratteristiche di naturalità tali da assimilarle ad aree di grande pregio ambientale, sono parti integranti della percezione visiva che dall'esterno si ha dei centri urbani.

All'interno delle aree di tutela paesistica degli insediamenti non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici.

Si prescrive il mantenimento e ripristino delle colture tradizionali ed eventuale riconversione di quelle improprie. Le aree incolte e abbandonate potranno essere oggetto di interventi di impianto o ripristino di colture tradizionali ovvero di rimboschimento; lo stesso criterio di intervento sarà riservato per le aree boscate con il divieto di introduzione di essenze estranee o non compatibili. Nel caso di interventi di rimboschimento è richiesto l'uso di specie arboree e cespugliate autoctone. Si prescrive il mantenimento della viabilità esistente compreso quella vicinale e poderale; sono consentiti solo limitati interventi di adeguamento che non determinino alterazioni morfologiche. Nuove infrastrutture saranno ammesse esclusivamente se strettamente funzionali all'esercizio delle attività agricole o se specificamente indicate nel Piano Strutturale. Per i manufatti e le strutture a servizio delle reti di trasporto energetico e di telecomunicazione dovranno prevedersi idonei

trattamenti per ridurne o annullarne l'impatto visivo. È consentita la realizzazione di percorsi per il tempo libero attrezzati con piccoli manufatti (sedute, fontane, slarghi di sosta pedonale, recinzioni) in pietra, legno o metallo senza un aumento della superficie impermeabilizzata ;

Il Regolamento Urbanistico dovrà verificarne lo stato e la consistenza e dovrà puntualmente definire il tipo di intervento ammissibile.

Art. 29.10 I boschi di rilevanza vegetazionale e le formazioni arboree decorative (lineari o areali)

Sono le aree del territorio occupate da boschi individuati come tali ai sensi della normativa vigente in materia comprese quelle collocate all'interno delle ARPA.

Sono oggetto di tutela, quindi costituiscono elementi di invarianza:

- ✓ la destinazione forestale del suolo
- ✓ la composizione floristica del soprassuolo
- ✓ l'assetto delle sistemazioni idraulico-forestali
- ✓ la rete dei sentieri e della viabilità forestale interna alla aree
- ✓ le specie arboree esistenti costituite da individui appartenenti alle specie locali quando rispondenti a criteri ordinatori come l'allineamento in filari lungo strade o percorsi in genere, o volti a formare confini, o più in generale a costituire forme di arredo e decoro. Possono essere costituite sia da individui di una stessa specie che da una alternanza preordinata di specie diverse
- ✓ le sedi di impianto e la consistenza quantitativa degli allineamenti o delle associazioni areali
- ✓ le sistemazioni del suolo finalizzate alla formazione delle sedi di impianto.

I boschi sono soggetti a tutela finalizzata al mantenimento e alla valorizzazione degli assetti boschivi ai sensi delle vigenti norme forestali regionali e provinciali. Sono favoriti interventi di valorizzazione collegati all'attività di governo del bosco, alla prevenzione degli incendi e agli usi plurimi della risorsa forestale.

In particolare nei tagli di utilizzazione boschiva dovrà essere tutelata la biodiversità, preservando dal taglio le specie minori eventualmente presenti.

Su tali aspetti il Regolamento Urbanistico detta specifiche norme.

Sono inoltre oggetto di tutela le formazioni arboree decorative nella loro consistenza materiale, botanica e simbolica, ad azioni di ripristino degli elementi mancanti e di valorizzazione culturale in quanto capisaldi visivi del paesaggio.

Il PS prescrive la tutela delle piante camporili, delle alberature segnaletiche e stradali significative, dei filari alberati e delle siepi.

Su tali aspetti il Regolamento Urbanistico detta specifiche norme. Nelle aree boscate valgono comunque i divieti di cui all'art. 20, comma 14, delle Norme del P.T.C..

Art. 29.11 Aree agricole storiche

Sono aree che presentano particolari sistemazioni agrarie dei terreni riferibili ad azioni intervenute in epoca antecedente alla Riforma Fondiaria, ambiti di pregio vegetazionale sensibili da un punto di vista paesistico e/o interessati da rapporti di intervisibilità meritevoli di tutela e conservazione

Sono oggetto di tutela, quindi costituiscono elementi di invarianza:

- ✓ eventuali tipologie edilizie e metodi costruttivi tradizionali
- ✓ le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni
- ✓ il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni idraulico-agrarie
- ✓ le alberature segnaletiche
- ✓ le preesistenze alberate (filari di cipressi, oliveti storici, sugherete) che caratterizzano l'aspetto del paesaggio agrario
- ✓ le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree
- ✓ le opere di contenimento (muri a secco, ciglioni, lunette, etc.) nel loro stato di consistenza formale e funzionale

Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, geomorfologica e idraulica, ad azioni di ripristino di parti mancanti o degradate e a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale e d'uso. Gli elementi costitutivi dei manufatti devono essere conservati, nei loro

caratteri formali e funzionali di presidio idrogeologico, come struttura costitutiva del paesaggio agrario storico.

Gli elementi di invarianza sono da assumersi come prioritari nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da attuarsi anche attraverso P.M.A.A.

Il Regolamento Urbanistico individua gli areali ove inibire l'installazione di nuove costruzioni, annessi temporanei e/o manufatti precari.

Art. 29.12 Riserve naturali

La riserva naturale del Basso Merse è un'area caratterizzata dalla presenza di ambiti boschivi, da elementi geomorfologici e da sistemazioni che nel loro insieme determinano una qualità territoriale da tutelare e valorizzare, promuovendo una frequentazione finalizzata alla fruizione pubblica, ad esperienze e attività di natura didattica, scientifica e ricreativa.

Il PS individua (Tav. 11.2), oltre alla riserva naturale del Basso Merse, altri siti minori, per i quali si prevede la stessa azione di tutela e valorizzazione.

Sono oggetto di tutela, quindi costituiscono elementi di invarianza:

- ✓ la dotazione boschiva e le formazioni vegetali in genere, limitatamente alle specie vegetali locali;
- ✓ la viabilità minore e gli itinerari tematici.

Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e al ripristino degli elementi mancanti. Sono oggetto di valorizzazione culturale in ragione degli aspetti storici, di naturalità e di ambito espositivo di arte ambientale.

Il Regolamento Urbanistico può definire delle sub-perimetrazioni in funzione delle diverse forme di fruizione previste per le riserve.

Art. 29.13 I crinali ed i coni di percezione visuale

I crinali principali e secondari, dove storicamente si sono insediati i principali borghi ed i maggiori insediamenti rurali (poderi storici), ed i coni di percezione visuale, sono ambiti di particolare pregio apprezzabili dal viaggiatore sia in posizione statica che dinamica.

Sono oggetto di tutela, quindi costituiscono elementi di invarianza:

- ✓ la conservazione degli scorci paesaggistici di particolare pregio estetico e/o culturale;
- ✓ la conservazione della percezione: si dovrà impedire la formazione di nuovi insediamenti o la localizzazione di attrezzature tecnologiche che la possano modificare stabilmente;
- ✓ gli elementi che dall'analisi visuale risultano costituire fattori di "riconoscibilità" (sistema irriguo, percorsi intrapoderali, elementi di naturalità diffusa).

Al fine di salvaguardare le caratteristiche del paesaggio comprese nei coni visuali, Il Regolamento Urbanistico si attiene ai seguenti criteri:

- è fatto divieto di edificazione nelle aree di primo piano rispetto al punto di vista per 500 m dal punto di osservazione;
- i manufatti edilizi da realizzare o da sopraelevare non devono impedire la visuale tutelata e non devono alterare le caratteristiche peculiari del luogo, la sua immagine paesaggistica e le prospettive panoramiche. A questo fine deve essere mantenuta la coerenza architettonica con gli altri edifici facenti parte della veduta, ed il rispetto dei materiali e delle finiture esterne che dovranno integrarsi con l'ambiente esterno;
- nel caso di realizzazioni di strutture pertinenziali per pratiche sportive, serre o simili, devono essere messe in opera idonee schermature con specie arboree tipiche della cenosi locale;
- all'interno dei binocoli visivi è vietata la localizzazione di nuove linee aeree sia per il trasporto di energia elettrica che per le telecomunicazioni, nonché di tralicci televisivi o per la telefonia mobile o fissa.

Il Regolamento Urbanistico dovrà:

- individuare nel dettaglio i coni di percezione visuale;
- precisare le disposizioni di tutela, oltre che nel rispetto dei criteri di cui al punto precedente, in riferimento alla loro specifica collocazione, alle caratteristiche dei sistemi territoriali interessati e alle categorie di trasformazioni considerate.

Art. 30 Elementi di invarianza prestazionale

Art. 30.1 Invarianti prestazionali per il territorio insediato

Sono considerate Invarianti del territorio le seguenti prestazioni relative agli insediamenti:

- ✓ la qualità ambientale, funzionale e la adeguata dotazione di servizi, per gli insediamenti urbani prevalentemente residenziale da raggiungere attraverso una precisa valutazione degli standards necessari per il mantenimento delle funzioni residenziali e la introduzione di iniziative di recupero, restauro e riutilizzazione con destinazioni compatibili, che inducano un prolungamento della permanenza all'interno dell'insediamento residenziale
- ✓ la continuità del rapporto tra la cultura della città espressa dal centro antico e la collettività dei cittadini
- ✓ la centralità del complesso del patrimonio storico e culturale inteso quale struttura portante dei valori e della memoria storica delle comunità
- ✓ un corretto rapporto tra la funzione residenziale e la funzione turistica per i centri antichi caratterizzati da forte attrazione turistica
- ✓ la migliore funzionalità socio - economica a livello aziendale e di sistema produttivo per gli insediamenti urbani prevalentemente produttivi

Art. 30.2 Invarianti prestazionali del territorio rurale

Sono considerate Invarianti del territorio le seguenti prestazioni relative al territorio rurale:

- ✓ la reversibilità dei processi di degrado in corso;
- ✓ la valorizzazione delle risorse naturali;
- ✓ la riqualificazione territoriale ed ambientale, la ricomposizione delle relazioni e delle continuità biotiche ed ecologiche con particolare riferimento alle aree a protezione naturale;
- ✓ il rapporto tra qualità delle risorse idriche e l'utilizzazione della stessa.
- ✓ l'individuazione di specifici assetti territoriali di riferimento, insediativi e di struttura del paesaggio rurale, che siano coerenti con le trasformazioni territoriali e con quelle indotte dal settore produttivo agricolo e che garantiscano il mantenimento o l'incremento della qualità del paesaggio stesso e delle sue componenti fisiche, intese come rappresentazione dell'equilibrio tra la presenza umana e gli ecosistemi.
- ✓ la conservazione di equilibri in modo che la competitività ed il rispetto delle regole di mercato sia coniugabile con la sostenibilità ed il rispetto dell'ambiente;
- ✓ l'attivazione ed il potenziamento delle condizioni di redditività delle attività rurali, anche attraverso le attività integrative, oltre alla incentivazione di quelle connesse in modo che l'agricoltura possa svolgere appieno anche il ruolo di tutela della qualità del paesaggio come equilibrio tra le attività umane e la trasformabilità delle risorse essenziali;
- ✓ le condizioni territoriali di mantenimento e di "sviluppo" degli insediamenti rurali in modo da valorizzare il ruolo nella preservazione e gestione del territorio da parte delle imprenditoriali agricole e delle "popolazioni rurali";
- ✓ la valorizzazione della diversità dell'agricoltura in rapporto alle diversità territoriali in cui questa viene esercitata rispetto alla sostenibilità dello sviluppo ed alla valorizzazione delle risorse locali.

Art. 31 Elementi di invarianza culturale e sociale

Art. 31.1 Usi Civici

Negli elaborati grafici (tavola 5.1) sono localizzati terreni di proprietà collettiva per i quali si rimanda all'A.S.B.U.C. di competenza.

Queste aree definite dal P.T.C. "contenitori ambientali" costituiscono una risorsa importante per i residenti che ne beneficiano, inoltre con la gestione collettiva dei boschi e delle risorse territoriali presenti l'A.S.B.U.C. svolge un'azione socialmente aggregante mediante un sistema di gestione democratico e pubblico delle proprietà.

Sono oggetto di tutela, quindi costituiscono elementi di invarianza:

- ✓ la destinazione agricola, forestale e pastorale dei suoli
- ✓ la consistenza quantitativa e qualitativa degli elementi del patrimonio territoriale presenti;
- ✓ rapporti con la comunità locali

Art. 31.2 Manifestazioni tradizionali: la sagra della granocchia, la sagra della salsiccia, la sagra del porcino, la sagra dell'alta maremma

Le manifestazioni tradizionali costituiscono un forte fattore di identità della società locale e definiscono profili di continuità tra la tradizione del passato e gli scenari socio-economici contemporanei.

Sono oggetto di tutela, quindi costituiscono elementi di invarianza:

- ✓ il ruolo dell'Amministrazione comunale
- ✓ la periodicità della manifestazione
- ✓ le attività culturali connesse

Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza amministrativa ed economica, e oggetto di valorizzazione negli elementi della tradizione e dell'innovazione produttiva.

CAPO IV – STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

Il territorio comunale è suddiviso in aree definite Sistemi Territoriali e Sistemi Funzionali.

I sistemi territoriali sono suddivisi in sistemi di paesaggio individuati facendo riferimento ai caratteri fisici del territorio ed unità di paesaggio individuate facendo riferimento ai caratteri storico-morfologici e ambientali.

I sistemi di paesaggio (derivanti dal P.T.C.) sono:

- Sistema di paesaggio **SP 1 Alta collina prevalentemente boscata**
- Sistema di paesaggio **SP 2 Agro di Civitella**
- Sistema di paesaggio **SP 3 Colli di Paganico**

I sistemi di paesaggio derivanti dal PTC sono stati in piccola parte modificati (vedi Tav. 10.1 "I Sistemi di Paesaggio") e precisamente:

- modifica dei Sistemi "CP2" e "R4", Unità CP2.1 con inclusione di un'area a nord della S.P. del Terzo, prima compresa nell' Unità R4.1 "Le Colline di Torniella". Si tratta di un'area agricola, interessata per intero da colonizzazione Ente Maremma, che è un tutt'uno con la sottostante area inserita nel sistema della "media collina prevalentemente coltivata". Al di sopra di essa inizia il grande corpo boscato che continua nel Comune di Roccastrada e nella provincia di Siena. E' quindi uno stacco netto di funzioni, che non ha trovato specificazione nella suddivisione effettuata a scala più grande per le due UDP, lungo la strada provinciale. La UDP delle Colline di Torniella comprende infatti superfici nettamente boscate, come in effetti sono quelle subito a nord di quest'area coltivata, da noi inserita nell'Unità "I boschi di Bagnolo".
- modifica dei Sistemi "CP2" e "R4", Unità CP2.2 con esclusione di un'area lungo il fiume Ombrone inclusa nella Unità R4.2 " Le Colline di Pari". Si tratta di una lunga fascia di terreno pianeggiante lungo il fiume Ombrone che non ha alcun rapporto funzionale con la zona della piana di Paganico, cioè quell'area di fondo valle afferente al centro urbano di Paganico, lungo il fiume Ombrone ed i torrenti Gretano e Lanzo. A scala più ridotta di quella esaminata dal PTCP si può cogliere infatti lo stacco netto tra l'area afferente a Paganico e tutta la vallata a nord di Monte Antico, "spartiacque" naturale ma anche funzionale del sistema economico agrario, non foss'altro per la sussistenza di aziende della colonizzazione Ente Maremma a nord e la grande proprietà fondiaria a sud. Questa fascia di terreno è quindi coerentemente inseribile nell'Unità " Le Colline di Pari".
- modifica dei Sistemi "CP2" e "R4". Rettifica del perimetro delle Unità CP2.1 e R4.2 nelle adiacenze del Podere S.Lorenzo e in aree limitrofe al fine di una maggiore corrispondenza alle caratteristiche del soprassuolo in rapporto alle attività agrosilvopastorali prevalenti in tali aree.

Ogni sistema è ulteriormente articolato nel dettaglio attraverso la formazione di unità di paesaggio(derivanti dal P.T.C.).

Sono unità di paesaggio del Sistema di paesaggio SP 1 Alta collina prevalentemente boscata:

- Unità di paesaggio 1.1 **Le colline di Pari**
- Unità di paesaggio 1.2 **I boschi di Bagnolo**

Sono unità di paesaggio del Sistema di paesaggio SP 2 Agro di Civitella:

- Unità di paesaggio 2.1 **Media collina prevalentemente coltivata**
- Unità di paesaggio 2.2 **Piana di Paganico**

Sono unità di paesaggio del Sistema di paesaggio SP 3 Colli di Paganico:

- Unità di paesaggio 3.1 **Collina di Pietratonda**
- Unità di paesaggio 3.2 **Collina degli Orzali**
- Unità di paesaggio 3.3 **Collina di Monteverdi**

I sistemi funzionali sono invece individuati in base all'uso del territorio, alle scelte urbanistiche, ai caratteri socio-economici e fanno riferimento alla distribuzione delle attività, delle persone, dei servizi e delle infrastrutture, in linea con gli obiettivi del Piano Strutturale.

I sistemi funzionali sono di tipo trasversale e possono interessare uno o più sistemi territoriali collegandoli tra loro.

I Sistemi Funzionali del territorio sono:

- Il Sistema Urbano
- Il Sistema Rurale
- Il Sistema delle Infrastrutture e dei Servizi
- Il Sistema Produttivo
- Il Sistema del Turismo

Art. 32 Sistema di paesaggio **SP 1 Alta collina prevalentemente boscata**

Descrizione

Comprende circa metà del territorio comunale, subito a nord del capoluogo Civitella Marittima. Si riscontrano grandi aree boscate ma anche attività agricole: l'attività di coltivazione e quella selvicolturale si integrano in un sistema organico ove il turismo recentemente ha rappresentato la sostanziale novità. Presenze faunistiche e floristiche di primario interesse.

Si articola in due Unità, suddivise dalla strada di grande comunicazione Grosseto – Siena.

Art. 33 Unità di paesaggio 1.1 **Le colline di Pari**

Descrizione

Area ad agricoltura sviluppata estensiva a prevalente funzione agricola. Caratterizzata dalla piacevole alternanza di valli e crinali, con numerosi corsi d'acqua, affluenti dell'Ombrone. Sui crinali si sviluppa la viabilità antica della direttrice Grosseto Siena, con presenza di nuclei di interesse storico, sia centri abitati (Pari, Casale, Fercole) sia poderi che insediamenti antichi, abbandonati e non (Monte Curiano, Monte Acuto, Casenovole, Abbadia Ardenghesca, La Pieve, Lampugnano ec...) con segni di viabilità antica e dismessa che meritano attenzione e valorizzazione. Le realtà aziendali di maggiore estensione sono la Fattoria di Pievanella, la Tenuta di Casenovole, la Tenuta dell'Abbadia Ardenghesca. Alcune aziende nella zona ad est di Pari si stanno attrezzando per la vinificazione, ottenendo confortanti risultati anche se per ora la presenza di vigneti è molto ridotta. Sensibile la presenza di colonizzazione Ente Maremma nell'area di Pari e Casenovole

Comprende la porzione nord-est del territorio comunale, caratterizzata da colline dolci e coltivate che digradano lentamente verso la valle dell'Ombrone.

Si riscontrano ancora ampie aree boscate concentrate specialmente nella porzione nord a confine con la Provincia di Siena ma anche attività agricole: l'attività di coltivazione e quella selvicolturale si integrano in un sistema organico ove il turismo recentemente ha rappresentato la sostanziale novità. Si rilevano presenze faunistiche e floristiche di primario interesse.

L'ambito pur essendo decentrato rispetto all'apparato infrastrutturale e a quello delle principali risorse produttive del comune è caratterizzato dalla presenza di numerosi tracciati secondari che stabiliscono una fitta rete di connessioni tra le varie realtà insediate.

L'ambito è caratterizzato dalla presenza dai rilievi di Monte Acuto e del Poggio di Fercole attorno ai quali si dispongono altri rilievi collinari intensamente coltivati.

All'interno del subsistema si rileva la presenza dell'importante centro abitato di Pari; ad esso si affiancano altri centri minori e fattorie anche di importanza notevole sotto il profilo storico documentale, tra questi lo stesso Monte Acuto, Casenovole, Il Leccio e Case Palazzesi.

Come un po' per tutto il territorio comunale, numerosi sono i "poderi" anche all'interno del sistema in esame, ma la loro caratterizzazione è quella tipica delle storiche porzioni "abitate" dell'alta maremma sette-ottocentesca, generalmente di rilevanza poco più che puntuale, riferiscono la propria economia alla presenza del bosco e di una certa quota di allevamento che bene si integra alla periodicità dei tagli del soprassuolo ed alla accentuata assenza di seminativi o di colture specializzate.

L'apparato infrastrutturale vede presente il solo importante tratto viario della Via Senese che attraversa in modo abbastanza indifferente il Sistema costituendone il confine ovest.

Di particolare importanza sul piano turistico ambientale sono la Via Leopoldina ed i numerosi tracciati storici ancora perfettamente individuabili.

Dal punto di vista paesaggistico caratteristica presenza di alture alternate a vallecicole, nonché numerosi, oliveti, boschi, piccoli vigneti valli, filari di vegetazione riparia. Si apre verso est un lungo fronte panoramico, separato dalla Valle dell'Ombrone, con il Comune di Montalcino (SI) sino all'Amiata. Presenza della Riserva Naturale della Val di Farma, all'estremo nord del territorio.

Invarianti

Gli elementi di invarianza fisica sono indicate nella Tav.11.1 e 11.2.

In particolare all'interno dell'unità sono presenti:

- fiumi principali, reticolo idrografico secondario, pozzi, acquedotto pubblico, lavatoi,
- chiese, tabernacoli, edifici di interesse storico, architettonico, tipologico, edifici vincolati ai sensi del D.Lgs.42/2004 Parte II, pertinenze edifici vincolati, viabilità storica;
- biotopi, formazioni arboree lineari, boschi, vegetazione ripariale, corridoi biologici;
- A.R.P.A., S.I.R., riserve naturali;

La regolamentazione degli usi e delle trasformazioni dei suoli e degli edifici e le utilizzazioni ammesse, che saranno contenute nel R.U., in presenza di invarianti, è soggetta alle limitazioni previste dal Titolo II, capo III delle presenti norme.

Indirizzi per il R.U.

Il Regolamento Urbanistico, in conformità alle previsioni dei sistemi funzionali e degli indirizzi del PIT e del PTCP, e di quanto previsto dal presente Piano Strutturale, regolerà la realizzazione degli interventi connessi con le seguenti attività:

- attività agricola e ortiva;
- residenza agricola e non agricola in edifici esistenti;
- attività alberghiera, extralberghiera e agriturismo;
- attività integrative;
- attività in edifici esistenti che siano compatibili con l'assetto di area agricola;
- attività pubbliche o di interesse pubblico;

Il R.U. disciplinerà nel dettaglio:

- l'ammissibilità della realizzazione di nuovi annessi rurali nelle aree di maggior valore storico paesaggistico.
- la compatibilità e l'ammissibilità di nuove recinzioni soprattutto nei casi di deruralizzazione dei fabbricati rurali al fine di mantenere la continuità delle aree di pertinenza dei fabbricati con il territorio rurale aperto;
- il potenziamento delle attività ricettive legate alla risorsa termale del Petriolo;
- la protezione dei punti di sosta di interesse panoramico con il divieto di realizzazione di barriere visive di qualunque tipo, esclusi gli impianti arborei di interesse agrario;
- la localizzazione di attività pubbliche o di interesse pubblico;
- le previsioni previste dai Sistemi Funzionali ricadenti nella presente unità.

Art. 34 Unità di paesaggio 1.2 **I boschi di bagnolo**

Descrizione

area marginale ad economia agraria debole, a prevalente funzione agricola. L'area prende il nome dalla omonima Tenuta, che occupa quasi totalmente il territorio. Si tratta di una zona ove prevalgono le caratteristiche ambientali. Abbiamo infatti la valle della Farma, con peculiarità floristiche e faunistiche di eccezionale valore, l'ex Convento di S. Antonio ed il complesso delle vecchie miniere omonime, il sito dell'antico castello di Terzinate. I due torrenti Lanzo e Gretano hanno il classico andamento torrentizio ma sono capaci di acqua anche in estate. Particolare valore assumerà una politica forestale oculata, dato che il bosco è l'elemento largamente prevalente e caratterizzante l'area. Esso presenta infatti varie formazioni vegetazionali, distinte per fasce di quota: macchia mediterranea, sughereta, ceduo con prevalenza di leccio e cerro (isolate fustaie come una piccola lecceta o cerrete lungo la strada per la Tenuta di Bagnolo), pinete (pino marittimo e pino nero), castagni (sparsi entro il ceduo ma anche specializzati nella zona della Selva). In quest'area si giunge alle massime altitudini (591 m slm di poggio dei Leccioni) del Comune.

Sono segnalate in Val di Farma specie vegetali insolite come la Dafne laureola e relitti di vegetazione diversa da quella dominante, caratterizzata, nei terreni calcarei, da Faggio, Tasso e Bosso. Prevalgono, comunque, i boschi di cerro, roverella e carpino nero (con presenza più sporadica di carpino bianco ed olmo) e nei substrati acidi i querceti misti a cerro, rovere e castagno.

Massiccia la presenza di ungulati, soprattutto cinghiali e caprioli, che rappresentano un problema quando troppo numerosi, sia per l'ecosistema che per i danneggiamenti alle limitrofe attività agricole.

Prevale la necessità di una adeguata valorizzazione del turismo rurale, legato alla riscoperta dell'ambiente naturale. Importante la valorizzazione delle attività lungo il percorso della statale Grosseto - Siena

L'ambito è decentrato rispetto all'apparato infrastrutturale e a quello delle principali risorse produttive del comune, ma proprio grazie a questa marginalità sul piano infrastrutturale e produttivo esso essendo praticamente inalterato sotto il profilo ambientale e paesaggistico, diventa elemento di grande rilievo come risorsa futura.

L'ambito è caratterizzato dalla presenza del rilievo di Poggio Castelluccio attorno ed a sud del quale si dispongono altri rilievi collinari intensamente boscati.

Tra questi il solo Poggio Castelluccio supera la quota altimetrica dei 500 msl, mentre tutti gli altri si attestano tra i 250 ed i 350 msl.

All'interno del subsistema si rileva la presenza dei due importanti centri abitati di Civitella e Casale, entrambi interessanti incastellamenti di impianto medievale e centro di quella vasta area di impianti boschivi che caratterizzano l'intero sistema.

Come un po' per tutto il territorio comunale, numerosi sono i "poderi" anche all'interno del sistema in esame, ma la loro caratterizzazione è quella tipica delle storiche porzioni "abitate" dell'alta maremma sette-ottocentesca, generalmente di rilevanza poco più che puntuale, riferiscono la propria economia alla presenza del bosco e di una certa quota di allevamento che bene si integra alla periodicità dei tagli del soprassuolo ed alla accentuata assenza di seminativi o di colture specializzate.

L'apparato infrastrutturale vede presente il solo importante tratto viario della Via Senese che attraversa in modo abbastanza indifferente il Sistema costituendone il confine est.

Di particolare importanza sul piano turistico ambientale è la strada vicinale del Bagnolo che costituisce la spina dorsale infrastrutturale del Sistema.

Invarianti

Gli elementi di invarianza fisica sono indicate nella Tav.11.1 e 11.2.

In particolare all'interno dell'unità sono presenti:

- fiumi principali, reticolo idrografico secondario, pozzi, acquedotto pubblico, lavatoi;
- chiese, tabernacoli, edifici di interesse storico, architettonico, tipologico, edifici vincolati ai sensi del D.Lgs.42/2004 Parte II, pertinenze edifici vincolati, viabilità storica;
- biotopi, formazioni arboree lineari, boschi, vegetazione ripariale, corridoi biologici;
- A.R.P.A., S.I.R.;

La regolamentazione degli usi e delle trasformazioni dei suoli e degli edifici e le utilizzazioni ammesse, che saranno contenute nel R.U., in presenza di invarianti, è soggetta alle limitazioni previste dal Titolo II ,capo III delle presenti norme.

Indirizzi per il R.U.

Il Regolamento Urbanistico, in conformità alle previsioni dei sistemi funzionali e degli indirizzi del PIT e del PTCP. e di quanto previsto dal presente Piano Strutturale, regolerà la realizzazione degli interventi connessi con le seguenti attività:

- attività agricola e ortiva;
- residenza agricola e non agricola in edifici esistenti;
- attività alberghiera, extralberghiera e agriturismo;
- attività integrative;
- attività in edifici esistenti che siano compatibili con l'assetto di area agricola;
- attività pubbliche o di interesse pubblico;

Il R.U. disciplinerà nel dettaglio:

- l'ammissibilità della realizzazione di nuovi annessi rurali nelle aree di maggior valore storico paesaggistico.
- la compatibilità e l'ammissibilità di nuove recinzioni soprattutto nei casi di deruralizzazione dei fabbricati rurali al fine di mantenere la continuità delle aree di pertinenza dei fabbricati con il territorio rurale aperto;
- la localizzazione di attività pubbliche o di interesse pubblico;
- le previsioni previste dai Sistemi Funzionali ricadenti nella presente unità.

Art. 35 Sistema di paesaggio SP 2 Agro di Civitella

Descrizione:

Area a agricoltura sviluppata estensiva, con funzione agricola prevalente nella fascia centro-sud del territorio comunale, dall'abitato di Civitella Marittima sino alle alture prospicienti il paese di Paganico, e ad agricoltura intensiva nella piana intorno Paganico.

Art. 36 Unità di paesaggio 2.1 Media collina prevalentemente coltivata

Descrizione:

Area a agricoltura sviluppata estensiva, con funzione agricola prevalente. Comprende la fascia centro-sud del territorio comunale, dall'abitato di Civitella Marittima sino alle alture prospicienti il paese di Paganico.

Tra il Torrente Gretano a ovest e l'Ombrone a est, attraversato longitudinalmente dal Torrente Lanzo si sviluppa il cuore produttivo agricolo di Civitella Paganico caratterizzato dalla presenza di coltivazioni agrarie di tipo estensivo, pascolo e colture specializzate della vite e dell'olivo.

Prevalgono le aree coltivate, con gradevole alternanza di siepi e formazioni lineari. L'intervento di Riforma fondiaria ha caratterizzato questo territorio. Le aziende dirette coltivatrici allora costituite, per esproprio delle maggiori proprietà (tenuta di Litiano, tenuta di Paganico, tenuta di Monte Antico), interessano circa il 50% dell'area. La superficie boscata è ristretta fundamentalmente alle valli lungo i corsi d'acqua. Grande è l'interesse per il futuro dell'attività viticola e quella oleicola, di cui questo territorio è senz'altro un ambiente di elezione.

Siamo nel cuore produttivo del comune ed i citati corsi d'acqua da un lato e la Via Senese dall'altra ne rappresentano i margini ed al tempo stesso l'elemento caratterizzante.

La Senese si configura come la porta verso la costa e l'entroterra toscano, l'Ombrone è la "via naturale" per eccellenza, la storia e la cultura fisica del luogo.

Come un po' per tutto il territorio di Civitella, numerosi sono i "poderi" anche all'interno del sistema in esame, la loro caratterizzazione di base è quella tipica delle storiche porzioni "abitate" dell'alta maremma sette-ottocentesca, generalmente di rilevanza poco più che puntuale, ad esse si aggiunge in modo discreto ma forte e continuo l'appoderamento dell'Ente Maremma.

Insieme danno vita ad una attività agricola densa e consolidata che sembra aver raggiunto un giusto grado di stabilità sia sul piano della produzione che della consistenza edilizio-insediativa.

L'apparato infrastrutturale vede presente una rete viaria articolata caratterizzata dalla presenza di antiche strade (la Via Leopoldina e la dismessa Via che da Paganico sale a Siena) e di moderni attraversamenti (la superstrada Siena Grosseto).

L'ambito, con orografia tipicamente collinare, è caratterizzato dalla presenza dei borghi dell'Aratrice e di Dogana.

Dogana è un piccolo villaggio immerso nella campagna del Comune di Civitella Paganico, un gruppetto di case adagate sul dorso di una collina.

Il paesino è formato da una moderna chiesetta e poche abitazioni circondate da campi coltivati ed oliveti.

Aratrice si dispone come un piccolo borgo agricolo, affacciato sul medio corso del Gretano e caratterizzato da due importanti attività produttive: la distilleria Nannoni e la cooperativa agricola.

Invarianti

Gli elementi di invarianza fisica sono indicate nella Tav.11.1 e 11.2.

In particolare all'interno dell'unità sono presenti:

- fiumi principali, reticolo idrografico secondario, pozzi, acquedotto pubblico, lavatoi;
- chiese, tabernacoli, edifici di interesse storico, architettonico, tipologico, edifici vincolati ai sensi del D.Lgs.42/2004 Parte II, pertinenze edifici vincolati, viabilità storica;
- biotopi, formazioni arboree lineari, boschi, vegetazione ripariale, corridoi biologici, aree agricole storiche;

La regolamentazione degli usi e delle trasformazioni dei suoli e degli edifici e le utilizzazioni ammesse, che saranno contenute nel R.U., in presenza di invarianti, è soggetta alle limitazioni previste dal Titolo II ,capo III delle presenti norme.

Indirizzi per il R.U.

Il Regolamento Urbanistico, in conformità alle previsioni dei sistemi funzionali e degli indirizzi del PIT e del PTCP. e di quanto previsto dal presente Piano Strutturale, regolerà la realizzazione degli interventi connessi con le seguenti attività:

- attività agricola e ortiva;
- residenza agricola e non agricola in edifici esistenti;
- attività alberghiera, extralberghiera e agriturismo;
- attività integrative;
- attività in edifici esistenti che siano compatibili con l'assetto di area agricola;
- attività pubbliche o di interesse pubblico;

Il R.U. disciplinerà nel dettaglio:

- l'ammissibilità della realizzazione di nuovi annessi rurali nelle aree di maggior valore storico paesaggistico.
- la compatibilità e l'ammissibilità di nuove recinzioni soprattutto nei casi di deruralizzazione dei fabbricati rurali al fine di mantenere la continuità delle aree di pertinenza dei fabbricati con il territorio rurale aperto;
- la localizzazione di attività pubbliche o di interesse pubblico;
- le previsioni previste dai Sistemi Funzionali ricadenti nella presente unità.
- la riqualificazione delle attività produttive esistenti;

Art. 37 Unità di paesaggio 2.2 **Piana di Paganico**

Descrizione:

E' un'area ad agricoltura intensiva specializzata ristretta ed allungata che fa centro sul paese di Paganico ed interessa i piani lungo il Gretano (Litiano, pod. Gretano) e l'Ombrone (Tallurinaio, pian Colombaio, pod. Magenta e Alberghino), dal confine ovest con il Comune di Roccastrada sino al confine est con il Comune di Montalcino. Zona utilizzata da sempre per coltivazioni erbacee (cerealicole ed oleaginose ma anche ortive). Lungo il corso dell'Ombrone si evidenzia la tipica vegetazione riparia con prevalenza di: quercia, ontano, olmo, carpino, frassino e, nel sottobosco, felci, rovi, ginestre, tife.

Il terreno agricolo attorno al paese di Paganico con il passare degli anni è stato interessato dalla espansione a scopo residenziale e per insediamenti produttivi ed oggi si pone il problema di un riassetto dell'area, di una ricucitura che leghi in maniera armonica le prospettive di sviluppo di questo centro in espansione con la problematiche della viabilità, specie in rapporto al raddoppio della Grosseto – Siena. Da segnalare la presenza di una rete abbastanza diffusa di frangivento (pini, cipressi, eucaliptus) nella piana del Tallurinaio.

L'abitato di maggior rilievo è senza dubbio Paganico, un borgo antico ma vivissimo e in gran parte nuovo, costruito in attuazione degli schemi urbanistici dettati dalla confluenza delle importanti vie d'acqua e delle altrettanto importanti strade di collegamento con Siena, Roccastrada, Grosseto e la montagna amiatina.

In esso si concentrano tutte le attrezzature ed i servizi pubblici.

Questa urbanizzazione preventiva fa da sponda ad una espansione residenziale e terziaria di notevoli dimensioni ma di scarsa qualità.

Paganico quindi, posto alla confluenza di tre strade, diventa subito il polo di attrazione della piana dell'Ombrone ed in essa si stabiliscono uno dopo l'altro tutti gli elementi fondamentali di una attività economica in fortissima espansione: le banche, il Consorzio, le aree artigianali e commerciali, il terziario.

Oltre a Paganico, l'unità è caratterizzata dalla presenza di Monte Antico conosciuto per il suo castello che, dall'alto di un colle, domina la valle dell'Ombrone. Alla rocca si accede per uno stradone acciottolato caratterizzato da ampi tornanti costeggiati da centinaia di cipressi.

Ad ogni passo, salendo, lo spazio diventa sempre più ampio, fino a raggiungere sul piazzale del castello un giro di 360 gradi.

Il panorama è certo uno dei più suggestivi di tutta la regione: un profondo dirupo che va a terminare nella piana dove serpeggia pigro l'Ombrone con la mole del Monte Amiata come sfondo.

La rocca deve aver visto e subito per quasi un millennio alterne vicende fra splendori e miserie. La sua esistenza è già attestata in una carta amiatina del 988, dove viene indicato con l'antico toponimo "Ancaiano".

La pieve fu dapprima sotto il controllo delle monache senesi di Montecelso, e fu rivendicata poi dai monaci di San Lorenzo dell'Ardenghesca.

Il feudo passò ben presto dal dominio degli Ardengheschi a quello dei Buonsignori prima e dei Tolomei poi, fino ad entrare a far parte del contado della Repubblica di Siena nel 1348. Pare che, con alterne vicende, le due nobili famiglie abbiano continuato ad alternarsi nel possesso del Castello, e che proprio in questa antica dimora siano state ordite le prime fila della congiura dei senesi contro gli spagnoli.

Dopo anni di abbandono, adesso il castello è sede di un albergo che ospita anche iniziative culturali e conferenze.

A valle del nucleo antico, in corrispondenza della Stazione ferroviaria si è sviluppato il borgo della stazione di Monteantico, centro di servizio dell'Ente Maremma, sorto in prossimità di uno scalo sulla ferrovia Siena-Grosseto e dotato di scuola elementare, ufficio postale, spaccio e chiesa.

Invarianti

Gli elementi di invarianza fisica sono indicate nella Tav.11.1 e 11.2.

In particolare all'interno dell'unità sono presenti:

- fiumi principali, reticolo idrografico secondario, pozzi, acquedotto pubblico, lavatoi;
- chiese, tabernacoli, edifici di interesse storico, architettonico, tipologico, edifici vincolati ai sensi del D.Lgs.42/2004 Parte II, pertinenze edifici vincolati, viabilità storica;
- biotopi, formazioni arboree lineari, boschi, vegetazione ripariale, corridoi biologici, aree agricole storiche;

La regolamentazione degli usi e delle trasformazioni dei suoli e degli edifici e le utilizzazioni ammesse, che saranno contenute nel R.U., in presenza di invarianti, è soggetta alle limitazioni previste dal Titolo II ,capo III delle presenti norme.

Indirizzi per il R.U.

Il Regolamento Urbanistico, in conformità alle previsioni dei sistemi funzionali e degli indirizzi del PIT e del PTCP. e di quanto previsto dal presente Piano Strutturale, regolerà la realizzazione degli interventi connessi con le seguenti attività:

- attività agricola e ortiva;
- residenza agricola e non agricola in edifici esistenti;
- attività alberghiera, extralberghiera e agriturismo;
- attività integrative;
- attività in edifici esistenti che siano compatibili con l'assetto di area agricola;
- attività pubbliche o di interesse pubblico;

Il R.U. disciplinerà nel dettaglio:

- l'ammissibilità della realizzazione di nuovi annessi rurali nelle aree di maggior valore storico paesaggistico.
- la compatibilità e l'ammissibilità di nuove recinzioni soprattutto nei casi di deruralizzazione dei fabbricati rurali al fine di mantenere la continuità delle aree di pertinenza dei fabbricati con il territorio rurale aperto;
- la localizzazione di attività pubbliche o di interesse pubblico;
- le previsioni previste dai Sistemi Funzionali ricadenti nella presente unità.
- la riqualificazione delle attività produttive esistenti;
- l'individuazione di strutture sportive-ricreative per il tempo libero;

Art. 38 Sistema di paesaggio SP 3 Colli di Paganico

Descrizione:

Area a sud del territorio comunale dove si ha la presenza di una agricoltura importante, di pianura, alternata a colline ad olivi e boschi. La vicinanza al centro abitato si manifesta con sensibile presenza di appezzamenti adibiti ad attività agricola di autoconsumo, legata al tempo libero.

Art. 39 Unità di paesaggio 3.1 Collina di Pietratonda

Descrizione:

E' un'area ad agricoltura sviluppata estensiva. E' una piccola superficie collinare che presenta caratteri prevalentemente boscati ed ha connotati ambientali. Presenza della fattoria di Banditaccia e del centro di Pietratonda. Caratterizzata dalla storica presenza delle miniere, originariamente di Antimonio, poi di sabbia silicea ed infine di caolino.

Invarianti

Gli elementi di invarianza fisica sono indicate nella Tav.11.1 e 11.2.

In particolare all'interno dell'unità sono presenti:

- fiumi principali, reticolo idrografico secondario, pozzi, acquedotto pubblico,lavatoi;
- chiese, tabernacoli, edifici di interesse storico, architettonico, tipologico, edifici vincolati ai sensi del D.Lgs.42/2004 Parte II, pertinenze edifici vincolati,viabilità storica;
- biotopi, formazioni arboree lineari, boschi,vegetazione ripariale, corridoi biologici;

La regolamentazione degli usi e delle trasformazioni dei suoli e degli edifici e le utilizzazioni ammesse, che saranno contenute nel R.U., in presenza di invarianti, è soggetta alle limitazioni previste dal Titolo II ,capo III delle presenti norme.

Indirizzi per il R.U.

Il Regolamento Urbanistico, in conformità alle previsioni dei sistemi funzionali e degli indirizzi del PIT e del PTCP. e di quanto previsto dal presente Piano Strutturale, regolerà la realizzazione degli interventi connessi con le seguenti attività:

- attività agricola e ortiva;
- residenza agricola e non agricola in edifici esistenti;
- attività alberghiera, extralberghiera e agriturismo;
- attività integrative;
- attività in edifici esistenti che siano compatibili con l'assetto di area agricola;

Il R.U. disciplinerà nel dettaglio:

- l'ammissibilità della realizzazione di nuovi annessi rurali nelle aree di maggior valore storico paesaggistico.
- la compatibilità e l'ammissibilità di nuove recinzioni soprattutto nei casi di deruralizzazione dei fabbricati rurali al fine di mantenere la continuità delle aree di pertinenza dei fabbricati con il territorio rurale aperto;
- le previsioni previste dai Sistemi Funzionali ricadenti nella presente unità.

Art. 40 Unità di paesaggio 3.2 **Collina degli Orzali**

Descrizione:

E' un'area ad influenza urbana, con economia agricola debole, a prevalente funzione agricola. Nella prolungamento verso sud, l'area ha caratteristiche di agricoltura sviluppata estensiva. Si tratta di una collina immediatamente ad ovest del paese di Paganico. L'assetto di quest'area è stato caratterizzato in maniera profonda dalla liquidazione dei diritti di uso civico dei paganichesesi..

Invarianti

Gli elementi di invarianza fisica sono indicate nella Tav.11.1 e 11.2.

In particolare all'interno dell'unità sono presenti:

- fiumi principali, reticolo idrografico secondario, pozzi, acquedotto pubblico,lavatoi;
- chiese, tabernacoli, edifici di interesse storico, architettonico, tipologico, edifici vincolati ai sensi del D.Lgs.42/2004 Parte II, pertinenze edifici vincolati,viabilità storica;
- biotopi, formazioni arboree lineari, boschi,vegetazione ripariale, corridoi biologici;

La regolamentazione degli usi e delle trasformazioni dei suoli e degli edifici e le utilizzazioni ammesse, che saranno contenute nel R.U., in presenza di invarianti, è soggetta alle limitazioni previste dal Titolo II ,capo III delle presenti norme.

Indirizzi per il R.U.

Il Regolamento Urbanistico, in conformità alle previsioni dei sistemi funzionali e degli indirizzi del PIT e del PTCP. e di quanto previsto dal presente Piano Strutturale, regolerà la realizzazione degli interventi connessi con le seguenti attività:

- attività agricola e ortiva;
- residenza agricola e non agricola in edifici esistenti;
- attività alberghiera, extralberghiera e agriturismo;
- attività integrative;
- attività in edifici esistenti che siano compatibili con l'assetto di area agricola;

Il R.U. disciplinerà nel dettaglio:

- l'ammissibilità della realizzazione di nuovi annessi rurali nelle aree di maggior valore storico paesaggistico.
- la compatibilità e l'ammissibilità di nuove recinzioni soprattutto nei casi di deruralizzazione dei fabbricati rurali al fine di mantenere la continuità delle aree di pertinenza dei fabbricati con il territorio rurale aperto;
- le previsioni previste dai Sistemi Funzionali ricadenti nella presente unità.

Art. 41 Unità di paesaggio 3.2 **Collina di Monteverdi**

Descrizione:

E' un'area ad agricoltura sviluppata estensiva, a prevalente funzione agricola. Collina afferente alla fattoria di Monteverdi, ex sede del Marchesato di Paganico, con alcuni poderi ex mezzadrili (S. Roberta,

Invarianti

Gli elementi di invarianza fisica sono indicate nella Tav.11.1 e 11.2.

In particolare all'interno dell'unità sono presenti:

- fiumi principali, reticolo idrografico secondario, pozzi, acquedotto pubblico,lavatoi;
- chiese, tabernacoli, edifici di interesse storico, architettonico, tipologico, edifici vincolati ai sensi del D.Lgs.42/2004 Parte II, pertinenze edifici vincolati,viabilità storica;
- biotopi, formazioni arboree lineari, boschi,vegetazione ripariale, corridoi biologici;

La regolamentazione degli usi e delle trasformazioni dei suoli e degli edifici e le utilizzazioni ammesse, che saranno contenute nel R.U., in presenza di invarianti, è soggetta alle limitazioni previste dal Titolo II ,capo III delle presenti norme.

Indirizzi per il R.U.

Il Regolamento Urbanistico, in conformità alle previsioni dei sistemi funzionali e degli indirizzi del PIT e del PTCP. e di quanto previsto dal presente Piano Strutturale, regolerà la realizzazione degli interventi connessi con le seguenti attività:

- attività agricola e ortiva;
- residenza agricola e non agricola in edifici esistenti;
- attività alberghiera, extralberghiera e agriturismo;
- attività integrative;
- attività in edifici esistenti che siano compatibili con l'assetto di area agricola;

Il R.U. disciplinerà nel dettaglio:

- l'ammissibilità della realizzazione di nuovi annessi rurali nelle aree di maggior valore storico paesaggistico.

- la compatibilità e l'ammissibilità di nuove recinzioni soprattutto nei casi di deruralizzazione dei fabbricati rurali al fine di mantenere la continuità delle aree di pertinenza dei fabbricati con il territorio rurale aperto;
- le previsioni previste dai Sistemi Funzionali ricadenti nella presente unità.

Art. 42 Il Sistema Funzionale Urbano

È costituito da quella parte del territorio, sia di impianto storico che recente, caratterizzata da una elevata densità abitativa. Al sistema appartengono le aree propriamente urbanizzate, i luoghi dell'abitare, delle relazioni sociali e del lavoro.

Il Piano Strutturale individua come sistema urbano il capoluogo e le frazioni.

Il sistema funzionale urbano è costituito dai seguenti centri abitati connotati da dimensioni rilevanti e da una pressione insediativa consolidatasi nel tempo, caratterizzata dalla presenza di funzioni ed offerte tali da fungere da polo attrattivo per il territorio circostante e per zone anche maggiormente distanti:

Civitella Marittima
Casale di Pari
Pari e La Ferraiola
Paganico

Il sistema funzionale urbano è costituito inoltre dai seguenti sistemi insediativi che, pur di limitate dimensioni, presentano una propria autonomia rispetto ai centri urbani, ai quali restano comunque funzionalmente correlati:

Leccio di Pari
Poderi di Civitella
Monte Antico

Per ogni centro abitato, individuato come UTOE, sistema insediativo sono previste specifiche indicazioni al Titolo III, nonché viene fatto salvo ogni vincolo contenuto nella presente disciplina o sovraordinato.

Vincoli e prescrizioni presenti nel Sistema Urbano

Il sistema urbano è soggetto a tutti i vincoli e prescrizioni dettati dalla vigente normativa sia di tipo comunale che sovraordinata. Nelle tavole dello studio geologico sono invece riportati i vincoli di tipo idraulico e geologico.

Invarianti strutturali

Gli elementi di invarianza fisica sono individuati nella Tav. 11.1.

Azioni di trasformazione ammissibili

Si ritengono compatibili le trasformazioni evolutive che non determinano ulteriore consumo di suolo, gli interventi e le opere che non comportano trasformazione, riduzione e degrado delle risorse esistenti.

In particolare queste riguardano:

- opere di miglioramento prestazionale, consistenti in adeguamenti funzionali e tecnologici di singoli edifici, aree e tessuti urbani;
- interventi, di iniziativa pubblica o privata, tesi al miglioramento della qualità insediativa, consistenti nell'adeguamento o nella formazione di attrezzature, spazi pubblici e riservati alle attività collettive, di parcheggi e verde pubblico, ad esclusivo servizio degli insediamenti residenziali e produttivi esistenti e più in particolare il potenziamento delle attrezzature e dei servizi, la modernizzazione delle urbanizzazioni primarie, il miglioramento funzionale e tecnologico del patrimonio edilizio, l'assetto della viabilità meccanizzata di servizio e di quella pedonale e ciclabile, la formazione di spazi di relazione, la rimozione del degrado urbano, la mitigazione degli inquinamenti atmosferico ed acustico, la valorizzazione e il potenziamento degli spazi verdi privati;
- la riqualificazione della forma urbana attraverso interventi edilizi di sostituzione, saturazione, completamento.

I programmi e i progetti che interessano la risorsa insediativa devono caratterizzarsi per la previsione degli spazi, attrezzature, servizi e impianti pubblici, di uso comune o riservati alle attività collettive che, oltre a soddisfare le esigenze del carico urbanistico aggiuntivo, concorrano ad aumentare la dotazione di tali spazi, attrezzature e servizi per un miglioramento complessivo della qualità della vita.

I futuri fabbisogni idropotabili, di smaltimento liquami, di raccolta di rifiuti solidi e di erogazione energetica, devono essere compatibili con le reti tecnologiche e gli impianti generali e principali.

Condizioni alla trasformabilità

Ai sensi dell'art.3 comma 5 L.R.1/2005, i nuovi insediamenti e gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi sono consentiti solo se esistono o siano contestualmente realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio. Il Regolamento Urbanistico verificherà la effettiva disponibilità delle risorse necessarie (approvvigionamento idrico, depurazione, smaltimento dei rifiuti solidi, disponibilità di energia e mobilità) per i nuovi insediamenti o per gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi.

Le trasformazioni previste all'interno delle UTOE potranno avvenire a condizione che siano compatibili con lo stato dei luoghi sotto il profilo ambientale, paesaggistico ed insediativo, in particolare siano soddisfatte le necessità derivanti dal nuovo carico urbanistico relativamente a:

- il superamento del rischio idraulico e geologico;
- l'approvvigionamento idropotabile, attraverso l'adeguamento e il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto, e l'approvvigionamento delle acque per usi secondari non potabili, attraverso anche il riuso di acque piovane (cioè quelle necessarie per irrigare aree di pertinenza delle strutture turistiche e aree verdi utilizzate per le attività sportive quali campi di calcio, tennis).
- la predisposizione di una rete fognaria adeguata al nuovo carico urbanistico, collegata agli impianti comunali che connettono al depuratore pubblico, la cui capacità depurativa deve essere sufficiente ai nuovi e/o diversi carichi insediativi;
- la verifica della capacità di raccolta e smaltimento dei rifiuti derivanti dal nuovo e/ o diverso carico insediativo;
- la predisposizione di impianti per l'approvvigionamento di energia elettrica e gas metano;
- la valutazione delle condizioni ambientali dell'area relativamente alla qualità dell'aria, al rumore ed all'inquinamento elettromagnetico.

Le trasformazioni previste avverranno nel rispetto dei seguenti criteri insediativi:

- si dovranno seguire regole di ridefinizione del limite urbano, di creazione di piazze, parcheggi, piantumazione di versanti e scarpate, ristabilendo un rapporto architettonico e funzionale con il contesto circostante;
- gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto insediativo dovranno privilegiare la realizzazione di percorsi attrezzati, arredi vegetazionali, zone pedonali e piste ciclabili;
- i nuovi interventi, in considerazione della struttura dei luoghi, dovranno essere attuati congruentemente con il paesaggio e in armonica crescita con le tipologie preesistenti.

Indirizzi generali per il Regolamento Urbanistico

All'interno delle UTOE, il Regolamento urbanistico in coerenza con gli obiettivi, le prescrizioni e le salvaguardie contenute nel presente Piano Strutturale:

- detterà ulteriori specifiche norme di tutela e valorizzazione per le componenti di interesse paesistico ambientale e storico architettonico;
- conterrà specifiche norme per il patrimonio edilizio esistente;
- normerà gli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, descrivendo minutamente contenuti e procedure nonché le specifiche per caratteristiche di localizzazione dei nuovi edifici;
- localizzerà e normerà gli interventi di nuova edificazione, anche a seguito presentazione di eventuali proposte, dettando norme e regole affinché possa essere conseguito un recupero generale dell'assetto insediativo nel rispetto delle aree di valore;
- localizzerà e normerà gli interventi pubblici o di interesse pubblico;
- effettuerà uno studio finalizzato alla riqualificazione paesaggistica e ambientale delle aree a margine dei tessuti al fine del ripristino e del mantenimento dei caratteri e degli elementi tipici del paesaggio.
- detterà norme e criteri per la valutazione dei piani di settore comunali quali il piano di classificazione acustica, il piano delle funzioni e degli orari, ecc...
- definirà gli aspetti specifici e il sistema perequativo per l'incentivazione della bioedilizia e degli spazi pubblici;

Le nuove costruzioni dovranno uniformarsi il più possibile al sistema della bioarchitettura.

In sede di redazione del RU saranno ricercate anche possibilità di forme di incentivazione per lo sviluppo della bioedilizia in sintonia con le linee guida regionali vigenti in materia.

Art. 43 Il Sistema Funzionale Rurale

E' definito "territorio rurale" l'ambito territoriale destinato alla coltivazione, alla selvicoltura, alla attività zootecnica, agli insediamenti artigianali, turistico-ricettivi, infrastrutturali e residenziali che nel loro insieme concorrono alla complessità del sistema funzionale rurale ed è caratterizzato da connotati funzionali quali la produzione agricola, la difesa del territorio, del paesaggio e delle sue tradizioni, la presenza di insediamenti residenziali e produttivi.

All'interno di esso vengono individuate le zone a prevalente e ad esclusiva funzione agricola (Tav. 9.3) come ambito di applicazione della Legge Regionale sul territorio rurale n. 1/2005.

Il patrimonio edilizio esistente appartenente al presente sistema è soggetto alla suddetta normativa regionale sul territorio rurale.

Il P.S. fornisce specifiche norme sulle condizioni d'uso delle aree rurali in base a quanto emerso dalle analisi di Quadro conoscitivo ed in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nel PIT e nel PTCP;

Il P.S. incentiva l'attività agricola ammettendo, quando compatibili con le caratteristiche del territorio, la realizzazione di nuovi fabbricati utili alla conduzione del fondo, e alle attività agricole proprie nonché alla trasformazione dei prodotti agricoli tipici del luogo, ed ampliamenti del patrimonio edilizio rurale esistente.

Il P.S. inoltre disincentiva interventi di ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia che prevedano l'impiego di suolo inedificato, ad eccezione di quelli che realizzino accorpamenti ad esistenti manufatti o fabbricati.

Azioni di trasformazione ammissibili

Il Piano Strutturale ritiene ammissibili nel territorio rurale:

- interventi relativi ad attività produttive connesse alla lavorazione di prodotti e materiali tipici;
- interventi relativi ad attività turistico-ricettive e ristorative;
- interventi relativi ad attività commerciali compatibili con le aree rurali ;
- interventi relativi ad attività per il tempo libero, ricreazione, sport qualificanti l'offerta turistico ricettiva;
- interventi relativi ad attività di didattica, informazione storico-ambientale;
- interventi pubblici o di interesse pubblico che potranno essere individuati dal R.U. senza che costituiscano variante al Piano Strutturale.
- interventi relativi alla funzione residenziale
- interventi relativi alla funzione agricola

Sono da considerarsi prioritari gli interventi di riqualificazione paesistico-ambientale e il riuso del patrimonio edilizio esistente.

Sono considerati interventi volti alla tutela e valorizzazione paesistico-ambientale quelli tesi a:

- eliminare ogni forma di degrado architettonico, paesaggistico ed ambientale;
- ripristinare o adeguare le infrastrutture esistenti;
- introdurre opere di difesa idrogeologica, di prevenzione degli incendi, di contenimento degli altri fattori di rischio;
- ottenere una corretta regimazione idraulica e un efficace smaltimento dei reflui e dei rifiuti;
- impiantare specie vegetali autoctone o naturalizzate e salvaguardare le strutture vegetazionali più rilevanti;
- salvaguardare e ripristinare strutture storiche, architettoniche e significative del paesaggio agricolo;
- ottimizzare il corretto inserimento dei manufatti in riferimento alla morfologia del suolo e alla viabilità rurale esistente. Particolare attenzione dovrà essere posta al limite d'altezza delle nuove edificazioni, delle ristrutturazioni e ampliamenti, per una possibile valutazione di inserimento ambientale, tenendo conto anche dei coni di visuale garantendo una integrazione morfologica, tipologica e insediativa con il bene 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 (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 organismi di gestione delle zone a divieto di caccia (parchi, riserve naturali, zone di ripopolamento e cattura).
- ripristinare e mantenere la rete viaria podereale e vicinale da rendere fruibile per attività escursionistiche.
- mantenere e/o incrementare formazioni vegetali non produttive con specie vegetali autoctone (formazioni ripariali, siepi, alberature isolate, macchie di bosco).
- aprire piste fuori strada per mezzi motorizzati necessari alle attività agro-silvo-pastorali o all'approvvigionamento di rifugi, posti di soccorso, abitazioni non altrimenti raggiungibili, funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, prevenzione incendi, realizzazione di opere pubbliche;
- realizzare infrastrutture per protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo, opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche, naturalistiche, strutture precarie di servizio e igienico-sanitarie, per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche;

Il fabbisogno abitativo dovrà sfruttare innanzitutto il patrimonio edilizio esistente secondo i seguenti criteri:

- promozione degli interventi di ristrutturazione dei fabbricati rurali rispettosi delle caratteristiche storico-architettoniche dei luoghi;

- limitazione degli interventi di ristrutturazione dei fabbricati rurali con aumento eccessivo delle unità abitative ;
- limitazione degli interventi volti alla realizzazione di nuove recinzioni, soprattutto in prossimità di fabbricati deruralizzati al fine di mantenere la continuità delle aree di pertinenza dei fabbricati col paesaggio agrario circostante e/o quando queste pregiudichino la visibilità paesaggistica.

La realizzazione di nuovi manufatti, solo quando ritenuto necessario, dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- compattezza dei nuclei;
- inserimento delle nuove volumetrie in adiacenza agli edifici esistenti compatibilmente con il valore architettonico-tipologico dell'immobile;
- rispetto della morfologia e dei caratteri architettonici rurali con particolare attenzione alle tipologie e ai materiali;
- rispetto della maglia poderale e viaria esistente;
- tutela e mantenimento degli assetti vegetazionali;
- tutela e mantenimento del reticolo idrografico;
- minimizzazione dell' impatto visivo.

Si ritengono compatibili con le azioni indicate gli interventi finalizzati al presidio agricolo del suolo, alla salvaguardia e valorizzazione della qualità ambientale, alla tutela e al mantenimento del paesaggio. Sono sempre ammissibili gli interventi di difesa del suolo, di tutela del paesaggio e di salvaguardia dei beni culturali

E' fatto divieto di formare nuovi nuclei non direttamente collegati all'attività agricola, se non espressamente previsti dal presente piano.

Sono comunque fatte salve le limitazioni derivanti da vincoli contenuti nella presente disciplina o sovraordinati.

Indirizzi per il Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico:

- realizzerà la schedatura del patrimonio edilizio esistente, relativa agli immobili ricadenti all'interno del Territorio rurale.
- detterà norme specifiche sulle categorie di intervento e destinazioni d'uso ammissibili sugli edifici e indicherà gli eventuali interventi ammissibili nelle aree delimitate.
- localizzerà le aree destinate a insediamenti sportivi, ricreativi, socio-sanitari e al servizio della persona;
- individuerà i criteri per la localizzazione e le modalità per la realizzazione di strutture per attività vivaistiche .
- individuerà i percorsi e gli itinerari dettando regole per le loro caratteristiche e per la segnaletica anche ai fini dell'informazione e della tutela paesaggistica e detterà le norme per garantirne la percorribilità pedonale;
- specificherà, anche attraverso elaborati di dettaglio, le modalità di intervento per operare correttamente all'interno dei nuclei rurali;
- terrà conto di tutte le strutture ed i contesti degradati, precari, fatiscenti ecc. che non presentino caratteristiche di valore storico, architettonico ed ambientale da riqualificare e recuperare anche con modesti incrementi volumetrici.

Art. 44 Il Sistema delle Infrastrutture

Fanno parte di questo sistema la rete dei servizi, infrastrutture, impianti nonché le attrezzature puntuali finalizzate ad assicurare le migliori condizioni di mobilità, di vita e produzione di beni quali:

- la rete delle infrastrutture viarie;
- la rete delle infrastrutture ferroviarie;
- la rete delle urbanizzazioni- acqua, gas,energia elettrica,fognature,telefonia,ecc.;

Sono comunque fatte salve le limitazioni imposte da vincoli contenuti nella presente disciplina o sovraordinati.

Art. 44.1 La rete delle infrastrutture viarie

All'interno del territorio comunale è stato individuato un sistema relativo alla infrastrutture viarie che rappresenta l'elemento di interconnessione e valorizzazione tra le diverse parti di territorio.

Tale sistema, per ciò che concerne le infrastrutture viarie di interesse sovracomunale, costituisce un mero recepimento delle indicazioni contenute - per tali aspetti - negli strumenti di pianificazione sovracomunale, pertanto una variazione di quest'ultimi non costituirà variante al presente Piano Strutturale.

La rete infrastrutturale di programma, che viene articolata con riferimento alle principali funzioni svolte per fornire accessibilità al sistema degli insediamenti, è individuata quale previsione di massima avente valore programmatico, nella TAV. 12.2

La rete infrastrutturale esistente è parimenti riportata nella tavola sopra indicata, e potrà subire variazioni e adeguamenti di tracciato, senza che ciò comporti la necessità di una apposita variante al presente P.S. Nel caso di viabilità sovracomunale ogni variazione al tracciato sarà concordata con l'Ente di competenza.

L'individuazione cartografica della viabilità esistente non ha valore probante ma indicativo in quanto proveniente da fotorestituzione.

Ai sensi del DM 5/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" le classi di rete viaria sono così individuate:

- rete primaria (funzione principale di transito e scorrimento)
- rete principale (funzione principale di distribuzione dalla rete primaria alla secondaria e locale)
- rete secondaria (funzione di penetrazione verso la rete locale)
- rete locale (accesso finale agli insediamenti)

In rapporto alle criticità ed agli obiettivi complessivi del Piano Strutturale si elencano i seguenti ambiti di intervento per il Sistema Infrastrutturale della Mobilità :

Mobilità Veicolare

individuazione della Rete dedicata alla Mobilità Veicolare (assi e nodi di livello urbano ed extraurbano) funzionalmente gerarchizzata ai sensi del DM 5 11 2001 tra Rete Primaria, Rete Principale, Rete Locale

- Per la Rete Primaria il Piano Strutturale assume gli obiettivi e le finalità del PIT e del PRML (Piano Regionale della Mobilità e della Logistica).
- Per la Rete Principale il PS assume gli obiettivi di:
 - mantenere le funzioni previste dal PIT e dal PRML.
 - raggiungere elevati standard di sicurezza stradale ponendo particolare attenzione alle intersezioni ed alla realizzazione di viabilità parallela di raccordo per ridurre gli innesti
- Per la Rete Extraurbana Secondaria di penetrazione territoriale il PS assume gli obiettivi di assicurare
 - una media capacità di smaltimento del traffico;
 - un opportuno dimensionamento delle componenti della piattaforma stradale, nel rispetto della tipicità dei percorsi che caratterizzano il territorio collinare (comprese le piazzole di sosta) per assicurare un efficace collegamento sia con la rete locale urbana interessata sia con la sentieristica e la viabilità locale nel territorio extraurbano.
- Per la Rete Urbana Principale esistente e di progetto il PS assume gli obiettivi della massima sicurezza della circolazione dei componenti deboli della mobilità (ciclisti e pedoni), l'infittimento e la protezione degli attraversamenti pedonali, l'ampliamento e l'adeguamento degli attuali marciapiedi. Tutti gli elementi d'arredo urbano e funzionale (es. illuminazione e segnaletica) dovranno contribuire alla percezione di un ambiente urbano in cui il comportamento degli automobilisti sia improntato alla moderazione della velocità.
- Per la Rete locale il PS assume gli obiettivi di assicurare
 - un generale miglioramento delle condizioni di sicurezza della circolazione tramite la realizzazione in piattaforma di spazi sicuri per la mobilità ciclabile e pedonale
 - il riordino e la messa in sicurezza degli incroci con la viabilità locale e la sentieristica
 - la realizzazione di piazzole di scambio nel caso di sezioni stradali particolarmente ridotte
 - il superamento delle criticità con limitate rettifiche di tracciato.

L'obiettivo prioritario del PS riguarda il miglioramento della sicurezza stradale e della vivibilità del contesto urbano a favore dei residenti.

Mobilità Ciclabile Pedonale

individuazione di una Rete dedicata alla Mobilità Ciclabile-Pedonale per la fruizione di parte del territorio integrata ed interconnessa con la Rete della Mobilità Veicolare

Interventi nei Centri Urbani

protezione dei centri urbani dai flussi veicolari di attraversamento e penetrazione e riordino della circolazione urbana

Aree di Parcheggio e di sosta

localizzazione di nuove aree di parcheggio e sosta differenziata tra Parcheggi Scambiatori, Parcheggi in Aree urbane, Aree di sosta temporanee

Mobilità Pedonale

Il PS assume gli obiettivi

- di dotare il territorio comunale di una rete di percorsi in grado di fornire l'accessibilità a tutte le risorse ambientali, culturali, turistiche utilizzando, dove possibile, modalità alternative all'autovettura privata;
- di assicurare la massima sicurezza ed integrazione con la viabilità stradale tramite costruzione di itinerari pedonali paralleli e la cura dei punti di attraversamento.

Il Regolamento Urbanistico definirà i percorsi pedonali del territorio anche all'interno delle UTOE .

Salvaguardia

Per le nuove infrastrutture previste, descritte nel presente articolo, il P.S. individua tracciati aventi valore meramente indicativo e programmatico, c.d. "corridoi infrastrutturali" aventi larghezza variabile, che fino all'adozione del R.U. sono qualificati come ambiti di salvaguardia. La localizzazione effettiva delle infrastrutture previste dal presente articolo potrà comunque variare rispetto ai corridoi infrastrutturali individuati per effetto di accordi di programma e di pianificazione fra i soggetti preposti alla approvazione, stante il fatto che la futura realizzazione delle infrastrutture dovrà tenere conto anche del problema dell'aumento dell'effetto di frammentazione ecologica del territorio e dei conseguenti rischi sulla sopravvivenza delle popolazioni faunistiche.

Fino all'adozione del Regolamento Urbanistico per gli immobili ricadenti nei corridoi infrastrutturali indicati per la nuova viabilità sono ammesse trasformazioni fino alla ristrutturazione edilizia, escluso la demolizione e fedele ricostruzione.

In dette aree sono vietate inoltre :

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni ;
- nuove costruzioni e installazione di manufatti di qualunque tipo, anche a carattere provvisorio;
- deposito di merci e materiale a cielo aperto.

Sono comunque fatte salve le limitazioni previste da vincoli contenuti nella presente disciplina o sovraordinati.

Art. 44.2 La rete delle infrastrutture ferroviarie

All'interno del territorio comunale è stato individuato un sistema relativo alla infrastrutture ferroviarie di interesse nazionale e precisamente.

- linea ferroviaria Montepescali – Monte Antico - Siena;
- linea ferroviaria Monte Antico – Asciano.

Il P.S. individua ambiti di salvaguardia dell'infrastruttura e della sua eventuale espansione, comprendenti le due fasce di rispetto di 30 metri lineari dalla rotaia più vicina.

Art. 44.3 Le reti delle Urbanizzazioni

Le infrastrutture per l'energia, la depurazione, la distribuzione dell'acqua e del gas, sono individuate, quali previsioni di massima avente valore programmatico, nella tav. 6.1.

Sono costituite da:

- elettrodotto;
- acquedotto;
- impianto fognario e depuratori;
- metanodotto.

La strategia del presente Piano indica come obiettivo lo sviluppo dei servizi e la qualificazione del territorio.

Per il raggiungimento di ciò ritiene necessario il miglioramento e l'ottimizzazione della rete infrastrutturale.

L'esistenza e l'adeguamento della rete infrastrutturale è condizione essenziale per l'attuazione degli interventi previsti o recepiti dal Regolamento Urbanistico. Le opere di miglioramento delle reti si ritengono sempre compatibili tranne in caso di contrasto con vincoli sovraordinati o condizioni di rischio ambientale o limiti di tutela paesistica. In tal caso saranno soggetti a specifica valutazione.

Il R.U. potrà individuare norme e criteri per la localizzazione degli impianti necessari ad ottenere il miglior funzionamento delle urbanizzazioni di cui al presente articolo.

Sono comunque fatte salve le limitazioni previste da vincoli contenuti nella presente disciplina o sovraordinati.

Salvaguardia

Fino all'adozione del Regolamento urbanistico, per quelle reti che prevedono fasce di rispetto, valgono le misure di salvaguardia previste per le reti viarie di cui al precedente art. 44.1

Art. 45 - Il Sistema funzionale Produttivo

Fanno parte del sistema della produzione i luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità, al servizio della produzione.

Obiettivi prestazionali

Il sistema della produzione dovrà predisporre le aree necessarie allo sviluppo industriale ed artigianale e la relativa infrastrutturazione, favorire lo sviluppo di servizi alla produzione capaci di rafforzare l'identità dei sistemi "locali", di formare risorse umane, di offrire infrastrutture e condizioni ambientali favorevoli al lavoro.

Nell'ambito del sistema della produzione il R.U. dovrà garantire la presenza di un efficiente sistema infrastrutturale riferito in particolare al sistema stradale e fognario, una sufficiente permeabilità del suolo ed un adeguato livello di compensazione e filtro nei confronti delle forme di inquinamento.

Nuove capacità insediative saranno tratte sia dall'ampliamento delle aree produttive esistenti che attraverso una utilizzazione più produttiva e più intensiva della aree già impegnate.

Le condizioni alla trasformabilità relative al sistema della Produzione sono esplicitate attraverso degli indirizzi che si riferiscono a due categorie di azioni:

- la prima categoria riguarda le azioni di compensazione ambientale per contenere gli effetti sul territorio e sulle risorse e quindi: l'applicazione dei parametri ambientali, il mantenimento delle principali prestazioni ambientali quali il deflusso delle acque superficiali e l'officiosità idraulica, il mantenimento dei corridoi ambientali di supporto alla rete urbana, la regolamentazione e la compensazione dei fattori di inquinamento; l'abbattimento degli effetti inquinanti prodotti dalle aziende a rischio rilevante nonché insalubri;
- la seconda categoria riguarda le azioni preliminari necessarie per rendere possibile il processo edificatorio quali: le modalità di approvvigionamento idrico e di smaltimento; le canalizzazioni di servizio; la separazione delle acque reflue dalle acque piovane; la raccolta differenziata e lo smaltimento dei rifiuti, l'utilizzo di fonti energetiche alternative ed eco-compatibili, l'utilizzo di tecnologie legate alla bio-architettura.

Indirizzi per il Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico:

- individuerà i criteri insediativi e le caratteristiche tipo-morfologiche degli edifici produttivi in relazione alla categoria di appartenenza (grandi, intermedi, di base) nel rispetto del P.T.C.;
- dovrà prevedere per quanto riguarda gli insediamenti esistenti interventi di riqualificazione della maglia viaria e in generale di tutti gli spazi aperti e moderati interventi di completamento;
- dovrà essere perseguito l'obiettivo di elevare gli standard funzionali e prestazionali con una migliore dotazione di spazi collettivi e con la predisposizione di elementi di filtro e compensazione
- dovrà favorire interventi e regole prevalentemente orientati al recupero e/o alla sostituzione dei manufatti esistenti nell'ambito di un complessivo progetto di suolo per la riqualificazione degli spazi ed un loro più razionale utilizzo; si dovrà in tal senso prevedere l'incremento delle dotazioni di parcheggi esistenti.

Art. 46 - Il Sistema funzionale del Turismo

Lo sviluppo del turismo è parte della strategia di governo del territorio, basata sulla creazione di un sistema "diffuso" ed altamente integrato con la realtà locale per fornire un'offerta turistica di qualità diversificata sia nel settore ricettivo alberghiero che extra alberghiero.

Il P.S. tende a valorizzare luoghi di valore naturale e storico-testimoniale utilizzando la trama dei percorsi (recupero delle viabilità storiche) e i luoghi tematici lungo o nei pressi dei quali ubicare strutture per l'ospitalità connesse e di servizio al turismo privilegiando il riuso del patrimonio edilizio esistente con possibilità di ampliamento e limitati interventi di nuova edificazione.

Sono comunque fatte salve le limitazioni previste dalle presenti norme, nonché ogni altro vincolo contenuto nella presente disciplina o sovraordinato.

TITOLO III – LA STRATEGIA DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Le strategie per il governo del territorio si basano sulle finalità generali della L.R.1/2005 tese allo sviluppo sostenibile, assicurando la conservazione e l'arricchimento delle risorse territoriali in modo da salvaguardare i diritti delle generazioni future a fruire delle risorse del territorio.

Per queste finalità, il Piano Strutturale individua le risorse del territorio, indica obiettivi per la loro valorizzazione e detta indirizzi per la gestione, orientando l'uso delle risorse secondo criteri di equità distributiva, di trasformazione controllata e tale da non comportarne danno o riduzioni significative e irreversibili.

L'obiettivo strategico generale è quello di consolidare la struttura territoriale comunale tramite, un organico programma di tutela e di sviluppo basato:

- sulla riqualificazione dei centri abitati e del patrimonio edilizio esistente.
- sulla tutela e il miglioramento delle risorse individuate dal presente piano;
- sulla creazione di opportunità di crescita culturale, sociale e economica;
- sullo sviluppo di innovazioni produttive e imprenditoriali;
- sulla realizzazione di mobilità ottimali;
- sulla dotazione di servizi e attrezzature adeguati alla domanda sociale e di supporto ai servizi alla persona;
- sulla formazione di parchi per il tempo libero, per le esigenze didattiche, ricreative, sportive, culturali e museali;
- sulla tutela e valorizzazione del patrimonio storico, artistico presente nel territorio;
- sulla tutela delle biodiversità del territorio.

Gli obiettivi strategici riguardano i sistemi e le unità di paesaggio, le UTOE ed i sistemi insediativi e diventeranno operativi con le previsioni del Regolamento Urbanistico e i programmi pubblici e privati.

Art. 47 La strategia per il sistema di paesaggio SP 1 Alta collina prevalentemente boscata

Obiettivi generali

Per questo sistema il Piano Strutturale definisce sostenibili i seguenti obiettivi generali:

- contenimento del consumo di suolo tramite il prioritario recupero del patrimonio edilizio esistente;
- sviluppo delle attività turistiche con particolare promozione del turismo di qualità;
- promozione e rifunzionalizzazione della rete dei percorsi storici presenti a diverse modalità di percorrenza (equestri, ciclabili, pedonali) di supporto alla fruizione e comprensione della struttura storica del paesaggio;
- promozione delle attività agricole integrate collegate anche all'offerta turistica e alla protezione delle attività agricole produttive;
- miglioramento dei collegamenti e dei servizi finalizzati alla qualità abitativa della popolazione e delle attività agricole;
- difesa e prevenzione dei rischi geologici e idraulici;
- tutela dei beni forestali;
- tutela del patrimonio acquifero;
- tutela del paesaggio e degli ecosistemi naturali.
- miglioramento del sistema viario;
- lo studio e l'individuazione di sistemi per la riduzione dell'emungimento delle acque dal sottosuolo attraverso la realizzazione di laghetti per uso irriguo.

Le azioni specifiche sono riportate agli specifici articoli distinti per le singole unità.

Progetti speciali presenti all'interno del Sistema (Tav. 12.1)

Progetto Speciale A

I Parchi Fluviali e delle Parchi delle Confluenze

I cosiddetti Parchi delle Confluenze e le aree di tutela integrale, sono ambiti territoriali caratterizzati dalla confluenza dei torrenti Merse, Orcia, Lanzo ed Gretano, nel Fiume Ombrone: per la loro natura le confluenze sono ambiti territoriali sede di uno straordinario habitat faunistico e vegetazionale e sono caratterizzate da una continua evoluzione dell'assetto idraulico e del suolo e da una estrema variabilità delle condizioni generali, si ritiene pertanto necessario individuare tali aree come zone di protezione assoluta, di assoluta inedificabilità sia con manufatti temporanei che stabili, non utilizzabili a fini produttivi ma veri e propri "santuari" di naturalità

Per questi ambiti valgono le stesse direttive espresse per i "corridoi biologici" con la ulteriore vulnerabilità del sito, derivante dall'essere all'interno dell'asse fluviale di importanza primaria.

Ogni utilizzazione o insediamento dovrà essere commisurato alla natura speciale del luogo ed essere limitato al concetto dell'"attraversamento" o della sosta di servizio, alla quale potranno essere collegate minime sistemazioni ambientali prive di edifici o costruzioni di natura stabile.

Il RU definirà i percorsi di "attraversamento" ed i punti per la sosta di servizio, nonché il grado di sistemazione.

Progetto Speciale B

La Strada del Vino

Lungo la vecchia statale che da Paganico, seguendo i crinali e offrendo panorami unici al viaggiatore, arriva fino al Petriolo, si sono sviluppati insediamenti produttivi agricoli di grande importanza e dedicati in special modo alla viticoltura.

Il tracciato, divenuto secondario a seguito della apertura e dell'ammodernamento della Senese.

Il PS prevede la valorizzazione del percorso attraverso la dotazione di aree di sosta attrezzate nelle quali ubicare strutture di promozione turistica, da realizzare secondo i criteri delle attività integrative di servizio.

Il RU definirà in termini quantitativi e di localizzazione detta previsione.

Progetto Speciale C

I corridoi biologici

I corridoi biologici sono elementi territoriali indispensabili per l'efficiente funzionamento della rete ecologica e la legge prevede che gli indirizzi normativi debbano essere approvati dal Consiglio Regionale, nell'ambito del Piano di Indirizzo Territoriale regionale (PIT).

La direttiva "Indicazioni tecniche per l'individuazione e la pianificazione delle corridoi biologici", che è stata approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1.148 del 21 ottobre 2002, è destinata in particolare alle Province, cui la legge dà la facoltà di operare anche in assenza dei citati indirizzi normativi.

Nell'ambito del Piano Strutturale e sulla base delle indicazioni tecniche, sono stati sviluppati gli aspetti territoriali ed urbanistici di dettaglio.

All'interno dei Corridoi Biologici deve essere attentamente valutata la compatibilità della realizzazione di nuove costruzioni prestando attenzione e disponendo una specifica valutazione di incidenza per verificare la interazione tra la permanenza e lo spostamento della fauna sia terrestre che avicola e le caratteristiche dei manufatti.

Gli edifici esistenti sono sottoposti alla eventuale specifica normativa propria di ciascun Sistema di Paesaggio

È previsto il mantenimento il ripristino delle aree boscate ed il divieto di introduzione di essenze estranee ed infestanti. Nel caso di interventi di rimboschimento è richiesto l'uso di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna con preferenza per gli alberi da frutto selvatici e per la vegetazione riparia

Mantenimento e ripristino delle colture tradizionali ed eventuale riconversione di quelle improprie. Per le radure incolte e abbandonate, in alternativa all'impianto o ripristino di colture tradizionali, è consentito l'allevamento zootecnico allo stato semibrado in aree organizzate a pascolo arborato.

È prescritto il mantenimento della viabilità esistente compreso quella vicinale e poderale ed è fatto divieto di asfaltatura delle stesse; sono consentiti solo limitati interventi di adeguamento che non determinino alterazioni morfologiche.

Nuove infrastrutture saranno ammesse esclusivamente se strettamente funzionali all'esercizio delle attività agricole, di vigilanza e per la sicurezza antincendio.

Per i manufatti e le strutture a servizio delle reti di trasporto energetico e di telecomunicazione dovranno prevedersi idonei trattamenti per ridurre o annullarne l'impatto visivo e funzionale (es. elettrodotti che impediscano il passaggio in sicurezza dei volatili o recinzioni che penetrino nel terreno ed impediscano il passaggio della fauna)

Il RU definirà in termini quantitativi e di localizzazione le infrastrutture ammissibili.

Dimensionamento

Per le funzioni presenti all'interno del Sistema è previsto il seguente dimensionamento massimo.

- residenza: n. alloggi 33 S.U.L. 3.720 mq
- turistico/ricettivo: 320 posti letto
- commerciale: S.U.L. 3.200 mq
- produttivo S.U.L. 2.500 mq

Sono computati ai fine del dimensionamento anche gli edifici a recupero che mutano la destinazione d'uso agricola, nel rispetto dell'art. 45, comma 5, della L.R.T. 01/2005.

Art. 47.1 La strategia per l'Unità di paesaggio 1.1 Le colline di Pari

Azioni specifiche

Fermi restando gli obiettivi individuati per il Sistema, le prescrizioni contenute negli articoli relativi ai sistemi funzionali e i vincoli derivanti dalla tutela delle risorse, all'interno dell'Unità di paesaggio, il Piano Strutturale definisce sostenibili le seguenti azioni strategiche:

- valorizzazione delle risorse naturali al fine di mantenere la presenza umana sul territorio, garantendo così il suo mantenimento.
 - coltivazione dell'olivo come importante alternativa la coltura della vite con la conseguente produzione di vino ed olio caratteristici.
 - tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.
 - valorizzazione turistico-ricettiva extralberghiera (solo affittacamere) in relazione al patrimonio agricolo, tenuto conto della vicinanza a Siena (Pari dista minor numero di Km da Siena che non da Grosseto) e della risorsa termale presente a Petriolo.
 - consentire attività integrative e turistico-ricettive alberghiere (non R.T.A.) da collocarsi in via prioritaria nelle vicinanze delle terme del Petriolo, lungo la strada Leopolda e lungo la strada del vino.
 - miglioramento della viabilità esistente tramite interventi rispettosi delle caratteristiche tipologiche e paesaggistiche presenti nell'area.
 - tutela e conservazione dei caratteri del paesaggio agrario.
 - valorizzazione delle attività lungo il percorso della statale Grosseto – Siena.
 - realizzazione di un'area per sosta di camper; il limite consentito di piazzole per i camper è da computarsi in un numero massimo di 15 unità.
 - i miglioramenti ambientali dei PMAA dovranno prevedere interventi che tendano a valorizzare le diffuse testimonianze storiche, fonti, antichi tracciati, (si rammenta tratto Poggio al Lanzo – s.c. ex s.s. 223), sistemazioni agrarie. Regole che garantiscono la conservazione del paesaggio della costa prospiciente l'Ombrone.
 - divieto di costruzione di annessi rurali a servizio di fondi non costituenti aziende agricole .
 - divieto di realizzazione di serre permanenti.
 - attenuazione del processo di riduzione della penetrabilità ed utilizzabilità del territorio, prodromo dell'abbandono antropico, culturale e colturale, attraverso la salvaguardia ed il mantenimento delle strade vicinali.
 - individuazione di un'area attrezzata multifunzionale di interesse generale collocata presso loc. Lampugnano, a monte della strada statale Siena-Grosseto, ed in continuità con l'esistente area di servizio ristorante e carburanti, come definita dal "Piano Provinciale di Previsione delle Aree Attrezzate Multifunzionali e per l'Emergenza di Protezione Civile" approvato con DCP n. 12/2001.
 - incentivare il miglioramento delle condizioni di accessibilità e le dotazioni di servizi pubblici.
 - mantenere e rafforzare i principi insediativi consolidati che caratterizzano la specificità dei luoghi, secondo una regola insediativa conchiusa allo scopo di ricucire e migliorare il tessuto edilizio esistente.
 - favorire il recupero delle tipologie edilizie tradizionali.
 - mantenere i nuclei rurali come condizione di presidio del territorio.
- Sia nel caso di nuovi alloggi che di attività artigianali e commerciali si dovranno mantenere e rafforzare i principi insediativi consolidati che caratterizzano la specificità dei luoghi, secondo una regola insediativa conchiusa allo scopo di ricucire e migliorare il tessuto edilizio esistente.
- I progetti di riqualificazione ed espansione debbono favorire il recupero delle tipologie edilizie tradizionali.

• NUCLEO RURALE DI di MONTEACUTO

Antico incastellamento alto medievale, posto a guardia della strada che scendeva verso l'Ombrone.

Oggi non rimangono che alcuni ruderi in cima al poggio ed una corona di antiche abitazioni poste ad un livello inferiore.

Azioni di trasformazione

- Realizzazione di un albergo da realizzare secondo criteri di vicinanza al nucleo esistente e di non visibilità da Pari;
- Recupero della volumetria esistente con modifica della destinazione d'uso in residenziale. I nuovi alloggi derivanti dalla Recupero sono inclusi nel dimensionamento.

Dimensionamento

- residenza: n. alloggi 2 S.U.L. 200 mq
- turistico/ricettivo: 60 posti letto

• NUCLEO RURALE DI CASE MAGGIORI

Piccolo agglomerato oggi residenziale un tempo agricolo, caratterizzato dalla presenza di una edilizia semplice ma ben organizzata sul piano distributivo.

La vecchia strada che attraversava l'agglomerato è già stata deviata ed il piccolo agglomerato è di fatto diventato un borgo rurale.

Azioni di trasformazione

- Recupero della volumetria esistente con modifica della destinazione d'uso in residenziale. I nuovi alloggi derivanti dalla recupero sono inclusi nel dimensionamento.

Dimensionamento

- residenza: n. alloggi 4 S.U.L. 400 mq

• NUCLEO RURALE DI CASE PALAZZESI

Piccolo agglomerato oggi residenziale un tempo agricolo, caratterizzato dalla presenza di una edilizia semplice ma ben organizzata sul piano distributivo.

Nel tempo e con modifiche alla originaria destinazione agricola il piccolo agglomerato è di fatto diventato un borgo rurale.

Azioni di trasformazione

- Recupero della volumetria esistente con modifica della destinazione d'uso in residenziale. I nuovi alloggi derivanti dalla recupero sono inclusi nel dimensionamento.

Dimensionamento

- residenza: n. alloggi 4 S.U.L. 400 mq

• NUCLEO RURALE di FERCOLE

Piccolo agglomerato oggi residenziale un tempo agricolo, sorto lungo la ex 223 (inserita nel progetto speciale la strada del vino).

Azioni di trasformazione

- Recupero della volumetria esistente con modifica della destinazione d'uso in residenziale o attività di ristoro.
- Ubicazione di una struttura di promozione turistica, da realizzare secondo i criteri delle attività integrative di servizio, con possibile formazione di un punto di ristoro al bivio di Fercole, zona posta all'interno del progetto speciale "la strada del vino". Ristrutturazione della volumetria esistente con modifica della destinazione d'uso in residenziale. I nuovi alloggi derivanti dal recupero sono inclusi nel dimensionamento.

Dimensionamento

- residenza: n. alloggi 2 S.U.L. 200 mq
tutti derivanti da recupero
- commerciale S.U.L. 250 mq.

• NUCLEO RURALE di CASENOVOLE

Antico incastellamento alto medievale poi trasformato in fattoria fortificata.

Azioni di trasformazione

- Restauro e risanamento conservativo dei volumi esistenti, con possibilità di trasformazione della destinazione in turistico-ricettiva.

Dimensionamento

- turistico/ricettivo: 50 posti letto

Art. 47.2 La strategia per l'Unità di paesaggio 1.2 I boschi di Bagnolo
Azioni specifiche

Fermi restando gli obiettivi individuati per il Sistema, le prescrizioni contenute negli articoli relativi ai sistemi funzionali e i vincoli derivanti dalla tutela delle risorse, all'interno dell'Unità di paesaggio, il Piano Strutturale definisce sostenibili le seguenti azioni strategiche:

- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale, anche se agricolo, nel sistema funzionale rurale, al fine di evitare nuovo consumo di suolo.
- valorizzazione turistico-ricettiva extralberghiera (solo affittacamere) in relazione al patrimonio agricolo.
- recupero delle antiche viabilità tramite l'individuazione di un circuito idoneo per le ippovie, trekking ecc., che si colleghi con l'anello del Trekking Roccastrada, la Riserva naturale del Farma ed il castello del Belagaio.
- valorizzazione della sughera e la sostituzione delle conifere con latifoglie nei casi di compresenza. Si segnala tra gli alberi monumentali l'erica arborea di Porcareccia.
- consentire attività integrative e turistico-ricettive alberghiere (non R.T.A.), unica speranza di reddito per l'agricoltura marginale dell'area, in considerazione sia della scarsa fertilità dei suoli, sia della prevalenza di bosco e conseguente presenza di ungulati, sia di risorse termali e ambientali da valorizzare (vedi norme specifiche per l'ARPA). Dette attività potranno collocarsi in via prioritaria nei nuclei rurali d'interesse storico architettonico e nelle vicinanze delle terme del Petriolo.
- consentita la realizzazione di un parco eolico per la produzione di energia elettrica da ubicare comunque nel rispetto dei criteri di cui all'art. 27.
- realizzazione di una stazione di servizio con integrati un motel, un ristorante e tutti i servizi necessari allo svolgimento della attività di assistenza alla circolazione in loc. Lampugnano.
- attenuazione del processo di riduzione della penetrabilità ed utilizzabilità del territorio, prodromo dell'abbandono antropico, culturale e colturale, attraverso la salvaguardia ed il mantenimento delle strade vicinali.
- favorire il recupero delle tipologie edilizie tradizionali.
- ampliamento dell'albergo di Petriolo.
- mantenere i nuclei rurali come condizione di presidio del territorio.

Sia nel caso di nuovi alloggi che di attività artigianali e commerciali si dovranno mantenere e rafforzare i principi insediativi consolidati che caratterizzano la specificità dei luoghi, seconda una regola insediativa conchiusa allo scopo di ricucire e migliorare il tessuto edilizio esistente.

I progetti di riqualificazione ed espansione debbono favorire il recupero delle tipologie edilizie tradizionali.

● NUCLEO RURALE DI TERRAROSSA

Piccolo nucleo di Terrarossa posto alla confluenza della vecchia statale e della strada che scende da Casale.

Azioni di trasformazione

- Recupero della volumetria esistente con modifica della destinazione d'uso in residenziale. I nuovi alloggi derivanti dalla recupero sono inclusi nel dimensionamento.

Dimensionamento

- residenza: n. alloggi 3 S.U.L. 300 mq volume 900 mc

Art. 48 La strategia per il sistema di paesaggio SP 2 Agro di Civitella

Obiettivi generali

Per questo sistema il Piano Strutturale definisce sostenibili i seguenti obiettivi generali:

- contenimento del consumo di suolo tramite il prioritario recupero del patrimonio edilizio esistente;
- sviluppo delle attività turistiche con particolare promozione del turismo di qualità;
- promozione e rifunzionalizzazione della rete dei percorsi storici presenti a diverse modalità di percorrenza (equestri, ciclabili, pedonali) di supporto alla fruizione e comprensione della struttura storica del paesaggio;
- promozione delle attività agricole integrate collegate anche all'offerta turistica e alla protezione delle attività agricole produttive;
- miglioramento dei collegamenti e dei servizi finalizzati alla qualità abitativa della popolazione e delle attività agricole;
- difesa e prevenzione dei rischi geologici e idraulici;
- tutela dei beni forestali;
- tutela del patrimonio acquifero;
- tutela del paesaggio e degli ecosistemi naturali.
- miglioramento del sistema viario;

- lo studio e l'individuazione di sistemi per la riduzione dell'emingimento delle acque dal sottosuolo attraverso la realizzazione di laghetti per uso irriguo e la riduzione dei consumi idrici potabili e agricoli sia mediante l'adozione di sistemi tecnologici che pratiche e colture agrarie compatibili.

Le azioni specifiche sono riportate agli specifici articoli distinti per le singole unità.

Progetti speciali presenti all'interno del Sistema (Tav. 12.1)

Progetto Speciale A

I Parchi Fluviali e delle Parchi delle Confluenze

I cosiddetti Parchi delle Confluenze e le aree di tutela integrale, sono ambiti territoriali caratterizzati dalla confluenza dei torrenti Merse, Orcia, Lanzo ed Gretano, nel Fiume Ombrone: per la loro natura le confluenze sono ambiti territoriali sede di uno straordinario habitat faunistico e vegetazionale e sono caratterizzate da una continua evoluzione dell'assetto idraulico e del suolo e da una estrema variabilità delle condizioni generali, si ritiene pertanto necessario individuare tali aree come zone di protezione assoluta, di assoluta inedificabilità sia con manufatti temporanei che stabili, non utilizzabili a fini produttivi ma veri e propri "santuari" di naturalità

Per questi ambiti valgono le stesse direttive espresse per i "corridoi biologici" con la ulteriore vulnerabilità del sito, derivante dell'essere all'interno dell'asse fluviale di importanza primaria.

Ogni utilizzazione o insediamento dovrà essere commisurato alla natura speciale del luogo ed essere limitato al concetto dell'"attraversamento" o della sosta di servizio, alla quale potranno essere collegate minime sistemazioni ambientali prive di edifici o costruzioni di natura stabile.

Il RU definirà i percorsi di "attraversamento" ed i punti per la sosta di servizio, nonché il grado di sistemazione.

Progetto Speciale B

La Strada del Vino

Lungo la vecchia statale che da Paganico, seguendo i crinali e offrendo panorami unici al viaggiatore, arriva fino al Petriolo, si sono sviluppati insediamenti produttivi agricoli di grande importanza e dedicati in special modo alla viticoltura.

Il tracciato, divenuto secondario a seguito della apertura e dell'ammodernamento della Senese.

Il PS prevede la valorizzazione del percorso attraverso la dotazione di aree di sosta attrezzate nelle quali ubicare strutture di promozione turistica, da realizzare secondo i criteri delle attività integrative di servizio.

Il RU definirà in termini quantitativi e di localizzazione detta previsione.

Progetto Speciale D e Progetto Speciale E

La Strada per Monte Antico e la Via Leopolda.

Appare evidente che percorrendo questi due tracciati si attraversa un territorio straordinariamente importante e delicato sul piano paesaggistico ed ambientale oltre che, naturalmente, sul piano della memoria.

Il PS prevede la valorizzazione di queste caratteristiche "visuali" soprattutto con l'introduzione di regole insediative che impediscano di ridurre il livello di naturalità oggi presente, così che qualsiasi intervento antropico sia tale da non influire in modo significativo sulla risorsa primaria.

Il PS prevede la valorizzazione del percorso attraverso la dotazione di aree di sosta attrezzate nelle quali ubicare strutture di promozione turistica, da realizzare secondo i criteri delle attività integrative di servizio. In questo caso, però, nelle zone a prevalente funzione agricola, potranno essere realizzati nuovi volumi anche da parte di soggetti diversi dallo IAP

Il RU definirà in termini quantitativi e di localizzazione detta previsione.

Progetto Speciale C

I corridoi biologici

I corridoi biologici sono elementi territoriali indispensabili per l'efficiente funzionamento della rete ecologica e la legge prevede che gli indirizzi normativi debbano essere approvati dal Consiglio Regionale, nell'ambito del Piano di Indirizzo Territoriale regionale (PIT).

La direttiva "Indicazioni tecniche per l'individuazione e la pianificazione delle corridoi biologici", che è stata approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1.148 del 21 ottobre 2002, è destinata in particolare alle Province, cui la legge dà la facoltà di operare anche in assenza dei citati indirizzi normativi.

Nell'ambito del Piano Strutturale e sulla base delle indicazioni tecniche, sono stati sviluppati gli aspetti territoriali ed urbanistici di dettaglio.

All'interno dei Corridoi Biologici deve essere attentamente valutata la compatibilità della realizzazione di nuove costruzioni prestando attenzione e disponendo una specifica valutazione di incidenza per verificare la interazione tra la permanenza e lo spostamento della fauna sia terrestre che avicola e le caratteristiche dei manufatti.

Gli edifici esistenti sono sottoposti alla eventuale specifica normativa propria di ciascun Sistema di Paesaggio

È previsto il mantenimento il ripristino delle aree boscate ed il divieto di introduzione di essenze estranee ed infestanti. Nel caso di interventi di rimboschimento è richiesto l'uso di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna con preferenza per gli alberi da frutto selvatici e per la vegetazione riparia

Mantenimento e ripristino delle colture tradizionali ed eventuale riconversione di quelle improprie. Per le radure incolte e abbandonate, in alternativa all'impianto o ripristino di colture tradizionali, è consentito l'allevamento zootecnico allo stato semibrado in aree organizzate a pascolo arborato.

È prescritto il mantenimento della viabilità esistente compreso quella vicinale e podereale ed è fatto divieto di asfaltatura delle stesse; sono consentiti solo limitati interventi di adeguamento che non determinino alterazioni morfologiche.

Nuove infrastrutture saranno ammesse esclusivamente se strettamente funzionali all'esercizio delle attività agricole, di vigilanza e per la sicurezza antincendio.

Per i manufatti e le strutture a servizio delle reti di trasporto energetico e di telecomunicazione dovranno prevedersi idonei trattamenti per ridurre o annullarne l'impatto visivo e funzionale (es. elettrodotti che impediscano il passaggio in sicurezza dei volatili o recinzioni che penetrino nel terreno ed impediscano il passaggio della fauna)

Il RU definirà in termini quantitativi e di localizzazione le infrastrutture ammissibili.

Dimensionamento

Per le funzioni presenti all'interno del Sistema è previsto il seguente dimensionamento massimo.

-	residenza:	n. alloggi 39	S.U.L. 3.855 mq
-	turistico/ricettivo:	140 posti letto	
-	commerciale:	S.U.L. 1.700 mq	
-	produttivo	S.U.L. 3.750 mq	

Sono computati ai fini del dimensionamento anche gli edifici a recupero che mutano la destinazione d'uso agricola, nel rispetto dell'art. 45, comma 5, della L.R.T. 01/2005.

Art. 48.1 La strategia per l'Unità di paesaggio 2.1 Media collina prevalentemente coltivata

Azioni specifiche

Fermi restando gli obiettivi individuati per il Sistema, le prescrizioni contenute negli articoli relativi ai sistemi funzionali e i vincoli derivanti dalla tutela delle risorse, all'interno dell'Unità di paesaggio, il Piano Strutturale definisce sostenibili le seguenti azioni strategiche:

- valorizzazione delle risorse naturali al fine di mantenere la presenza umana sul territorio, garantendo così il suo mantenimento.
- coltivazione dell'olivo come importante alternativa la coltura della vite con la conseguente produzione di vino ed olio caratteristici.
- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.;
- miglioramento della viabilità esistente tramite interventi rispettosi delle caratteristiche tipologiche e paesaggistiche presenti nell'area.
- tutela e conservazione dei caratteri del paesaggio agrario.
- valorizzazione turistico-ricettiva extralberghiera (solo affittacamere) in relazione al patrimonio agricolo;
- consentire attività integrative e turistico-ricettive alberghiere (non R.T.A.). Dette attività potranno collocarsi in via prioritaria nei nuclei rurali d'interesse storico architettonico, lungo la strada del vino, lungo la strada che da Civitella conduce a Roccastrada.
- attenuazione del processo di riduzione della penetrabilità ed utilizzabilità del territorio, prodromo dell'abbandono antropico, culturale e colturale, attraverso la salvaguardia ed il mantenimento delle strade vicinali.
- recupero delle antiche viabilità tramite l'individuazione percorsi naturalistici che conducano alle Riserve Naturalistiche Provinciali e consentano di raggiungere il corso dell'Ombrone ed i Parchi delle confluenze percorrendone il margine interno.
- realizzazione nelle vicinanze delle fonti di Civitella M.ma, di un cantiere comunale per la rimessa dei mezzi e lo stoccaggio dei materiali.
- interventi di completamento del tessuto edilizio urbanistico esistente e ricucitura delle aree insediate con tipologia adeguata al contesto di riferimento nell'area produttiva dell'Aratrice.
- incentivare il miglioramento delle condizioni di accessibilità e le dotazioni di servizi pubblici.
- mantenere e rafforzare i principi insediativi consolidati che caratterizzano la specificità dei luoghi, secondo una regola insediativa conchiusa allo scopo di ricucire e migliorare il tessuto edilizio esistente,
- favorire il recupero delle tipologie edilizie tradizionali.
- mantenere i nuclei rurali come condizione di presidio del territorio.

Sia nel caso di nuovi alloggi che di attività artigianali e commerciali si dovranno mantenere e rafforzare i principi insediativi consolidati che caratterizzano la specificità dei luoghi, secondo una regola insediativa conchiusa allo scopo di ricucire e migliorare il tessuto edilizio esistente.

I progetti di riqualificazione ed espansione debbono favorire il recupero delle tipologie edilizie tradizionali.

• NUCLEO RURALE DI DOGANA

Antico insediamento protetto, sulla direttrice trasversale che da Paganico e Civitella conduce a Monte Antico, all'Ombrone ed al Senese.

Caratterizzato da un discreto e silenzioso apparato, piccolissimo, quasi nucleare, ma dotato di servizi di base (chiesa, sala comunale, piazza).

Azioni di trasformazione

- Realizzazione di due piccoli volumi produttivi da destinare allo spostamento di piccole attività artigianali al momento ospitate in fondi inadeguati del nucleo esistente. Si potranno utilizzare volumetrie (capannone e tettoia) già esistenti.
- Recupero della volumetria esistente con modifica della destinazione d'uso in residenziale oltre ad una modesta espansione residenziale con criteri di accorpamento all'esistente. I nuovi alloggi derivanti dalla recupero sono inclusi nel dimensionamento.

Dimensionamento

- residenza: n. alloggi 5 S.U.L. 500 mq
di cui 2 derivanti da recupero volumetrie
- direzionale/commerciale: S.U.L. 250 mq
- artigianale/industriale: S.U.L. 250 mq

Art. 48.2 La strategia per l'Unità di paesaggio 2.2 Piana di Paganico

Azioni specifiche

Fermi restando gli obiettivi individuati per il Sistema, le prescrizioni contenute negli articoli relativi ai sistemi funzionali e i vincoli derivanti dalla tutela delle risorse, all'interno dell'Unità di paesaggio, il Piano Strutturale definisce sostenibili le seguenti azioni strategiche:

- valorizzazione delle risorse naturali al fine di mantenere la presenza umana sul territorio, garantendo così il suo mantenimento
- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- miglioramento della viabilità esistente tramite interventi rispettosi delle caratteristiche tipologiche e paesaggistiche presenti nell'area;

- tutela e conservazione dei caratteri del paesaggio agrario;
- tutela delle specie arboree forestali presenti nei campi (piante camporili), in particolare le specie quercine;
- attenuazione del processo di riduzione della penetrabilità ed utilizzabilità del territorio, prodromo dell'abbandono antropico, culturale e colturale, attraverso la salvaguardia ed il mantenimento delle strade vicinali,
- valorizzazione turistico-ricettiva extralberghiera (solo affittacamere) in relazione al patrimonio agricolo;
- consentire attività integrative e turistico-ricettive alberghiere (non R.T.A.) nelle aree limitrofe al castello di Monte Antico;
- attenuazione del processo di riduzione della penetrabilità ed utilizzabilità del territorio, prodromo dell'abbandono antropico, culturale e colturale, attraverso la salvaguardia ed il mantenimento delle strade vicinali,
- valorizzazione dell'area lungo il fiume Ombrone e Gretano, in prossimità del paese di Paganico tramite la realizzazione di un parco pubblico
- area idonea per l'ubicazione di centri di servizi per l'agricoltura.
- individuazione di un'area attrezzata multifunzionale di interesse generale collocata presso pod. Colombaio ad ovest di Paganico, come definita dal "Piano Provinciale di Previsione delle Aree Attrezzate Multifunzionali e per l'Emergenza di Protezione Civile" approvato con DCP n. 12/2001.
- realizzazione di un centro comunale per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani nella zona di Pian Gorelli;

Il centro sarà dotato delle attrezzature e servizi necessari ai sensi della normativa vigente in materia.

Art. 49 La strategia per il sistema di paesaggio SP 3 Colli di Paganico

Obiettivi generali

Per questo sistema il Piano Strutturale definisce sostenibili i seguenti obiettivi generali:

- contenimento del consumo di suolo tramite il prioritario recupero del patrimonio edilizio esistente;
- sviluppo delle attività turistiche con particolare promozione del turismo di qualità;
- promozione e rifunzionalizzazione della rete dei percorsi storici presenti a diverse modalità di percorrenza (equestri, ciclabili, pedonali) di supporto alla fruizione e comprensione della struttura storica del paesaggio;
- promozione delle attività agricole integrate collegate anche all'offerta turistica e alla protezione delle attività agricole produttive;
- miglioramento dei collegamenti e dei servizi finalizzati alla qualità abitativa della popolazione e delle attività agricole;
- difesa e prevenzione dei rischi geologici e idraulici;
- tutela dei beni forestali;
- tutela del patrimonio acquifero;
- tutela del paesaggio e degli ecosistemi naturali.
- miglioramento del sistema viario;
- lo studio e l'individuazione di sistemi per la riduzione dell'emungimento delle acque dal sottosuolo attraverso la realizzazione di laghetti per uso irriguo e la riduzione dei consumi idrici potabili e agricoli sia mediante l'adozione di sistemi tecnologici che pratiche e colture agrarie compatibili.

Le azioni specifiche sono riportate agli specifici articoli distinti per le singole unità.

Progetti speciali presenti all'interno del Sistema (Tav. 12.1)

Progetto Speciale A

I Parchi Fluviali e delle Parchi delle Confluenze

I cosiddetti Parchi delle Confluenze e le aree di tutela integrale, sono ambiti territoriali caratterizzati dalla confluenza dei torrenti Merse, Orcia, Lanzo ed Gretano, nel Fiume Ombrone: per la loro natura le confluenze sono ambiti territoriali sede di uno straordinario habitat faunistico e vegetazionale e sono caratterizzate da una continua evoluzione dell'assetto idraulico e del suolo e da una estrema variabilità delle condizioni generali, si ritiene pertanto necessario individuare tali aree come zone di protezione assoluta, di assoluta inedificabilità sia con manufatti temporanei che stabili, non utilizzabili a fini produttivi ma veri e propri "santuari" di naturalità

Per questi ambiti valgono le stesse direttive espresse per i "corridoi biologici" con la ulteriore vulnerabilità del sito, derivante dall'essere all'interno dell'asse fluviale di importanza primaria.

Ogni utilizzazione o insediamento dovrà essere commisurato alla natura speciale del luogo ed essere limitato al concetto dell'"attraversamento" o della sosta di servizio, alla quale potranno essere collegate minime sistemazioni ambientali prive di edifici o costruzioni di natura stabile.

Il RU definirà i percorsi di "attraversamento" ed i punti per la sosta di servizio, nonché il grado di sistemazione.

Progetto Speciale C

I corridoi biologici

I corridoi biologici sono elementi territoriali indispensabili per l'efficiente funzionamento della rete ecologica e la legge prevede che gli indirizzi normativi debbano essere approvati dal Consiglio Regionale, nell'ambito del Piano di Indirizzo Territoriale regionale (PIT).

La direttiva "Indicazioni tecniche per l'individuazione e la pianificazione delle corridoi biologici", che è stata approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1.148 del 21 ottobre 2002, è destinata in particolare alle Province, cui la legge dà la facoltà di operare anche in assenza dei citati indirizzi normativi.

Nell'ambito del Piano Strutturale e sulla base delle indicazioni tecniche, sono stati sviluppati gli aspetti territoriali ed urbanistici di dettaglio.

All'interno dei Corridoi Biologici deve essere attentamente valutata la compatibilità della realizzazione di nuove costruzioni prestando attenzione e disponendo una specifica valutazione di incidenza per verificare la interazione tra la permanenza e lo spostamento della fauna sia terrestre che avicola e le caratteristiche dei manufatti.

Gli edifici esistenti sono sottoposti alla eventuale specifica normativa propria di ciascun Sistema di Paesaggio

È previsto il mantenimento il ripristino delle aree boscate ed il divieto di introduzione di essenze estranee ed infestanti. Nel caso di interventi di rimboschimento è richiesto l'uso di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna con preferenza per gli alberi da frutto selvatici e per la vegetazione riparia

Mantenimento e ripristino delle colture tradizionali ed eventuale riconversione di quelle improprie. Per le radure incolte e abbandonate, in alternativa all'impianto o ripristino di colture tradizionali, è consentito l'allevamento zootecnico allo stato semibrado in aree organizzate a pascolo arborato.

È prescritto il mantenimento della viabilità esistente compreso quella vicinale e podereale ed è fatto divieto di asfaltatura delle stesse; sono consentiti solo limitati interventi di adeguamento che non determinino alterazioni morfologiche.

Nuove infrastrutture saranno ammesse esclusivamente se strettamente funzionali all'esercizio delle attività agricole, di vigilanza e per la sicurezza antincendio.

Per i manufatti e le strutture a servizio delle reti di trasporto energetico e di telecomunicazione dovranno prevedersi idonei trattamenti per ridurre o annullarne l'impatto visivo e funzionale (es. elettrodotti che impediscano il passaggio in sicurezza dei volatili o recinzioni che penetrino nel terreno ed impediscano il passaggio della fauna)

Il RU definirà in termini quantitativi e di localizzazione le infrastrutture ammissibili.

Dimensionamento

Per le funzioni presenti all'interno del Sistema è previsto il seguente dimensionamento massimo.

-	residenza:	n. alloggi 50	S.U.L. 5.670 mq
-	turistico/ricettivo:	150 posti letto	
-	commerciale:	S.U.L. 500 mq	
-	produttivo	S.U.L. 500 mq	

Sono computati ai fine del dimensionamento anche gli edifici a recupero che mutano la destinazione d'uso agricola, nel rispetto dell'art. 45, comma 5, della L.R.T. 01/2005.

Art. 49.1 La strategia per l'Unità di paesaggio 3.1 Collina di Pietratonda

Azioni specifiche

Fermi restando gli obiettivi individuati per il Sistema, le prescrizioni contenute negli articoli relativi ai sistemi funzionali e i vincoli derivanti dalla tutela delle risorse, all'interno dell'Unità di paesaggio, il Piano Strutturale definisce sostenibili le seguenti azioni strategiche:

- valorizzazione delle risorse naturali al fine di mantenere la presenza umana sul territorio, garantendo così il suo mantenimento
- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- miglioramento della viabilità esistente tramite interventi rispettosi delle caratteristiche tipologiche e paesaggistiche presenti nell'area;
- tutela e conservazione dei caratteri del paesaggio agrario;
- attenuazione del processo di riduzione della penetrabilità ed utilizzabilità del territorio, prodromo dell'abbandono antropico, culturale e colturale, attraverso la salvaguardia ed il mantenimento delle strade vicinali,
- valorizzazione turistico-ricettiva extralberghiera (solo affittacamere) in relazione al patrimonio agricolo;
- consentire attività integrative e turistico-ricettive alberghiere (non R.T.A.) da collocarsi nelle vicinanze della fattoria di Pietratonda;
- attenuazione del processo di riduzione della penetrabilità ed utilizzabilità del territorio, prodromo dell'abbandono antropico, culturale e colturale, attraverso la salvaguardia ed il mantenimento delle strade vicinali;
- ripristino delle aree abbandonate dopo l'attività di cava. I laghetti esistenti potranno essere adibiti alla pesca sportiva, ed in tal caso si potrà edificare un annesso al fine di ospitare i clienti da realizzare in analogia ai manufatti precari disciplinati dall'art. 7 del Regolamento regionale 5/R/2007.
- costruzione del nuovo cimitero di Paganico nella zona a ridosso del podere Colombaio, in direzione di Roccastrada;
- creazione di un sistema di fruizione e valorizzazione dell'area dove sono attualmente in corso gli scavi archeologici di Pietratonda, con relativi servizi turistici.
- mantenere e rafforzare i principi insediativi consolidati che caratterizzano la specificità dei luoghi, secondo una regola insediativa conchiusa allo scopo di ricucire e migliorare il tessuto edilizio esistente,
- favorire il recupero delle tipologie edilizie tradizionali.
- incentivare il miglioramento delle condizioni di accessibilità e le dotazioni di servizi pubblici;
- mantenere i nuclei rurali come condizione di presidio del territorio.

Sia nel caso di nuovi alloggi che di attività artigianali e commerciali si dovranno mantenere e rafforzare i principi insediativi consolidati che caratterizzano la specificità dei luoghi, secondo una regola insediativa conchiusa allo scopo di ricucire e migliorare il tessuto edilizio esistente.

I progetti di riqualificazione ed espansione debbono favorire il recupero delle tipologie edilizie tradizionali.

● **NUCLEO RURALE di PIETRATONDA**

Area già utilizzata per l'attività minerarie e quindi come ambito residenziale privato.

Dovrà mantenersi il carattere del luogo non ammettendo aggiunte o superfetazioni che possano ridurre l'immagine di borgo minerario.

Azioni di trasformazione

A seguito di uno specifico piano di intervento i volumi esistenti agricoli (con esclusione del nucleo già abitato e degli edifici già adibiti a residenza aziendale per un totale di 24 alloggi esistenti) potranno essere riutilizzati, a fini turistico – ricettivi ed in piccola parte a fini residenziali.

Dimensionamento

- residenza: n. alloggi 12 S.U.L. 1.305 mq
- turistico/ricettivo: 100 posti letto

Art. 49.2 La strategia per l'Unità di paesaggio 3.2 Collina degli Orzali

Azioni specifiche

Fermi restando gli obiettivi individuati per il Sistema, le prescrizioni contenute negli articoli relativi ai sistemi funzionali e i vincoli derivanti dalla tutela delle risorse, all'interno dell'Unità di paesaggio, il Piano Strutturale definisce sostenibili le seguenti azioni strategiche:

- valorizzazione delle risorse naturali al fine di mantenere la presenza umana sul territorio, garantendo così il suo mantenimento
- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- miglioramento della viabilità esistente tramite interventi rispettosi delle caratteristiche tipologiche e paesaggistiche presenti nell'area;
- tutela e conservazione dei caratteri del paesaggio agrario;
- attenuazione del processo di riduzione della penetrabilità ed utilizzabilità del territorio, prodromo dell'abbandono antropico, culturale e colturale, attraverso la salvaguardia ed il mantenimento delle strade vicinali,
- ampliamento dell'albergo La Steccaia
- riqualificazione e recupero del degrado della collina degli Orzali.

Il Q.C. del P.S. ha individuato due ambiti definiti 1a e 1b.

Nell'ambito 1b si potranno edificare nuove unità immobiliari a scopo residenziale con ampi lotti di terreno ad esse afferenti. Gli insediamenti avranno carattere diffuso e dovranno definire una struttura di carattere non urbano articolata con tipologie di casa isolata semplificata nella tipologia e con caratteristiche di ruralità. Per quanto attiene gli interventi di sistemazione esterna dovranno essere adottati materiali e tecnologie che assicurino la permeabilità del suolo, criteri di inserimento e caratteristiche costruttive proprie del contesto rurale interessato, escludendo in particolare la suddivisione delle aree di pertinenza dei fabbricati con recinzioni, siepi, pavimentazioni di diversa natura, arredi fissi, ecc., riconducibili a contesti urbani.

Si dovrà mirare alla riqualificazione del tessuto insediativo esistente in particolar modo ove questo risulti degradato. Riguardo al patrimonio edificato, si potranno riconoscere unità immobiliari residenziali attraverso la dotazione di servizi ed attrezzature tecnologiche adeguate.

Nell'ambito 1a si potranno realizzare annessi agricoli ai sensi dell'art. 49.7 oppure, riguardo al patrimonio edificato, si potranno riconoscere unità immobiliari residenziali attraverso la dotazione di servizi ed attrezzature tecnologiche adeguate.

Si prevede complessivamente per l'area 1a e 1b la realizzazione di n. 25 alloggi comprensivi del riuso del patrimonio edilizio esistente, privilegiando il recupero e riuso.

A tal fine nel R.U. dovrà essere prodotta una schedatura del patrimonio edilizio esistente all'interno dei due ambiti ed oggetto di recupero. Sulla base di detta schedatura sarà possibile quantificare il residuo per la nuova edificazione anche in termini di localizzazione all'interno dell'ambito 1b.

Art. 49.3 La strategia per l'Unità di paesaggio 3.3 Collina di Monteverdi

Azioni specifiche

Fermi restando gli obiettivi individuati per il Sistema, le prescrizioni contenute negli articoli relativi ai sistemi funzionali e i vincoli derivanti dalla tutela delle risorse, all'interno dell'Unità di paesaggio, il Piano Strutturale definisce sostenibili le seguenti azioni strategiche:

- valorizzazione delle risorse naturali al fine di mantenere la presenza umana sul territorio, garantendo così il suo mantenimento
- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- miglioramento della viabilità esistente tramite interventi rispettosi delle caratteristiche tipologiche e paesaggistiche presenti nell'area;
- tutela e conservazione dei caratteri del paesaggio agrario;
- attenuazione del processo di riduzione della penetrabilità ed utilizzabilità del territorio, prodromo dell'abbandono antropico, culturale e colturale, attraverso la salvaguardia ed il mantenimento delle strade vicinali,
- valorizzazione turistico-ricettiva extralberghiera (solo affittacamere) in relazione al patrimonio agricolo;
- consentire attività integrative e turistico-ricettive alberghiere (non R.T.A.) mediante il recupero di volumi all'interno della fattoria di Monteverdi, che potranno essere svolte dietro l'impegno di recuperare gli oliveti storici e le sistemazioni collinari;
- favorire nei boschi lo sviluppo delle latifoglie rispetto alle conifere quando presenti.
- favorire il recupero delle tipologie edilizie tradizionali.
- incentivare il miglioramento delle condizioni di accessibilità e le dotazioni di servizi pubblici;
- mantenere i nuclei rurali come condizione di presidio del territorio.

Sia nel caso di nuovi alloggi che di attività artigianali e commerciali si dovranno mantenere e rafforzare i principi insediativi consolidati che caratterizzano la specificità dei luoghi, seconda una regola insediativa conclusa allo scopo di ricucire e migliorare il tessuto edilizio esistente.

I progetti di riqualificazione ed espansione debbono favorire il recupero delle tipologie edilizie tradizionali.

• NUCLEO RURALE di MONTEVERDI

Vecchia fattoria risalente al tipico incastellamento alto medievale poi trasformato in fattoria fortificata.

Il PS prescrive la tutela integrale del sito ammettendo soltanto azioni che tendano a ricondurre l'immagine del luogo a quella originale.

Azioni di trasformazione

- Recupero della volumetria esistente con modifica della destinazione d'uso in residenziale. I nuovi alloggi derivanti dalla recupero sono inclusi nel dimensionamento.

Dimensionamento

- residenza: n. alloggi 5 S.U.L. 500 mq
di cui 3 derivanti da recupero volumetrie

Art. 50 La strategia del sistema funzionale urbano

Il Sistema Funzionale Urbano, coincide con le Unità Territoriali Organiche Elementari ed con i Sistemi Insediativi.

Le UTOE a loro volta coincidono con i centri abitati principali presenti nel territorio comunale .

Il Piano Strutturale individua le seguenti UTOE:

UTOE di Civitella Marittima

UTOE di Casale di Pari

UTOE di Pari e La Ferraiola

UTOE di Paganico

I Sistemi Insediativi coincidono con i centri abitati di limitate dimensioni

Il Piano Strutturale individua i seguenti Sistemi Insediativi :

Sistema Insediativi del Leccio di Pari

Sistema Insediativi di Monte Antico

Sistema Insediativi dei Poderi di Civitella

Art. 51 Le UTOE

Le unità territoriali organiche elementari ed i sistemi insediativi stabiliscono per ciascuna porzione di territorio in essa compresa:

- ✓ le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti
- ✓ le dimensioni minime necessarie delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico

Le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti costituite da ampliamenti, da completamenti e ristrutturazioni, sono stabilite in base all'incremento massimo di popolazione, consentito e sostenibile in ciascuna UTOE o sistema insediativo.

Nelle tabelle riassuntive di PS il numero complessivo di alloggi individuato deriva sia da nuova edificazione che dal riuso del patrimonio edilizio esistente.

Il Regolamento Urbanistico stabilirà, inoltre, le superficie minime degli alloggi nei diversi interventi (sia di nuova edificazione, sia ottenuti attraverso interventi di recupero e/o di frazionamento), fermo restando il divieto di alloggi di superficie utile lorda inferiore a 45 mq. sia nel caso di nuove edificazioni sia in caso di interventi di ristrutturazione o recupero del patrimonio edilizio esistente, salvo per interventi nei centri storici, così come derivante dalla schedatura. Comunque per gli interventi di nuova edificazione almeno il 70% degli alloggi dovrà avere una superficie utile lorda non inferiore a 65 mq.

Il R.U. dovrà inoltre definire standard di qualità abitativa e quote di residenza (sociale) pubblica accorpabili tra i diversi interventi secondo criteri perequativi.

Il Piano Strutturale individua all'interno di ciascuna UTOE i seguenti ambiti:

- ✓ ambiti urbani consolidati
- ✓ ambiti urbani da consolidare
- ✓ ambiti urbani da trasformare
- ✓ ambiti urbani da recuperare e conservare
- ✓ ambiti di particolare pregio paesistico ambientale

Per ciascun Ambito sono definiti:

- Obiettivi generali di ambito
- Destinazioni d'uso caratterizzanti e compatibili:
- Strategie
- Disposizioni specifiche per il R.U.:

- AMBITI URBANI CONSOLIDATI

Il Piano Strutturale indica quali aree della conservazione quelle parti di territorio nelle quali si rendano necessari interventi volti al mantenimento e/o al recupero di una risorsa individuata, nella struttura morfologica, tipologica, fisica dei manufatti e degli spazi liberi che la costituiscono.

Obiettivi generali di ambito:

- ✓ valorizzazione del carattere socio-economico, morfologico, tipologico, architettonico e paesistico dell'ambito;
- ✓ promozione di forme di sviluppo sostenibile, compatibile con i caratteri degli insediamenti e del paesaggio circostante;
- ✓ conservazione del tessuto morfologico, delle caratteristiche architettoniche e tipologiche;

- ✓ salvaguardia della relazione tra i nuclei storici e il paesaggio circostante.
- ✓ recupero degli spazi urbani non edificati attraverso progetti specifici

Destinazioni d'uso caratterizzanti e compatibili:

La funzione caratterizzante dell'ambito è la residenza. Sono ammesse tutte le funzioni con essa compatibili, in particolare servizi e attrezzature, attività direzionali, attività commerciali di vicinato. E' ammessa la funzione turistico-ricettiva attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente. Sono escluse le attività produttive incompatibili con la residenza.

Strategie:

Al perseguimento degli obiettivi si dovrà pervenire, oltre che attraverso l'osservanza delle seguenti direttive, mediante ulteriori specificazioni normative del Regolamento Urbanistico e di eventuali piani e programmi di settore.

- ✓ gli interventi sugli edifici, nelle parti consolidate e ancora morfologicamente riconoscibili, dovranno favorire il mantenimento delle condizioni esistenti o perseguire l'adeguamento alle nuove esigenze, in particolare quando connesse alla funzione turistico ricettiva.
- ✓ gli interventi dovranno tutelare non solo gli aspetti formali, ma anche le caratteristiche costruttive degli edifici.

Disposizioni specifiche per il R.U.:

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere e disciplinare:

- ✓ gli interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria, in quei contesti specifici dove si riconoscono condizioni assolutamente inalterabili e/o modificabili e dove si rilevano non essere necessari interventi volti ad adeguare i caratteri esistenti degli edifici e degli spazi aperti;
- ✓ gli interventi volti ad adeguare i caratteri esistenti rispetto ad una migliore funzionalità dell'edificio o degli spazi aperti e a migliorarne le condizioni d'uso;
- ✓ gli interventi finalizzati a conferire alle parti del territorio e agli edifici una differente articolazione tra le parti, in termini di distribuzione, che migliorandone le condizioni d'uso, comunque non ne modifichino i caratteri e la struttura;
- ✓ gli interventi nelle aree inedificate, specificate all'interno di ciascuna UTOE. Per queste aree il R.U. dovrà definire, attraverso opportune valutazioni e verifiche, le modalità di intervento progettuali e gestionali.

- AMBITI URBANI DA CONSOLIDARE

Il Piano Strutturale indica quali aree della riqualificazione quelle parti di territorio nelle quali si renda necessaria una azione innovativa e migliorativa.

Obiettivi generali di ambito:

- ✓ riqualificazione del tessuto edilizio esistente attraverso operazioni di ridisegno degli spazi pubblici;
- ✓ ridefinizione di un'immagine connessa con gli elementi al contorno, anche attraverso interventi di saturazione di lotti inedificati per ricucire il tessuto edilizio esistente;
- ✓ localizzazione e progettazione di nuove aree per attrezzature collettive;
- ✓ potenziamento del sistema dei servizi pubblici e del sistema degli spazi aperti;
- ✓ promozione e sviluppo della funzione turistico ricettiva attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.
- ✓ riconversione delle aree caratterizzate dalla presenza di attività incompatibili con la residenza

Destinazioni d'uso caratterizzanti e compatibili:

La funzione caratterizzante dell'ambito è la residenza. Sono ammesse tutte le funzioni con essa compatibili, in particolare servizi e attrezzature, attività terziarie, commerciali di vicinato e artigianali e produttive di piccole dimensioni. E' ammessa la funzione turistico - ricettiva.

Strategie:

Al perseguimento degli obiettivi si dovrà pervenire, oltre che attraverso l'osservanza delle seguenti direttive, mediante ulteriori specificazioni normative del Regolamento Urbanistico e di eventuali piani e programmi di settore

- ✓ gli interventi sugli edifici dovranno favorire il mantenimento delle condizioni esistenti o perseguire l'adeguamento alle nuove esigenze;

- ✓ dovrà essere prestata particolare cura alla progettazione degli spazi collettivi;
- ✓ alla trasformazione delle aree dismesse e presenti all'interno dell'ambito, o al recupero e valorizzazione delle aree artigianali e produttive, mediante interventi atti a ristabilire un corretto e armonico rapporto con l'abitato circostante, è affidata la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto consolidato esistente.

Disposizioni specifiche per il R.U.:

Il Regolamento Urbanistico, nell'ambito delle aree della riqualificazione deve prevedere e disciplinare:

- ✓ interventi volti ad adeguare i caratteri esistenti alle nuove esigenze e/o di fruibilità, ad eliminare elementi estranei e comunque a migliorarne le condizioni d'uso, anche attraverso l'inserimento di nuovi impianti;
- ✓ le modalità di intervento, fatto salvo il soddisfacimento delle quantità di aree per servizi, per i casi di completamento dei lotti liberi residui, per gli eventuali ampliamenti e per la riqualificazione degli spazi pubblici;
- ✓ interventi finalizzati a conferire all'edificio una differente e più razionale articolazione distributiva, anche attraverso modifiche ed ampliamenti che si rendessero necessari;
- ✓ interventi finalizzati alla riorganizzazione, anche distributiva e planimetrica, con il mantenimento dei preesistenti rapporti urbanistici.
- ✓ interventi di completamento edilizio e/o interventi contenuti e limitati di nuova edificazione nei limiti del Piano Strutturale a ricucitura delle aree poste all'interno della città con morfologia e tipologia caratteristica del luogo di appartenenza;
- ✓ il riuso del patrimonio edilizio esistente con funzioni compatibili con il sistema della struttura residenziale e dei servizi per la residenza e per il turismo;

- AMBITI URBANI DA TRASFORMARE

Il Piano Strutturale indica quali aree della trasformazione le parti di territorio nelle quali si renda necessaria un'operazione di trasformazione dell'assetto morfologico e tipologico.

Obiettivi generali di ambito:

- ✓ ridefinizione del carattere del tessuto urbano e degli spazi aperti, pubblici e privati, attraverso nuovi interventi, atti a ridurre l'immagine di "casualità" dell'espansione più recente;
- ✓ potenziamento del sistema dei servizi pubblici e del sistema degli spazi aperti;
- ✓ ridefinizione e potenziamento delle connessioni con la città consolidata;
- ✓ ridefinizione della struttura viaria di carattere urbano;

Destinazioni d'uso caratterizzanti e compatibili:

E' ammessa la funzione residenziale, le attività terziarie, commerciali di vicinato e artigianali e produttive di piccole e medie dimensioni. E' ammessa la funzione turistico - ricettiva.

Strategie:

Al perseguimento degli obiettivi si dovrà pervenire, oltre che attraverso l'osservanza delle seguenti direttive, mediante ulteriori specificazioni normative del Regolamento Urbanistico e di eventuali piani e programmi di settore.

La concretizzazione degli obiettivi è affidata alla realizzazione di alcune aree di trasformazione, specificate all'interno di ciascuna UTOE, ed attraverso interventi di completamento puntuali che saranno definiti dal Regolamento Urbanistico. Per queste aree il Regolamento Urbanistico dovrà definire attraverso opportune valutazioni e verifiche le modalità di intervento progettuali e gestionali. Dovrà essere prestata particolare cura alla progettazione degli spazi collettivi. La viabilità all'interno dell'ambito dovrà garantire una migliore sicurezza e qualità urbana ed ambientale.

Disposizioni specifiche per il R.U.:

Il Regolamento Urbanistico, nell'ambito delle aree della riqualificazione deve prevedere e disciplinare:

- ✓ interventi volti alla riorganizzazione distributiva e planivolumetrica di una singola parte di territorio.
- ✓ interventi di modifica e/o sostituzione del tessuto edilizio ed urbanistico esistente.
- ✓ interventi di nuova edificazione e/o di nuovo assetto degli spazi aperti.

- AMBITI URBANI DEL RECUPERO E DELLA CONSERVAZIONE

Il Piano Strutturale indica quali aree del recupero e della conservazione le parti di territorio nelle quali si renda necessaria un'operazione di riprogettazione con criteri di tutela dell'assetto urbanistico delle aree stesse, tendendo all'arresto di una tendenza in atto verso la casuale urbanizzazione.

In esse sono comprese le aree agricole deboli a margine dell'edificato coltivate ad orti o infrastrutturata con derivazioni urbane oppure incolte ma interessate da fenomeni impropri di urbanizzazione.

Obiettivi generali di ambito:

- ✓ difesa e valorizzazione delle risorse agricole e dei sistemi irrigui tradizionali dai processi di degrado e trasformazione indotti dall'influenza urbana;
- ✓ definizione e controllo della "fringe area" tra nucleo urbano e territorio aperto con la costituzione di una fascia di verde agricolo strutturato, da normare nel dettaglio del Regolamento urbanistico;
- ✓ riduzione delle interazioni ed influenze degli sviluppi urbanistici e infrastrutturali sull'ambito agricolo;
- ✓ ridefinizione di un'immagine connessa con gli elementi al contorno;
- ✓ ridefinizione e potenziamento delle connessioni con gli ambiti da consolidare e da trasformare;
- ✓ promozione e sviluppo della funzione turistico ricettiva attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente
- ✓ rinaturalizzazione generalizzata con l'introduzione di regole precise per l'uso;

Destinazioni d'uso caratterizzanti e compatibili:

E' ammessa la funzione residenziale e la funzione turistico ricettiva.

Strategie:

Al perseguimento degli obiettivi si dovrà pervenire, oltre che attraverso l'osservanza delle seguenti direttive, mediante ulteriori specificazioni normative del Regolamento Urbanistico e di eventuali piani e programmi di settore.

Gli interventi dovranno favorire il recupero e la conservazione degli edifici esistenti. Gli interventi di conservazione dovranno tutelare non solo gli aspetti formali, ma anche le caratteristiche costruttive degli edifici.

Disposizioni specifiche per il R.U.:

Il Regolamento Urbanistico individuerà il patrimonio edilizio esistente all'interno di dette aree e definirà le tipologie di intervento ammissibile per ciascun fabbricato.

- AMBITI DI PARTICOLARE PREGIO PAESISTICO-AMBIENTALE

Il Piano Strutturale indica quali aree di tutela paesistica le aree specificamente individuate e contigue alle aree edificate vere e proprie, ma con caratteristiche di naturalità tali da assimilarle ad aree di grande pregio ambientale, sono parti integranti della percezione visiva che dall'esterno si ha dei centri urbani.

Obiettivi generali di ambito:

- ✓ mantenimento e ripristino delle colture tradizionali ed eventuale riconversione di quelle improprie. Le aree incolte e abbandonate potranno essere oggetto di interventi di impianto o ripristino di colture tradizionali ovvero di rimboschimento; lo stesso criterio di intervento sarà riservato per le aree boscate con il divieto di introduzione di essenze estranee o non compatibili. Nel caso di interventi di rimboschimento è richiesto l'uso di specie arboree e cespugliate autoctone;
- ✓ mantenimento della viabilità esistente compreso quella vicinale e poderale; sono consentiti solo limitati interventi di adeguamento che non determinino alterazioni morfologiche. Nuove infrastrutture saranno ammesse esclusivamente se strettamente funzionali all'esercizio delle attività agricole o se specificamente indicate nel Piano Strutturale.
- ✓ Per i manufatti e le strutture a servizio delle reti di trasporto energetico e di telecomunicazione, eventualmente già presenti all'interno dell'ambito, dovranno prevedersi idonei trattamenti per ridurre o annullarne l'impatto visivo.
- ✓ realizzazione di percorsi per il tempo libero attrezzati con piccoli manufatti (sedute, fontane, slarghi di sosta pedonale, recinzioni) in pietra, legno o metallo senza un aumento della superficie impermeabilizzata ;
- ✓ divieto di apertura di nuove cave.

- ✓ ridefinizione e potenziamento delle connessioni con gli ambiti da consolidare e da trasformare;

Destinazioni d'uso caratterizzanti e compatibili:

E' ammessa la funzione residenziale ed attività artigianali e produttive di piccole dimensioni non inquinanti e comunque compatibili con dette aree di particolare pregio ambientale.

Strategie:

Al perseguimento degli obiettivi si dovrà pervenire, oltre che attraverso l'osservanza delle seguenti direttive, mediante ulteriori specificazioni normative del Regolamento Urbanistico e di eventuali piani e programmi di settore.

Gli interventi dovranno favorire il recupero e la conservazione degli edifici esistenti. Gli spazi aperti dovranno essere valorizzati attraverso progetti specifici da definire attraverso il Regolamento Urbanistico.

Gli interventi di conservazione dovranno tutelare non solo gli aspetti formali, ma anche le caratteristiche costruttive degli edifici. All'interno dell'ambito non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici.

E' ammesso l'ampliamento di edifici esistenti, soltanto qualora specificatamente individuati nelle azioni di trasformazione indicate per ciascuna UTOE.

Disposizioni specifiche per il R.U.:

Il Regolamento Urbanistico individuerà il patrimonio edilizio esistente all'interno di dette aree e definirà le tipologie di intervento ammissibile per ciascun fabbricato.

Art. 51.1 UTOE DI CIVITELLA MARITTIMA

Descrizione

L'UTOE di Civitella Marittima comprende il centro principale ed alcune aree marginali aventi funzione di tutela ambientale e paesaggistica.

L'UTOE non supera fisicamente il limite imposto dalla presenza della Senese e si identifica verso sud, sud ovest nel rilievo collinare sul quale si dispone l'antico nucleo storico.

Al suo interno distinguiamo i seguenti episodi principali:

- il centro storico, caratterizzato dall'antico incastellamento, ormai definitivamente sostituito da una corona di residenze di antico impianto;
- i margini edificati sul lato che guarda la senese, caratterizzati da una edilizia recente e di scarsa qualità sul piano formale e dell'inserimento nel contesto del paese vecchio;
- l'importante formazione boscata che caratterizza il versante nord, luogo di tutela ambientale;
- l'espansione produttiva lungo la Strada del Bagnolo.

Obiettivi specifici

- Mantenimento della caratteristica di incastellamento medievale, non ammettendo aggiunte che possano modificare l'aspetto del paese dai significativi punti di vista della Senese e della strada provinciale del Terzo
- Prioritario recupero di edifici esistenti;
- Recupero del patrimonio edilizio inutilizzato per attività compatibili con l'intorno, in particolare reperimento di volumi localizzati nell'ambito della "città consolidata" per edilizia alberghiera;
- Realizzazione di nuovi standards, servizi pubblici, con particolare riferimento ad aree a verde attrezzato, parchi pubblici e privati, servizi scolastici e parcheggi, finalizzati al miglioramento degli standards di legge.
- riqualificazione delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere esistenti tese al miglioramento e alla elevazione della qualità dell'offerta;
- Nuova edificazione a fini residenziali attraverso interventi di sostituzione o ristrutturazione del tessuto edilizio urbanistico esistente e ricucitura delle aree insediate con tipologia adeguata al contesto di riferimento favorendo principalmente il recupero e la riqualificazione delle aree degradate esistenti;
- Miglioramento dell'attraversamento della strada provinciale del Terzo e formazione di una migliore distribuzione all'altezza dell'incrocio che porta verso il paese e verso la Senese.

Azioni di trasformazione

Nell'UTOE, oltre alla salvaguardia del patrimonio edilizio esistente storico e storicizzato, saranno ammesse le seguenti azioni di trasformazione nei limiti del dimensionamento stabilito:

- 1 Realizzazione di un intervento residenziale finalizzato al reperimento di alloggi di edilizia pubblica, che costituisca elemento di chiusura del margine urbano nell'area marginale posta tra lo svincolo della Senese e la Strada comunale del Bagnolo
- 2 Realizzazione di un intervento residenziale, a completamento del nucleo residenziale di cui al punto "1", ma con destinazione preferenziale verso l'edilizia privata.
L'insediamento ha carattere di forte connessione con la previsione del punto "4" e contribuisce al mantenimento della vitalità del centro storico, non ulteriormente ampliabile e già utilizzato in modo intenso.
- 3 Ristrutturazione urbanistica a fini residenziali di volumi attualmente destinati a magazzini e garages al fine di poter intervenire sul piano infrastrutturale con un loro allontanamento dal bordo della strada e la conseguente formazione di un ingresso adeguato alla nuova espansione residenziale.
- 4 L'area produttiva esistente di Casa Forestole sarà oggetto di riqualificazione urbanistico-edilizia. Il R.U. prescriverà le modalità, le destinazioni e gli indirizzi progettuali per il recupero cui assoggettare il complesso. Si auspica lo spostamento delle attività produttive ed il recupero dell'area con destinazioni compatibili.
L'intervento dovrà essere attuato tramite un piano di intervento complessivo.
- 5 Intervento di riorganizzazione urbana nell'intorno del Cimitero ed in corrispondenza del quadrivio che porta a Roccastrada, alla Senese ed a Civitella; l'intervento prevede la formazione di un rotatoria di adeguate dimensioni, di parcheggi a servizio del Cimitero, che a sua volta potrà essere ulteriormente ampliato.
- 6 Potenziamento della piccola area commerciale e di servizio posta al quadrivio di cui al punto precedente, con ulteriore dotazione di servizi ed attrezzature.
- 7 e 8 Formazione e collegamento dei due parchi urbani in parte esistenti con rispettiva valenza ambientale e ludico sportiva.
- 9 Insediamento turistico ricettivo a completamento e potenziamento dell'esistente ristorante Le Merlaie, posto a servizio diretto della Via Senese.
- 10 Interventi di recupero localizzati nell'ambito della "città consolidata", specificamente orientati al reperimento di volumi per edilizia alberghiera ed allo studio della possibile formazione di un intervento di albergo-paese. L'albergo-paese si configura come una distribuzione diffusa della ricettività, che utilizza le abitazioni non stabilmente abitate, le seconde case e gli edifici in stato di abbandono, con la creazione di un unico centro di accoglienza e smistamento, posto in posizione strategica
- 11 Realizzazione di un rifugio per scouts.
Rifugio escursionistico a gestione di associazioni senza scopo di lucro, per il soggiorno temporaneo anche in forma autogestita. La struttura dovrà essere realizzata in continuità con il fabbricato esistente, di un solo piano fuori terra, rispettando la naturalità dell'ambito. Nell'area limitrofa sarà possibile la realizzazione di un campeggio temporaneo a gestione di associazioni senza scopo di lucro con finalità sociali, culturali, assistenza, religiose, sportive e ricreative, con possibilità di realizzazione di piazzole in terra battuta, servizi igienici ed attrezzature leggere per attività di campeggio coerenti con le caratteristiche naturali dell'area.
- 12 Attrezzature scolastiche. Possibilità di ampliamento del centro per l'infanzia.
- 13 All'esterno del perimetro della UTOE di Civitella (ad est dell'abitato di Civitella Marittima immediatamente a valle dello svincolo e separata dal nucleo dalla Senese), ma comunque intimamente connesso con il paese, è collocata l'area a destinazione sportiva dei Mortineti.
Per essa si prevedono solo ampliamenti dei volumi tecnici e formazione di strutture tecnologicamente avanzate a destinazione sportiva

Dimensionamento

Popolazione al 1981: 590
 Popolazione al 2000: 536
 Previsione insediativa al 2010: 676

- residenza: n. alloggi 60 S.U.L. 9.720 mq
di cui n. 30 alloggi derivanti da recupero volumetrie o previsti nel vigente PRG e compresi nel dimensionamento massimo
- turistico/ricettivo: 30 posti letto
- direzionale/commerciale: S.U.L. 2.800 mq
- artigianale/industriale: S.U.L. 300 mq
- servizi di interesse pubblico: S.U.L. 1.000 mq (esempio :ampliamento scuole, strutture socio-sanitarie, rifugio scouts)

Interventi previsti dal vigente PRG compresi nel dimensionamento massimo

- scheda n. 16 tavola di Civitella M.ma (1987,50 mc - n. 11 alloggi)

Le attrezzature di pubblico interesse	attuale	progetto
Istituzioni per il culto e la cultura (religiose, civico sociali, culturali)	Sede della casa comunale	
Istituzioni previdenziali, assistenziali, sanitarie ed igieniche (scuole, consultori, ambulatori, ospedali, assistenziali vari, cimiteri)	Centro infanzia Scuola elementare Cimitero Ambulatorio	Ampliamento centro infanzia Nuovo centro sociale Rifugio per scouts
Istituzioni per il commercio e l'ospitalità (commerciali, annonarie, ricettive, mercantili fieristiche)		Spazi per il commercio ed il mercato
Istituzioni per l'integrazione culturale, lo svago ed il tempo libero (spettacolo, sport agonistico, tempo libero)	Campo sportivo a Mortinetti Parco con possibilità di spettacoli	
Verde pubblico (giardini vicinali, parchi di quartiere, parchi urbani)	Parchi urbani Verde pubblico	Nuovo parco sul versante nord
Istituzioni amministrative, associative, per attività comunitarie e per la sicurezza (Carabinieri, pubblica sicurezza, carceri, uffici pubblici, uffici giudiziari, uffici imposte e di registro, uffici postali)	Carabinieri Comune Ufficio postale	

Art. 51.2 UTOE DI PAGANICO

Descrizione

Paganico è la frazione del Comune con il più alto numero di abitanti.

Il paese ha una storia molto ricca ed assai ben documentata.

Lo sviluppo di Paganico, e il suo passaggio da semplice villaggio a borgo murato, è legato alla dominazione Senese di quest'area della Maremma iniziata nel 1193. L'insediamento fortificato, posto alla confluenza del fiume Ombrone e del torrente Lanzo, fu realizzato lungo la strada che da Siena, passando da San Lorenzo a Merse e Forcole, portava a Roselle e Grosseto, dando così origine ad una vera e propria 'terra nuova', un antemurale posto nel cuore dei nuovi domini meridionali senesi. Per agevolare lo sviluppo l'insediamento fu reso esente da tasse di natura signorile e da imposizioni fiscali tanto che il suo primo nome fu Castelfranco Paganico. Per accrescerne l'importanza nel 1294 il borgo fu fatto sede di un mercato regolamentato e come mercatale divenne il grimaldello più potente per scassinare l'antico sistema economico feudale della zona, già controllata dagli Ardengheschi. Per completare l'innalzamento del suo rango dal 1303 Paganico fu sede vicariale. I danni provocati dalle compagnie di ventura e la pessima aria malarica della Maremma, all'epoca in più punti un acquitrinio paludoso, causarono già alla metà del 1300 lo spopolamento di Paganico e il suo conseguente decadimento. Nel 1494 fu saccheggiato dalle truppe di Carlo VIII. Passò poi sotto il controllo mediceo ma solo con le bonifiche granducali del 18° secolo l'area ha conosciuto una rinascita economica e sociale.

La prima cinta muraria del 1278 fu distrutta nel 1328 da Castruccio Castracani. Poco dopo, nel 1334, fu innalzata la seconda cerchia sotto la direzione dell'architetto Lando di Pietro, lo stesso del Duomo Nuovo di Siena. Le mura hanno la forma di un quadrilatero irregolare, quasi trapezoidale, con torri rompitratte quadrate poste ad intervalli regolari, massicce torri d'angolo, quattro porte poste alle estremità dei due assi viari principali, resti dell'apparato difensivo a sporgere su beccatelli ad arco

parzialmente visibili e un alto cassero o mastio, che in epoca medicea fu trasformato in un meno austero palazzo signorile, posto a fianco della porta Nord detta anche Senese. Le porte Nord e Sud, alle estremità della via principale, erano dotate di un piccolo barbacane o antiporta. Se si esclude il lato est totalmente scomparso con la sua porta e alcuni tratti a nord, le mura circondano ancora oggi l'abitato più o meno integre. Bellissime le due intatte Porta Grossetana (o Porta Franca), e Porta Senese, entrambe presentano il caratteristico arco acuto sovrapposto ad un arco a tutto sesto ribassato sormontato dallo stemma bianco e nero di Siena. Parzialmente intatta anche la Porta Ovest.

All'interno l'abitato è disposto in maniera geometrica, come tutti gli insediamenti frutto di programmazione, con ancora alcuni bei palazzetti medievali su portici e, nella piazza principale, il pozzo dell'acqua recentemente restaurato. Sulla piazza principale affaccia la chiesa tardo romanica di San Michele, costruita tra il 1296 e il 1305, con due cicli di affreschi di scuola senese attribuiti a Biagio di Goro Ghezzi.

Oggi Paganico è sede di numerosi servizi e attività commerciali, oltre che dell'unica Scuola Media del territorio comunale.

La struttura urbana vede nettamente distinte la parte storica da quella di recente costruzione, essenzialmente riconducibile ad edificazioni posteriori agli anni '50.

Obiettivi specifici

- prioritario recupero di edifici esistenti;
- definizione dei margini del tessuto insediativo;
- mantenimento delle percezioni visive verso la pianura e la collina;
- nuova edificazione a fini residenziali da attuare attraverso interventi di completamento del tessuto edilizio urbanistico esistente e ricucitura delle aree insediate, con tipologia adeguata al contesto di riferimento, favorendo principalmente il recupero e la riqualificazione delle aree degradate esistenti;
- interventi di ristrutturazione e ampliamento del patrimonio edilizio ai fini residenziali, di servizio, direzionale e commerciale;
- riqualificazione del centro abitato attraverso un sistema di interventi a rete tesi alla riorganizzazione e allo sviluppo delle funzioni integrate proprie di un centro urbano; consolidato;
- possibilità di nuova edificazione, ampliamenti e sopraelevazioni di edifici a fini commerciali e produttivi, con tipologia adeguata al contesto di riferimento.
- realizzazione di nuove strutture per i servizi al cittadino anche di interesse generale con particolare riferimento ad esercizi pubblici, compreso il potenziamento delle attrezzature a supporto dell'associazionismo in generale, servizi alle persone e per il tempo libero;
- realizzazione di nuovi standards, servizi pubblici, con particolare riferimento ad aree a verde attrezzate, parchi pubblici e privati, servizi scolastici e parcheggi, finalizzati al miglioramento degli standards di legge.
- riqualificazione delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere esistenti tese al miglioramento e alla elevazione della qualità dell'offerta;
- creazione di percorsi pedonali e ciclabili di collegamento alternativi alla viabilità carrabile, in particolare per il collegamento con il nuovo campo sportivo;
- realizzazione di parcheggio scambiatore presso l'albergo La Pace;
- razionalizzazione del sistema scolastico (accorpamento e ampliamento delle attrezzature scolastiche);
- incentivazione e riqualificazione dell'attività turistico-ricettiva;
- rivitalizzazione del centro abitato tramite interventi tesi alla riqualificazione degli spazi urbani e delle attività terziarie e commerciali;

Azioni di trasformazione

Nell'UTOE, oltre alla salvaguardia del patrimonio edilizio esistente storico e storicizzato, saranno ammesse le seguenti azioni di trasformazione nei limiti del dimensionamento stabilito:

- 1 Area per attrezzature scolastiche
- 2 Ampliamento della esistente area artigianale e commerciale, ad occupare porzioni di territorio non esondabili e poste a fianco del Fosso Fogna e verso le porzioni situate immediatamente a margine della collina degli Orzali. Al fine di preservare gli scorci panoramici che dalla Senese consentono la percezione del paesaggio collinare e di pianura, gli interventi edificatori collocati in tali ambiti saranno assoggettati a specifiche norme per la salvaguardia delle visuali.
- 3 Ristrutturazione dell'apparato residenziale esistente caratterizzato da un'edilizia disomogenea di insediamenti nati con altre funzioni e destinazioni; la formazione del nuovo cavalcavia e della nuova infrastrutturazione viaria consente di individuare la sostenibilità di un ampliamento residenziale che

consenta di "riempire" gli spazi vuoti nella bassa collina degli Orzali. Al fine di preservare gli scorci panoramici che dalla Senese consentono la percezione del paesaggio collinare e di pianura, gli interventi edificatori collocati in tali ambiti saranno assoggettati a specifiche norme per la salvaguardi delle visuali.

4 Area posta a fianco del Fosso Fogna e destinata all'impianto di edilizia commerciale.

5 Intervento di riorganizzazione urbana nell'intorno del Cimitero; l'intervento prevede la formazione di una nuova strada di accesso, di parcheggi a servizio del Cimitero, che a sua volta potrà essere ulteriormente ampliato.

6 Area caratterizzata dalla presenza di un impianto di trattamento inerti e produzione calcestruzzi.

7 Adiacenze e margini dell'area di cui sopra, nell'ambito delle quali si prevedono completamenti e saturazioni di edilizia commerciale e produttiva legata alla iniziativa ed al mercato locale

8 Aree caratterizzate da spiccata naturalità e dalla presenza di corsi d'acqua. In tali aree non sarà consentita l'edificazione ma la sola attuazione dei progetti speciali e dei progetti legati alla formazione dei parchi fluviali, oltre alla realizzazione di un intervento pubblico individuato con il n.ro 32.

Gli interventi saranno limitati all'alveo e con esclusione di attività incompatibili con l'ambito urbano e le necessità di protezione ambientale:

- interventi di regimazione e contenimento del fosso Fogna e dei torrenti Lanzo e Gretano
- interventi a margine del Fosso dell'Ebreo
- interventi sul Fiume Ombrone

Fermo restando quanto indicato all'art.18 delle presenti norme riguardo alla previsione estrattiva nell'area del Tallurinaio, identificata nel PRAE per attività di cava e nel PAERP, adottato dalla Provincia di Grosseto con D.C.P. n.13 del 10705/09, come prescrizione localizzativa delle aree estrattive, il Comune fa presente:

- Esiste una controversia tra il Comune e la Regione Toscana – Ufficio del Difensore Civico e tra il Comune e la Ditta Elio Perna tuttora in corso avanti il al TAR Toscana, procedimenti numero 269/09 e numero 281/09 Reg. Generale.

- Allo stato la Variante di adeguamento del PRG comunale al PRAE è stata approvata con atto commissariale del 16/03/09, contestato nel procedimento n. 252/09 R.R. del TAR Toscana.

9 I Colombaioli

All'interno dell'UTOE di Paganico si colloca un'area che prende il nome dal Podere dei Colombaioli e si presenta parcellizzata in circa quaranta lotti di dimensioni omogenee.

Questo frazionamento risale agli anni cinquanta ed all'inizio nasce come alternativa agli Usi concessa agli abitanti di Paganico dalla proprietà della Tenuta di Paganico.

L'area risulta particolarmente degradata, con presenza di manufatti precari in lamiera e recinzioni spontanee, realizzati in tempi non recenti.

Ad Est di questa area sono insediate attività artigianali di tipo spontaneo.

Si prevede nuova edificazione a fini residenziali da realizzare attraverso piani attuativi che prevedano la prioritaria demolizione di tutte le strutture fatiscenti.

Il R.U. dovrà definire una scheda normativa in coerenza con il PIT all'interno della quale i vari interventi potranno essere realizzati con più Piani attuativi.

La sistemazione di questo ambito, che sul piano paesistico e architettonico presenta segni di notevole degrado, riveste caratteri di interesse generale.

Completamento residenziale a fianco ed a coronamento dei Colombaioli, con la specifica prescrizione del reperimento di aree per la sosta e per impianti pubblici di interesse generale collegate alla formazione della porta di ingresso a Paganico da ovest.

9a Villa Le Rose ed edificazioni a valle. Area satura e non ulteriormente edificabile, se non per il completamento della zona di edilizia residenziale pubblica già prevista nel PRG.

10 Aree di completamento residenziale.

Si prevede l'attuazione secondo nuovi criteri insediativi che saranno specificati nel RU ma che dovranno privilegiare la dotazione di standards, oggi particolarmente carente.

11 Area del Gorello di Paganico

Aree destinate alla ristrutturazione ed al completamento a fini residenziali, commerciali e direzionali, con perequazione per formazione di strade e piazze pubbliche ed attrezzature di interesse generale.

In particolare la sistemazione di quest'area deve collegarsi alla formazione di un parco pubblico e di un nuovo "fronte interno" caratterizzato nell'attuale da orti e costruzioni casuali o precarie.

12 Area nelle vicinanze del vecchio mattatoio.

Aree di completamento residenziale

- Si prevede l'attuazione secondo nuovi criteri insediativi che saranno specificati nel RU ma che dovranno privilegiare la dotazione di standards, oggi particolarmente carente.
- 13 Intervento di riorganizzazione urbana posto lungo la strada del Mulino
Si potranno realizzare nuovi interventi di edilizia residenziale privata con la specifica condizione che l'onere accessorio per l'edificazione, da specificare nel RU, sia riferibile al recupero della zona antistante le antiche mura di Paganico.
- 14 Area già produttiva e destinata al trattamento degli inerti escavati dall'Ombrone
Si prevede la eliminazione dell'impianto, particolarmente rumoroso e nocivo e la sostituzione dei volumi esistenti con altrettanti di edilizia residenziale o commerciale.
- 15 Realizzazione di un intervento residenziale, che costituisca elemento di chiusura del margine urbano.
- 16 Area posta a fianco dell'Albergo La Pace
Conferma e potenziamento della vocazione ricettiva di quest'area, consolidatasi anche attraverso la realizzazione del nuovo distributore carburanti ed il collegamento con il nuovo tracciato della Via Senese
- 17 L'area, posta all'interno del centro storico, è caratterizzata dalla presenza di volumi collocati casualmente e completamente indifferenti rispetto all'andamento ed alle caratteristiche della preesistenza architettonica storica.
Con la previsione di piano si vorrebbe dare una risposta concreta al mantenimento all'interno del centro storico di una presenza residenziale stabile e, contemporaneamente, reperire aree per standards a parcheggio.
- 18 Lungo il margine delle mura che guarda verso il torrente Gretano, per la quale è attualmente in corso di realizzazione un progetto di consolidamento spondale, sono presenti piccoli manufatti precari realizzati in tempi non recenti o condonati, adibiti a magazzini o ripostigli.
Si prevede la loro demolizione e ricostruzione, senza modifica della destinazione, in posizione arretrata rispetto ai resti della cinta muraria.
Il Regolamento Urbanistico detterà regole tipologiche e dimensionali che si conformino alla qualità architettonica ed ambientale dell'intorno.
- 19 Intervento di ristrutturazione o sostituzione edilizia a fini residenziali dei volumi esistenti
- 20 Margine interno ed esterno delle mura di Paganico
Riorganizzazione e ristrutturazione delle aree e degli edifici posti in adiacenza della cinta muraria, sia all'interno che all'esterno, al fine di liberare la maggior parte possibile del tratto murario antico. Quest'area mostra un assetto particolarmente complesso, caratterizzato dalla presenza di volumi residenziali stabilmente utilizzati e da volumi di servizio, "accessori" alla residenza.
Si dovrà tendere, anche proponendo percorsi peregrativi, sia alla ristrutturazione dei volumi esistenti con accorpamento degli accessori e con l'obiettivo di "liberare" le mura antiche, sia alla più radicale demolizione dei volumi ed alla loro ricostruzione in ambiti urbani diversi ed esterni rispetto al perimetro delle mura.
- 21 Area del Noce d'Oro, storico dancing di Paganico, da decenni abbandonato ed inutilizzato.
Al fine di migliorare la qualità generale del centro storico di Paganico si prevede il completamento di alcuni ambiti liberi da edificazioni con edilizia residenziale di particolare qualità e che si integri con l'intorno. Il Regolamento Urbanistico detterà regole tipologiche e dimensionali che si conformino alla qualità architettonica ed ambientale dell'intorno.
- 22 Impianto sportivo esistente
- 22 bis Ampliamento del campo sportivo per la realizzazione di impianti sempre in ambito sportivo pubblico
- 23 Podere Poggiarello
Si prevede la formazione di un insediamento residenziale che renda possibile il "collegamento" tra Paganico e la Stazione, attraverso l'asse preferenziale Usi, Paganico, Parco fluviale, insediamento residenziale di nuova formazione e Stazione di Paganico. Si prevede la possibilità di limitati ampliamenti di edilizia residenziale con la formazione di un piccolo "borgo"
- 24 Area dei Lavandoni
Area destinata alla localizzazione di attrezzature di servizio per il distributore di carburanti e per la localizzazione di servizi pubblici. In particolare si prevede la realizzazione di un piazzale da adibire a parcheggio e scambio degli autobus per il trasporto pubblico locale e la formazione di un parco attrezzato.
- 25 Ambito della Stazione
Individuazione di aree di ristrutturazione edilizia e completamento residenziale nell'ambito della Stazione.
- 26 Edificio tronco, posto nei pressi dello svincolo della Senese

- Si prevede un completamento residenziale che tenga conto della necessità di collegare il nuovo ed il vecchio intervento.
- 27 Edificio scuola elementare. Si prevede la possibilità di spostamento della scuola in altro sito e la ristrutturazione o sostituzione dell'edificio esistente, con possibilità di ampliamenti, per destinazioni compatibili (sempre in ambito scolastico oppure commerciale e residenziale).
- 28 Interventi di recupero che individuino l'ingresso di Paganico ed il luogo dei servizi.
Si potrà intervenire con lo studio di un nuovo assetto delle aree verdi sportive e di svago, anche proponendo nuove destinazioni che inneschino un processo di miglioramento urbano.
L'area dovrà essere destinata ad attività pubbliche, parcheggi anche interrati e il nuovo mercatale, oltre alla realizzazione di un polo di servizi amministrativi di uso pubblico
- 29 Poderi I Noci e la Fagianaia.
Considerata la vicinanza con il paese di Paganico, i volumi agricoli ed fabbricati attualmente utilizzati per attività agrituristiche, una volta dismessa detta attività, potranno essere ristrutturati a fini residenziali
- 30 Edifici aziendali delle Tenute di Paganico
Si prevede una ristrutturazione a fini residenziali dei volumi agricoli esistenti
- 31 La via per la Montagna
Utilizzazione della vecchia strada per la montagna, individuata nelle strade storiche del quadro conoscitivo, come base per una pista ciclabile di più ampia ed articolata struttura e percorso.
Possibilità di limitati ampliamenti dei fabbricati esistenti, con forme e tipologie
- 32 Aree di servizio infrastrutturale
Area per l'impianto del nuovo depuratore di Paganico

Dimensionamento

Popolazione al 1981: 820
 Popolazione al 2000: 1214
 Previsione insediativa al 2010: 1864

- residenza: n. alloggi 215 S.U.L. 26.760 mq
di cui n. 45 alloggi derivanti da recupero volumetrie o previsti nel vigente PRG e compresi nel dimensionamento massimo
- turistico/ricettivo: 70 posti letto
- direzionale/commerciale: S.U.L. 6.000 mq
- artigianale/industriale: S.U.L. 5.000 mq
- servizi di interesse pubblico: S.U.L. 2.000 mq (esempio: ampliamento scuole, strutture socio-sanitarie, polo servizi)

Interventi previsti dal vigente PRG compresi nel dimensionamento massimo

- Scheda n. 32 - Paganico zona "b" – del PRG vigente (4.000 mc - n. 18 alloggi)

Interventi previsti dal vigente PRG esclusi dal dimensionamento massimo

- Scheda n. 57 - Paganico zona "c" – del PRG vigente, per il quale è stato approvato delib. C.C. n. 7 del 09.03.2006 Piano Urbanistico Attuativo (mc. 20.000 residenziale)

Le attrezzature di pubblico interesse	attuale	progetto
Istituzioni per il culto e la cultura (religiose, civico sociali, culturali)	Chiese Casa comunale	Nuove sale pubbliche ed uffici comunali
Istituzioni previdenziali, assistenziali, sanitarie ed igieniche (asili nido, consultori, ambulatori, ospedali, assistenziali vari, cimiteri)	Cimitero Ambulatorio Asilo nido Scuole	Ampliamento del cimitero Nuovo cimitero Potenziamento delle strutture scolastiche
Istituzioni per il commercio e l'ospitalità (commerciali, annonarie, ricettive, mercantili fieristiche)	Assenti	Spazi per il commercio ed il mercato
Istituzioni per l'integrazione culturale, lo svago ed il tempo libero	Campo sportivo	Potenziamento delle aree sportive

(spettacolo, sport agonistico, tempo libero)		
Verde pubblico (giardini vicinali, parchi di quartiere, parchi urbani)	Parchi urbani Verde pubblico	Nuove aree a verde verso l'Ombrone Parchi fluviali
Istituzioni amministrative, associative, per attività comunitarie e per la sicurezza (Carabinieri, pubblica sicurezza...)	Ufficio postale	

Art. 51.3 UTOE DI CASAL DI PARI

Descrizione

L'UTOE di Casal di Pari comprende il centro principale ed alcune aree marginali aventi funzione di tutela ambientale e paesaggistica.

L'UTOE si sviluppa lungo l'antica strada per Siena, oggi corso principale del paese.

Tipico insediamento di crinale, Casale mostra come la particolare orografia dei due versanti abbia in definitiva caratterizzato la natura e la qualità dell'edilizia.

Non identificandosi una specifica cerchia muraria, il paese si sfrangia verso est in una serie di episodi edilizi che, appena fuori dall'agglomerato antico diventano anonimi e privi di particolare pregio.

Al suo interno distinguiamo i seguenti episodi principali:

- il centro storico, caratterizzato dall'antico impianto del borgo lungo strada;
- i margini edificati sul lato che guarda la senese, caratterizzati da una edilizia arroccata e generalmente di servizio, un "retro" che però diventa negli occhi di chi percorre la Via Senese, l'unica immagine conosciuta di Casale;
- l'espansione residenziale del versante verso l'Ombrone, più dolce, meglio esposta e quindi più amena, ma anche di minor pregio architettonico ed ambientale.

Obiettivi specifici

- Mantenimento della caratteristica di borgo di crinale medievale, non ammettendo aggiunte che possano modificare l'aspetto del paese dai significativi punti di vista della Senese e della vecchia Senese;
- Prioritario recupero di edifici esistenti;
- Nuova edificazione a fini residenziali da attuare attraverso interventi di completamento del tessuto edilizio urbanistico esistente e ricucitura delle aree insediate, con tipologia adeguata al contesto di riferimento, favorendo principalmente il recupero e la riqualificazione delle aree degradate esistenti;
- Realizzazione di nuovi standards, servizi pubblici, con particolare riferimento ad aree a verde attrezzato, parchi pubblici e privati e parcheggi, finalizzati al miglioramento degli standards di legge.
- riqualificazione delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere esistenti tese al miglioramento e alla elevazione della qualità dell'offerta;
- Ampliamento della R.S.A. per Anziani.

Azioni di trasformazione

Nell'UTOE, oltre alla salvaguardia del patrimonio edilizio esistente storico e storicizzato, saranno ammesse le seguenti azioni di trasformazione nei limiti del dimensionamento stabilito:

- 1 Ristrutturazione e l'ampliamento del cimitero con la formazione di parcheggi ed eventuali attrezzature di servizio.
- 2 Intervento di espansione residenziale sia pubblica che privata che si colloca in estensione diretta dell'abitato esistente.

L'intervento segue la necessità di riorganizzazione di aree poste tutte in diretta continuità con il nucleo urbano esistente. L'espansione non turba la qualità e l'organizzazione del nucleo urbano esistente sia per la modesta dell'insediamento che per la relativa scarsa visibilità.

- 3 Ristrutturazione del margine esterno del paese, visibile dalla Senese, con la riutilizzazione dei volumi impropri e precari.

Riordino dell'area in prossimità della cabina elettrica.

Ristrutturazione con ampliamenti forfettari di volumi esistenti al margine delle mura, con lo scopo di migliorare la qualità dell'edificato e dell'immagine generale dell'incastellamento

- 4 Piccole nuove volumetrie da destinare alla produzione ed al commercio.
- 5 Riordino delle volumetrie esistenti con eventuali cambi di destinazione e formazione di volumi da destinare a garages coperti.

- 6 Ristrutturazione di alcuni volumi precari esistenti in loco da molti anni ed inadeguati sia sul piano funzionale che formale; al volume ristrutturato si potranno aggiungere alcune piccole volumetrie residenziali di supporto all'intervento.
- 7 Nell'area si trova la Residenza Assistita per Anziani di recente costruzione: si prevede l'ampliamento della struttura in relazione alle mutate condizioni generali.
- 8 Area destinata a pubbliche attività di tempo libero. Nell'area sono presenti alcuni manufatti che potranno essere recuperati ed eventualmente ampliati attraverso interventi di sostituzione edilizia. La destinazione deve rimanere di interesse pubblico.

Dimensionamento

Popolazione al 1981: 195
 Popolazione al 2000: 164
 Previsione insediativa al 2010: 244

- residenza: n. alloggi 32 S.U.L. 3.150 mq
di cui n. 10 alloggi derivanti da recupero volumetrie
- turistico/ricettivo: 20 posti letto
- direzionale/commerciale: S.U.L. 500 mq
- artigianale/industriale: S.U.L. 500 mq
- servizi di interesse pubblico: S.U.L. 1.000 mq (esempio: ampliamento R.S.A., strutture socio-sanitarie)

Le attrezzature di pubblico interesse	attuale	progetto
Istituzioni per il culto e la cultura (religiose, civico sociali, culturali)	Chiese Centro sociale	
Istituzioni previdenziali, assistenziali, sanitarie ed igieniche (asili nido, consultori, ambulatori, ospedali, assistenziali vari, cimiteri)	Cimitero R.S.A.	Ampliamento R.S.A.
Istituzioni per il commercio e l'ospitalità (commerciali, annonarie, ricettive, mercantili fieristiche)	Assenti	Spazi per il commercio ed il mercato
Istituzioni per l'integrazione culturale, lo svago ed il tempo libero (spettacolo, sport agonistico, tempo libero)	Assenti	
Verde pubblico (giardini vicinali, parchi di quartiere, parchi urbani)	Parchi urbani Verde pubblico	
Istituzioni amministrative, associative, per attività comunitarie e per la sicurezza (Carabinieri, pubblica sicurezza, carceri, uffici pubblici, uffici giudiziari, uffici imposte e di registro, uffici postali)	Assenti	

Art. 51.4 UTOE DI PARI e FERRAIOLA

Descrizione

L'UTOE comprende il centro principale di Pari, il nucleo di Ferraiola ed alcune aree marginali poste intorno all'abitato di Pari e lungo la strada comunale, aventi funzione di tutela ambientale e paesaggistica.

Al suo interno distinguiamo i seguenti episodi principali:

- il centro storico di Pari, caratterizzato dall'antico incastellamento, ormai definitivamente sostituito da una corona di residenze di antico impianto;
- la Fattoria fortificata della Ferraiola, anch'essa sostituita da residenze e volumi generici di impianto recente ma che ancora mostra l'antica disposizione urbana
- l'importante formazione geologica che caratterizza il versante nord, luogo di tutela ambientale;

Obiettivi specifici

- Mantenimento della caratteristica di incastellamento medievale o di Fattoria fortificata, non ammettendo aggiunte che possano modificare l'aspetto del paese dai significativi punti di vista della Senese, della Strada comunale e delle valli dell'Ombrone;
- Prioritario recupero di edifici esistenti;
- Nuova edificazione a fini residenziali da attuare attraverso interventi di completamento del tessuto edilizio esistente e ricucitura delle aree insediate, con tipologia adeguata al contesto di riferimento;
- Realizzazione di nuovi standards, servizi pubblici, con particolare riferimento ad aree a verde attrezzato, parchi pubblici e privati e parcheggi, finalizzati al miglioramento degli standards di legge.
- Riqualficazione delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere esistenti tese al miglioramento e alla elevazione della qualità dell'offerta;

Azioni di trasformazione

Nell'UTOE, oltre alla salvaguardia del patrimonio edilizio esistente storico e storicizzato, saranno ammesse le seguenti azioni di trasformazione nei limiti del dimensionamento stabilito:

- 1 Il consolidamento residenziale, commerciale e produttivo nell'ambito del nucleo della Ferraiola, promuovendo, con possibilità di interventi anche di sostituzione edilizia, il recupero dell'immagine di fattoria fortificata.
- 1a Eliminazione dei volumi impropri destinati ad usi ortivi e sostituzione con tipologie unificate, da rendere nel dettaglio del R.U.
- 1b Ambito privilegiato nel quale trasferire le volumetrie eventualmente derivanti dal riordino della Ferraiola e le nuove volumetrie di previsione per l'espansione residenziale, produttiva e commerciale.
Tali volumetrie dovranno integrarsi in modo sostanziale con l'intorno, aggregandosi con l'esistente a formare un nucleo conchiuso, non ponendosi a margine della strada ma rimanendo ad essa ortogonali ed esterne.
- 1c Piccolo agglomerato per il quale si prescrive il riordino architettonico e funzionale utilizzando gli stessi criteri indicati per la Ferraiola.
- 2 Aree destinate alla espansione residenziale privata, da realizzare secondo i seguenti criteri:
 - rafforzamento dei principi insediativi consolidati che caratterizzano la specificità dei luoghi, seconda una regola insediativa conchiusa di accorpamento alle volumetrie esistenti allo scopo di ricucire e migliorare il tessuto edilizio esistente;
 - verifica che le nuove edificazioni non interferiscano con le visuali verso il centro storico, che in questo ambito assume il valore di invariante;
 - adozione di tipi edilizi e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive della zona;
 - le nuove costruzioni e le opere ad esse connesse dovranno essere realizzate in modo da limitare le opere di movimento terra (scavi e riporti), che comunque dovranno essere eseguite in modo da raccordare i nuovi profili dei versanti con gli elementi morfologici che caratterizzano il luogo, senza realizzazione di muri a retta di contenimento.
- 3 Intervento di recupero urbano con modesta espansione residenziale da realizzarsi in aggiunta alla ristrutturazione dei volumi esistenti.
E' inoltre prevista la formazione di un parcheggio pubblico.
Anche in questo caso nel progetto a scala urbana si dovrà sempre verificare che le nuove edificazioni non interferiscano con l'immagine dell'incastellamento medievale che in questo ambito assume il valore di invariante.
- 4 Individuazione di un'area commerciale e di servizio.

Le nuove volumetrie dovranno integrarsi in modo sostanziale con l'intorno, aggregandosi, non ponendosi a margine della strada ma rimanendo ad essa ortogonali ed esterne.

- 5 Intervento di riorganizzazione urbana
Ristrutturazione dei volumi esistenti aventi una destinazione o caratteristiche improprie, con possibilità ampliamenti residenziali.
- 6 Interventi di ristrutturazione al margine del centro storico, con possibile accorpamento di volumi esistenti aventi lo scopo di migliorare la qualità dell'immagine generale dell'incastellamento.
- 7 Ristrutturazione ed ampliamento del cimitero

Dimensionamento

Popolazione al 1981: 212
 Popolazione al 2000: 195
 Previsione insediativa al 2010: 290

- residenza: n. alloggi 35 S.U.L. 3.430 mq
di cui n. 15 alloggi derivanti da recupero volumetrie
- turistico/ricettivo: 40 posti letto
- direzionale/commerciale: S.U.L. 1.100 mq
- artigianale/industriale: S.U.L. 500 mq
- servizi di interesse pubblico: S.U.L. 500 mq

Le attrezzature di pubblico interesse	attuale	progetto
Istituzioni per il culto e la cultura (religiose, civico sociali, culturali)	Chiese	
Istituzioni previdenziali, assistenziali, sanitarie ed igieniche (asili nido, consultori, ambulatori, ospedali, assistenziali vari, cimiteri)	Cimitero Ambulatorio	
Istituzioni per il commercio e l'ospitalità (commerciali, annonarie, ricettive, mercantili fieristiche)	Assenti	Spazi per il commercio ed il mercato
Istituzioni per l'integrazione culturale, lo svago ed il tempo libero (spettacolo, sport agonistico, tempo libero)	Campo sportivo a Pari	Potenziamento delle aree sportive
Verde pubblico (giardini vicinali, parchi di quartiere, parchi urbani)	Parchi urbani Verde pubblico	Nuove aree a verde sul lato di Pari verso l'Ombrone
Istituzioni amministrative, associative, per attività comunitarie e per la sicurezza (Carabinieri, pubblica sicurezza, carceri, uffici pubblici, uffici giudiziari, uffici imposte e di registro, uffici postali)	Ufficio postale	Uffici comunali decentrati

Art. 52 I SISTEMI INSEDIATIVI

Art. 52.1 SISTEMA INSEDIATIVO DEL LECCIO

Descrizione

Antica stazione di posta lungo la Via per Siena, alla quale si sono poi collegati e riferiti alcuni volumi agricoli e di servizio.

Oggi il tutto è stato modificato perdendo in parte la funzione originaria, ma conservando un aspetto caratteristico e di pregio.

Obiettivi specifici

- Prioritario recupero di edifici esistenti a fini residenziali e commerciali;
- Riqualificazione delle strutture di esistenti tese al miglioramento e alla elevazione della qualità dell'offerta con possibilità di ampliamento del ristorante e la realizzazione di una locanda.

Azioni di trasformazione

Oltre alla salvaguardia del patrimonio edilizio esistente storico e storicizzato, saranno ammesse le seguenti azioni di trasformazione nei limiti del dimensionamento stabilito:

- 1 Il mantenimento delle volumetrie esistenti, riconducibili ad un impianto originale. Sostituzione o ristrutturazione edilizia di quei volumi identificabili come impropri o recenti, alla ricerca della identità di borgo.
- 2 Sostituzione o ristrutturazione edilizia dei volumi esistenti e non più utilizzati a fini agricoli.
- 3 Il riconoscimento di una vocazione turistica al territorio di Pari, con la localizzazione di strutture ricettive (albergo) .
- 4 Mantenimento di una previsione non attuata del presente P.R.G. per la realizzazione di un'area produttiva.

Dimensionamento

Popolazione al 1981:	10
Popolazione al 2000:	12
Previsione insediativa al 2010:	24

- residenza: n. alloggi 4 S.U.L. 400 mq
tutti derivanti da recupero volumetrie
- turistico/ricettivo: 30 posti letto
- direzionale/commerciale: S.U.L. 500 mq

Art. 52.2 SISTEMA INSEDIATIVO DI MONTE ANTICO

Descrizione

Monte Antico è conosciuto per il suo castello che, dall'alto di un colle, domina la valle dell'Ombrone. Al Castello si accede per una strada caratterizzato da un viale di cipressi.

Ad ogni passo, salendo, lo spazio diventa sempre più ampio, fino a raggiungere sul piazzale del castello un giro di 360 gradi. Il panorama è certo uno dei più suggestivi di tutta la regione: un profondo dirupo che va a terminare nella piana dove serpeggia pigro l'Ombrone con la mole del Monte Amiata come sfondo.

La rocca deve aver visto e subito per quasi un millennio alterne vicende fra splendori e miserie. La sua esistenza è già attestata in una carta amiatina del 988, dove viene indicato con l'antico toponimo "Ancaiano". La pieve fu dapprima sotto il controllo delle monache senesi di Montecelso, e fu rivendicata poi dai monaci di San Lorenzo dell'Ardenghesca. Il feudo passò ben presto dal dominio degli Ardengheschi a quello dei Buonsignori prima e dei Tolomei poi, fino ad entrare a far parte del contado della Repubblica di Siena nel 1348. Pare che, con alterne vicende, le due nobili famiglie abbiano continuato ad alternarsi nel possesso del Castello, e che proprio in questa antica dimora siano state ordite le prime fila della congiura dei senesi contro gli spagnoli.

Dopo anni di abbandono, adesso il castello è sede di un albergo che ospita anche iniziative culturali e conferenze.

A valle del nucleo antico, in corrispondenza della Stazione ferroviaria si è sviluppato il borgo della stazione di Monteantico, centro di servizio dell'Ente Maremma, sorto in prossimità di uno scalo sulla ferrovia Siena-Grosseto e dotato di scuola elementare, ufficio postale, spaccio e chiesa.

Obiettivi specifici

- Recupero del patrimonio edilizio inutilizzato per attività compatibili con l'intorno;
- Nuova edificazione a fini residenziali e produttivi attraverso interventi di completamento del tessuto edilizio urbanistico esistente e ricucitura delle aree insediate con tipologia adeguata al contesto di riferimento;

Azioni di trasformazione

Oltre alla salvaguardia del patrimonio edilizio esistente storico e storicizzato, saranno ammesse le seguenti azioni di trasformazione nei limiti del dimensionamento stabilito:

- 1 Espansione residenziale
- 2 Ambito artigianale e produttivo

L'espansione deve avvenire secondo criteri di non interferenza e di non visibilità rispetto alle caratteristiche del centro di servizio dell'Ente Maremma.

Dimensionamento

Popolazione al 1981: 165
Popolazione al 2000: 153
Previsione insediativa al 2010: 180

- residenza: n. alloggi 6 S.U.L. 675 mq
di cui 2 derivanti da recupero volumetrie
- artigianale/industriale: S.U.L. 2.500 mq

Art. 52.3 SISTEMA INSEDIATIVO DEI PODERI DI CIVITELLA

Descrizione

Il nuovo tracciato della Senese, con i benefici indotti dalla migliore capacità di collegamento delle maremme con il senese ed il fiorentino, ha però talvolta interrotto alcuni storici rapporti insediativi.

Uno di questi è quello che legava la Pieve ed i Poderi a Civitella, ponendoli lungo l'asse stradale che da Paganico arrivava al Bagnolo attraversando il capoluogo.

Oggi ci troviamo a trattare questo ambito territoriale come un "corpo estraneo", in realtà per i civitellini la Pieve (ed i Poderi) sono un continuum insediativo ma soprattutto culturale e sociale con il paese.

Quest'area, edificata in epoca storica lungo la strada che collegava (e collega) Monte Antico con il Podere Gello, La Pieve e quindi Civitella, attraversando trasversalmente tutto il territorio comunale ed omologa alla Strada storica dei Sodalini, posta pochi chilometri più a nord e legata alla presenza dell'Abbadia.

Di grande importanza il collegamento longitudinale Abbadia – La Pieve.

Lungo questo collegamento, dalla Pieve ai Poderi della Pieve, si sono avuti fenomeni di insediamento residenziale in particolare in corrispondenza dei Poderi stessi.

Obiettivi specifici

- Recupero del patrimonio edilizio inutilizzato per attività compatibili con l'intorno;
- Nuova edificazione a fini residenziali e produttivi attraverso interventi di completamento del tessuto edilizio urbanistico esistente e ricucitura delle aree insediate con tipologia adeguata al contesto di riferimento;

Azioni di trasformazione

Il Piano, in considerazione della natura certamente defilata dell'ambito, invisibile dalla Senese, prevede:

- 1 espansione residenziale collegata fisicamente all'esistente ed avente caratteristiche tecniche e formali tali da uniformarla con la qualità e le caratteristiche dell'esistente. I fabbricati esistenti potranno modificare la destinazione d'uso in residenziale.
- 2 Intervento finalizzato alla realizzazione di un piccolo insediamento produttivo con caratteri omogenei ed elevata qualità architettonica dei manufatti.
Si dovranno prevedere tutti gli interventi di mitigazione delle strutture produttive (quinte vegetazionali, ecc.) in modo da salvaguardare la vista che si gode percorrendo la vecchia SS 223 (progetto speciale strada del vino). I nuovi fabbricati dovranno avere altezza contenuta (max. 4 mt.)
L'intervento dovrà attuarsi in relazione al nuovo assetto della viabilità connessa con il raddoppio della Senese.
L'intervento si attuerà previo piano attuativo unitario di iniziativa pubblica

Dimensionamento

Popolazione al 1981: 27
Popolazione al 2000: 18
Previsione insediativa al 2010: 55

- residenza: n. alloggi 6 S.U.L. 675 mq
di cui 2 derivanti da recupero volumetrie
- direzionale/commerciale: S.U.L. 500 mq

- artigianale/industriale: S.U.L. 2.000 mq

Art. 53 La strategia del sistema funzionale rurale

Azioni strategiche generali

Per il raggiungimento degli obiettivi relativi al sistema rurale dovranno essere attuate azioni strategiche volte a:

- individuare incentivi e agevolazioni a sostegno dell'agricoltura;
- tutelare le aree rurali che presentino valori paesaggistici di rilevante bellezza;
- contenere la nuova edificazione e mitigare il suo impatto sul paesaggio;
- contenere il processo di frammentarietà fondiaria;
- conservare gli elementi dotati di valore storico, culturale e documentale;
- mantenere, recuperare e valorizzare l'accesso e la libera percorrenza della viabilità locale esistente;
- mantenere le attività e le funzioni delle imprese storiche di tradizione e di tipicità che caratterizzano le aree rurali.
- mantenere e rafforzare i principi insediativi consolidati che caratterizzano la specificità dei luoghi, secondo una regola insediativa conchiusa allo scopo di ricucire e migliorare il tessuto edilizio esistente,
- favorire il recupero delle tipologie edilizie tradizionali.

Art. 54 Lo schema normativo per il territorio rurale

Art. 54.1 Definizioni

Territorio rurale: parte del territorio comunale che all'atto della definizione delle presenti norme coincide con la zona omogenea E (D.M.2.4.1968) del vigente strumento urbanistico comunale il cui perimetro sarà ulteriormente precisato al momento dell'adozione del Piano Strutturale e coinciderà con le aree esterne ai centri abitati organizzati in U.T.O.E. insediative in coerenza con quanto affermato dal P.T.C. provinciale.

Prevalente funzione agricola: attributo che viene conferito a quella porzione del territorio rurale con vocazione agricola non esclusiva per cui, nello spirito della L.R.1/2005 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.

Esclusiva funzione agricola: attributo che viene conferito a quella porzione del territorio rurale ove, tenuto conto delle condizioni pedoclimatiche ed infrastrutturali, si individua una particolare potenzialità per la specializzazione agricola. Per tali territori l'agricoltura è elemento strutturale fondante, vocazione che diventa risorsa da preservare e valorizzare. Per tale ragione si consentono al massimo tutte le trasformazioni coerenti con la produttività agricola mentre non si favoriscono quelle proprie di una visione multifunzionale del territorio stesso, escludendo, come da disposizione del PTC, la nuova edificazione per attività integrative a quella agricola.

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 esercitate all'interno di fabbricati preesistenti o di nuova edificazione che per i limiti dimensionali e le modalità di esercizio non alterano la connotazione rurale del territorio e che comportano, anzi, la valorizzazione del carattere rurale di esso. Tali attività possono essere esercitate, quindi, nell'ambito del territorio rurale. In particolare si definiscono, in coerenza con con le norme del PTC:

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 e altre che saranno puntualmente definite nel R.U.

Attività integrative artigianali sono quelle di modeste dimensioni che svolgano funzione di supporto e servizio alle attività agricole il cui esercizio non comporti impatti negativi in termini di rumore e di visibilità rispetto all'ambiente circostante e che saranno puntualmente definite nel R.U.

Attività integrative di locande rurali sono quelle attività di ospitalità con limite massimo sino a 50 posti letto (o volumetrie equivalenti per altre attività integrative compatibili), prioritariamente realizzate tramite riutilizzazione dei volumi esistenti, con particolare attenzione al recupero di fabbricati rurali caratteristici ed in stato di degrado.

Attività integrative di servizio sono quelle di supporto per attività di svago, tempo libero, ricreazione e didattica e quant'altro legato alla tipicità dei luoghi che non abbiano le caratteristiche di attività connesse a quella agricola.

Attività connesse a quella agricola sono quelle attività che l'imprenditore agricolo può esercitare anche se non inerenti la coltivazione o l'allevamento, ai del comma 1 art 1 Dlgs 228 del 18 maggio 2001. Sono individuabili nelle seguenti attività:

- agriturismo
- attività faunistico venatorie
- manipolazione, trasformazione, conservazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti ottenuti prevalentemente dalle proprie coltivazioni o governo del bosco o dagli allevamenti
- fornitura di beni o servizi compresa attività di valorizzazione dell'ambiente e del territorio rurale, purché venga utilizzata prevalentemente attrezzature o risorse aziendali normalmente impiegate nell'esercizio dell'attività agricola

I fabbricati utilizzati per tali attività rimangono a destinazione agricola

Strutture di servizio per l'agricoltura è un nucleo edificato ove si concentrano attività funzionali allo sviluppo dell'agricoltura. Tali nuclei saranno localizzati a completamento di nuclei rurali esistenti e/o ad integrazione di strutture produttive e di servizio esistenti o previste dal P.S.

Le attività che vi si possono concentrare sono quelle:

- commerciali: locali per la vendita dei mezzi di produzione agricoli, la vendita diretta dei prodotti agricoli al consumatore, la conservazione e lo stoccaggio delle derrate agricole
- artigianali: attività a servizio del territorio rurale (officine meccaniche specializzate in macchine agricole, maniscalchi,
- industriali: opifici di trasformazione dei prodotti agricoli (industria lattiero casearia, pastifici, frantoi, cantine, lavorazione di ortaggi ecc...)
- di servizio: sedi di associazioni, consorzi o cooperative agricole; raccolta organizzata da queste ultime dei rifiuti speciali provenienti dalle aziende agricole (imballaggi, olii usati ecc...) se ed in quanto autorizzati dalla provincia, studi professionali di professionisti del settore agricolo (periti agrari, dottori agronomi, veterinari ecc...)

Art. 54.2 Interventi edilizi in zona agricola

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

Sul patrimonio edilizio avente destinazione d'uso agricola e pertinente ad aziende aventi le dimensioni minime di cui alle norme del PTC sono ammessi i seguenti interventi, purché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo
- c) ristrutturazione edilizia, anche con trasferimento una tantum di volumetrie nei limiti del 10% del volume v.p.p. degli edifici aziendali, ma fino ad un massimo di 600 mc di volume ricostruito;
- e) nell'ambito della ristrutturazione edilizia, ampliamenti una tantum del 10% del volume v.p.p. degli edifici aziendali, comunque fino ad un massimo di 100 mc per le abitazioni rurali e fino ad un massimo di 300 mc per gli annessi agricoli Tali interventi non devono comportare l'aumento delle unità abitative;
- f) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- g) ampliamenti per la realizzazione di autorimesse pertinenziali nei limiti di mq 1/10 mc di residenza rurale da realizzare esclusivamente al piano interrato.
- h) ampliamenti per la realizzazione di volumi tecnici.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola di ristrutturazione edilizia e ampliamenti oltre i limiti di cui ai punti precedenti, trasferimenti di volumetrie, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, mutamento della destinazione d'uso di edifici facenti parte di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste dal PTC provinciale, sono consentiti solo previa approvazione di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.) ai sensi della vigente normativa regionale e provinciale.

Il mutamento della destinazione d'uso di edifici facenti parte di aziende agricole con superfici minime fondiari uguali o superiori a quelle di cui alle norme del PTC risultanti non gravati da atto d'obbligo ai sensi della vigente normativa, è consentito solo previa approvazione del P.A.P.M.A.A. che dimostri la non necessità alla conduzione del fondo dei suddetti edifici.

I fabbricati rurali non facenti parte di aziende agricole, ovvero facenti parte di fondi agricoli con superfici minime fondiari inferiori a quelle di cui alle norme del PTC possono modificare la destinazione d'uso agricola mediante la presentazione di una relazione in cui si dimostri la non necessità alla

conduzione del fondo dei suddetti edifici. Resta fermo che nel rispetto dell'art. 41, comma 6, della legge R.T. n. 1/05, così come successivamente integrata e modificata, non possono mutare la destinazione d'uso agricola gli annessi agricoli costruiti ai sensi del suddetto articolo.

Il R.U. fissa criteri dettagliati per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui ai punti precedenti relativamente al ridimensionamento e/o alla diversa composizione architettonica dei volumi risultanti dal recupero, nel perseguimento degli obiettivi di qualità paesaggistica e conservazione delle risorse del presente piano.

Il R.U., in coordinamento con le norme del PTC, stabilisce criteri specifici per consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente senza mutamento della destinazione d'uso agricola per la realizzazione di ulteriori unità abitative in favore di componenti dell'azienda agricola (coadiuvante, familiare, salariato, ecc). A tal fine, oltre al possesso della superficie minima fondiaria di cui alle norme del PTC, il R.U. individuerà una superficie minima aziendale, corrispondente alle dimensioni territoriali prevalenti riferite alle aziende agricole della zona, necessaria per la realizzazione di nuove abitazioni agricole.

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

Salvo quanto specificatamente stabilito per le varie unità e sub-unità di paesaggio del Comune, sul patrimonio edilizio avente destinazione d'uso non agricola sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia;
- d) sostituzione edilizia così come normata dalla LR 1/2005 art. 78, comma h) per edifici o manufatti edilizi fino a 300 mc di volumetria v.p.p., per motivate esigenze in relazione alle caratteristiche geologiche e paesaggistiche dell'ambito o in adeguamento a normative sul rispetto delle distanze, con possibilità di ricostruzione in diverso sito solo se migliorativo in riferimento al criterio insediativo prevalente della zona e all'inserimento paesaggistico e ambientale. L'intervento dovrà avvenire mantenendo la volumetria e l'altezza massima esistenti;
- e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- f) per le abitazioni risultanti non agricole alla data di adozione del presente piano è consentito l'ampliamento una tantum pari al raddoppio della superficie lorda totale attuale e comunque fino ad un limite massimo di superficie lorda totale di mq 110 compreso l'esistente senza possibilità di incremento del numero delle unità abitative e purché l'ampliamento non comporti un peggioramento dei caratteri architettonici e paesaggistici del sito;
- g) ampliamenti per la realizzazione di autorimesse pertinenziali nei limiti di mq. 1/10 mc di residenza da realizzare esclusivamente al piano interrato.
- h) ampliamenti per la realizzazione di volumi tecnici.

Per gli ampliamenti volumetrici, si rimanda al RU la definizione dei criteri per l'attuazione e la loro fattibilità nelle varie unità e sub-unità di paesaggio

Gli edifici risultanti non agricoli, purché non sia stato sfruttato l'ampliamento una tantum di cui al punto f, possono essere utilizzati nel seguente modo:

- realizzazione di attività integrative con l'attività agricola e il territorio rurale (artigianali e/o commerciali, servizi);
- realizzazione di attività ricettive alberghiere (non R.T.A.) o di affittacamere (non altre attività extralberghiere);
- attività artigianali o commerciali integrative dell'attività agricola e/o connesse con il territorio rurale di appartenenza;
- realizzazione di attività di ristorazione e/o degustazione prodotti agro-alimentari locali;
- recupero abitativo fino ad un massimo di n. 3 unità per ciascun immobile, con superficie utile per ciascuna unità abitativa non inferiore a mq 60. Tale recupero non è ammesso nelle zone ad esclusiva funzione agricola.
- supporto all'attività di aziende faunistico-venatorie o agriturismo-venatorie per l'ospitalità di cacciatori (sale riunioni, club house, sale espositive e simili).

Il predetto mutamento dell'uso è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione, o di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, e

all'individuazione, ove già non siano individuate, delle aree di pertinenza degli edifici, trovando applicazione i seguenti commi del presente articolo.

Le aree di pertinenza, da sottoporre a sistemazione ambientale, devono essere pari almeno a 100 volte la superficie coperta dei manufatti edilizi interessati se ricadenti in zone a prevalente funzione agricola e a 200 volte in quelle ad esclusiva.

Il R.U. fissa i criteri e i limiti al recupero del patrimonio edilizio esistente con ristrutturazione e sostituzione edilizia, nonché al mutamento della destinazione d'uso di cui al punto precedente, nel perseguimento degli obiettivi di qualità paesaggistica e conservazione delle risorse fissati dal presente piano.

- Interventi di nuova costruzione di edifici rurali

Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero del patrimonio edilizio esistente e fermo restando quanto previsto all'art. 46 della LRT 01/2005, la costruzione di nuovi edifici rurali è ammessa solo se ne vengono dimostrate le necessità in rapporto alla conduzione aziendale.

La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo è soggetta all'approvazione da parte del comune del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale presentato dallo IAP, dove si dimostri la necessità di utilizzare almeno 1728 ore lavorative annue, corrispondenti al lavoro di un addetto a tempo pieno, per ogni unità abitativa, computando anche le unità abitative esistenti. Le 1728 ore lavorative devono essere riferite in modo prevalente alle attività agricole e, solo per la parte residua, alle attività connesse. Nelle zone montane o svantaggiate come definite dalle norme vigenti, le ore lavorative annue per ogni unità abitativa sono ridotte alla metà; oltre al possesso della superficie minima fondiaria di cui alle norme del PTC, il R.U. individuerà una superficie minima aziendale, corrispondente alle dimensioni territoriali prevalenti riferite alle aziende agricole della zona, necessaria per la realizzazione di nuove abitazioni agricole.

La costruzione di nuovi annessi agricoli è soggetta all'approvazione da parte del comune del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, presentato dallo IAP, dove si dimostri che la costruzione di nuovi annessi agricoli è commisurata alla capacità produttiva dell'azienda agricola;

Il R.U., in coordinamento con le norme del PTC, individua i criteri dettagliati per gli interventi di nuova edificazione di edifici rurali relativamente alla corretta localizzazione rispetto ai caratteri del territorio e del paesaggio, alla dimensione massima ammissibile di ogni unità abitativa ed ai materiali ed elementi tipologici in relazione alla salvaguardia delle tradizioni architettoniche, allo sviluppo della bio-edilizia ed al perseguimento del risparmio energetico.

Il R.U. individua e disciplina le casistiche in cui si ammette l'edificazione di annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo, pur nel rispetto dei principi generali di salvaguardia delle risorse e riproducibilità degli assetti fissati dal presente Piano.

il R.U. fissa modalità e criteri per gli interventi edilizi nei fondi agricoli che si trovano al di sotto dei parametri minimi di cui alle norme del PTC o da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, in conformità con i seguenti principi:

- le possibilità edificatorie si limitino alla sola realizzazione o ampliamento di n. 1 annesso agricolo per ciascun fondo;
- il concessionario sottoscriva un impegno a non alienare separatamente dal fondo il fabbricato concesso e a non mutarne la destinazione d'uso prima di 20 anni dalla sua costruzione. Resta fermo che nel rispetto dell'art. 41, comma 6, della legge R.T. n. 1/05, così come successivamente integrata e modificata, non possono mutare la destinazione d'uso agricola gli annessi agricoli costruiti ai sensi del suddetto articolo;
- obbligo di conservazione e, ove necessario, di miglioramento di tutti gli elementi caratteristici del paesaggio agrario presenti sul fondo;
- obbligo di coltivare e mantenere sul fondo coltivazioni arboree, arbustive o erbacee pluriennali tipiche o storicizzate nel contesto paesaggistico di riferimento per un impegno lavorativo, calcolato secondo i parametri colturali fissati dal PTC provinciale, non inferiore a 500 ore/anno. A questa quota lavorativa potranno concorrere anche le sistemazioni ambientali per la conservazione degli elementi caratteristici del paesaggio agrario individuati dal presente piano.

Art. 54.3 Norme per le aree ad esclusiva funzione agricola

Il PS riconosce il carattere di esclusività a quelle aree in cui l'attività agricola costituisce un'importante risorsa economica a livello locale e concorre al mantenimento di un paesaggio di eccellenza.

Il PS incentiva l'attività agricola; a tal fine ammette la realizzazione di nuovi fabbricati utili alla conduzione del fondo, quelli necessari ad attività di trasformazione dei prodotti agricoli, con particolare riferimento alle produzioni vinicole ed ampliamenti del patrimonio edilizio rurale esistente che saranno disciplinati sia a livello dimensionale che tipologico e localizzativo dal RU.

Il PS sostiene il reddito agricolo promovendo funzioni compatibili con il carattere di ruralità del territorio legate alla diffusione dei prodotti locali. Il PS, attraverso il recupero del patrimonio edilizio ammette la realizzazione di:

- piccoli esercizi di ristorazione e di degustazione dei prodotti tipici locali;
- attività connesse a quella agricola, ivi compresa la commercializzazione dei prodotti.

Art. 54.4 Criteri insediativi

Sia negli interventi di nuova edificazione che in quelli di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, si dovrà tenere conto dei criteri insediativi esistenti.

Tali criteri sono:

- ubicazione degli interventi nel rispetto della maglia territoriale e poderale esistente e delle tradizioni insediative storicamente consolidate laddove queste caratterizzano in modo qualificante il territorio
- localizzazione e configurazione dei nuovi manufatti in modo da conseguire aggregazioni significative con i fabbricati esistenti

Gli interventi, in particolare, dovranno ricollegarsi alle situazioni esistenti più vicine, oltreché fisicamente anche visivamente per inserirsi adeguatamente nel tessuto insediativo esistente.

In presenza di attività di agricameggio essa dovrà esplicarsi nella pertinenza del fabbricato esistente o dell'agglomerato edilizio di riferimento.

Art. 54.5 Piano Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA)

Il Piano Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) di cui alla L.R. 1/2005, in coerenza con quanto stabilito dal DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R, dall'art.26, comma 14 e nella scheda 11 del P.T.C. avrà i seguenti contenuti:

Il PAPMAA, redatto sul apposito modello contiene i seguenti dati:

1. Contenuti del piano

- a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
- b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
- c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive;
- d) l'individuazione degli edifici esistenti e di quelli da realizzare con specificazione delle relative superfici fondiarie collegate;
- e) l'individuazione degli edifici presenti nell'azienda ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte dal programma;
- f) la verifica di conformità con la vigente strumentazione urbanistica e regolamentare del comune;
- g) la valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio;
- h) l'indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso.

La descrizione della situazione attuale dell'azienda deve rappresentare lo stato di fatto complessivo, rilevato alla data di presentazione del programma, con riferimento a:

- a) la superficie fondiaria aziendale, individuata in termini catastali e graficamente rappresentata in scala adeguata, nonché riportata su estratto della carta tecnica regionale in scala di 1: 10.000 o in scala più dettagliata se disponibile;
- b) la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie conseguite;
- c) il numero degli addetti impegnati nella conduzione aziendale e l'impiego in termini di ore/lavoro;
- d) gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;

- e) gli edifici esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, volumi complessivi e superfici utili, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo;
- f) le risorse paesaggistiche ed ambientali presenti sulle superfici interessate dagli interventi di trasformazione edilizia o colturale programmati, con particolare riferimento a:
 - 1) le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali;
 - 2) le alberature segnaletiche di confine o di arredo;
 - 3) gli individui arborei a carattere monumentale ai sensi della normativa vigente;
 - 4) le formazioni arboree d'argine di ripa o di golena;
 - 5) i corsi d'acqua naturali o artificiali;
 - 6) la rete scolante artificiale principale;
 - 7) le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;
 - 8) i manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali;
 - 9) la viabilità rurale esistente.

Le risorse paesaggistiche ed ambientali di alla lettera f) sono descritte nella documentazione di corredo al programma aziendale. In tale documentazione sono altresì evidenziati con appositi elaborati di raffronto gli elementi rispetto ai quali la situazione attuale presenti delle variazioni rispetto alla documentazione cartografica e aerofotografica di maggior dettaglio già disponibile presso la pubblica amministrazione.

La descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e delle attività connesse e per gli interventi di tutela ambientale, è articolata, in rapporto a:

- a) la superficie agraria che si prevede di porre o mantenere a coltura in attuazione del programma, con la descrizione degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie che si intendono conseguire, evidenziando le modificazioni eventualmente apportate e le pratiche di difesa del suolo correlate;
- b) le eventuali attività programmate connesse a quelle agricole ed il loro rapporto con le tipologie e le caratteristiche produttive aziendali;
- c) la quantità e la qualità degli eventuali interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo, di mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica, nonché delle risorse ambientali esistenti;
- d) la quantità e qualità degli eventuali interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica;
- e) il fabbisogno di manodopera espressa in ore/lavoro, nonché di impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali, necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati.

La descrizione, accompagnata da idonea rappresentazione grafica su copia dell'estratto di mappa catastale e su CTR 1:10000, degli interventi edilizi necessari al miglioramento delle condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché al potenziamento delle attività agricole evidenzia, a seconda dell'intervento edilizio prospettato:

- a) gli edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata, con la individuazione delle relative pertinenze;
- b) gli edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;
- c) gli edifici esistenti, con l'individuazione delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale, nonché gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento e mutamento della destinazione d'uso agricola di cui all'articolo 43, comma 4, della l.r. 1/2005, previsti.

E' preventivamente verificata la conformità con le disposizioni urbanistiche e regolamentari comunali.

I tempi e le fasi di realizzazione del programma aziendale sono indicati correlando la realizzazione degli interventi agronomici e degli eventuali interventi ambientali con l'attuazione di quelli relativi agli interventi di nuova edificazione o comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola. La convenzione o l'atto d'obbligo prevedono apposite penali in caso di mancato rispetto della correlazione tra gli interventi dissata dal programma aziendale.

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 dal **PTC**.

Tale fabbisogno orientativo sarà preso a riferimento dal tecnico che firma il P.A.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.

Per l'individuazione delle superfici minime fondiari (superfici minime per la realizzazione di nuove costruzioni rurali) valgono gli indici riportati nel P.T.C. Il R.U. potrà individuare gli ambiti dove potranno essere esercitate le attività ortoflorovivaistiche specializzate al fine dell'utilizzazione degli indici e dei parametri riferiti a detta attività previsti dal P.T.C..

3. Parametri paesistico-ambientali

Nella redazione e valutazione dei P.A.P.M.A.A. dovranno essere rispettati i seguenti criteri, parametri e indirizzi.

- a) Ubicare gli interventi proposti nel rispetto della maglia territoriale e podereale 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.

Interventi per la tutela e la valorizzazione ambientale

Ai sensi della L.R. 1/2005 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 oltreché salvaguardare le strutture vegetazionali più rilevanti anche con specifici interventi di recupero (sugherete, leccete, biotopi etc.)
- sostituire l'espansione di specie indesiderate ed invadenti quali pino marittimo, ailanto, acacia con specie autoctone e naturalizzate caratteristiche
- 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)

Volumi massimi ammessi

I rapporti massimi tra volumi edilizi e superfici fondiari (rapporti fra edifici utilizzati per la conduzione del fondo e superfici fondiari) sono i seguenti:

- Nelle zone a prevalente funzione agricola:
 - 400 mc/ha di volumetria massima per colture ortoflorovivaistiche specializzate;
 - 200 mc/ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
 - 125 mc/ha per oliveti in coltura specializzata;

- 125 mc/ha (incrementabili a 200 in caso di allevamento intensivo) per colture erbacee irrigue, seminativi semplici e arborati irrigui e prati irrigui;
- 100 mc/ha per colture erbacee asciutte, prati asciutti e seminativi semplici e arborati asciutti;
- 3 mc/ha per bosco ad alto fusto e misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto e arboricoltura da legno;
- 2 mc/ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato.
- Nelle zone a esclusiva funzione agricola:
 - 1.000 mc/ha di volumetria massima per colture ortoflorovivaistiche specializzate;
 - 500 mc/ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
 - 250 mc/ha per oliveti in coltura specializzata, fino a un massimo di 400 mc/ha in presenza di frantoio;
 - 200 mc/ha per colture seminative, seminativi irrigui e/o arborati, prati e prati irrigui, incrementabili ai sensi della vigente normativa per il benessere dagli animali ed igienico sanitario in ambito zootecnico.

Art. 54.6 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.

Le attrezzature sportivo-ricreative a servizio delle abitazioni o delle strutture di ospitalità dovranno inserirsi con soluzioni di minimizzazione dell'impatto paesaggistico, in particolare:

- dovranno essere effettuati movimenti di terra non eccessivi da evidenziare nel progetto;
- le recinzioni delle strutture saranno schermate con siepi composte da specie caratteristiche che dovranno essere precisate nella relazione progettuale;
- i materiali costruttivi dovranno essere sempre ricondotti a materiali di uso tradizionale nell'ambito ed in particolare privilegiare l'uso della pietra a faccia vista o delle superfici intonacate: queste scelte dovranno essere puntualmente descritte ed identificate 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 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 pertinenze di fabbricati
- circa la realizzazione delle piscine, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:
- 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.
- l'ubicazione, nonché la forma delle vasche, dovranno essere scelti con l'obiettivo di arrecare il minore impatto visivo possibile, evitando o contenendo sbancamenti, riporti, collocazione in punti di crinale o emergenti, salvaguardando sempre gli elementi significativi della vegetazione, prevedendo forme e materiali adeguati al contesto paesaggistico e ambientale con esclusione di elementi standardizzati.
- 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. 54.7 Annessi rurali a servizio di fondi non costituenti aziende agricole

E' ammessa l'edificazione di annessi rurali nei piccoli fondi che non costituiscono azienda agricola, e cioè non abbiano i requisiti minimi fondiari di cui alle norme PTC.

Salvo i divieti indicati all'interno dei singoli sub-sistemi si osserveranno i seguenti limiti:

A) annesso con volume massimo di mc. 120 alle seguenti condizioni.

superf. minima mq. 4.000 vigneto, frutteto e orto
 " mq. 6.000 oliveto
 " mq. 16.000 seminativo

B) annesso con volume massimo di mc. 165 alle seguenti condizioni.

superf. minima mq. 8.000 oliveto, vigneto, frutteto e orto
 " mq. 20.000 seminativo

Sono escluse dal computo le aree boscate.

Elementi specifici

- 1 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.
- 2 In caso di fondo suddiviso in più appezzamenti, si potrà tenere conto nello schema di cui al successivo punto 5 degli appezzamenti esistenti nello stesso comune o località ricadenti in altri comuni ma vicine al confine comunale; 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.
- 3 I terreni interessati dall'intervento edilizio non devono aver subito divisione della proprietà dopo la data del 1995 salvo quanto previsto dalla L.R. 1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

- 4 L'istanza per il conseguimento del permesso di costruire è presentata dal titolare dell'azienda agricola o dal proprietario del fondo che dovrà presentare all'Amministrazione Comunale uno schema in cui figureranno:

- le motivate esigenze produttive
- relazione tecnico illustrativa dell'intervento con allegato atto comprovante il titolo di possesso dei terreni (nel caso di affitto agrario sarà allegato il consenso del proprietario alla edificazione);
- raggiungimento della superficie minima di cui ai punti A) e B);
- situazione del fondo in termini di colture ed attrezzature presenti e previste nel piano;
- elaborati progettuali dell'annesso e planimetria del fondo interessato con le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso o manufatto
- adeguata documentazione fotografica.
- l'impegno alla rimozione dell'annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;
- le relative forme di garanzia

- 5 Caratteristiche costruttive:

Nel rispetto dei valori paesaggistici l'installazione degli annessi e dei manufatti è consentita a condizione che non comporti alcuna modificazione della morfologia dei luoghi e che tali annessi e manufatti siano realizzati in legno, o con altri materiali leggeri, non abbiano opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio, non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo e comunque nel rispetto delle caratteristiche che saranno specificate nel Regolamento Urbanistico.

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.

Art. 54.8 Manufatti precari, ripari per finalita' venatorie, canili, ricoveri per animali da cortile o detenuti a scopo amatoriale, serre

Ad eccezione delle porzioni di territorio ricadenti nelle Aree a rilevante pregio ambientale (A.R.P.A.), individuate dal P.T.C. provinciale e dal presente P.S, ricadenti nelle Aree protette, nei SIR e nei SIC, la realizzazione di detti manufatti è consentita previa comunicazione al comune. I manufatti stessi dovranno essere realizzati con le seguenti caratteristiche: in legno o con altri materiali leggeri e semplicemente appoggiati a terra, a condizione che le opere di ancoraggio necessarie all'installazione non comportino alcuna modificazione morfologica.

- MANUFATTI PRECARI E SERRE

Nella comunicazione al Comune, sono indicate:

- a) le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni dei manufatti;
- b) l'indicazione su planimetria catastale del punto in cui è prevista l'installazione;
- c) il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno;
- d) l'impegno a realizzare il manufatto in legno salvo diversa esigenza da motivare;
- e) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato;
- f) la conformità dell'intervento alla l.r. 1/2005, ed alle disposizioni del presente P.S..

Ove perdurino le esigenze di cui al comma 2, lettera a), i manufatti precari, previa ulteriore comunicazione ai sensi del comma 1, possono essere mantenuti o reinstallati anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi, fermo restando quanto stabilito al comma 2 lettera c).

Ad eccezione delle porzioni di territorio ricadenti nelle Aree a rilevante pregio ambientale (A.R.P.A.) individuate dal P.T.C. provinciale e dal presente P.S, l'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività agricola aventi le stesse caratteristiche costruttive dei manufatti precari di cui al comma precedente è consentita solo alle aziende agricole, previa comunicazione al comune. Tale installazione, riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorché superiore all'anno, è consentita a condizione che:

- a) il materiale utilizzato consenta il passaggio della luce;
- b) l'altezza massima non sia superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
- c) le distanze minime non siano inferiori a:
 - 1) metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
 - 2) metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
 - 3) metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; metri 1 se questa altezza è 5 metri o inferiore;
 - 4) distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal codice della strada. Nella comunicazione presentata dal titolare dell'azienda agricola, sono indicate:
 - a) le esigenze produttive;
 - b) la superficie e le dimensioni di ciascuna serra;
 - c) i materiali utilizzati;
 - d) l'indicazione su planimetria catastale dei punti in cui sono previste le varie installazioni;
 - e) la data di rimozione, per entrambe le tipologie di serre, nonché il periodo annuale di rimozione della copertura per le sole serre con copertura stagionale;
 - f) la conformità dell'intervento alla l.r. 1/2005, al presente regolamento ed alle eventuali disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale;
3. Per le serre con copertura stagionale, l'impegno alla rimozione è riferito alla sola copertura. Le serre temporanee e quelle con copertura stagionale possono essere reinstallate anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi.

All'installazione di serre con requisiti diversi da quelli indicati al comma 1 si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli.

- RIPARI PER FINALITA' ITTICO-VENATORIE

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 Civitella Paganico, di realizzare una capanna con funzioni di "rialto" con le seguenti caratteristiche:

- superficie coperta massima 300 mq, con rivestimento in cannucciato o scopo, struttura portante in legno, copertura a capanna di materiale vegetale come cannuce e scopo, con eventuale interposizione di strato impermeabile, non visibile all'esterno ed all'interno;
- installazione di fossa biologica per la depurazione delle acque di scarico, qualora in detta capanna venga realizzato un punto cottura e/o un servizio igienico;
- realizzazione di un area di sosta ad uso parcheggio da ubicare in modo da non costituire pericolo per il pubblico transito ed escludendo le aree boscate e mantenendo la naturalità dell'area;

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

E' ammessa la costruzione di capanni per pesca con superficie massima di 150 mq e con le medesime caratteristiche tipologiche di quelle enunciate al punto 1).

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 strutture 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 in legno e costituita da un locale più servizio igienico della sup. max complessiva di 30 mq, limitata al piano terreno. Su di essa potranno essere collocate antenne od altre strutture utili alla realizzazione delle osservazioni

Al fine di offrire un riparo ed un locale per l'accoglienza della clientela, è consentito ai titolari di aree addestramento cani regolarmente autorizzate dall'Amm.ne Prov.le, per una durata coincidente con

l'autorizzazione stessa, realizzare strutture precarie esclusivamente in legno con le seguenti caratteristiche: superficie massima 30 mq, struttura in legno, cannucciato e/o scopi.

- CANILI PER ALLEVAMENTI O SQUADRE DI CACCIA AL CINGHIALE E RANDAGISMO

Si potranno realizzare canili per attività cinotecniche previo studio della loro collocazione in un punto a basso impatto paesaggistico, nel rispetto delle norme di cui alle Leggi vigenti e comunque in ambiti esterni alle ARPA, SIC, SIR, riserve naturali, Invarianti ed ai Progetti Speciali.

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.

La recinzione sarà schermata con specie arbustive. Non dovrà essere prevista superficie impermeabilizzata antistante il canile.

Potrà essere realizzato con localizzazione rinviata al Regolamento Urbanistico, un canile per ospitare i cani randagi, con i parametri di cui alla normativa vigente, in ambiti esterni alle Invarianti ed ai Progetti Speciali, nonché alle aree indicate al comma 1 del presente articolo.

- RICOVERI PER ANIMALI DA CORTILE O DETENUTI A SCOPO AMATORIALE

I ricoveri per animali da cortile od altri detenuti a scopo amatoriale (cavallo, cane ecc...) che comportano la realizzazione di cucce o altro manufatto precario potranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche che saranno specificate nel Regolamento Urbanistico.

Dette 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 non sono ammessi in aree a rischio idraulico (ambito A1 e B dell'elaborato riferito alla parte geologica).

Art. 54.9 ATTIVITA' AGRITURISTICHE

Sono attività agrituristiche quelle disciplinate dalla L.R. 30/2003 e relativo regolamento di attuazione.

Ai sensi dell'art 12 della legge 30/2003 e nel rispetto delle norme del **PTC** la capacità ricettiva può essere aumentata a quaranta posti letto tramite interventi di recupero di edifici di valore storico, architettonico, tipologico, nonché di edifici situati all'interno dei centri storici.

Il R.U. provvederà alla individuazione degli ambiti dove potrà essere aumentata la suddetta capacità ricettiva.

Si prevede, inoltre, la possibilità di effettuare l'agricampeggio in spazi aperti, nei limiti ed alle condizioni stabilite dalle disposizioni normative vigenti in materia. L'agricampeggio è consentito solo al di fuori delle aree territoriali nelle quali non sono individuate invariante fisiche o prestazionali, al di fuori delle aree protette (ARPA, AREP, SIC e SIR) e al di fuori delle aree ad esclusiva funzione agricola.

Art. 54.10 ATTIVITA' INTEGRATIVE

La realizzazione di strutture per attività integrative a quella agricole ai sensi della L.R. 1/2005 è consentita:

- nelle zone ad esclusiva funzione agricola solo attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente
- nelle zone a prevalente funzione agricola: anche attraverso la realizzazione di nuovi volumi secondo i limiti di cui al comma successivo.

Requisiti e limiti dimensionali:

- per le attività integrative commerciali si potranno riutilizzare volumi esistenti utilizzandone la superficie utile massima del manufatto (comprendente sia il locale vendita che i vani accessori); in caso di realizzazione di nuovi volumi essi potranno raggiungere una superficie complessiva lorda di 80 mq., con una altezza max di 3,5 m;
- per le attività integrative artigianali si potranno riutilizzare soltanto i volumi esistenti;
- per le attività integrative di locande, definite nel P.T.C. alberghi di campagna potranno essere realizzati nuovi volumi, in misura pari al 50% dei volumi esistenti. Dette strutture dovranno essere comunque dimensionate complessivamente per accogliere un numero massimo di cinquanta posti letto. Le strutture nuove per attività integrative si devono ricollegare a edifici già esistenti e con essi devono creare un unico sito insediativo secondo tipologie compatte e conformi a quelle tradizionali della zona. Il progetto potrà prevedere l'ampliamento del volume esistente solo nel caso in cui l'edificio, così come individuato nelle invariante, non abbia particolare interesse storico e/o architettonico e comunque non si potranno realizzare ampliamenti prolungando l'edificio

preesistente parallelamente alle strade tendendo alla realizzazione di un "nucleo edificato omogeneo e concluso".

per le attività integrative di servizio di cui all'art. 54.1, si potranno riutilizzare volumi esistenti utilizzandone la superficie utile massima del manufatto; in caso di realizzazione di nuovi volumi essi potranno raggiungere una superficie complessiva lorda di 80 mq., ad eccezione delle attività relative al "Progetto speciale pilota con valenza paesaggistico ambientale e di sperimentality rispetto alla compatibilità ambientale globale del costruito in bioedilizia." per le quali, in caso di nuovi volumi, purchè realizzati a completamento di Patrimonio edilizio esistente, una SUL complessiva di 300 mq con una altezza max di 3,5 ml.

Il R.U. definirà, anche in termini quantitativi e di localizzazione detta previsione, nel rispetto dei limiti massimi individuati con il presente P.S.

Il Regolamento Urbanistico definirà il dettaglio dei criteri di accesso alla opportunità di realizzazione.

Art. 55 La strategia del sistema funzionale delle infrastrutture e dei servizi

Azioni strategiche

Nelle aree che costituiscono le infrastrutture e i servizi, pubblici o di interesse pubblico il Regolamento Urbanistico prevedrà apposita disciplina compatibile con il Titolo II della presente normativa nel rispetto di quanto previsto dal PTCP di Grosseto.

Le funzioni urbanistiche nelle aree costituiscono invariante.

Relativamente alle aree per infrastrutture sono rappresentate le aree interessate dalle previsioni di nuove infrastrutture di servizio a rete ed in particolare dalla nuova viabilità comunale, sovracomunale e suoi adeguamenti.

I tracciati riportati negli elaborati grafici del Piano Strutturale sono indicativi e, pertanto, sono consentiti adeguamenti in sede di progetto esecutivo dell'opera.

Sono da tutelare:

- i tracciati della viabilità di progetto intesi come ambiti territoriali all'interno dei quali si potrà sviluppare l'intervento di nuova costruzione, di modifica o di ammodernamento; tale ambito avrà spessore variabile (così come individuato in cartografia) ed al suo interno non potranno essere realizzate opere che possano costituire una servitù o impedire l'attuazione della previsione;
- le fasce di rispetto come individuate dal Codice della Strada.

Relativamente alle aree per servizi il presente Piano ammette quanto segue:

a) R.S.A. in località "Casal di Pari"

Il R.U. potrà ammettere funzioni concernenti attività socio-sanitarie e interventi di nuova edificazione ed ampliamenti volumetrici mirati alla riqualificazione e razionalizzazione delle funzioni socio-sanitarie, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: S.U.L. mq. 1.000.

Tali interventi dovranno essere inseriti in un progetto di insieme che dovrà interessare tutta l'area destinata ad attrezzatura socio-sanitaria nel rispetto delle risorse individuate dal presente Piano.

b) Area destinata ad impianti tecnologici e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse nelle vicinanze delle fonti di Civitella M.ma.

Il R.U. potrà ammettere funzioni concernenti attività finalizzate alla realizzazione di impianti tecnologici e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse quali Cantiere Comunale.

Il Regolamento Urbanistico ammetterà destinazioni e interventi di nuova edificazione necessarie allo svolgimento delle specifiche attività consentite, per un limite massimo di S.U.L pari a mq. 500.

Salvaguardia

Fino all'adozione del Regolamento urbanistico valgono le misure di salvaguardia previste per le reti viarie previste al precedente art. 41.

Art. 56 La strategia del sistema funzionale produttivo

Azioni strategiche

Il Piano Strutturale ammette le seguenti azioni:

- accessibilità, mobilità pedonale, fruibilità e valorizzazione delle attività produttive dei centri storici
- incentivare il trasferimento di funzioni produttive non sostenibili nella attuale collocazione
- recupero di spazi male utilizzati o abbandonati
- nuovi impegni di suolo devono concorrere alla prevenzione ed al recupero del degrado ambientale. Per ogni intervento sono comunque da garantire:
 - approvvigionamento idrico e depurazione
 - difesa del suolo

- disponibilità di energia
- smaltimento rifiuti solidi
- mobilità
- corretta distribuzione delle funzioni per l'integrazione tra organizzazione degli spazi e organizzazione dei tempi

Relativamente alle aree produttive il presente Piano ammette quanto segue:

a) Il regolamento Urbanistico individua e disciplina un'area artigianale/commerciale sulla base degli obiettivi prestazionali ed indirizzi di cui all'art. 45, nell'ambito dell'unità di paesaggio Piana di Paganico o collina degli Orzali. Tale localizzazione sarà oggetto di preventiva concertazione fra Regione, Provincia e Comune.

Dimensionamento

- direzionale/commerciale: S.U.L. 6.000 mq
- artigianale/industriale: S.U.L. 7.000 mq

b) *interventi di completamento del tessuto edilizio urbanistico esistente e ricucitura delle aree insediate con tipologia adeguata al contesto di riferimento nell'area produttiva dell'Aratrice formata da:*

- cooperativa agricola e l'ambito residenziale ad essa riferibile
- Fattoria di Litiano e l'area industriale della Distilleria Nannoni
- alcuni elementi accessori e di servizio (cappella, parcheggio)

Azioni di trasformazione

Si prevede una piccola espansione produttiva e commerciale da collegare alla presenza della Cooperativa Agricola, l'ampliamento della Distilleria oltre ad interventi di completamento del tessuto edilizio esistente attraverso il recupero delle volumetrie esistenti e la formazione di due nuove unità abitative

Sia nel caso di nuovi alloggi che di attività artigianali e commerciali si dovranno mantenere e rafforzare i principi insediativi consolidati che caratterizzano la specificità dei luoghi, seconda una regola insediativa conchiusa allo scopo di ricucire e migliorare il tessuto edilizio esistente.

I progetti di riqualificazione ed espansione debbono favorire il recupero delle tipologie edilizie tradizionali.

Dimensionamento

- residenza: n. alloggi 4 S.U.L. 400 mq
di cui 2 derivanti da recupero volumetrie
- direzionale/commerciale: S.U.L. 950 mq
- artigianale/industriale: S.U.L. 3.000 mq

c) distributori carburante

Si prevede la realizzazione di due nuove stazioni di servizio lungo la S.S. Grosseto-Siena in direzione Grosseto e precisamente in loc. Lampugnano ed in loc. La Carpineta.

Art. 57 La strategia del turismo

Azioni strategiche

Il Piano Strutturale ammette le seguenti azioni:

- creazione di strutture ricettive alberghiere di elevata qualità (non R.T.A.), attraverso il prioritario utilizzo del patrimonio edilizio esistente, relazionate alla struttura economica delle aree insediative anche al fine del consolidamento e sviluppo della rete commerciale e dei servizi;
- incentivazione delle strutture ricettive extralberghiere anch'esse correlate al consolidamento e sviluppo della rete commerciale e dei servizi
- incentivazione del turismo rurale e dell'agriturismo tramite l'integrazione delle attività agricole con funzioni complementari, il rafforzamento degli insediamenti rurali e la specializzazione dei servizi offerti;
- incentivazione e riqualificazione del turismo "naturalistico" teso alla valorizzazione del territorio e capacità di attrazione di nuove imprenditorialità.

Gli interventi sopra descritti dovranno garantire gli interventi di recupero delle risorse ambientali, storico e culturali definite nelle presenti norme.

Relativamente alle aree per il turismo il presente Piano ammette quanto segue:

a) *ampliamento dell'albergo di Petriolo*

Azioni di trasformazione

Trasformazione dei volumi esistenti per destinazioni ad attività turistico/ricettivo, sanitarie e di servizio fino al raggiungimento di 280 posti letto complessivi, oltre alla possibilità di ampliamento della nuova costruzione a monte della strada. Le due aree devono essere collegate da una viabilità di collegamento privata ed avere un solo accesso dalla S.G.C. E 78 Grosseto-Fano

L'ampliamento deve rispettare criteri di congruenza con il fabbricato esistente.
La ricettività complessiva è stata valutata in ragione del bacino di utenza del complesso ricettivo termale con finalità anche terapeutiche e curative.

Dimensionamento

Posti letto attuali: 200

- turistico/ricettivo: 80 posti letto
- servizio: S.U.L. 2.000 mq

b) *ampliamento dell'albergo La Steccaia*

Azioni di trasformazione

Ampliamento dell'albergo esistente.

L'ampliamento deve rispettare criteri di congruenza con il fabbricato esistente.

Dimensionamento

Posti letto attuali: 102

- turistico/ricettivo: 20 posti letto

c) realizzazione di un'area per sosta camper nell'unità di paesaggio "Colline di PARI", la cui individuazione puntuale verrà definita dal R.U., secondo i seguenti criteri:

- siano previste idonee schermature con piantumazioni di essenze locali
- si dovrà provvedere ad assicurare il rispetto delle norme igienico-sanitarie attraverso la realizzazione di un impianto di smaltimento per camper;
- i servizi accessori dovranno essere realizzati preferibilmente attraverso il recupero di volumetrie esistenti, prevedendo comunque un'altezza massima in gronda di ml. 3,50;
- il limite consentito di piazzole per i camper è da computarsi in un numero massimo di 15 unità

Dimensionamento sistema

Turistico ricettivo - alberghiero: 780 posti letto.

Turismo naturalistico (area sosta camper) : 15 piazzole

Art. 58 Riepilogo dimensionamento

UTOE

CIVITELLA M.MA					
	residenziale SUL (mq)	alloggi	commerciale (mq)	posti letto	produttivo (mq)
	9.720	60	2.800 mq	30	300 mq

PAGANICO					
	residenziale SUL (mq)	alloggi	commerciale (mq)	posti letto	produttivo (mq)
	26.760	215	6.000 mq	70	5.000 mq

CASAL DI PARI					
	residenziale SUL (mq)	alloggi	commerciale (mq)	posti letto	produttivo (mq)
	3.150	32	500 mq	20	500 mq

PARI E FERRAIOLA					
	residenziale	alloggi	commerciale	posti letto	produttivo (mq)

		SUL (mq)		(mq)		
		3.430	35	1.100 mq	40	500 mq
<u>TOTALE UTOE</u>						
		43.060	342	10.400	140	6.300

SISTEMI INSEDIATIVI

LECCIO						
		residenziale SUL (mq)	alloggi	commerciale (mq)	posti letto	produttivo (mq)
		400	4	500 mq	30	-----

MONTE ANTICO						
		residenziale SUL (mq)	alloggi	commerciale (mq)	posti letto	produttivo (mq)
		675	6	-----	-----	2.500 mq

PODERI DI CIVITELLA						
		residenziale SUL (mq)	alloggi	commerciale (mq)	posti letto	produttivo (mq)
		675	6	500 mq	-----	2.000 mq

<u>TOTALE SISTEMI INSEDIATIVI</u>						
		1.750 mq	16	1.000 mq	30	4.500 mq

SISTEMI DI PAESAGGIO

	residenziale SUL (mq)	produttivo (mq)	commerciale (mq)	numero massimo dei posti letto	alloggi
S.P. 1 ALTA COLLINA BOSCATI	3.720	2.500	3.200	320	33
S.P. 2 AGRO DI CIVITELLA	3.855	3.750	1.700	140	39
S.P. 3 COLLI DI PAGANICO	5.670	500	500	150	50
UNITA' DI PAESAGGIO "PIANA DI PAGANICO" o "COLLINA DEGLI ORZALI"		6000	7000		
TOTALE	13.245	12.750	12.400	610	122

RIEPILOGO COMPLESSIVO

	residenziale SUL (mq)	produttivo (mq)	commerciale (mq)	numero massimo dei posti letto	alloggi
UTOE	43.060	6.300	10.400	140	342
SISTEMI INSEDIATIVI	1.750	4.500	1.000	30	16

SISTEMI DI PAESAGGIO	13.245	12.750	12.400	610	122
TOTALE	58.055	23.550	23.800	780	480

Si specifica che nelle UTOE gli alloggi derivanti da recupero sono 100 ed i nuovi alloggi sono 242.

Si specifica che nei sistemi insediativi gli alloggi derivanti da recupero sono 8 ed i nuovi alloggi sono 8.