



COMUNE DI CIVITELLA PAGANICO
PROVINCIA DI GROSSETO

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER REALIZZAZIONE CENTRO RACCOLTA RIFIUTI COMUNALE

Variante semplificata ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R. 65/2014 s.m.i

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

RESPONSABILE UFFICIO URBANISTICA

Arch. Lara Faenzi

PROGETTISTA INCARICATO

Arch. Rita Monaci
via G. Mazzini 1, 58045 Paganico (GR)

Luglio 2020

Sommario

PREMESSA.....	2
1 - I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	4
2 - ESAME DEL QUADRO ANALITICO COMUNALE	10
2.1 - Il Piano Strutturale	10
2.2 - Il Regolamento Urbanistico	25
2.3 - Atto di Governo del Territorio in “itinere”: il Piano Strutturale Intercomunale	38
3 - ESAME DEL QUADRO ANALITICO REGIONALE.....	60
3.1 – Il Pit/Ppr	60
4 - MODIFICHE DEGLI ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	86

PREMESSA

Il Comune di Civitella Paganico è dotato di Piano Strutturale approvato D.C.C. n. 24 del 29/06/2011 e di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n.80 del 10/04/2014 e con D.C.C. n.44 del 28/11/2014.

Vista l'entrata in vigore della LR 65/2014 che introduce importanti innovazioni al sistema della pianificazione urbanistica e territoriale e l'approvazione del PIT, con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno intraprendere assieme ai Comuni di Cinigiano e Campagnatico il percorso per la redazione di un Piano Strutturale Intercomunale in modo da definire e determinare politiche e strategie di area vasta in coerenza con la pianificazione sovraordinata. Al momento il Piano Strutturale Intercomunale relativo ai Comuni di Cinigiano – Civitella Paganico – Campagnatico risulta adottato con D.C.C. n. 83/2019 Cinigiano – n. 67/2019 Civitella P.co – n. 56/2019 Campagnatico del 30/12/2019 (Avviso adozione BURT parte II n. 10 del 04/03/2020).

In attesa della formazione del nuovo Piano Operativo, l'Amministrazione Comunale intende predisporre, ai sensi dell'art.238 della LR65/2014 "Disposizioni particolari per opere pubbliche", una Variante al Regolamento Urbanistico vigente mirata alla realizzazione di opera pubblica, con vincolo preordinato all'esproprio, volta a dare risposta immediata all'esigenza di dotare il Comune di Civitella Paganico di un servizio necessario alla buona riuscita del sistema di raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, senza aspettare i tempi, più o meno lunghi, necessari alla definizione del nuovo assetto della pianificazione generale.

La Variante al RU oggetto del presente Documento Preliminare interessa in maniera specifica un'area sul margine occidentale dell'abitato di Paganico posta in un terreno in leggero declivio lungo la Strada vicinale della Bandita e prevede la realizzazione di un centro di raccolta rifiuti per una Superficie territoriale pari circa 2.500 mq e una Superficie Edificabile complessiva di 200 mq. L'intervento, sinteticamente, contemplerà: tutte le attività di sistemazione del sito atte a rendere possibile la realizzazione della pavimentazione con le opere di regimazione delle AMD (acque meteoriche dilavanti) ed il relativo sistema di depurazione; le postazioni per il conferimento della varie tipologie di rifiuti differenziati (legno, sfalci di potature, metalli, inerti, ingombranti, vetro, carta e cartone, etcc.); le aree coperte con la segmentazione per il ricovero dei rifiuti pericolosi urbani ed assimilati urbani (olii, batterie, vernici, farmaci, RAEE, etcc.); il box per il personale addetto al presidio ed i servizi igienici; la dotazione di un sistema di pesatura e riconoscimento dell'utenza per gestire i conferimenti dei rifiuti; la recinzione e l'approntamento per la gestione dell'emergenza incendi.

La Variante al centro abitato non modifica né le strategie né gli obiettivi del Regolamento Urbanistico vigente ma, anzi, li rafforza riducendo le criticità e implementando le dotazioni dei servizi pubblici di interesse generale a disposizione del centro abitato e dell'intero comune.

Si evidenzia che la Variante interessa un'area ricadente nel vincolo D.M. 07/01/1977 "Zona comprendente le colline Monteleoni ed il Convento della Nave, il Convento di Batignano ed i centri abitati di Montorsaio e Sticciano, per la parte ricadente entro il territorio comunale di Civitella Paganico" Codice regionale 9053267, Codice ministeriale 90447, Gazzetta Ufficiale n.65 del 1977_1.

L'area interessata dall'intervento proposto è, inoltre, classificata fra le aree tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g (territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento) del medesimo Decreto.

La Variante, ai sensi dell'art. 30 e 32 della L.R. 65/2014, si configura come Variante Semplificata in quanto ha per oggetto una nuova previsione interna al perimetro del territorio urbanizzato. Pertanto, ai sensi dell'art. 28bis della L.R. 65/2014, in quanto variante semplificata per i requisiti testé ricordati, non è soggetta all'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014.

1. I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

La presente variante si è resa necessaria al fine localizzare in maniera più appropriata ed opportuna un'“Area di interesse generale di progetto soggetta ad esproprio” prevista e già individuata e disciplinata dal Regolamento Urbanistico vigente.

La previsione riguarda la realizzazione di un centro di raccolta comunale dove sia possibile conferire i rifiuti, recuperarli, riciclarli e portarne solo una minima parte in discarica, puntando a potenziare e rendere più efficace il sistema di raccolta differenziata attivato dal marzo 2019. Il Centro avrà una Superficie territoriale pari circa 2.500 mq, una Superficie Edificabile complessiva di 200 mq. e il suo bacino di utenza sarà quello del Comune di Civitella Paganico (3154 abitanti al 01/01/2019 - Istat).

Il RU individuava il centro di raccolta in un'area agricola posta al centro di una fitta e minuta viabilità interpodereale che, storicamente, collegava la Fattoria di Paganico con i seminativi posti lungo il torrente Gretano ed i poderi di Santa Genoveffa e Poggiarello. Contermine al tracciato ferroviario Siena-Grosseto, interessato da una valorizzazione in veste turistica all'interno delle iniziative di Trenonatura e di mobilità lenta, e ad un ex casello ferroviario ora destinato a residenza.

La variante colloca, invece, tale previsione in un'area interna al perimetro del territorio urbanizzato di Paganico, nel suo margine occidentale, dove sono già insediate attività di tipo produttivo; è di facile accesso per qualsiasi mezzo e in posizione strategica rispetto al capoluogo e agli altri centri abitati del Comune.

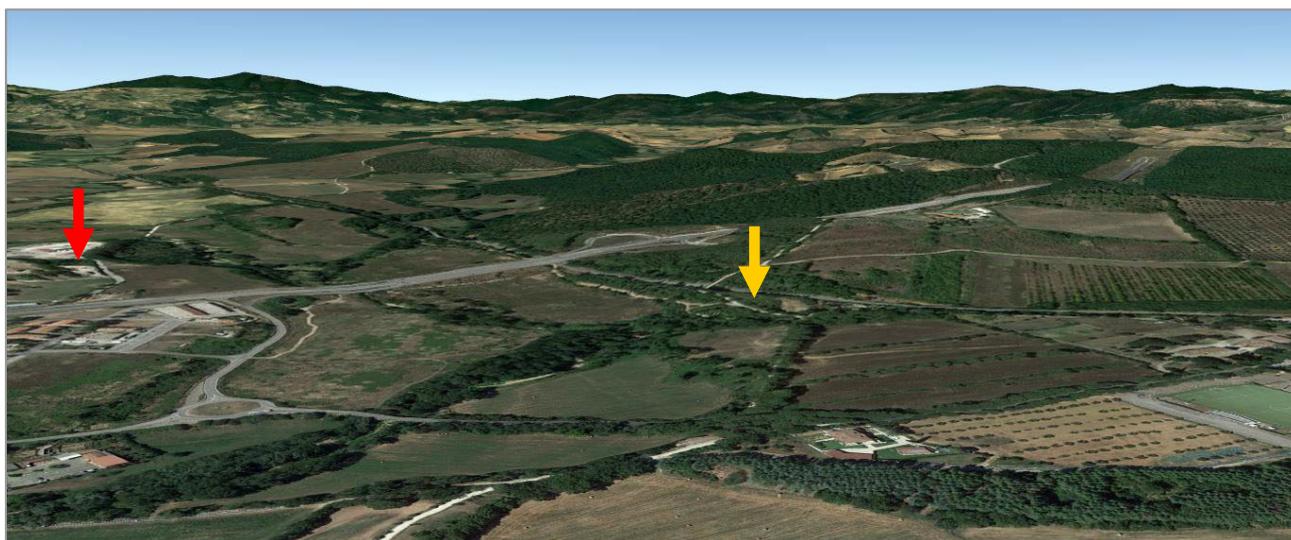
Di seguito si riportano un estratto cartografico ed immagini tridimensionali del terreno che permettono di inquadrare il contesto in cui insiste l'area oggetto di Variante



Carta topografica reperito presso "GEOscopio" il portale webgis della Regione Toscana (fuori scala)



Area interessata dalla Variante del RU



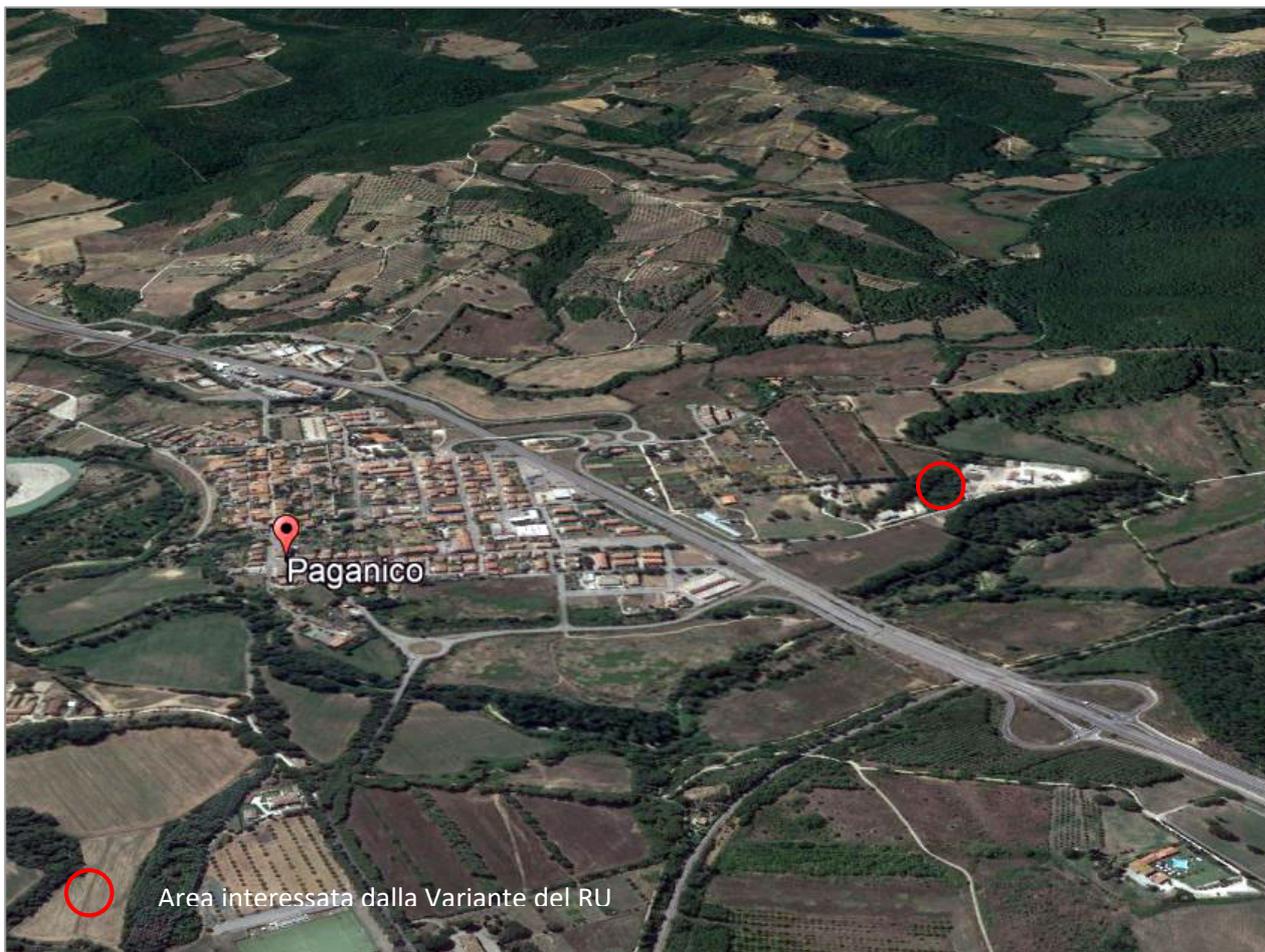
L'immagine "tridimensionale" del terreno è estrapolata da Google Earth (fuori scala)

-  Collocazione attuale della previsione
-  Collocazione variata della previsione



L'immagine "tridimensionale" del terreno è estrapolata da Google Earth (fuori scala)

-  Area di previsione attuale
-  Area interessata dalla Variante del RU



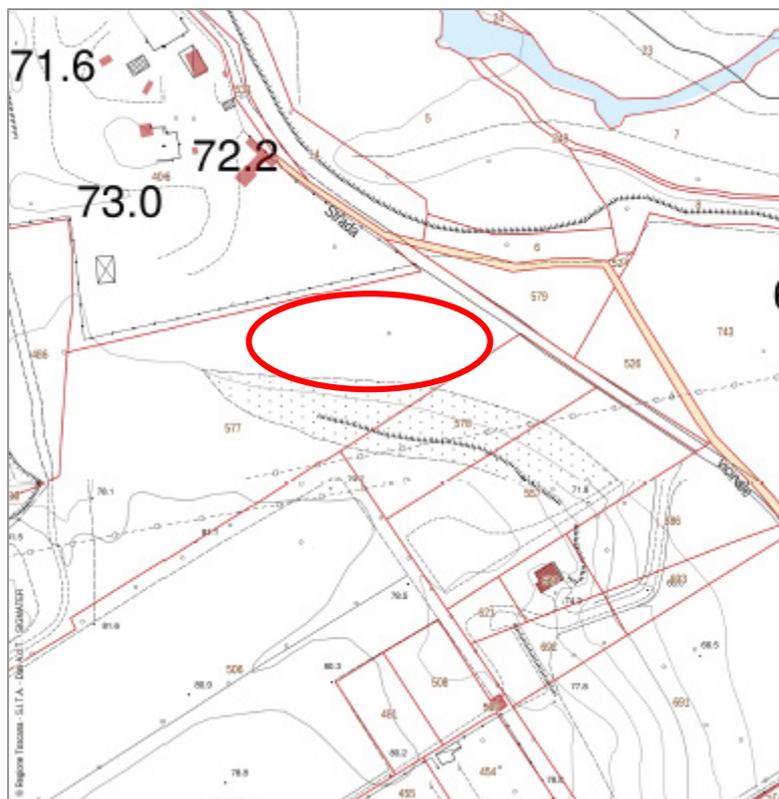
L'immagine "tridimensionale" del terreno è estrapolata da Google Earth (fuori scala)



L'immagine "tridimensionale" del terreno è estrapolata da Google Earth (fuori scala)

Si riportano anche, reperite da “GEOscopio” il portale webgis della regione Toscana:

1.



Estratto carta topografica con mappa catastale (fuori scala)

2.

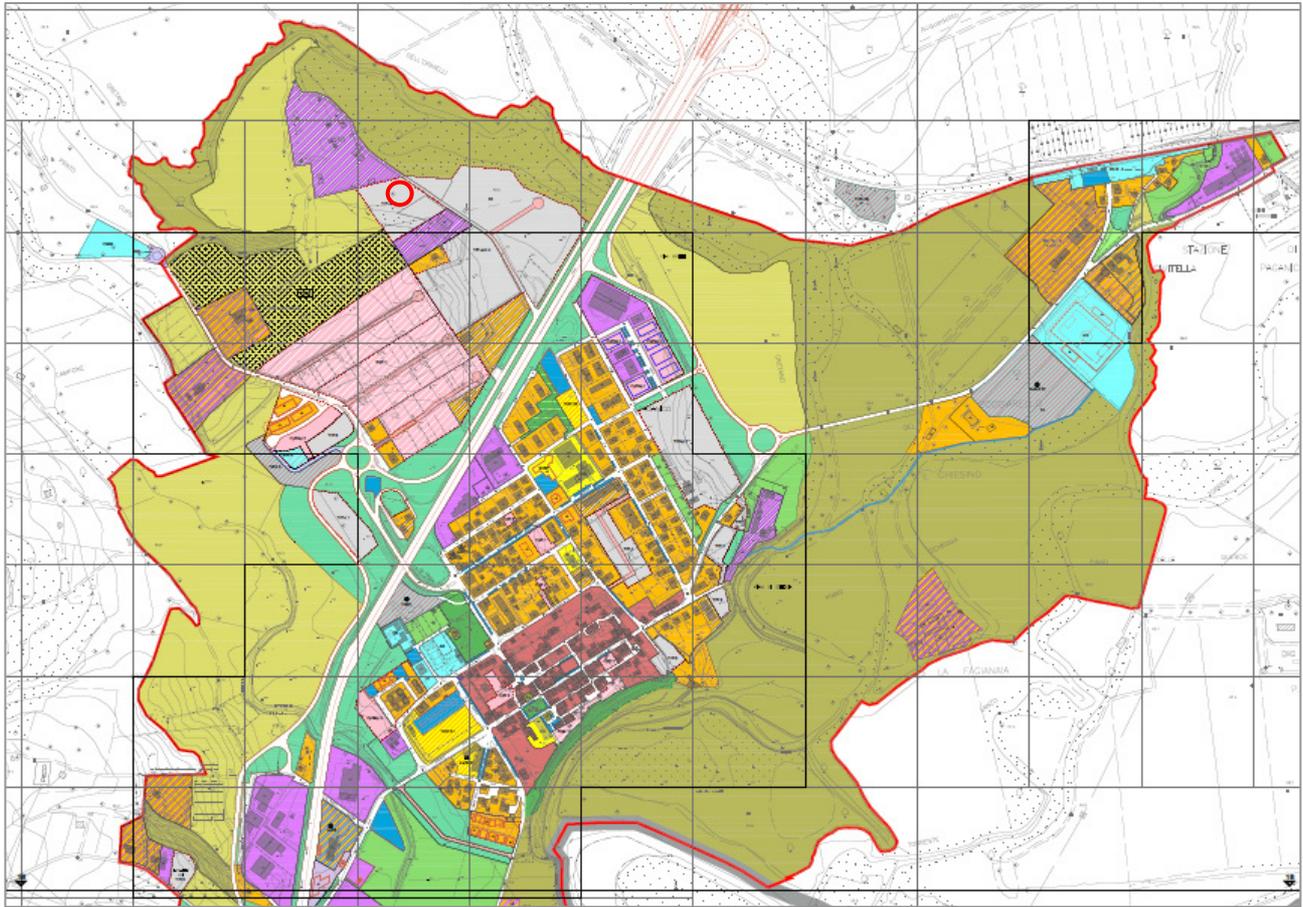


Estratto carta topografica con ortofoto e mappa catastale (fuori scala)



L'area interessata dalla Variante è individuata nel censuario del Comune di Civitella Paganico al Foglio n. 154 Particella n. 577

Dal RU vigente si riporta un estratto (fuori scala) della tavola U1A Disciplina del sistema insediativo - Paganico con evidenziati l'area oggetto di Variante.



Regolamento Urbanistico. Estratto della tavola U1A Disciplina del sistema insediativo - Paganico (scala originaria 1:2.000)

LEGENDA SISTEMA URBANO	
<p>Ambiti Urbani Consolidati</p> <ul style="list-style-type: none"> Prevalenza residenziale (Art. 29) Prevalenza Commerciale/artigianale (Art. 29) Prevalenza direzionale (Art. 29) Prevalenza Turistico ricettiva (Art. 29) 	<p>Attrezzature e dotazioni urbane</p> <ul style="list-style-type: none"> Aree a verde pubblico esistenti (Art. 71) Aree a verde pubblico di progetto (Art. 71) Aree a verde pubblico di progetto soggette ad esproprio (Art. 71) Aree a parco esistenti (Art. 71) Aree a parco di progetto (Art. 71) Aree a parco di progetto soggette ad esproprio (Art. 71) Verde naturale (Art.71) Verde di integrazione (Art.71) Verde agricolo di continuità (Art.71)
<p>Ambiti Urbani da Consolidare</p> <ul style="list-style-type: none"> Prevalenza residenziale (Art. 30) Prevalenza Commerciale/artigianale (Art. 30) Prevalenza direzionale (Art. 30) Prevalenza Turistico ricettiva (Art. 30) Prevalenza Produttiva agricola (Art. 30) 	<ul style="list-style-type: none"> Aree di interesse generale esistenti (Art. 72) Aree di interesse generale di progetto TrIG(n) (Art. 72) Aree di interesse generale di progetto soggette ad esproprio TrIG(n) (Art. 72) Aree di interesse comune esistenti (Art. 73) Aree di interesse comune di progetto TrIC(n) (Art. 73) Aree di interesse comune di progetto soggette ad esproprio TrIC(n) (Art. 73) Aree a parcheggio pubblico esistenti (Art. 73) Aree a parcheggio pubblico di progetto (Art. 73) Aree a a parcheggio pubblico di progetto soggette ad esproprio (Art. 73)
<p>Ambiti Urbani da Trasformare</p> <p>Ambiti soggetti a progettazione urbanistica unitaria</p> <p>Volumeetrie previste in piani attuativi approvati (Art. 80)</p> <ul style="list-style-type: none"> Aree di completamento (Art. 36) OpR(n) = prevalenza residenziale OpP(n) = prevalenza produttiva Aree di completamento previste in piani attuativi approvati (Art. 80) OpRAp(n) = prevalenza residenziale OpPAp(n) = prevalenza produttiva Aree di riqualificazione (Art. 36) RqR(n) = prevalenza residenziale RqM(n) = prevalenza mista RqP(n) = prevalenza produttiva Aree di Trasformazione (Art. 37) TrR(n) = prevalenza residenziale TrP-c(n) = prevalenza produttiva commerciale TrP-ar(n) = prevalenza produttiva artigianale TrP-al(n) = prevalenza produttiva alberghiera 	<p>Seglie attrezzature e servizi pubblici</p> <ul style="list-style-type: none"> A = attrezzature amministrative AS = attrezzature sportive Ch = attrezzature religiose H = presidi socio-sanitari Cl = circoli IT = impianti tecnologici CR = attrezzature ricreative culturali PC = polverine civiche PP = uffici postali N = nido Sc = Scuole dell'infanzia Sp = scuole primarie SS = scuole secondarie 1° grado OP = ordine pubblico
<p>Aree di Trasformazione in piani attuativi approvati (Art. 80)</p> <ul style="list-style-type: none"> TrRAp(n) = prevalenza residenziale TrPAp(n) = prevalenza produttiva 	<p>Interventi patrimonio edilizio esistente</p> <ul style="list-style-type: none"> r1 Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia r1 (Art. 12)

○ Area interessata dalla Variante del RU

<p>Area di Trasformazione in piani attuativi approvati (Art. 80)</p> <ul style="list-style-type: none"> TrRAp(n) = prevalenza residenziale TrPAp(n) = prevalenza produttiva 	<p>Interventi patrimonio edilizio esistente</p> <ul style="list-style-type: none"> r1 Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia r1 (Art. 12) r2 Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia r2 (Art. 12) r3 Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia r3 (Art. 12) re Edificio soggetto a restauro e risanamento conservativo (Art. 12) se Edificio soggetto a sostituzione edilizia (Art. 12) Av(n) Addizioni volumetriche (Art.12) ▲ Sopralivellazione (Art. 12) ● Ampliamento (Art. 12) ■ Demolizione / Acrostazione (Art. 12)
<p>Ambiti Urbani da Consolidare di tipo Produttivo</p> <ul style="list-style-type: none"> Ambito produttivo saturo (Art.31) Ambito produttivo di completamento (Art.31) Ambito produttivo della trasformazione Art.31) 	<p>Infrastrutture</p> <ul style="list-style-type: none"> Viabilità di progetto inerente ambiti a progettazione unitaria Viabilità di progetto soggetta a esproprio Impianto distribuzione carburanti (Art. 70) Pista ciclabile esistente
<p>Ambiti Urbani di matrice agricola</p> <ul style="list-style-type: none"> Aree agricole deboli (Art. 33) Aree agricole di pregio ambientale (Art. 33) 	<p>Aggiornamento cartografico d'ufficio su base cartografica CTR 10K e CTR 2K</p> <ul style="list-style-type: none"> edifici viabilità esistente marciapiedi
<p>Area attrezzate multifunzionali e per emergenze di protezione civile</p> <ul style="list-style-type: none"> Aree estrattive Risorse estrattive 	
<p>Limite dell'UTOE</p> <p>Limite del sistema insediativo</p>	
<p>Aggiornamento cartografico a seguito di accoglimento osservazioni</p> <ul style="list-style-type: none"> Area oggetto di radiazione Interventi oggetto di radiazione 	

Come si evince dall'estratto cartografico del RU, l'area su cui la Variante propone di realizzare il Centro di raccolta comunale è indicata come "Area di Trasformazione a prevalenza produttiva artigianale che rimanda alla relativa scheda di trasformazione TrP-ar 3".

Si rimanda al Capitolo 2 del presente Relazione per la consultazione degli articoli delle Norme del RU che disciplinano attualmente l'area oggetto di Variante.

2. ESAME DEL QUADRO ANALITICO COMUNALE

2.1 Il Piano Strutturale

Il Comune di Civitella Paganico ha approvato il proprio Piano Strutturale con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 29/06/2011.

Nel Rapporto Ambientale di VAS del Regolamento Urbanistico sono sintetizzati gli obiettivi perseguiti dal PS. *“Il Piano Strutturale (PS), approvato con D.C.C n. 24 del 29.06.2011 ha delineato le strategie e gli obiettivi del Comune di Civitella Paganico da realizzare in un programma a lungo periodo.*

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 per le quali indica gli obiettivi per la loro valorizzazione e gli indirizzi per la loro 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.

[...]

In sintesi gli elementi che il Piano Strutturale individua come obiettivi strategici da perseguire, da valorizzare e tutelare sono:

1. obiettivi territoriali di area vasta

- *Coordinare le scelte di piano a livello sovracomunale;*
- *Sviluppare studi e progetti per la riqualificazione dei sistemi infrastrutturali;*
- *Sviluppare e riqualificare i servizi;*

2. obiettivi socioeconomici

- *Diversificare le attività economiche e produttive;*
- *Qualificare il sistema agricolo e forestale puntando sulla qualificazione ambientale;*
- *Qualificare il sistema dell’artigianato e della piccola e media impresa;*
- *Sviluppare e riqualificare il sistema del turismo;*
- *Sostenere e qualificare le attività commerciali;*

3. obiettivi per il sistema territoriale e urbano

- *Garantire la verifica degli obiettivi di sviluppo socioeconomico in termini di sostenibilità*
- *Sviluppare, nella riorganizzazione degli insediamenti urbani, la qualità degli interventi*
- *Ridefinire i centri urbani come un sistema di luoghi dotati di identità, centralità, complessità di funzioni e di relazioni;*
- *Riqualificare il sistema residenziale per la nuova qualità abitativa e dell’ospitalità*
- *Sviluppare il sistema di protezione sociale*
- *Riqualificare il sistema infrastrutturale per l’elevamento della fruizione urbana e territoriale;*
- *Sviluppare il sistema di protezione ambientale.*

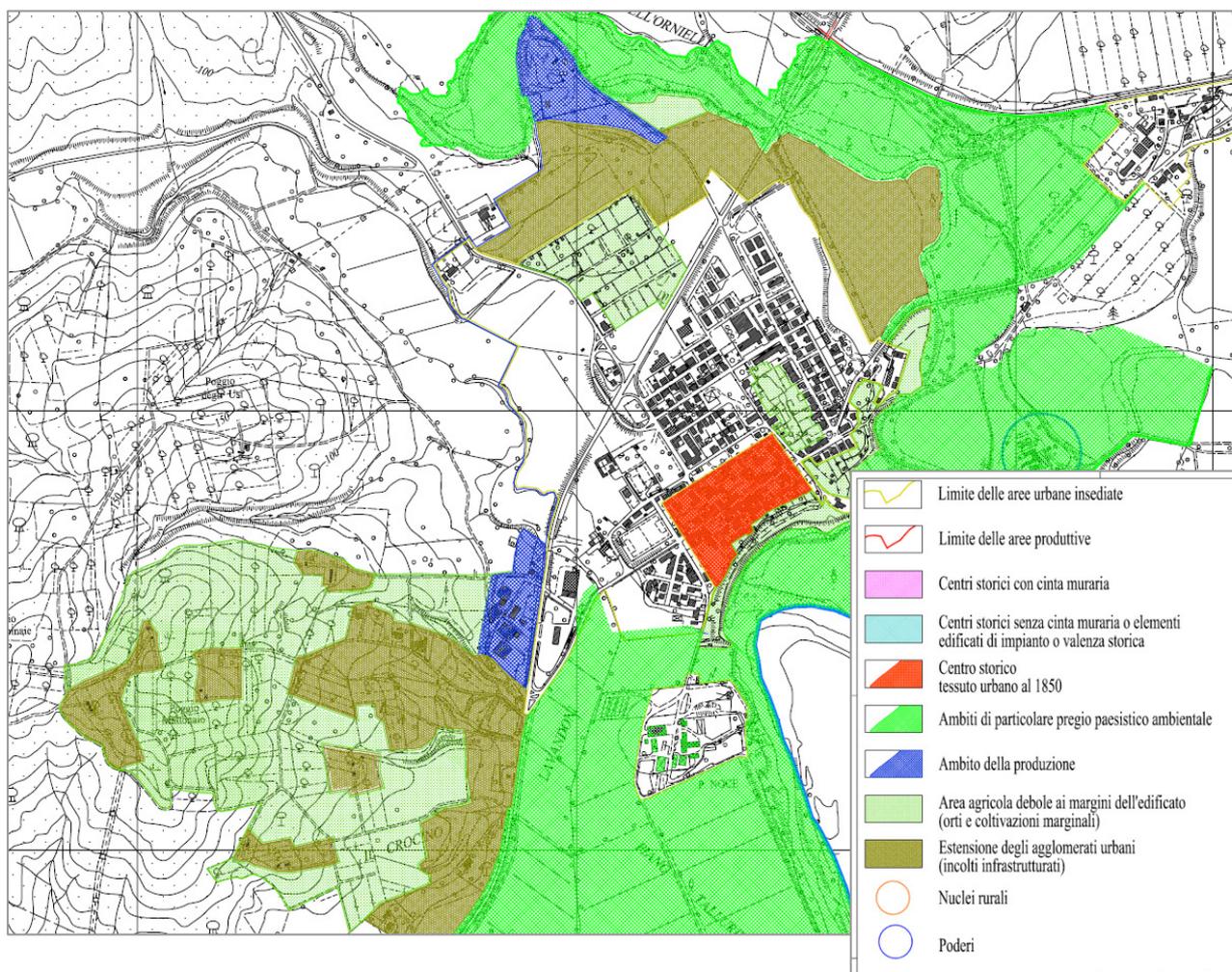
Per raggiungere gli obiettivi sono stati individuati sistemi territoriali e sistemi funzionali produttivi, economici, insediativi ed infrastrutturali. A ciascun sistema ha corrisposto una parte normativa generale.

La individuazione, perimetrazione e definizione delle Unità Territoriali Organiche Elementari e le azioni strategiche costituiscono la parte finale del Piano Strutturale. Le UTOE sono rappresentate da ambiti di carattere prevalentemente insediativi del territorio comunale, in cui si ritiene possano essere unitariamente indagate e risolte, attraverso l'integrazione tra i sistemi ed i sub-sistemi costitutivi, una pluralità di obiettivi di sviluppo e contemporaneamente di tutela e valorizzazione del territorio. Per ognuno di questi ambiti organici viene effettuata una analisi puntuale sullo stato e sulle condizioni d'uso delle risorse ambientali insediative ed infrastrutturali esistenti cui segue la determinazione dell'offerta che si potrà rendere disponibile attraverso il riuso, la ridefinizione e la riorganizzazione di dette risorse ed il soddisfacimento del fabbisogno espresso per le diverse funzioni (residenza, servizi, turismo, terziario, ecc.).

Per ogni unità, ai fini delle valutazioni strategiche, si è tenuto conto di una lista di controllo degli obiettivi da perseguire nel governo del territorio e ad ogni azione di trasformazione generale (per sistema o sub-sistema) o particolare (per l'intero ambito territoriale dell'unità) si sono assegnati gli obiettivi."

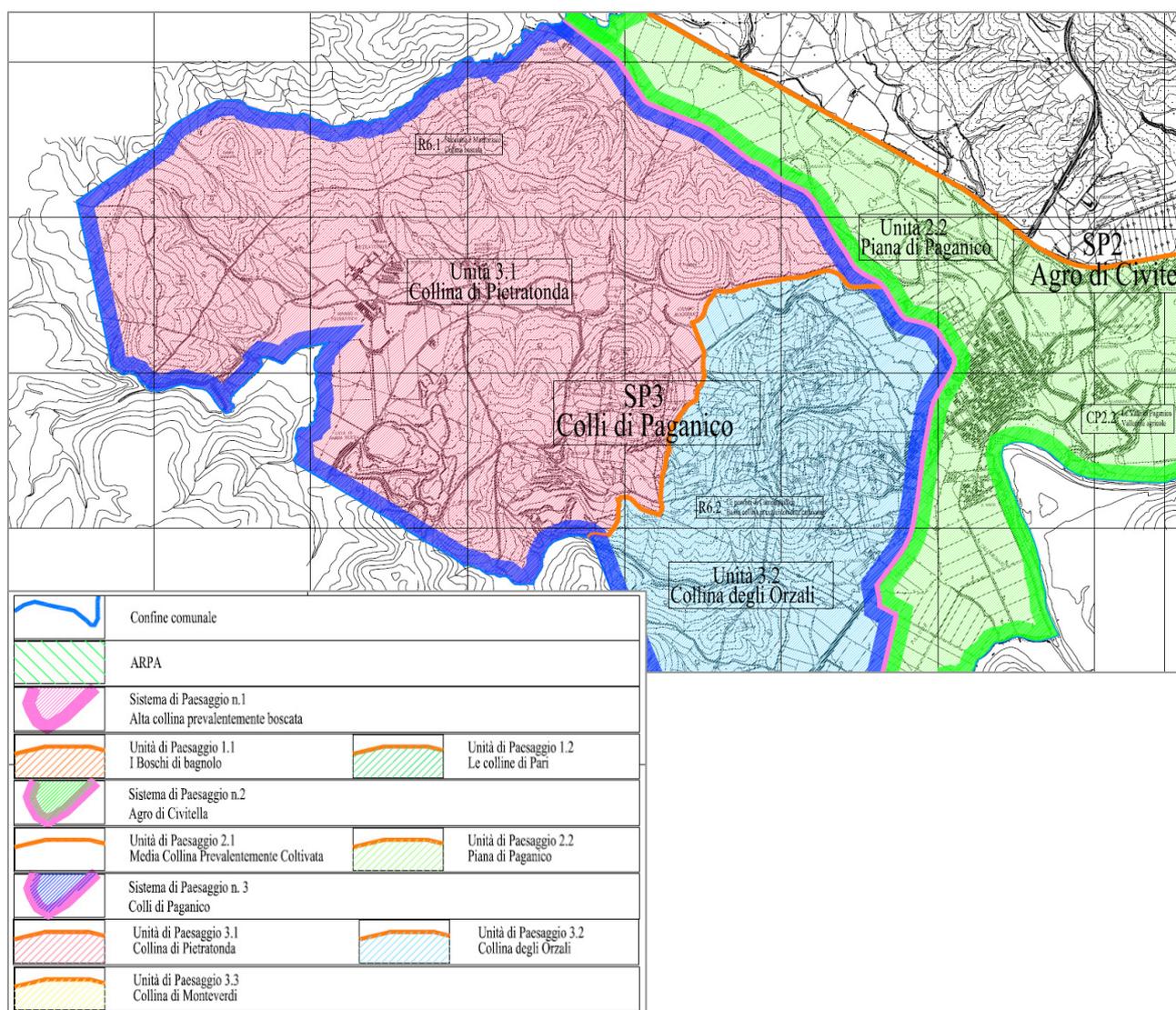
Di seguito si riportano gli estratti cartografici relativi all'area oggetto di Variante e gli articoli della Disciplina del PS pertinenti alla Variante oggetto di Valutazione.

Estratto (fuori scala)della Tavola 7.1.3 - I Sistemi insediativi – I Sistemi urbani o aventi consistenza ed organizzazione urbana. Insediamenti rurali.



Come si rileva dall’estratto cartografico l’area oggetto di Variante ricade in uno dei due “Ambiti della produzione” che interessano il centro urbano di Paganico. L’ambito coinvolto è quello collocato nel margine nord-occidentale dell’abitato in un contesto di facile accesso per qualsiasi mezzo; in posizione strategica nei confronti dei collegamenti viari intercomunali; decentrato rispetto alle altre funzioni urbane, in modo da stabilire con quest’ultime un rapporto corretto e compatibile.

Estratto (fuori scala) della Tavola 10.2.3 - Sistemi ed Unità di Paesaggio



L’area oggetto di Variante insiste nel Sistema di Paesaggio n. 2 Agro di Civitella e nell’Unità di Paesaggio 2.2 Piana di Paganico. Di seguito si riportano un estratto:

- dell’Art. 35 Sistema di paesaggio SP 2 Agro di Civitella;
- dell’ Art. 37 Unità di paesaggio 2.2 Piana di Paganico;
- dell’Art. 48 La strategia per il sistema di paesaggio SP 2 Agro di Civitella.

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. 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 tornati 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;*
- *individuazione di strutture sportive-ricreative per il tempo libero;*

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’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.

[...]

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:

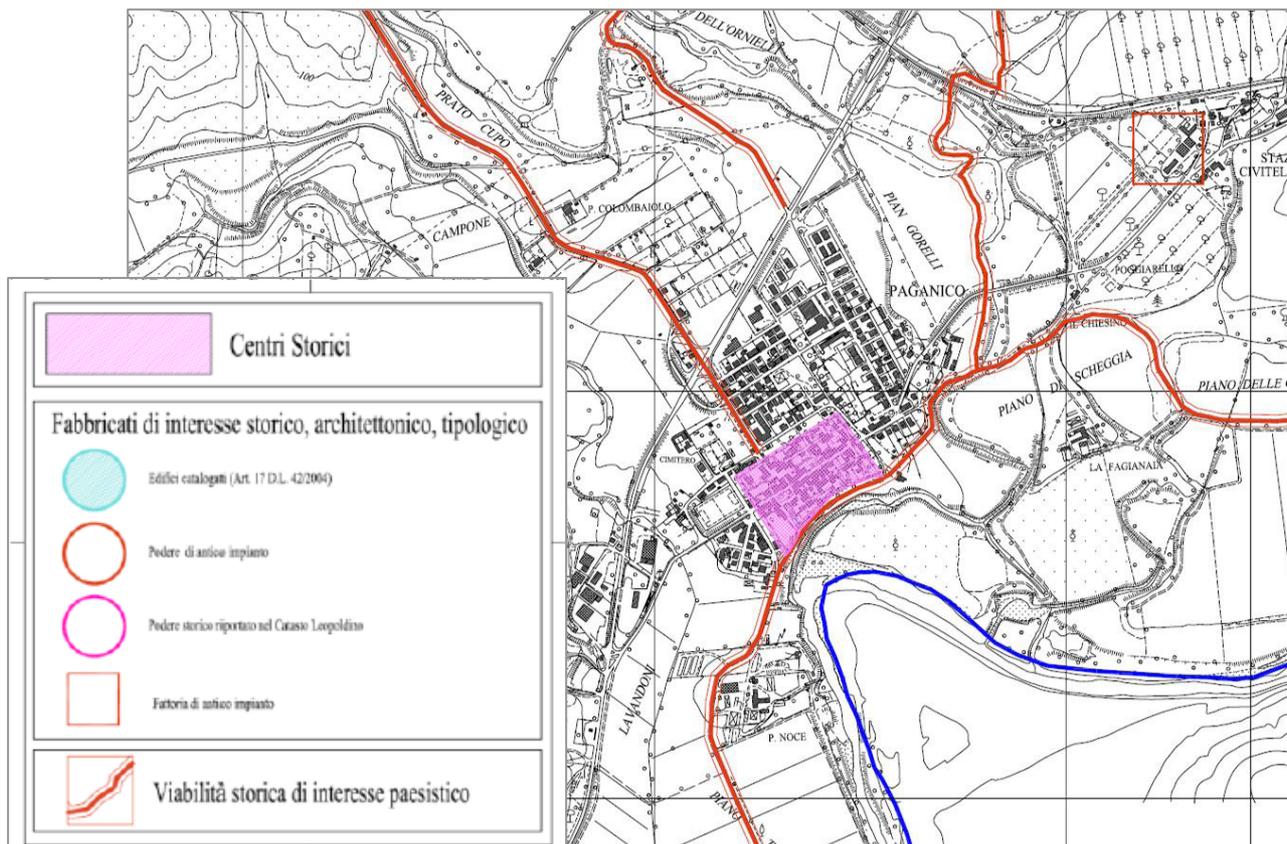
- *valorizzazione delle risorse naturali al fine di mantenere la presenza umana sul territorio, garantendo così il suo mantenimento*
- *tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;*
- *miglioramento della viabilità esistente tramite interventi rispettosi delle caratteristiche tipologiche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

La realizzazione del centro di raccolta rifiuti risulta essere una delle azioni strategiche del PS per quanto riguarda l'Unità di paesaggio 2.2 Piana di Paganico.

Estratto (fuori scala) della Tavola 11.1.3 - *Invarianti dell'apparato edificato*

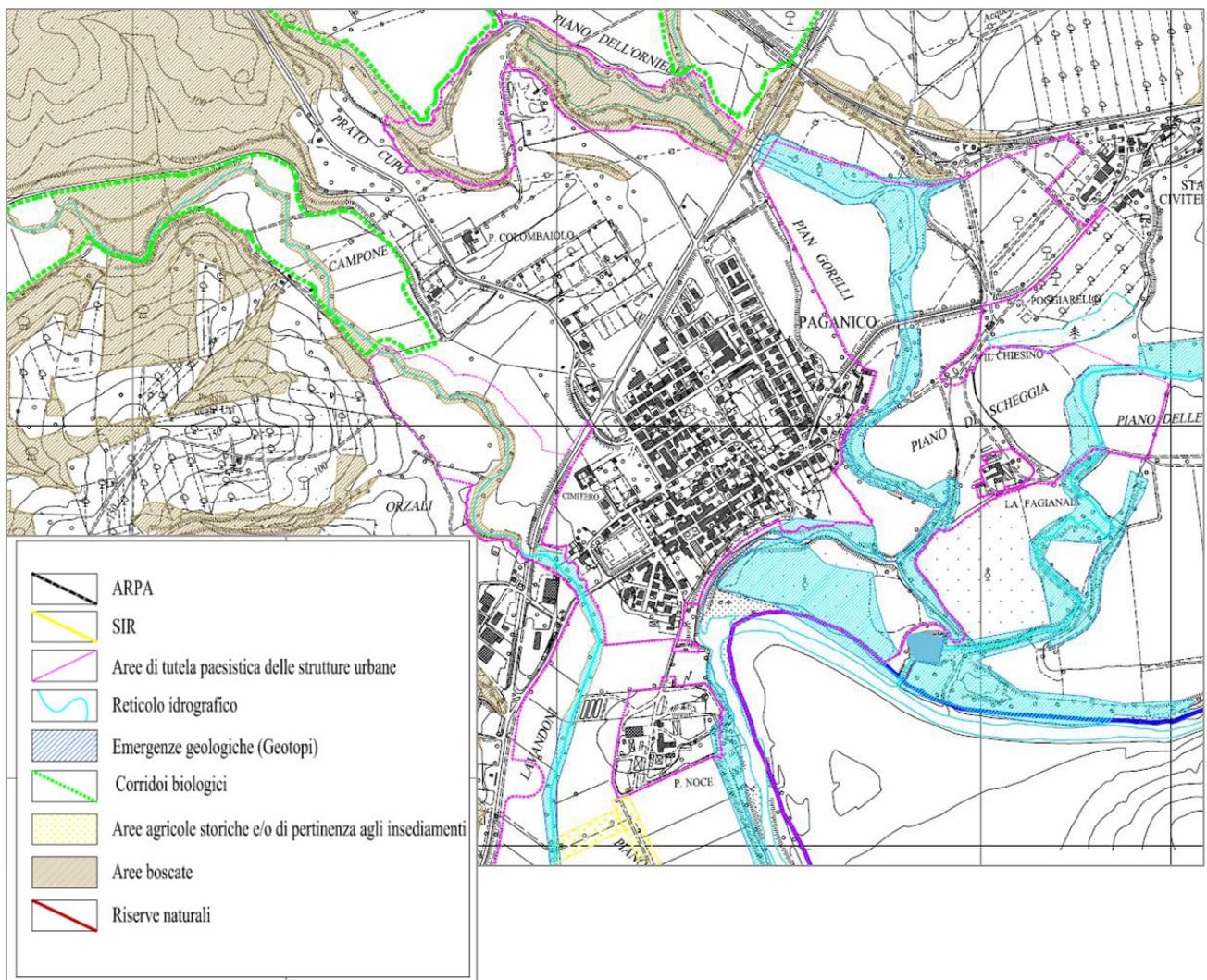


Come emerge dall'estratto cartografico l'area oggetto di Variante non è interessata dalla presenza di Invarianti dell'apparato edificato, ma è fiancheggiata lungo il lato est da una strada riconosciuta come Viabilità storica di interesse paesistico.

La visione lungo strada dell'area oggetto di intervento risulta già parzialmente filtrata da una barriera vegetale di arbusti ed alberature. La schermatura andrà rafforzata con piante di alto fusto e/o schermi mobili in modo da minimizzare l'impatto visivo dell'impianto di progetto.

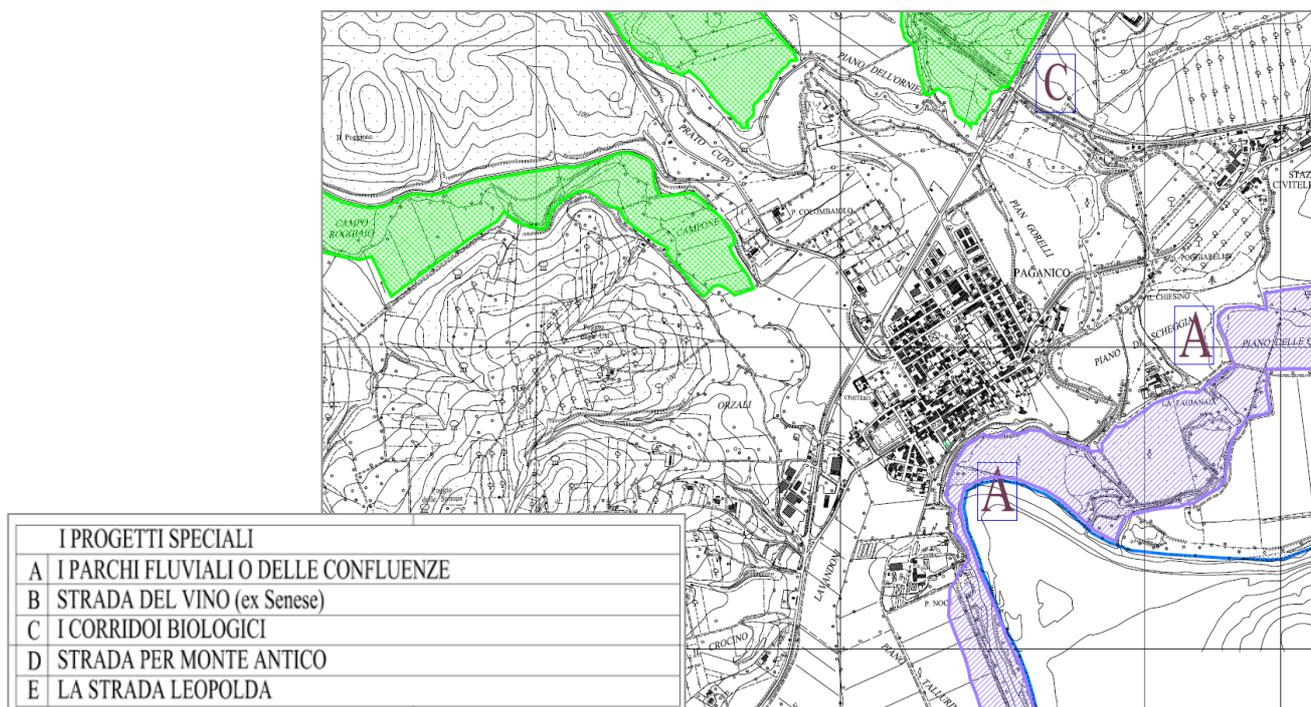
La soluzione individuata deve essere coerente con il contesto paesaggistico.

Estratto (fuori scala) della Tavola 11.2.3 – *Invarianti dell'apparato naturalistico*



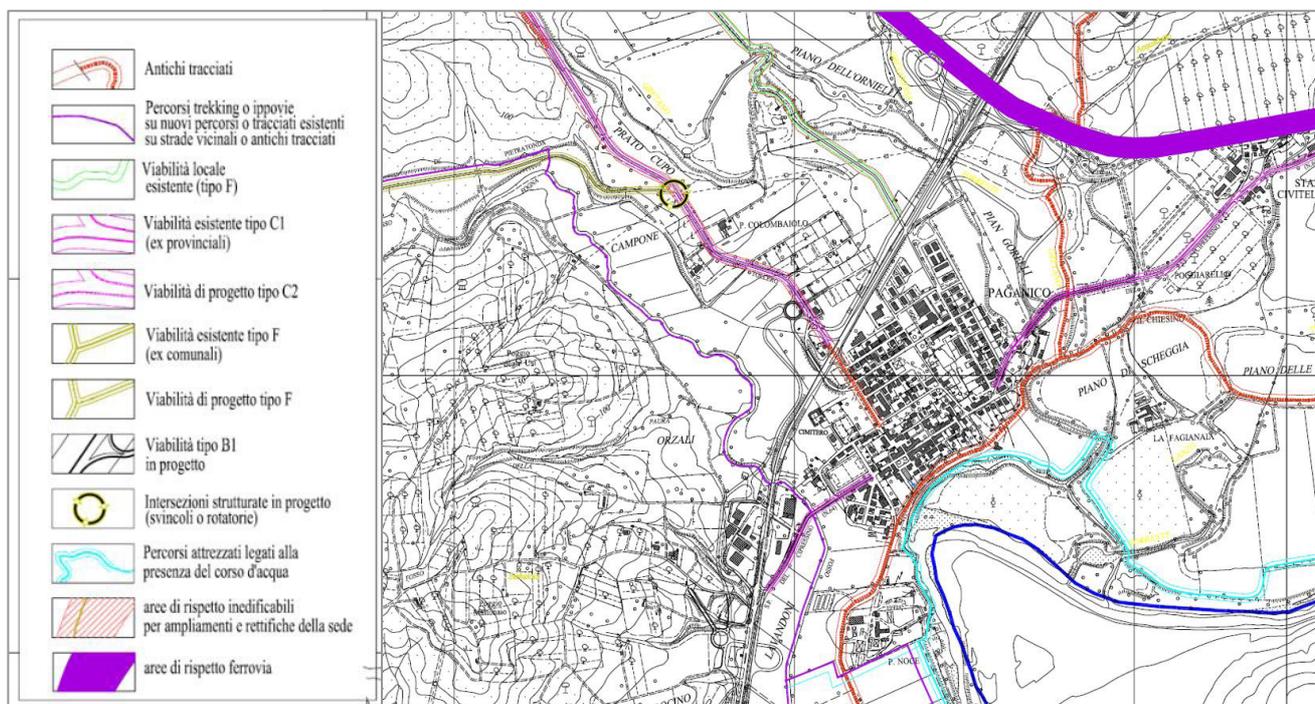
Come emerge dall'estratto cartografico l'area oggetto di Variante non è interessata dalla presenza di invarianti dell'apparato naturalistico.

Estratto (fuori scala) della Tavola 12.1.3 - *Progetti di Piano. Iniziative e progetti speciali*



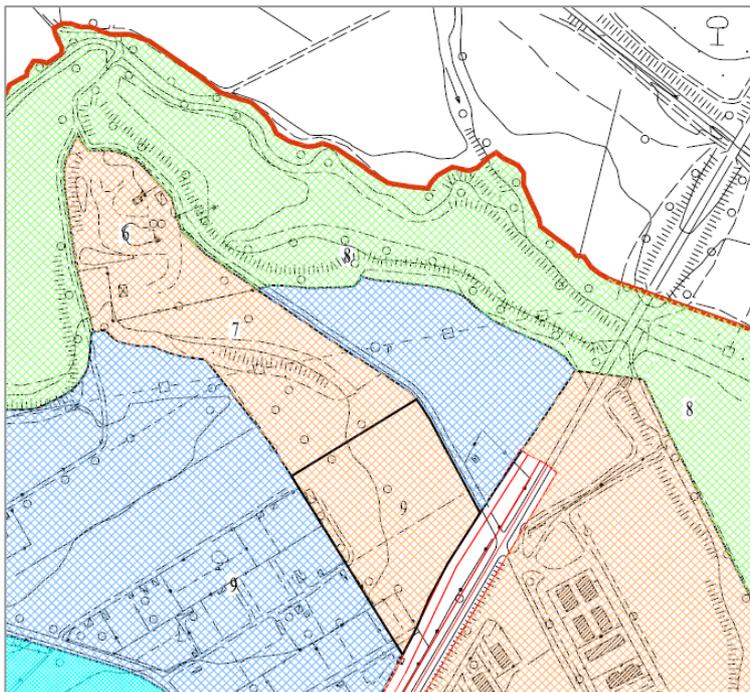
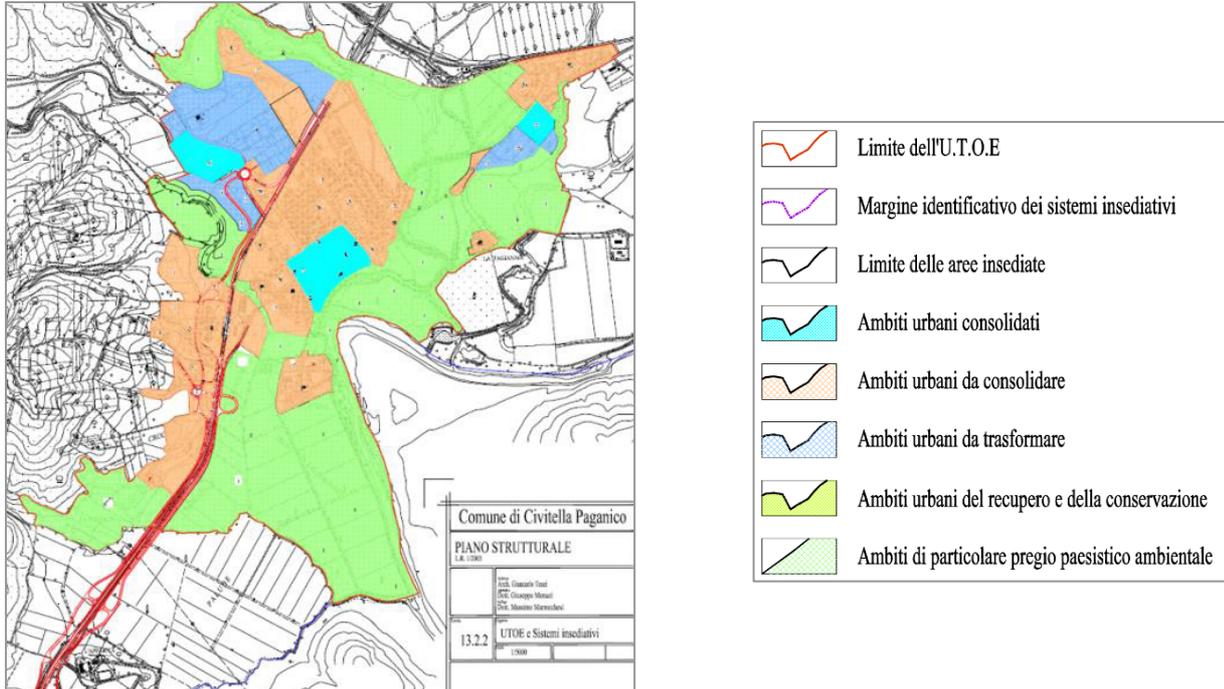
Come si può desumere dall'estratto cartografico la variante non è interessata da Progetti Speciali.

Estratto (fuori scala) della Tavola 12.2.3 - *Progetto di Piano. Determinazione sull'apparato infrastrutturale*



Come emerge dall'estratto cartografico la Variante non interferisce con le scelte del PS sull'apparato infrastrutturale.

Estratto (fuori scala) della Tavola 13.2.2 - UTOE e Sistemi Insediativi – Dettaglio de UTOE di Paganico



Particolare dell'area oggetto di Variante

Come emerge dall'estratto cartografico l'area oggetto di Variante ricade in un Ambito urbano da consolidare dell'UTOE di Paganico.

Di seguito si riporta un estratto dell'art Art. 51 Le UTOE relativo agli Ambiti da consolidare e dell'Art. 51.2 relativo all'UTOE di Paganico.

Art. 51 Le UTOE

[...]

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 ineditati 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*

[...]

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 rompitratta 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 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;
- 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;

[...]

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	

In merito ai contenuti della Variante al Regolamento Urbanistico oggetto della presente relazione si ritiene che essa sia coerente con le strategie e con gli obiettivi del Piano Strutturale e che gli obiettivi del Piano Strutturale siano sostenuti e perseguiti dagli obiettivi specifici della Variante.

2.2 Il Regolamento Urbanistico

Il Consiglio Comunale, con Deliberazione n.80 del 10/04/2014 e con deliberazione n.44 del 28/11/2014, ha approvato il regolamento urbanistico del Comune di Civitella Paganico.

Di seguito si riporta l'elenco completo degli Obiettivi del Regolamento Urbanistico specificati nel Rapporto Ambientale di VAS del Regolamento Urbanistico.

“ Il Regolamento Urbanistico persegue, in conformità con il Piano Strutturale, l'obiettivo di valorizzare le risorse del territorio al fine di uno sviluppo socio-economico equilibrato e innovativo di elevata qualità nell'organizzazione sociale per i bisogni dei cittadini, nell'architettura, nella tutela e valorizzazione del paesaggio, nell'agricoltura, nell'ecologia, così come nella realizzazione di infrastrutture tecniche per la riduzione delle criticità presenti e nell'utilizzo efficiente e responsabile delle fonti energetiche.

In particolare il Regolamento Urbanistico persegue i seguenti obiettivi e finalità:

Lo sviluppo sostenibile

La sostenibilità è il fondamento della L.R.1/2005: la trasformazione di un territorio, inevitabile se vogliamo un territorio vivo e non un museo, deve essere progettata e permessa nel rispetto dell'ambiente e dell'uso attento delle risorse, in modo da consegnare ai nostri figli e ai nostri nipoti un territorio integro, in equilibrio tra l'uso delle risorse e la sostenibilità sia ambientale che economica.

La difesa del paesaggio e del territorio rurale

Il paesaggio, che nasce dall'integrazione del lavoro dell'uomo con quello della natura, deve essere tutelato. Per questo occorre porre dei vincoli precisi che ne preservino le caratteristiche ma consentano anche la promozione dell'attività agricola e turistica quali elementi di sviluppo economico e strumenti di conservazione e manutenzione del territorio rurale.

- *La riqualificazione dei centri urbani per riqualificare le aree urbane sarà necessario:*
 - *migliorare la viabilità e l'accessibilità dei quartieri residenziali e delle frazioni;*
 - *incentivare la divisione tra residenza e attività produttive;*
 - *ricreare piazze e/o luoghi di incontro e socializzazione;*
 - *potenziare le infrastrutture di valore sociale e aggregativo;*
 - *potenziare alcune frazioni per garantirne lo sviluppo, anche economico;*
 - *garantire abitazioni anche a categorie più deboli, come giovani ed anziani.*

Lo sviluppo economico e sociale

Per dare nuovo slancio e nuove opportunità alle attività produttive, sempre garantendo un equilibrio fra la qualità della vita dei residenti e lo sviluppo delle imprese. Occorre quindi:

- *sviluppare il turismo e le attività ricettive;*
- *localizzare nuove aree per lo sviluppo delle imprese;*
- *potenziare le infrastrutture a servizio dello sviluppo (viabilità, parcheggi ecc.);*

- *creare le condizioni per lo sviluppo del commercio, in particolare di vicinato, nei centri maggiori ma anche nelle frazioni;*
- *incentivare lo spostamento delle attività produttive in aree più consone lontane dalle aree residenziali.*

Così come previsto dal P.S., il Regolamento Urbanistico (RU) deve disciplinare con particolare attenzione le trasformazioni fisiche e funzionali del territorio, per assicurare la tutela delle risorse presenti. Come è noto il RU si compone di due parti, una con validità a tempo indeterminato che riguarda la disciplina del patrimonio edilizio esistente sia nel territorio rurale che nelle aree urbane e l'altra con validità di cinque anni che riguarda le principali trasformazioni: ambiti di nuova urbanizzazione e di ristrutturazione urbanistica, nuovi tratti di viabilità, nuovi spazi pubblici.

Occorre pertanto stabilire la programmazione temporale delle scelte urbanistiche, tenendo presente che le previsioni del PS trovano attuazione attraverso una successione di regolamenti da formare con cadenza quinquennale, nel primo dei quali deve essere inserito solamente ciò che è possibile e opportuno attuare.

Nel Regolamento Urbanistico confluiranno o troveranno adeguata coerenza tutti gli altri Piani di carattere territoriale che già il Piano Strutturale individua. In attuazione degli indirizzi e delle prescrizioni contenuti nel Piano Strutturale approvato, il primo Regolamento Urbanistico del Comune di Civitella Paganico elaborerà, in via prioritaria, strategie mirate alla conservazione ed al miglioramento delle risorse territoriali ed ambientali; mirerà a valorizzare le qualità paesistico ambientali e storico-culturali del territorio e dell'offerta di servizi locali, mediante l'incentivazione della produzione agricola di qualità, ed a valorizzare la dimensione turistica e culturale, la promozione di attività produttive e imprenditoriali, la realizzazione di condizioni di sicurezza e benessere, la riconoscibilità ed accessibilità del territorio ai diversi fruitori, anche mediante il censimento ed il successivo programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche. Gli interventi, sia sul patrimonio edilizio esistente che su quelli di nuova realizzazione, saranno ispirati al criterio della sostenibilità e daranno attuazione ai principi della qualità, della responsabilità, dell'efficacia ed dell'efficienza. Le azioni di trasformazione territoriale comportanti nuovo consumo di suolo saranno limitate e circoscritte e, in rapporto alla loro consistenza, correlate a specifiche finalità di carattere generale. In particolare prendendo spunto dalla schedatura degli edifici, si procederà ad una ricognizione delle aree urbane, definendo categorie o gruppi di edifici all'interno delle aree edificate, sulla base dell'epoca di realizzazione, delle caratteristiche tipologiche e della destinazione d'uso in essere. Sulla base di tale ricognizione il Regolamento Urbanistico definirà le regole secondo cui effettuare la "gestione" del patrimonio edilizio esistente, gli interventi ammessi, le nuove edificazioni di completamento e gli ampliamenti ammissibili, e le destinazioni d'uso compatibili. Quest'ultimi (nuove edificazioni ed ampliamenti) saranno in particolare indirizzati al soddisfacimento dei bisogni di carattere familiare e collettivo.

Unificazione della disciplina esistente

Il Regolamento Urbanistico si pone l'obiettivo di provvedere ad uniformare la disciplina urbanistica e le previsioni contenute negli atti pianificatori che si sono succeduti nel corso del tempo e che, in tutto o in parte e che risultano ancora efficaci.

In particolare lo scopo prioritario dello strumento sarà la ricognizione degli elaborati grafici e normativi per poter rendere univoca ed omogenea la disciplina urbanistica, condensando in un'unica cartografia le previsioni ed unificando simbologia grafica e disciplina di riferimento. La sintesi delle azioni suddette porterà a definire un quadro coerente e sistematico della situazione in essere e consentirà di far riferimento ad un unico atto di pianificazione comprendente l'intero territorio comunale.

La verifica e la quantificazione delle aree a standard e delle proprietà comunali

Il Regolamento Urbanistico nella sua prima stesura, prevedrà una ricognizione delle proprietà comunali ed una quantificazione delle aree a standard. Verrà eseguita una verifica puntuale delle proprietà comunali aggiornando, se necessario, il Quadro Conoscitivo. In questo senso l'attività preliminare alla redazione del Regolamento Urbanistico servirà ad individuare le aree a standard suscettibili di un effettivo utilizzo – e quindi ad assolvere alla funzione loro attribuita dallo strumento pianificatorio e dalla legge – distinguendole da quelle che costituiscono semplice dichiarazione di intento o che si configurano quali aree di margine e di risulta che in molti casi sono da riqualificare. Saranno inoltre individuati i servizi a standard strategici, prevedendo e pianificando le attrezzature necessarie per lo sviluppo del Comune, che andranno a definire i successivi Piani per le opere pubbliche.

L'individuazione di aree di trasformazione territoriale nei centri abitati

Il Regolamento Urbanistico effettuerà una specifica valutazione circa la sostenibilità degli interventi. La previsione di interventi sarà subordinata alla preventiva verifica, eventualmente scandita anche temporalmente dal Regolamento Urbanistico stesso, dell'effettiva sussistenza dei fabbisogni al fine di soddisfare le esigenze provenienti dal territorio del Comune di Civitella Paganico. Il Regolamento Urbanistico calibrerà l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione del territorio comunale, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. La previsione degli insediamenti all'interno dei centri abitati, che non dovranno necessariamente esaurire il dimensionamento previsto dal Piano Strutturale, saranno anche legate ad interventi auto-sostenibili che mirino alla limitazione del consumo energetico. In ogni caso il Regolamento Urbanistico, nel definire le regole cui dovranno essere assoggettate le trasformazioni territoriali, tenderà a subordinare le stesse al raggiungimento di requisiti che assicurino l'efficienza energetica degli edifici, la produzione di energia da fonti rinnovabili ed il loro corretto inserimento paesaggistico. In attuazione del Piano Strutturale, il RU dovrà definire delle schede orientative per la progettazione attuativa in area urbana, sia per la residenza che per i servizi. Si provvederà ad integrare la schedatura del patrimonio edilizio esistente effettuata già nei precedenti atti pianificatori, sulla base di un tipo di degrado "antropico" più che fisico, legato alla valutazione di interventi impropri sui manufatti edilizi

Lo sviluppo e la riqualificazione delle attività produttive e terziarie

Il Regolamento Urbanistico definirà anzitutto gli strumenti per assicurare lo sviluppo e la riqualificazione delle aree produttive esistenti definendo dispositivi per incentivare la partecipazione dei soggetti singoli all'attuazione di quelle misure capaci di determinare un miglioramento della situazione in essere.

L'insediamento di attività produttive o il potenziamento di quelle esistenti sul territorio avverrà in particolar modo mediante la chiusura dei margini urbani.

Il Regolamento Urbanistico, nell'operare una ricognizione riguardante il tessuto commerciale e artigianale di servizio, definirà anche gli interventi infrastrutturali necessari per permettere alle attività presenti sul territorio – sia artigianali che commerciali – di sviluppare il loro potenziale economico-produttivo.

La gestione del territorio aperto

Il Regolamento Urbanistico definirà le regole di gestione del territorio agricolo e boschivo del Comune di Civitella Paganico, connotato da un alto valore naturale e paesaggistico. Le attività legate a questi territori continueranno a rappresentare un importante risorsa economica sia sotto il profilo occupazionale che del reddito. Il Regolamento Urbanistico servirà ad articolare il territorio aperto in aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola, individuando ulteriori ambiti di maggior dettaglio sulla base delle caratteristiche territoriali, delle coltivazioni in atto o potenziali, delle attività presenti sul territorio e del patrimonio insediativo esistente. Le aziende e gli imprenditori agricoli troveranno, all'interno del nuovo strumento, norme capaci di consolidare e sviluppare le loro attività. A tal fine il Regolamento Urbanistico definirà, in concreto alle previsioni del Piano Strutturale, le attività integrative dell'agricoltura nelle singole UTOE. Il Regolamento Urbanistico individuerà inoltre le regole e le norme finalizzate al mantenimento ed alla valorizzazione delle tipologie architettoniche tipiche, in maniera da assicurare il soddisfacimento delle esigenze legate alla produzione agricola e dei residenti che non svolgono attività legate all'agricoltura ma che, al contempo, non contrastino con il contesto in cui si inseriscono. In tale attività il Regolamento Urbanistico svilupperà ulteriormente le indicazioni contenute nel Piano Strutturale, a partire dalla schedatura e classificazione degli edifici del territorio aperto, stabilendo gli interventi ammissibili da operare sui singoli immobili, che si articoleranno sia sulla base del contesto territoriale (aree a prevalente o esclusiva funzione agricola e relative sottocategorie) che sulle caratteristiche del gruppo di edifici cui fare riferimento. Saranno incentivati gli interventi utili alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dei suoi elementi costitutivi e perseguendo la valorizzazione di un paesaggio rurale in trasformazione e coerente con i propri elementi fondanti.

La conservazione e la valorizzazione del territorio

Il Regolamento Urbanistico tenderà ad individuare elementi di qualificazione dell'offerta delle risorse naturali e storiche del territorio, che rappresentano forse gli aspetti più peculiari del territorio comunale e che devono essere tra loro legate. Tale qualificazione si esplicherà nella conservazione da un lato di tali risorse e nella valorizzazione finalizzata anche a migliorare l'offerta turistica, per la creazione di un sistema turistico integrato. Il Regolamento Urbanistico, oltre a perseguire gli obiettivi di governo del territorio indicati nel Piano Strutturale, indicherà anche la destinazione specifica delle quantità minime di servizi pubblici e la loro collocazione, considerando prioritario l'obiettivo di promozione turistica. In relazione alla valorizzazione del territorio, le nuove strutture ricettive, sia alberghiere che extra alberghiere, anche al fine di evitare previsioni inefficaci, verranno individuate all'interno di piccole realtà

integrate nel tessuto residenziale ed agricolo, puntando alla realizzazione di strutture capaci di offrire servizi differenziati e competitivi con le tendenze di mercato.

Obiettivi Specifici del primo RU

[...]

gli interventi di pianificazione dovevano essere volti:

- *a risolvere le criticità presenti nel territorio, soprattutto nei centri abitati, in modo che le nuove trasformazioni potessero portare miglioramenti nelle infrastrutture e nei servizi, alzando il livello della qualità della vita anche per i cittadini già residenti;*
- *a favorire la sostenibilità ambientale, non solo tramite vincoli, divieti, norme e prescrizioni sulla conservazione degli ambienti naturali, della flora, della fauna, ma anche favorendo la realizzazione di impianti per la produzione di energie pulite e sistemi di risparmio di energia e di risorse;*
- *a realizzare la sostenibilità sociale attraverso il reperimento di quote di edilizia sociale;*
- *a indirizzare attenzione allo sviluppo delle imprese;*
- *a mantenere in equilibrio lo sviluppo del commercio con la difesa dei piccoli negozi di vicinato*
- *a puntare nel settore turistico alberghiero ad un offerta di qualità, differenziata a garantire l'interesse di varie tipologie di utenza.*

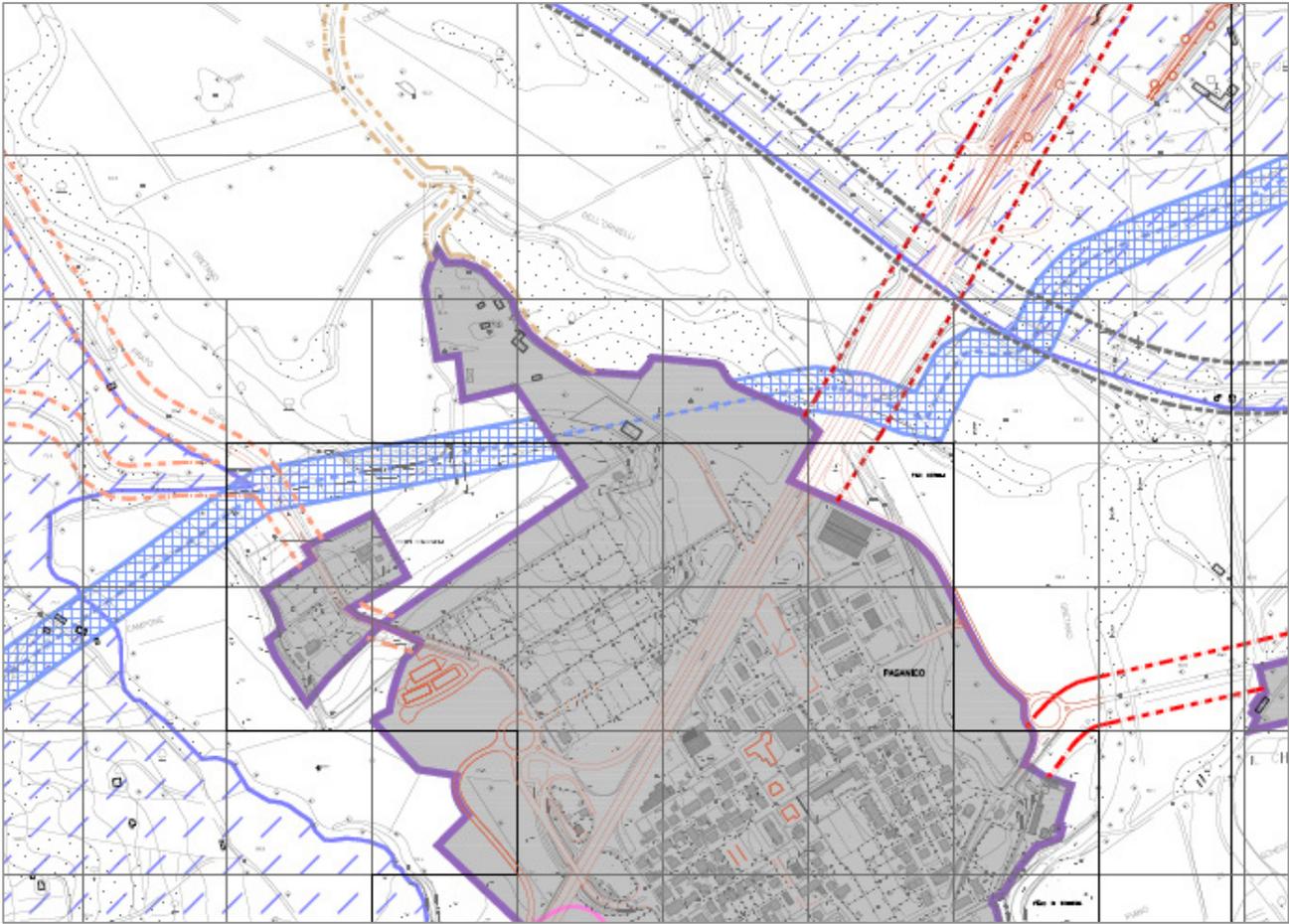
Il lavoro congiunto dello staff tecnico, della Giunta (tramite anche l'apporto dei contributi dei cittadini a seguito della partecipazione) ha portato alla compilazione di una proposta che, con l'eccezione di alcune rinunce o modifiche dovute a ragioni oggettive derivanti dal lungo e puntuale lavoro di valutazione svolto, risponde positivamente agli intendimenti e agli obiettivi.

- Articolazione del RU in disciplina degli insediamenti esistenti e disciplina delle Trasformazioni.

[...]

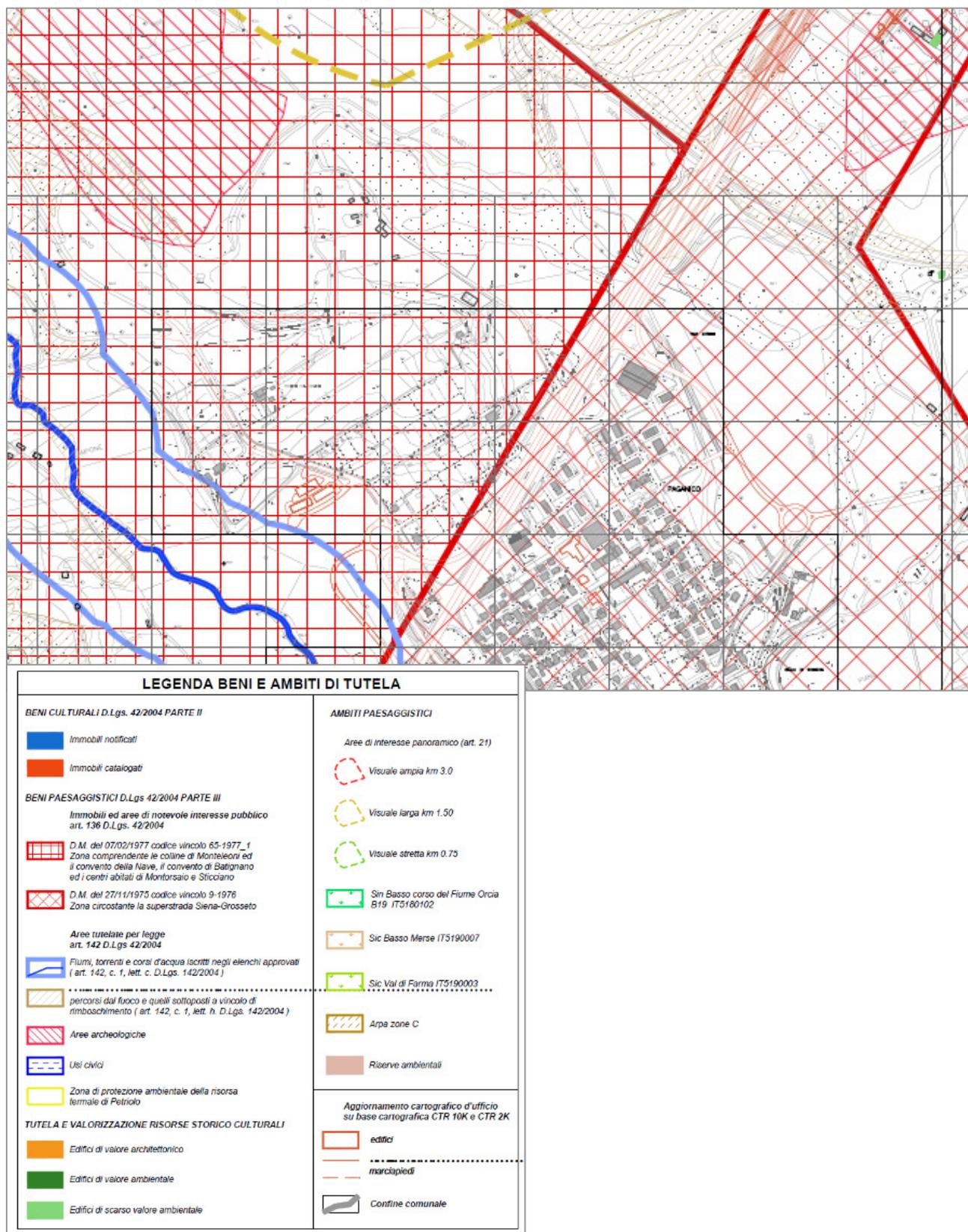
Di seguito si riportano gli estratti cartografici, gli elaborati e gli estratti delle Norme che interessano specificatamente la Variante al RU.

Estratto (fuori scala) della Tavola V1.1 - *Vincoli sovraordinati riquadro sud - ovest*



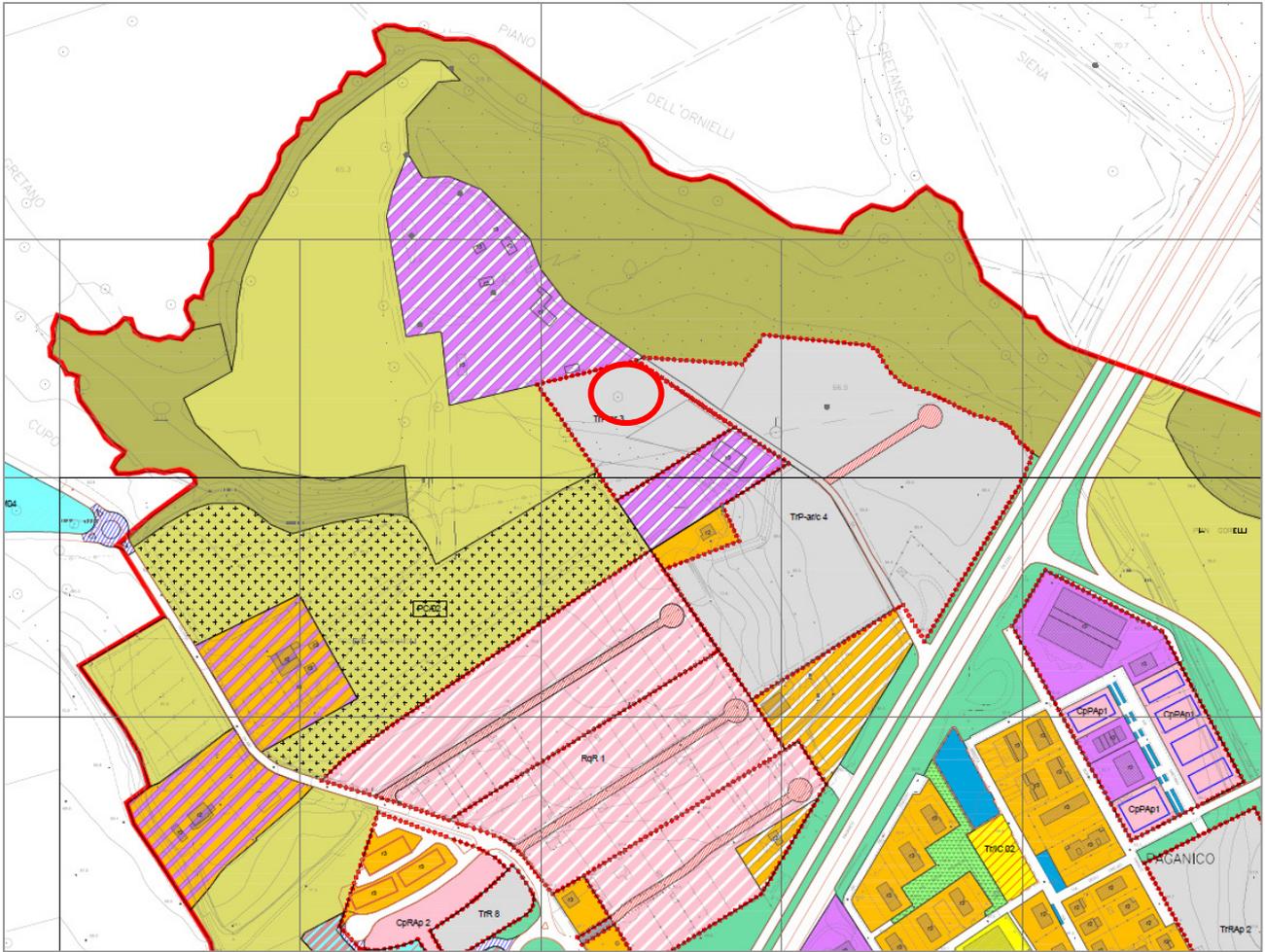
LEGENDA VINCOLI SOVRAORDINATI	
Perimetro dei centri abitati ai sensi del N.C.S. - D.Lgs. 285/92	ELETTRODOTTI
art. 338 (T.U.L. sanitaria) (Art. 72)	Elettrodotti su tralicci
AREA DI RISPETTO STRADALE	Fascia di attenzione a 120 m. linee di potenza 380 kV su tralicci
Strade di tipo F strade vicinali m. 10	Fascia di attenzione a 80 m. linee di potenza 132 kV su tralicci
Strade di tipo F strade locali m. 20	ACQUEDOTTI PUBBLICI
Strade di tipo C fuori dai centri abitati m. 30	Acquedotti pubblici
Strade di tipo B fuori dai centri abitati m. 40	Fascia di attenzione acquedotti pubblici
AREA DI RISPETTO FERROVIARIO	Aggiornamento cartografico d'ufficio su base cartografica CTR 10K e CTR 2K
Ferrovie fuori dai centri abitati m. 30	edifici
	marciapiedi
	Confine comunale

Estratto (fuori scala) della Tavola V2.1 – Beni e ambiti di tutela riquadro sud - ovest



Come emerge dall'estratto cartografico del RU, la Variante interessa l'area sottoposta a vincolo DM 07/02/1977 G.U. 65 del 1977_1. Si rimanda al Capitolo 5 relativo al PIT/PPR per gli specifici approfondimenti effettuati in relazione ai valori tutelati ed alle prescrizioni del Piano Regionale.

Di seguito si riportano un estratto (fuori scala) della *tavola U1A Disciplina del sistema insediativo - Paganico* del RU vigente, con evidenziata l'area oggetto di Variante e la relativa scheda di trasformazione.



LEGENDA SISTEMA URBANO	
<p>Ambiti Urbani Consolidati</p> <ul style="list-style-type: none"> Prevalenza residenziale (Art. 29) Prevalenza Commerciale/artigianale (Art. 29) Prevalenza direzionale (Art. 29) Prevalenza Turistico ricettiva (Art. 29) 	<p>Attrezzature e dotazioni urbane</p> <ul style="list-style-type: none"> Aree a verde pubblico esistenti (Art. 71) Aree a verde pubblico di progetto (Art. 71) Aree a verde pubblico di progetto soggette ad esproprio (Art. 71) Aree a parco esistenti (Art. 71) Aree a parco di progetto (Art. 71) Aree a parco di progetto soggette ad esproprio (Art. 71) Verde naturale (Art. 71) Verde di Integrazione (Art. 71) Verde agricolo di continuità (Art. 71) Aree di interesse generale esistenti (Art. 72) Aree di interesse generale di progetto (Art. 72) Aree di interesse generale di progetto soggette ad esproprio (Art. 72) Aree di interesse comune esistenti (Art. 73) Aree di interesse comune di progetto (Art. 73) Aree di interesse comune di progetto soggette ad esproprio (Art. 73) Aree a parcheggio pubblico esistenti (Art. 73) Aree a parcheggio pubblico di progetto (Art. 73) Aree a a parcheggio pubblico di progetto soggette ad esproprio (Art. 73)
<p>Ambiti Urbani da Consolidare</p> <ul style="list-style-type: none"> Prevalenza residenziale (Art. 30) Prevalenza Commerciale/artigianale (Art. 30) Prevalenza direzionale (Art. 30) Prevalenza Turistico ricettiva (Art. 30) Prevalenza Produttiva agricola (Art. 30) 	<p>Seglie attrezzature e servizi pubblici</p> <ul style="list-style-type: none"> A = attrezzature amministrative Ch = attrezzature religiose CM = cinema CC = attrezzature ricettive culturali PT = uffici pubblici N = nidi Sp = Spazio dell'infanzia SP = scuole primarie SS = scuole secondarie I° grado AS = attrezzature sportive IV = impianti socio-sportivi IT = impianti tecnologici PC = produzione civile CP = ordine pubblico
<p>Ambiti Urbani da Trasformare</p> <p>Ambiti soggetti a progettazione urbanistica unitaria</p> <p>Volumetrie previste in piani attuativi approvati (Art. 80)</p> <ul style="list-style-type: none"> Area di completamento (Art. 36) CpR(n) = prevalenza residenziale CpP(n) = prevalenza produttiva Area di completamento previste in piani attuativi approvati (Art. 80) CpRAP(n) = prevalenza residenziale CpPAP(n) = prevalenza produttiva Area di riqualificazione (Art. 36) RpR(n) = prevalenza residenziale RpM(n) = prevalenza mista RpP(n) = prevalenza produttiva TRR(n) = prevalenza residenziale TRP-arc(n) = prevalenza produttiva commerciale TRP-artic(n) = prevalenza produttiva artigianale TRP-ai(n) = prevalenza produttiva alberghiera <p>Area di Trasformazione in piani attuativi approvati (Art. 80)</p> <ul style="list-style-type: none"> TRRAP(n) = prevalenza residenziale TRPAP(n) = prevalenza produttiva 	<p>Interventi patrimonio edilizio esistente</p> <ul style="list-style-type: none"> rt Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia (Art. 12)

 Area interessata dalla Variante del RU

<p>Area di Trasformazione in piani attuativi approvati (Art. 80)</p> <ul style="list-style-type: none"> TRRAP(n) = prevalenza residenziale TRPAP(n) = prevalenza produttiva 	<p>Interventi patrimonio edilizio esistente</p> <ul style="list-style-type: none"> r1 Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia (Art. 12) r2 Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia (Art. 12) r3 Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia (Art. 12) re Edificio soggetto a restauro e risanamento conservativo (Art. 12) se Edificio soggetto a sostituzione edilizia (Art. 12) Av(n) Addizioni volumetriche (Art.12) ▲ Sopralzoazione (Art. 12) ● Ampliamento (Art. 12) ■ Demolizione / ricostruzione (Art. 12)
<p>Ambiti Urbani da Consolidare di tipo Produttivo</p> <ul style="list-style-type: none"> Ambito produttivo saturo (Art.31) Ambito produttivo di completamento (Art.31) Ambito produttivo della trasformazione Art. 31) 	<p>Interventi patrimonio edilizio esistente</p> <ul style="list-style-type: none"> Viabilità di progetto inerente ambiti a progettazione unitaria Viabilità di progetto soggetta a esproprio Impianto distribuzione carburanti (Art. 70) Pista ciclabile esistente
<p>Ambiti Urbani di matrice agricola</p> <ul style="list-style-type: none"> Aree agricole deboli (Art. 33) Aree agricole di pregio ambientale (Art. 33) 	<p>Interventi patrimonio edilizio esistente</p> <ul style="list-style-type: none"> Aggiornamento cartografico a seguito di accoglimento osservazioni Area oggetto di riadazione Interventi oggetto di riadazione
<p>Area attrezzate multifunzionali e per emergenze di protezione civile</p> <ul style="list-style-type: none"> Area estrattive Risorse estrattive Limite dell'UTOE Limite del sistema insediativo 	<p>Interventi patrimonio edilizio esistente</p> <ul style="list-style-type: none"> Aggiornamento cartografico d'ufficio su base cartografica CTR 10K e CTR 2K edifici viabilità esistente marciapiedi

Come si evince dall'estratto cartografico del RU, l'area su cui la Variante propone di realizzare il Centro di raccolta comunale è indicata come "Area di Trasformazione a prevalenza produttiva-artigianale e rimanda alla specifica scheda di trasformazione TrP-ar 3".

UTOE Paganico	REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE <i>L.R. 1 del 3 gennaio 2005 – art. 55</i>		COMUNE DI CIVITELLA PAGANICO <i>Provincia di Grosseto</i>																																
SCHEDA PROGETTO		AREA TrP-ar3																																	
 ORTOFOTO scala 1:5000		 SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000																																	
LEGENDA <table style="width:100%; border: none;"> <tr> <td style="width:25%;"> PERIMETRO AREA DI INTERVENTO</td> <td style="width:25%;"> AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA</td> <td style="width:25%;"> VERDE PRIVATO</td> <td style="width:25%;"> PARCHEGGI PRIVATI</td> </tr> <tr> <td> SUDDIVISIONE COMPARTO</td> <td> AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI</td> <td> VERDE PUBBLICO</td> <td> VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO</td> </tr> <tr> <td> AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE</td> <td> AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE</td> <td> ALBERATURE</td> <td> VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO</td> </tr> <tr> <td> AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE</td> <td> AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA</td> <td> PARCHEGGI PUBBLICI</td> <td> VIABILITA' ESISTENTE</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td> ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td> MARCIAPIEDE</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td> ALLINEAMENTO EDIFICI</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td> PERCORSO PEDONALE</td> </tr> </table>				PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI	SUDDIVISIONE COMPARTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	VERDE PUBBLICO	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	ALBERATURE	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	PARCHEGGI PUBBLICI	VIABILITA' ESISTENTE				ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE				MARCIAPIEDE				ALLINEAMENTO EDIFICI				PERCORSO PEDONALE
PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI																																
SUDDIVISIONE COMPARTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	VERDE PUBBLICO	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO																																
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	ALBERATURE	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO																																
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	PARCHEGGI PUBBLICI	VIABILITA' ESISTENTE																																
			ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE																																
			MARCIAPIEDE																																
			ALLINEAMENTO EDIFICI																																
			PERCORSO PEDONALE																																

<p>DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE</p> <p>L'area di intervento si trova in un terreno in leggero declivio lungo la strada vicinale della Bandita, sul margine occidentale dell'abitato di Paganico.</p> <p>FINALITA' DELL'INTERVENTO</p> <p>Intervento di riordino e ricucitura dell'area a destinazione produttiva poste sui margini dell'edificato lungo la strada vicinale della Bandita. Potenziamento della dotazione di standard urbanistici (parcheggi e verde).</p> <p>INVARIANTI PIANO STRUTTURALE</p> <p>Viabilità storica di interesse paesistico (strada vicinale della Bandita)</p> <p>VINCOLI SOVRAORDINATI</p> <p>Vincolo paesaggistico DL 22/11/2004 n. 42 Area boscata - bosco ceduo</p> <p>PARAMETRI URBANISTICI</p> <p>SUPERFICIE TERRITORIALE: 9841 mq SUPERFICIE FONDIARIA: 7484 mq DESTINAZIONI AMMESSE: produttivo-artigianale S.U.L.PRODUTTIVA-ARTIGIANALE: 600 mq ALTEZZA MAX: 1 piani TIPOLOGIA: a blocco</p> <p>STANDARD</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Verde pubblico</td><td>419 mq</td></tr> <tr><td>Parcheggio</td><td>1788 mq</td></tr> <tr><td>Servizi</td><td>-</td></tr> </table> <p>VALUTAZIONI: MISURE DI COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE</p> <p>La progettazione dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto. LE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E MORFOLOGICHE DEGLI EDIFICI DOVRANNO RISULTARE DI ELEVATA QUALITÀ ARCHITETTONICA E MATERICA ED ASSICURARE L'ARMONIZZAZIONE CON IL CONTESTO EDIFICATO. Le aree di pertinenza (piazzi, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie</p>	Verde pubblico	419 mq	Parcheggio	1788 mq	Servizi	-	<p>permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo. DOVRANNO ESSERE REALIZZATE DELLE AREE VERDI CON PIANTE D'ALTO FUSTO A SCHERMO DELLE VISUALI PANORAMICHE DALLA S.S. 223 GR-SI. Realizzazione esterna di illuminazione parcheggi di aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale). Dovrà inoltre essere prescritta l'installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc).</p> <p>INDAGINI GEOLOGICHE-TECNICHE: PRESCRIZIONI</p> <p>Area a verde FATTIBILITA' GEOLOGICA – Categoria F1 FATTIBILITA' IDRAULICA – Categoria, F2 FATTIBILITA' SISMICA – Categoria F1</p> <p>Area a parcheggio pubblico FATTIBILITA' GEOLOGICA – Categoria F1 FATTIBILITA' IDRAULICA – Categoria F2 FATTIBILITA' SISMICA – Categoria F1</p> <p>Area ad edificazione produttiva FATTIBILITA' GEOLOGICA – Categoria F2 FATTIBILITA' IDRAULICA – Categoria F2 FATTIBILITA' SISMICA – Categoria F2</p> <p>OPERE PUBBLICHE/D'I INTERESSE PUBBLICO</p> <p>Realizzazione di: - area a parcheggio pubblico - area a verde pubblico o di uso pubblico, con l'obbligo del mantenimento a carico dei soggetti attuatori. - realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio</p> <p>DISPOSIZIONI NORMATIVE E MODALITA' DI ATTUAZIONE</p> <p>Intervento da realizzarsi con Piano Attuativo. Verranno realizzati due edifici a destinazione produttiva-artigianale su due lotti, per complessivi 600 mq di SUL, con accesso dal parcheggio pubblico. I parcheggi, posizionati sul lato orientale, lungo la strada vicinale, dovranno essere realizzati in materiale drenante e con illuminazione prevista dalla normativa regionale vigente. Il verde pubblico, localizzato nella parte nord dell'appezzamento, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando una fascia alberata con funzione di filtro. NON SONO CONSENTITE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA.</p>
Verde pubblico	419 mq						
Parcheggio	1788 mq						
Servizi	-						

A seguire si riportano gli estratti degli articoli delle Norme del RU che disciplinano attualmente l'area e l'impianto oggetto di Variante:

- Art. 32 - Ambiti urbani da trasformare;
- Art. 37 - Aree di trasformazione Tr;
- Art. 72 – Attrezzature e servizi di interesse generale (Zone F).

Art. 32 - Ambiti urbani da trasformare (Zone C)

Le aree di trasformazione costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo sono individuate nella tavole in scala 1:2000 del RU e sviluppate nell'allegato "Schede progetto", che costituisce parte integrante del presente Regolamento Urbanistico.

La disciplina riferita alle aree è definita nelle suddette schede di indirizzo progettuale.

In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- lo strumento previsto per l'attuazione degli interventi di trasformazione (Piano Attuativo, Progetto Unitario convenzionato, intervento diretto);
- i dimensionamenti e le destinazioni d'uso previste;
- le discipline urbanistiche di dettaglio riferite agli interventi di trasformazione nell'area di cui trattasi;
- gli eventuali contenuti prescrittivi e/o le forme di garanzia obbligatorie della convenzione destinata a regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti tra le parti;
- gli interventi e/o le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di trasformazione;
- la quota di nuova edificazione residenziale con finalità sociali, ove prevista;
- le invarianti strutturali e le relative discipline speciali eventualmente interessanti l'area di intervento;
- la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico e idraulico;
- le prescrizioni e mitigazioni ambientali;

Art.37 - Aree di trasformazione (Trn)

Le aree di trasformazione costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo. sono individuate nella tavole in scala 1:2000 del RU e sviluppate nell'allegato "Schede progetto.", che costituisce parte integrante del presente Regolamento Urbanistico.

La disciplina riferita alle aree è definita nelle suddette schede di indirizzo progettuale.

In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- lo strumento previsto per l'attuazione degli interventi di trasformazione (Piano Attuativo, Progetto Unitario convenzionato, intervento diretto);
- i dimensionamenti e le destinazioni d'uso previste;
- le discipline urbanistiche di dettaglio riferite agli interventi di trasformazione nell'area di cui trattasi;

- gli eventuali contenuti prescrittivi e/o le forme di garanzia obbligatorie della convenzione destinata a regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti tra le parti;
- gli interventi e/o le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di trasformazione;
- la quota di nuova edificazione residenziale con finalità sociali, ove prevista;
- le invarianti strutturali e le relative discipline speciali eventualmente interessanti l'area di intervento;
- la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico e idraulico;
- le prescrizioni e mitigazioni ambientali;

La soluzione progettuale potrà subire limitate modifiche, fermo restando il dimensionamento previsto e le superfici da cedere al comune, nel caso in cui sia presentato o previsto un Piano Attuativo.

In particolare:

Le aree Tr Ap si riferiscono a Piani Attuativi approvati e/o convenzionati in applicazione delle previsioni del previgente strumento urbanistico, con interventi già realizzati o in corso di realizzazione alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.

Le aree di trasformazione sono soggette a valutazione, a decadenza e a monitoraggio e perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari. Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti, per gli immobili realizzati verrà applicata la categoria di intervento r3.

Le aree Tr (sigla attrezzature comuni o generali) n si riferiscono a interventi di trasformazione per la realizzazione di Attrezzature di interesse Comune o Generale.

Le specifiche attuative sono riportate negli articoli 72 e 73.

Art. 72 - Attrezzature e servizi di interesse generale (Zone F)

Il Regolamento Urbanistico individua le diverse tipologie di attrezzature di interesse generale e di livello sovracomunale, di cui all'art. 4 del D.I. n. 1444/68.

Sono distinte in "esistenti" e "di progetto" e sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici; qualora la previsione comporti l'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio, viene indicato con apposito simbolo dalla cartografia.

Le attrezzature e le aree di cui al presente articolo sono soggette a interventi di ampliamento, adeguamento o nuova edificazione ad opera del Comune, o di soggetti istituzionalmente competenti e di privati, tramite interventi edilizi diretti o piani attuativi ai sensi del presenti norme e della specifica normativa di settore, e in base alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Nel caso in cui il richiedente sia un soggetto privato il progetto dovrà essere preliminarmente sottoposto al parere favorevole della Giunta Comunale e i privati si dovranno impegnare, previo atto convenzionale, alla realizzazione ed eventualmente alla gestione delle strutture.

Il progetto dovrà interessare l'intera area ed essere comunque sottoposto all'approvazione della Giunta, ai sensi delle presenti norme e della specifica normativa di settore.

Per le attrezzature esistenti sono comunque ammessi interventi di adeguamento ed ampliamento, fatte salve le specifiche categorie d'intervento puntualmente individuate per complessi o edifici esistenti di interesse storico-architettonico.

La nuova edificazione, qualora necessaria in relazione al potenziamento e all'adeguamento delle funzioni ospitate è comunque ammessa nel rispetto degli standard prestazionali stabiliti dalla specifica normativa di settore.

Le attrezzature e servizi di interesse generale si distinguono in:

- *Attrezzature socio-sanitarie*
- *Attrezzature sportive*
- *Attrezzature per l'ordine pubblico la protezione civile*
- *Impianti tecnici*
- *Aree cimiteriali*

In relazione a specifici ambiti territoriali ed urbani, oltre alle suddette disposizioni comuni operano disposizioni specifiche di seguito riportate.

Attrezzature Socio Sanitarie

[...]

Attrezzature sportive

[...]

Attrezzature per l'ordine pubblico la protezione civile

[...]

Impianti tecnici

1) *[...]*

2) *[...]*

3) *Area destinata a centro raccolta rifiuti – Paganico (Tr/IG 03)*

L'area è oggetto di variante al PRG vigente approvata con D.C.C. 32 del 30/09/2013

Il presente RU conferma tale previsione sia nella individuazione cartografica che nel contenuto normativo. In fase di progettazione dovrà essere prevista una fascia di verde di filtro tra l'intervento ed il fabbricato esistente.

4) *[...]*

5) *[...]*

Aree e attrezzature cimiteriali

[...]

Parchi pubblici urbani

[...].

Con la scadenza del termine quinquennale di efficacia della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del Regolamento Urbanistico del Comune di Civitella Paganico attualmente vigente hanno perso validità per l'art.55 della LR1/2005, legge ai sensi della quale è stato approvato lo strumento urbanistico vigente:

- le previsioni di trasformazione urbanistica soggette a Piano Attuativo di iniziativa pubblica (nel caso che alla suddetta data non sia stato approvato il Piano Attuativo stesso e il progetto esecutivo),
- le previsioni soggette a Piano Attuativo di iniziativa privata (qualora, entro tale data, non sia stato approvato il Piano e non sia stata stipulata la relativa convenzione, o i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune),
- i vincoli preordinati all'esproprio per i quali non siano stati approvati i progetti esecutivi.

Risultano, così, decadute sia le previsioni contenute nella scheda TrP-ar 3 non essendo mai stato approvato e/o convenzionato il relativo piano attuativo e quelle dell'area Tr/IG 03 per la quale non sono stati approvati i progetti esecutivi rispetto ai vincoli preordinati all'esproprio.

La riprogettazione del centro di raccolta rifiuti comunale in area ove sono già presenti attività di tipo produttivo non ridefinisce o modifica gli obiettivi del Regolamento Urbanistico ma comporta rispetto alla precedente previsione una riduzione delle criticità, sia in merito alla logistica che di inserimento paesaggistico-ambientale, e stabilisce un rapporto equilibrato e compatibile con l'abitato di Paganico, contribuendo a migliorarne, in termini di sostenibilità, le condizioni d'uso. Garantisce, inoltre, una valorizzazione dell'intero territorio comunale mediante l'incremento di servizi di interesse generale.

Si ritiene quindi di poter affermare, che i contenuti della Variante risultino coerenti con le strategie, gli obiettivi e le scelte del Regolamento Urbanistico vigente e che questi siano confermati dalla Variante puntuale.

2.3 Atto di Governo del Territorio in “itinerare”: il Piano Strutturale Intercomunale

Il Comune di Civitella Paganico ha adottato il Piano Strutturale Intercomunale relativo ai Comuni di Campagnatico, Cinigiano, e Civitella Paganico con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 30/12/2019.

Di seguito si riporta l'elenco completo degli Obiettivi Strategici del P.S.I. specificati nel Rapporto Ambientale di VAS del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Campagnatico, Cinigiano, e Civitella Paganico.

“In base ai contenuti dettati dall'art. 94 della LR n.65/2014, il P.S.I. si articola in tre ambiti strategici principali, dei quali si delineano i contenuti fondativi.

1. Ambiente ed equilibrio ecologico

- *Tutela e gestione sostenibile delle risorse ambientali (aria, acqua, suolo, biodiversità, ecosistemi, fauna e flora, ciclo dei rifiuti)*
- *Risparmio e riqualificazione dei suoli*
- *Difesa della popolazione dai rischi*
- *Contenimento energetico e produzione di tecnologie compatibili con il paesaggio*
- *Disponibilità e qualità della risorsa idrica*
- *Tutela risorsa idrotermale*
- *Tutela, gestione, valorizzazione degli ecosistemi e gestione delle aree protette*
- *Valorizzazione e implementazione dei valori ambientali delle infrastrutture complesse, quali le riserve naturali e il parco dell'Orcia e dell'Ombrone*

2. Policentrismo insediativo, Infrastrutture e Capacità produttiva

- *Riconoscimento del carattere policentrico e delle relazioni di qualità tra territori urbanizzati e territori rurali*
- *Contenimento del consumo di suolo e mantenimento/incremento delle dotazioni dei servizi alla popolazione*
- *Riconoscimento delle aree capaci di rispondere alle esigenze abitative e di servizi in maniera coerente con la salvaguardia del patrimonio territoriale per sostenibilità ambientale, collocazione, ampiezza, complessità, accessibilità, livello di infrastrutturazione e dotazioni di servizi (aree urbane che e attrezzature rivestono importanza sovracomunale; aree urbane integrate nei contesti insediativi locali; aree collocate in contesti non urbani, che rispondono a limitate esigenze locali)*
- *Innalzamento dell'efficienza economica ed ambientale del sistema produttivo: classificazione delle aree produttive in base al livello di infrastrutturazione e di dotazioni, alla qualità ambientale, alla capacità di elevare le proprie prestazioni; riconoscimento delle aree di rango sovra comunale e di rango comunale*
- *Riduzione dei fenomeni di dispersione insediativa e di ampliamento a margine indefinito*
- *Riqualificazione delle relazioni degradate o indefinite tra territori urbanizzati e territorio rurale*
- *Gerarchizzazione delle componenti il sistema infrastrutturale fra rango sovra-comunale e locale*
- *Sviluppo della mobilità sostenibile e della intermodalità*

3. Paesaggio

- *Salvaguardia, tutela e conservazione del paesaggio, tendente al mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie.*
- *Gestione e riqualificazione delle parti compromesse o degradate*
- *Sviluppo compatibile e coerente con le risorse paesaggistiche e con la tutela e valorizzazione dei beni culturali e paesaggistici*
- *Pianificazione e promozione di azioni volte alla valorizzazione, ripristino o creazione di paesaggio di ampio respiro*
- *Politiche e azioni di sviluppo rurale integrate a opere di difesa del suolo e del paesaggio*
- *Politiche e azioni coordinate per la sostenibilità dell'agriturismo, della viticoltura e delle produzioni di prodotti tipici (castagna, olio, salumi)*
- *Politiche e azioni per lo sviluppo del turismo eco-compatibile, lento, verde, ambientale, di qualità, legato al paesaggio culturale e urbano, destagionalizzato*
- *Politiche integrate per la fruizione sostenibile del patrimonio storico e artistico*
- *Riconoscimento di regole statutarie comuni per l'incremento della qualità paesaggistica di area vasta e la pianificazione delle aree di confine fra comuni*

Sulla base dei tre ambiti strategici del PSI, la Strategia si articola in "Obiettivi ed azioni strategiche del PSI" ed in "Indirizzi per i P.O.C.", ovvero gli indirizzi che i Comuni devono rispettare nella definizione degli assetti territoriali e negli strumenti della pianificazione operativa (P.O.C., Piani Attuativi, Progetti Unitari Convenzionati).

L'articolazione in Obiettivi - Azioni ed Indirizzi del PSI costituisce la Struttura logica del piano e ne evidenzia la sua coerenza interna.

Di seguito si riportano gli Obiettivi e le Azioni del Piano Strutturale Intercomunale.

OBIETTIVI

OB.1- Aumento delle capacità di accoglienza e dell'attrattività tramite integrazione delle politiche e delle azioni relative a paesaggio, agricoltura e turismo

Obiettivi strategici

OS.1- Potenziamento del sistema del turismo nei centri storici e nel territorio rurale (attrezzature esistenti e di progetto, norme per il territorio rurale).

OS.2- Valorizzazione del patrimonio edilizio esistente per consentire lo sviluppo di nuove attività economiche compatibili e l'integrazione delle attività agricole con altre attività.

OS.3- Fruizione naturalistico-ricreativa e turistica delle risorse territoriali correlate con le funzioni urbane fra cui l'enogastronomia, integrazione fra arti, mestieri e artigianato.

OS.4- Valorizzazione della Rete Natura e dei corridoi ecologici

OS.5- Creazione della rete dei percorsi spirituali

Azioni strategiche

Potenziamento dell'offerta turistica nei centri abitati e nel territorio rurale, sia nella forma alberghiera, che extra-alberghiera, sia come utilizzo del patrimonio edilizio esistente (B&B, albergo diffuso, affittacamere ecc.) con individuazione di nuove attrezzature.

OB.2- Riqualificazione del sistema insediativo e della rete dei servizi della popolazione insediata e insediabile, anche per contrasto ai fenomeni dello spopolamento

Obiettivi strategici

OS.6- Tutela, rigenerazione e valorizzazione dei centri e nuclei storici per consentire e facilitare l'insediamento di nuove attività economiche compatibili.

OS.7- Valorizzazione del patrimonio edilizio esistente attraverso l'incentivazione alla realizzazione di alberghi diffusi, alla realizzazione di nuove attività commerciali finalizzate anche al miglioramento dell'offerta turistica del territorio intercomunale, delle residenze artistiche.

OS.8- Accessibilità materiale e immateriale ai servizi pubblici, incremento di qualità delle attrezzature e dei servizi di interesse (vecchi e nuovi standard, infrastrutture per il flusso dei dati, correlazione con opere pubbliche, cooperazione di comunità per la produzione e condivisione di servizi), integrazione fra arti, mestieri e artigianato.

OS.9- Sostegno del ripopolamento dei centri storici tramite l'attrazione di forme di residenzialità stabile o temporanea anche con allocazione di attività economiche legate all'offerta di benessere e cultura.

Azioni strategiche

Implementazione delle capacità di adattamento climatico dei tessuti urbani.

Regole per la qualità degli insediamenti.

Definizione del territorio urbanizzato e delle aree per la rigenerazione e la definizione dei margini dell'edificato.

OB.3- Incremento di reciproca funzionalità tra sistemi urbani e sistemi naturalistico-ambientali

Obiettivi strategici

OS.10- Riqualificazione e degli insediamenti recenti.

OS.11- Ambientalizzazione delle strade, rafforzamento di percorsi fra valli e colline.

OS.12- Sistema delle aree di valore naturalistico e paesaggistico e connessioni con il sistema parchi della costa.

OS.13- Riqualificazione del margine urbano con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane al fine di garantire un equilibrato rapporto tra le aree periurbane e il margine degli insediamenti.

OS.14- Mitigazione degli impatti ambientali, visivi ed acustici connessi alla presenza di insediamenti edificati e di infrastrutture.

OS.15- Riqualificazione e creazione delle connessioni ecologiche con particolare riferimento a quelle individuate nella "Carta dei caratteri ecosistemici dei paesaggi", contenuta nell'Abaco del PIT relativo alla II invariante, quali corridoi ecologici o direttrici di connettività da mantenere, ricostituire o riqualificare.

Azioni strategiche

Regole per la riqualificazione dei margini urbani.

Regole per la qualità degli insediamenti.

Creazione di infrastrutture complesse di qualità ambientale e paesaggistica: Parco dell'Orcia e dell'Ombrone, con individuazione di un'area naturale protetta interprovinciale, a sostegno del turismo naturalistico, dello sport e del benessere in ambienti naturali di pregio, con effetti di ripopolamento e riuso del patrimonio costituito dai nuclei rurali esistenti in prossimità del fiume (azione da relazionare al Contratto di Fiume dell'Ombrone).

OB.4- Tutela delle relazioni fisiche, funzionali e visive, materiali e immateriali, che caratterizzano il sistema insediativo e infrastrutturale rispetto ai diversi contesti paesaggistici, fra montagna e collina, fra colline e valli fra entroterra e costa

Obiettivi strategici

OS.16- Riqualificazione delle relazioni degradate o indefinite tra territori urbanizzati e territorio rurale, saranno definite regole e interventi di miglioramento dell'inserimento funzionale e paesaggistico, cui riferire ogni progetto di trasformazione.

OS.17- Il PSI prevederà riqualificazione dei margini nei centri abitati.

OS.18- Connessioni con i sistemi naturalistici e turistici della costa.

OS.19- Relativamente alle "barriere infrastrutturali da mitigare" si fa riferimento a quelle previste nell'ambito della Rete ecologica regionale e legate in particolare alla SS223-E78 che attraversa i comuni di Campagnatico e Civitella Paganico.

Azioni strategiche

Tutela del valore panoramico della superstrada Siena - Grosseto e della viabilità di crinale che attraversa i rilievi collinari, per le suggestive visuali che vi si aprono verso la costa, le vaste matrici forestali e agropastorali dei rilievi, il diffuso patrimonio storico-architettonico (castelli e borghi fortificati medievali, rocche ed edifici religiosi).

Riorganizzazione del sistema degli insediamenti posti lungo la viabilità.

Contrasto alla dispersione insediativa ed alla saldatura tra i nuclei.

Qualità morfologica e percettiva delle aree di margine.

Limitazione e compatibilità paesaggistica degli insediamenti in prossimità della viabilità principale, in particolare della SS223.

OB.5- Salvaquardia dei paesaggi fluviali dell'Ombrone, dell'Orcia, del Farma e del Merse, conservando e migliorando la qualità ecosistemica e il grado di continuità ecologica degli ambienti fluviali e torrentizi, razionalizzando le captazioni idriche e migliorando i livelli di sostenibilità delle attività di gestione della vegetazione ripariale

Obiettivi strategici

OS.20- Valorizzazione del fiume Ombrone a scopo turistico, ambientale e ricreativo quale infrastruttura verde-blu di valenza territoriale, rendendolo rete di connessione e di erogazione servizi per l'intero territorio attraversato.

OS.21- Tutela e valorizzazione dei paesaggi fluviali dell'Ombrone, dell'Orcia, del Farma e del Merse.

OS.22- Valorizzazione del patrimonio storico-architettonico connesso con gli ambiti fluviali.

OS.23- Creazione di connessioni fisico-funzionali ed integrazioni fra la rete ambientale e la rete culturale, anche attraverso il sistema della mobilità dolce e le grandi infrastrutture verde/blu da creare.

Azioni strategiche

Realizzazione di un parco del fiume Ombrone e dell'Orcia.

Corridoi ecologici fluviali da riqualificare: Fiume Ombrone, fiume Orcia, torrente Farma.

Miglioramento della qualità delle acque e degli ecosistemi fluviali, riqualificazione/ricostituzione delle fasce arboree/arbustive ripariali, mitigazione degli impatti delle attività agricole e rinaturalizzazione delle sponde.

OB.6- Incremento delle presenze e delle capacità produttive

Obiettivi strategici

OS.24- Gerarchizzazione delle aree produttive.

OS.25- Riconoscimento ed implementazione delle aree di valenza sovra-comunale che per collocazione, accessibilità e possibilità di miglioramento delle infrastrutturazioni consentono di organizzare un'offerta localizzativa capace rispondere alle esigenze competitive delle imprese, con riferimento a fattori di scala che investono sistemi e reti più ampie.

OS.26- Rigenerazione ambientale ed energetica delle aree produttive.

OS.27- Razionalizzazione del sistema delle aree produttive finalizzato alla riduzione del consumo di suolo ed alla adeguata risposta alle reali esigenze presenti alle diverse scale.

OS.28- Riqualificazione paesaggistica delle aree produttive e dei territori contermini.

Azioni strategiche

Promuovere e valorizzare il polo produttivo di Santa Rita quale area produttiva di valenza sovracomunale

OB.7- Miglioramento dell'accessibilità e della mobilità di residenti e turisti, sviluppo della mobilità sostenibile e dell'intermodalità

Obiettivi strategici

OS.29- Incremento della mobilità dolce e sostenibile attraverso la creazione di una rete connessa ai sistemi delle risorse paesaggistiche, culturali ed ambientali.

OS.30- Migliorare l'accessibilità di livello sovra-comunale.

OS.31- Accessibilità del territorio e dei nuclei sparsi.

OS.32- Pieno utilizzo e valorizzazione dei percorsi minori, della viabilità storica e della sentieristica.

OS.33- Potenziamento dei trasporti pubblici urbani ed extra-urbani, intermodalità.

OS.34- Promozione del turismo diffuso e sostenibile integrato con le reti della mobilità lenta e sostenibile.

OS.35- Valorizzazione della rete ferroviaria esistente, in connessione con le reti della mobilità ciclopedonale.

Azioni strategiche

Miglioramento della accessibilità del territorio, della mobilità lenta e della intermodalità (ferrovia, viabilità carrabile, percorsi ciclo-pedonali ed equestri).

Riqualificazione ferrovia Monte Antico e potenziamento stazioni Paganico e Monte Antico quali centri di scambio della mobilità sostenibile.

Sviluppo della mobilità lenta e sostenibile fra le aree di elevato valore storico, paesaggistico ed ambientale anche in connessione con il sistema dei parchi della costa (Parco regionale della Maremma)

Riserva regionale Diaccia-Botrona; Roselle, Monti dell'Uccellina).

Completamento e continuità della rete sentieristica e ciclo-pedonale.

Valorizzare dei tracciati di valore storico e/o paesaggistico che collegano la costa con l'entroterra.

OB.8- Aumento dell'offerta di attrezzature per lo sport e il benessere psicofisico

Obiettivi strategici

OS.36- Promuovere e valorizzare i poli sportivi di valenza sovra-comunale.

OS.37- Implementazione delle attrezzature sportive e ricreative nel territorio rurale, purché connotate da elevata compatibilità paesaggistica ed ambientale.

Azioni strategiche

Ampliamento e riqualificazione del campo sportivo della stazione di Paganico quale polo di valenza sovra-comunale.

OB.9- Tutela ed implementazione della capacità produttiva del territorio rurale e delle attività connesse ed integrative

Obiettivi strategici

OS.38- Valorizzazione e sostegno delle attività agricole.

OS.39- Valorizzazione delle produzioni tipiche e di qualità (vino, olio, castagne, salumi ecc.).

OS.40- Multifunzionalità e diversificazione dell'agricoltura, integrazione con il turismo.

OS.41- Valorizzazione e sviluppo delle attività connesse, integrative e di servizio per il territorio rurale.

OS.42- Riqualificazione e valorizzazione dei nuclei rurali e dell'edificato nel territorio aperto.

OS.43- Tutela del patrimonio edilizio storico e di valore paesaggistico e testimoniale.

OS.44- Sviluppo sostenibile delle attività di produzione di energie da fonti rinnovabili.

OS.45- Tutela e sviluppo sostenibile del settore vitivinicolo quale comparto produttivo ed economico di rango sovracomunale.

OS.46- Creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale e in particolare tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano.

Azioni strategiche

Previsione di attività economiche integrative nel territorio rurale.

Regole per la sostenibilità degli interventi nel territorio rurale.

Riconoscimento, tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale e culturale rurale.

OB.10-Tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale ed archeologico, dei nuclei urbani, dei nuclei rurali e dei complessi ed edifici nel territorio rurale, collinare e boscato

Obiettivi strategici

OS.47- Tutela, valorizzazione e rigenerazione dei centri storici maggiori e minori.

OS.48- Riqualificazione e valorizzazione dei nuclei rurali storici e dell'edificato storico nel territorio aperto.

OS.49- Tutela, valorizzazione e implementazione della viabilità storica e minore.

OS.50- Sistema delle aree archeologiche integrato con le reti paesaggistico-ambientali e della mobilità sostenibile; promozione del turismo archeologico.

OS.51- Valorizzazione dei patrimoni architettonici, naturalistici, forestali, archeologici, paesaggistici per l'offerta turistica e l'integrazione nei circuiti del benessere e della cultura, museali e ricreativi, del terziario legato alla cultura.

Azioni strategiche

Periodizzazione dell'edificato ed individuazione del patrimonio edilizio di interesse storico (ante 1954)

Individuazione degli "Ambiti di pertinenza dei centri abitati e dei sistemi insediativi minori".

Qualificazione e valorizzazione dei percorsi spirituali: Madonna di Val di Prata, Abbadia Ardenghesca.

Progetto strategico per la riqualificazione ed il potenziamento della località termale di Petriolo, per il miglioramento dell'accessibilità e per la individuazione di nuove forme di mobilità sostenibile che connettano la viabilità, la struttura termale, le attrezzature turistiche esistenti. Il progetto dovrà rispettare le seguenti prescrizioni :

- preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e – quando possibile - funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi mediante;*
- evitare espansioni che alterino la struttura dei nuclei storici;*
- limitare e contrastare la dispersione insediativa nel paesaggio agrario;*
- tutelare il valore panoramico della superstrada Siena - Grosseto e della viabilità di crinale che attraversa i rilievi collinari;*
- non compromettere in modo significativo i valori e le funzioni ecologiche e paesaggistiche degli elementi della rete ecologica regionale;*
- non interferire negativamente con le visuali;*
- non interferire negativamente con la Riserva naturale protetta limitrofa.*

OB.11- Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali

Obiettivi strategici

OS.52- Tutela delle risorse ambientali e sostenibilità dello sviluppo, in coerenza con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica e degli Studi di Incidenza.

OS.53- Riqualificazione del sistema delle acque con funzione ecologica.

OS.54- Adattamento e prevenzione rispetto alle fragilità geologiche, idrogeologiche, sismiche e idrauliche, considerati anche i cambiamenti climatici.

OS.55- Gestione sostenibile degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Azioni strategiche

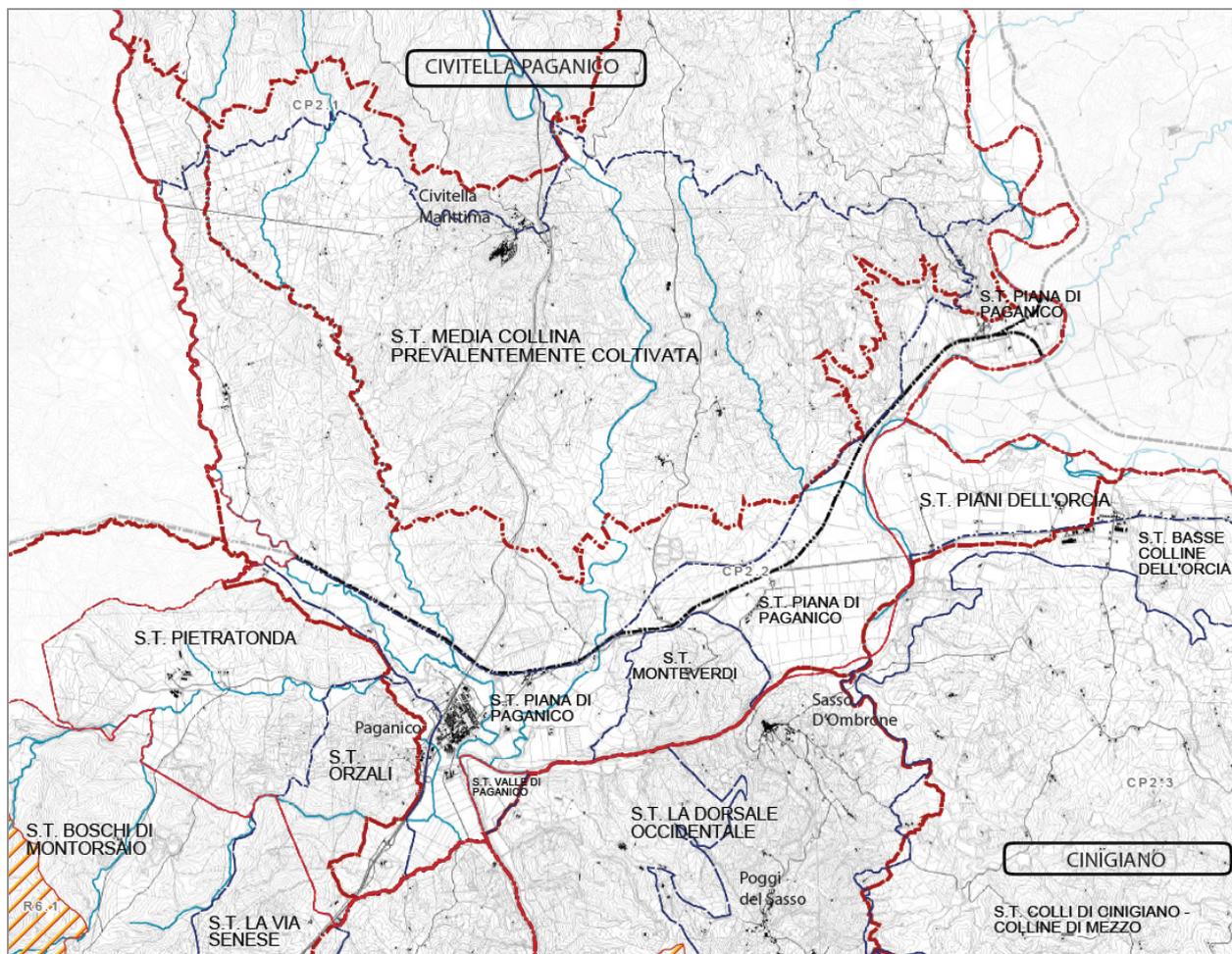
Coerenza del PSI con le disposizioni della VAS e degli Studi di Incidenza.

Definizione delle pericolosità e dei progetti di messa in sicurezza.

Ampliamento della discarica di Cannicci (sito compreso nel Piano regionale dei Rifiuti).

Di seguito si riportano gli estratti cartografici relativi all'area oggetto di Variante e gli articoli della Disciplina del P.S.I. pertinenti alla presente Variante.

Estratto (fuori scala) Tav. ST5 - Sistemi territoriali P.S.I. e PTCP :

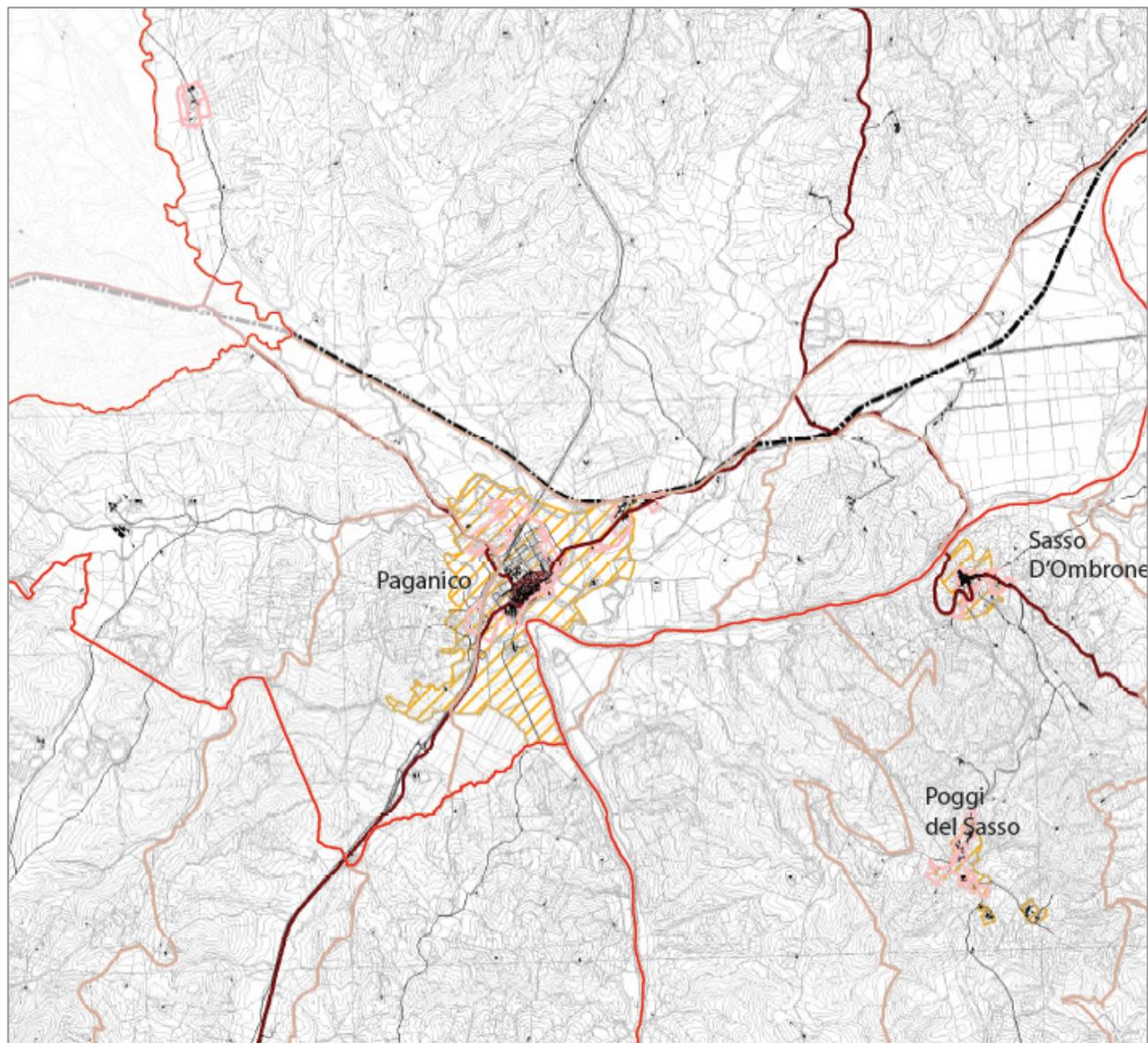


Legenda

- Confini PSI
- Unità Morfologiche Territoriali del PTCP Provincia di Grosseto
 - U.M.T. CP 2.1 – Colline di Civitella e Pari
 - U.M.T. CP 2.2 “Valli di Paganico”
 - U.M.T. CP 2.3 “Colli di Cinigiano e Montenero”
 - U.M.T. CP 2.4 “Agro dell’Ombrone”
 - U.M.T. R4 “Colline di Torniella e Casale”
 - U.M.T. R6.1 “Rilievi di Monte Leoni”
 - U.M.T. R6.3 “Rilievi di Campagnatico e Istia d’Ombrone”
 - U.M.T. R6.4 “Poggi del Sasso”
 - U.M.T. R9.1 “Il Cono dell’Amiata”
 - U.M.T. R9.2 “Montelabbro e Pendici dell’Amiata”
- ARPA P.T.C.P. Provincia di Grosseto
- I sistemi territoriali del PSI
- Confini Comuni
- Edifici
- Ferrovia
- Viabilità
- Corsi d’acqua

Come si rileva dall’estratto cartografico l’area oggetto di Variante ricade nel Sistema Territoriale della Piana di Paganico

Estratto (fuori scala) Tav. ST6 – *Struttura insediativa*

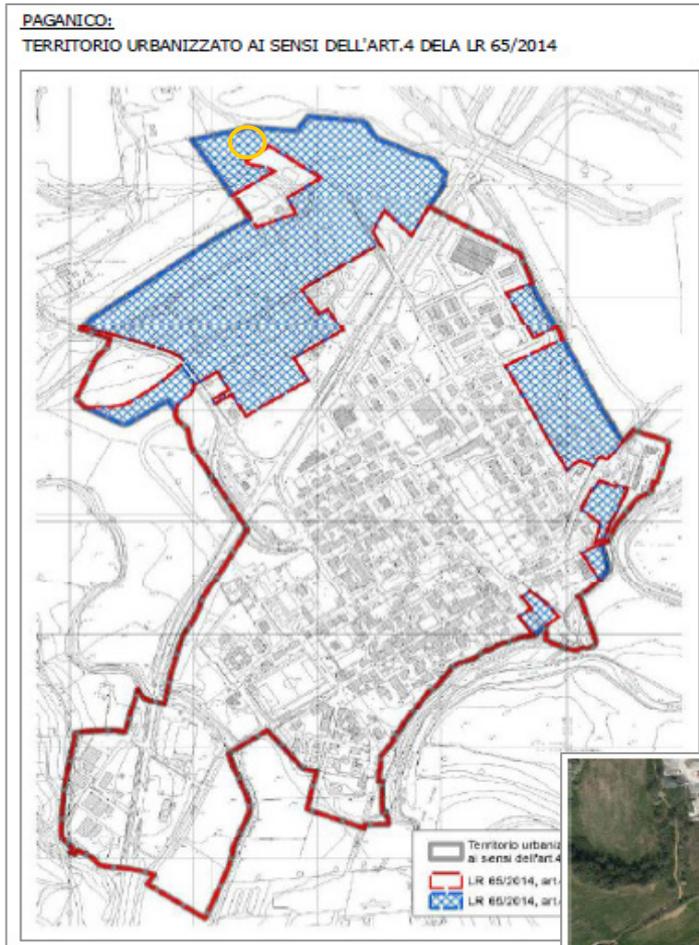


Legenda

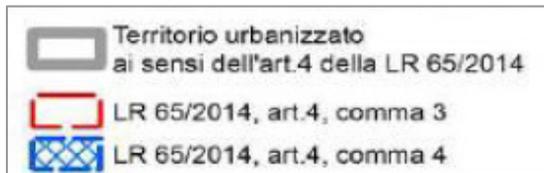
-  Confini PSI
-  Confini Comuni
-  Sub-sistemi Territoriali PS
-  Edifici presenti al 1954
-  Percorsi fondativi
-  Perimetro territorio Urbanizzato
-  Ferrovia
-  Viabilità secondaria
-  Centri matrice
-  Ambiti di pertinenza dei centri urbani e dei nuclei storici

Come si evince dall'estratto cartografico l'area oggetto di Variante ricade ai sensi art. 4 L.R. 65/2014 nel Perimetro del Territorio Urbanizzato del centro urbano di Paganico.

Estratto (fuori scala) Schede Copianificazione - *Perimetrazione territorio urbanizzato di Paganico*



○ Area interessata Variante del RU



Secondo la perimetrazione del territorio urbanizzato di Paganico riportata nelle Schede di Copianificazione l'area oggetto di Variante ricade nel territorio urbanizzato così come definito ai sensi art. 4 comma 4 della L.R. 65/2014.

Estratto (fuori scala) Schede delle azioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato – *Centro comunale raccolta rifiuti*:



Come si evince dalle Schede delle azioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato per il centro urbano di Paganico, l'ipotesi di trasformazione proposta dal P.S.I. per l'area oggetto di Variante è la realizzazione di un Centro comunale raccolta rifiuti volto ad incentivare il sistema di raccolta differenziata dei rifiuti urbani.

Di seguito si riporta un estratto dell'art Art. 14 relativo agli "Sistema Territoriale Agro di Civitella-Piana di Paganico" e degli Artt. 33, 37, 38, 40 e 45 relativi rispettivamente alle "Attrezzature ed aree pubbliche o private di interesse generale – Zone F", agli "Indirizzi per la qualità degli insediamenti", alle "Aree di trasformazione esterne all'urbanizzato", alle "Condizioni alla trasformazione" e al "Dimensionamento del P.S.I. per U.T.O.E" del Comune di Civitella Paganico.

Art. 14 - Sistemi territoriali del P.S.I

[...]

Sistema Territoriale “Agro di Civitella-Piana di Paganico”

Struttura territoriale e paesaggistica

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 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 ha incentivato 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. 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.

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.

Elementi di invarianza fisica 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;*

Regole di tutela, riproduzione e trasformazione

Attività ammesse:

- *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.*

Da disciplinare in 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;*
- *la riqualificazione delle attività produttive esistenti;*
- *l'individuazione di strutture sportive-ricreative per il tempo libero.*

Patrimonio territoriale del PTCP

Nel Sistema sono presenti le seguenti U.M.T. del PTCP: CP2.2

Art. 33 - Attrezzature ed aree pubbliche o private di interesse generale – Zone F

Le attrezzature e le aree per attrezzature di interesse generale sono le zone pubbliche o private, edificate o inedificate, destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, esistenti o di progetto, corrispondenti alle zone F del D.M. 1444/68, collocate sia nel territorio urbanizzato sia nel territorio rurale.

Le aree collocate nel territorio aperto devono essere correttamente inserite nel paesaggio naturale e rurale, e la loro realizzazione deve garantire la salvaguardia e la valorizzazione delle emergenze culturali, paesaggistiche, vegetazionali ed ambientali presenti, la tutela delle aree boscate e la coerenza con la morfologia del luogo (viabilità storica, orografia, edificato esistente, reticolo idrografico superficiale, terrazzamenti, orditura dei campi ecc.).

Tutti gli interventi in aree F dovranno essere improntati a criteri di qualità architettonica, urbanistica, ambientale e paesaggistica; devono essere correttamente inseriti nel contesto urbanizzato o rurale di riferimento e non devono costituire elementi di degrado.

Art. 37 - Indirizzi per la qualità degli insediamenti

In attuazione del P.S.I., i P.O.C. dovranno rispettare i seguenti obiettivi prestazionali, al fine di perseguire la qualità degli insediamenti, ai sensi della LR 65/2014 e del Regolamento Regionale DPGR 32/R del 2017 , "Art.17 Disposizioni per la qualità degli insediamenti":

- *riqualificazione del margine urbano con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole*
- *periurbane;*
- *dotazione e continuità degli spazi pubblici, del verde urbano e del verde di connessione ecologica, dei percorsi pedonali e ciclabili e della connessione anche intermodale alle infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico;*
- *funzionalità, al decoro e al comfort delle opere di urbanizzazione e dell'arredo urbano;*
- *dotazione di attrezzature e servizi con particolare attenzione alle attività commerciali di vicinato e ai servizi essenziali;*
- *qualità degli interventi realizzati per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali;*
- *dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica e per il riutilizzo delle acque reflue;*
- *alla dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata;*
- *contenimento energetico degli edifici e degli isolati urbani in riferimento alla resilienza ai cambiamenti climatici, alla fruibilità e sicurezza;*
- *eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche in conformità alle leggi nazionali e regionali;*
- *accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni dei centri abitati;*
- *qualità dell'architettura con particolare riferimento agli spazi d'uso collettivo ed alle opere pubbliche;*
- *prestazioni omogenee delle reti di trasferimento dati sull'intero territorio dei tre Comuni;*
- *organizzazione degli spazi e delle funzioni tale da assicurare la qualità della vita sociale delle popolazioni.*

I P.O.C. dovranno inoltre rispettare il Regolamento Regionale DPGR 2/R del 2017 che contiene parametri ed indirizzi diretti a garantire che tutti gli interventi di trasformazione del territorio siano compiuti nel rispetto dei requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità al fine di prevenire e risolvere i fenomeni di degrado, che riguardano, in particolare:

- a. la dotazione di infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connessione ecologica, percorsi*
- b. pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano ed altre opere di urbanizzazione primaria;*
b. la qualità e la quantità degli interventi realizzati per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali;
- c. la dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, nonché il riutilizzo delle acque reflue;*
- d. la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza degli insediamenti per ogni tipologia di utenza.*

Ai sensi della Del. G.R. 682/2017, Articolo 5 "Criteri per la qualità degli insediamenti - Spazi pubblici, verde urbano e verde di connessione ecologica", al fine di assicurare la dotazione e la continuità degli spazi pubblici, del verde urbano e del verde di connessione ecologica, nonché per favorirne l'incremento e il

miglioramento, i P.O.C. assumono come riferimento adeguato al livello di pianificazione le indicazioni contenute nell'Integrazione al PIT con valenza di Piano Paesaggistico e le regole statutarie del P.S.I.

Art. 38 - Aree di trasformazione esterne all'urbanizzato

1 La Conferenza di Copianificazione

Le previsioni di occupazione di nuovo suolo all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato definito ai sensi dell'art.4, commi 3 e 4 della LR n.65/2014 hanno comportato l'attivazione della procedura della Conferenza di copianificazione prevista dall'art.25 della stessa legge regionale.

Gli esiti della Conferenza e la definizione delle trasformazioni esterne al territorio urbanizzato sono contenute in apposito elaborato, allegato al presente P.S.I., che riporta, per ciascuno dei tre comuni, l'elenco delle ipotesi di trasformazione che sono state assoggettate alla procedura della Conferenza di copianificazione e le prescrizioni per l'attuazione.

Poiché il Piano Strutturale Intercomunale non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo, saranno poi i rispettivi Piani Operativi a localizzare e disciplinare, in sede di copianificazione, gli interventi specifici.

Pertanto gli areali di cui alla documentazione allegata, riportati sulla cartografia di P.S.I., hanno valore puramente indicativo e di massima, rimandando ai successivi passaggi di scala ed alle localizzazioni dei P.O.C. le individuazioni di dettaglio e le puntuali verifiche di sostenibilità e compatibilità paesaggistica.

2 Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale

Per gli interventi esterni al territorio urbanizzato, che saranno disciplinati dai P.O.C., il P.S.I. indica le seguenti prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale, che dovranno essere osservate e dettagliate dai P.O.C. e dai singoli Piani Attuativi, Progetti Unitari Convenzionati, Progetti :

- *Gli interventi devono inserirsi correttamente nei contesti rurali, sia nella configurazione degli edifici sia delle aree scoperte e devono configurarsi in maniera unitaria e coerente sotto il profilo paesaggistico, architettonico e funzionale, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:*
 - *sistema delle acque, struttura geologica, litologica e pedologica, caratteri morfologici dei luoghi, emergenze geomorfologiche;*
 - *struttura ecosistemica/ambientale in riferimento alle componenti vegetazionali anche lineari (siepi, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili), che caratterizzano il contesto di inserimento;*
 - *insediamenti, complessi e manufatti di valore storico-testimoniale presenti negli ambiti territoriali di pertinenza delle trasformazioni;*
 - *i percorsi della viabilità storica e della mobilità lenta; quali elementi di connessione tra insediamenti, emergenze architettoniche*
 - *gli assetti agrari tradizionali in riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie ad essi correlate, alla viabilità poderale e interpoderale, al mantenimento degli assetti agrari tradizionali, alla diversificazione colturale, alla leggibilità dei rapporti tra usi del suolo storicamente consolidati e trame agrarie;*
 - *i punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi ad alta intervisibilità);*

- *Gli interventi devono rispettare la struttura orografica dei luoghi, escludendone alterazioni sostanziali e limitando sbancamenti e movimenti di terra.*
- *Il sistema infrastrutturale esistente deve rappresentare il riferimento per la movimentazione veicolare; gli accessi principali devono avvenire dalla viabilità esistente.*
- *Gli interventi devono prevedere l'eliminazione dei manufatti precari esistenti ed il superamento del degrado, individuando corrette soluzioni insediative.*
- *Dovranno essere evitate le configurazioni morfologiche degli insediamenti, le tipologie degli edifici, le sistemazioni della viabilità, delle aree libere, dei parcheggi e delle pertinenze che richiamino modelli insediativi di tipo urbano.*
- *Dovrà essere evitata la dispersione insediativa nel territorio rurale, pertanto gli interventi dovranno configurarsi in maniera unitaria ed integrata e con le caratteristiche morfologiche del borgo rurale, stabilendo corrette relazioni fisico-funzionali e paesaggistiche fra l'edificato esistente, i nuovi edifici e le aree libere, verdi e boscate interne ed esterne all'ambito.*
- *Laddove vi siano preesistenze edificate i nuovi fabbricati dovranno essere collocati nelle loro adiacenze e configurarsi come ampliamento dell'esistente.*
- *I nuovi fabbricati, i fabbricati preesistenti, le attrezzature all'aperto, i parcheggi, i percorsi e le aree verdi*
- *devono costituire un insieme organico ed essere correttamente inseriti nell'ambito di trasformazione e nel*
- *contesto paesaggistico-ambientale.*
- *La tipologia dei fabbricati deve essere di tipo tradizionale e di forma regolare; possono essere utilizzati tipologie e materiali contemporanei purché i fabbricati ed i complessi raggiungano una elevata qualità architettonica e paesaggistica; sono da evitare tutte le tipologie ed i materiali tipici dei fabbricati specialistici non coerenti con i contesti rurali.*
- *Le aree libere, i piazzali ed i parcheggi devono avere superficie permeabile di tipo naturale (sterrato, inghiaiato, a verde); deve essere limitata l'asfaltatura e/o la pavimentazione della viabilità interna all'ambito, delle aree libere e delle aree di parcheggio, ad eccezione dei marciapiedi e di modeste aree e percorsi a servizio degli edifici e delle attrezzature all'aperto, per le quali devono essere utilizzati materiali adeguati al contesto rurale.*
- *Devono essere conservate ed implementate le specie arboree ed arbustive presenti.*
- *Le recinzioni dovranno essere limitate e realizzate con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con il territorio rurale e tali da non costituire una barriera visiva fra l'area stessa ed il contesto paesaggistico circostante.*
- *Le trasformazioni non dovranno alterare la qualità morfologica e percettiva del contesto rurale paesaggistico in cui sono inserite non dovranno determinare un impatto visivo sproporzionato al contesto.*
- *Deve essere garantita la compatibilità paesaggistica ed ambientale delle aree di parcheggio e dei piazzali, che devono avere superficie permeabile e coerente per disegno, materiali, finiture e colori al contesto paesaggistico-ambientale e rurale di riferimento.*

- Deve essere prevista la tutela delle aree boscate interne agli ambiti di trasformazione; le nuove piantumazioni devono garantire la continuità con la vegetazione esistente nel contesto di riferimento, anche in termini di sviluppo della rete ecologica locale, in un'ottica di tutela, mitigazione e continuità con il territorio rurale circostante l'area di intervento.
- Gli interventi devono garantire la tutela delle risorse ambientali con particolare attenzione per l'approvvigionamento idrico ed energetico e la depurazione, che dovranno realizzarsi in maniera per quanto possibile autonoma e da fonti rinnovabili. Per gli edifici è prescritto l'utilizzo di tecniche di bio-edilizia, di risparmio energetico ed utilizzo di fonti rinnovabili di energia.
- Gli interventi devono garantire la qualità paesaggistica delle visuali panoramiche, sia attive (da siti di osservazione) sia passive (verso siti di pregio contermini); a tale scopo i progetti dovranno essere corredati da appositi elaborati che verifichino l'intervisibilità dell'intervento in relazione al contesto paesaggistico (vedi gli elaborati del PIT/PPR "Visibilità e caratteri percettivi": Carta della intervisibilità teorica assoluta e Carta della intervisibilità ponderata delle reti della fruizione paesaggistica).
- Deve essere garantita l'adeguata regimazione delle acque superficiali e la tutela del reticolo idrografico.
- Le piscine e le attrezzature sportive e per il tempo libero devono essere adeguatamente inserite nel contesto rurale e non deve comportare pavimentazioni o impermeabilizzazioni di aree libere eccedenti il minimo indispensabile per l'utilizzo. L'approvvigionamento idrico delle piscine dovrà avvenire tramite risorse autonome.

Art. 40 - Condizioni alla trasformazione

1 Tutela del patrimonio territoriale e delle risorse

Tutti gli interventi previsti dal presente P.O.C. e/o consentiti sul territorio comunale di Santa Luce devono rispettare le condizioni alla trasformazione, finalizzate alla tutela delle risorse ambientali e del patrimonio territoriale, derivanti da:

- Statuto del P.S.I.;
- Valutazione Ambientale Strategica integrata con la Valutazione di Incidenza, parte integrante del presente
- P.S.I.;
- Indagini Geologiche ed Idrauliche di supporto al presente P.S.I.;
- PIT/Piano Paesaggistico Regionale per i beni culturali ed i beni paesaggistici;
- Prescrizioni in materia di tutela paesaggistico-ambientale generali e per i singoli sistemi ed ambiti;
- ogni norma e piano sovraordinato.

2 Infrastrutture per la tutela delle risorse essenziali del territorio

I nuovi insediamenti e gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi sono consentiti solo se esistano o siano contestualmente realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio.

In tal senso sono comunque da garantire l'accesso ai servizi di interesse pubblico e le relative prestazioni; in particolare devono essere assicurati i servizi inerenti a:

1. approvvigionamento idrico

2. depurazione delle acque;
3. difesa del suolo;
4. gestione dei rifiuti solidi e smaltimento differenziato;
5. disponibilità dell'energia, risparmio energetico ed utilizzo di fonti rinnovabili di energia;
6. mobilità ed accessibilità;
7. sistema del verde urbano.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dall'art. 62 commi 4 e 5 della L.R. 65/2014 e succ. mod. ed int.

Qualora le opere di urbanizzazione primaria siano già presenti, i piani ed i progetti che prevedono trasformazioni con un aumento del carico urbanistico ne devono verificare la capienza e l'efficienza in relazione al carico aggiuntivo.

Gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi e i mutamenti delle destinazioni d'uso che comportano aumento del fabbisogno di infrastrutture e dotazioni pubbliche sono in ogni caso subordinati all'esistenza delle condizioni che garantiscano le prestazioni necessarie alla corretta riproduzione del patrimonio territoriale o alla contestuale realizzazione degli interventi necessari a tal fine. L'attuazione del P.S.I. deve comunque garantire l'accesso ai servizi di interesse pubblico e le prestazioni dei servizi stessi.

Art. 45 - Dimensionamento del P.S.I. per U.T.O.E.

[...]

7 Individuazione delle UTOE del Comune di Civitella Paganico

UTOE Civitella Paganico		Sistemi territoriali del P.S.I. componenti l'UTOE UMT e ARPA del PTCP di riferimento	Centri abitati e sistemi insediativi minori presenti nell'UTOE	Aree di trasformazione esterne all'urbanizzato presenti nell'UTOE
1	Pari e La Ferraiola Casale di Pari	Le colline di Pari UMT CP2.1 UMT R4 ARPA IGV 10- Valle del Farma I boschi di Bagnolo UMT R4 ARPA IGV 10- Valle del Farma	Pari La Ferraiola Casale di Pari Leccio di Pari	Pod. Lampugnano e Pod. Poggio Lanzo Loc. Poggio Regoli (polo didattico) Pod. Greppoli
2	Civitella Marittima	Media collina prevalentemente coltivata UMT CP2.1 UMT CP2.2	Civitella Marittima Poderi di Civitella Aratrice	Loc. Le Fonti Loc. Civitella M.ma (ampliamento centro scout) Loc. Abbazia Ardenghesca
3	Paganico	Piana di Paganico UMT CP2.2 Collina di Pietratonda UMT R6.1 Collina degli Orzali UMT R6.1 Collina di Monteverdi UMT CP2.2	Paganico Paganico Stazione Monte Antico	Pod. Pianacce Loc. Paganico (centro di raccolta) Loc. Paganico (area produttiva e commerciale)

8 Dimensionamento delle UTOE del Comune di Civitella Paganico – Territorio urbanizzato

UTOE 1	RESIDENZIALE E SERVIZI CONNESSI		PRODUTTIVO COMMERCIALE DIREZIONALE E DI SERVIZIO	SERVIZI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	TURISTICO-RIETTIVO	
	Incremento abitanti	SE tot			SE tot	SE tot
PARI -FERRAIOLA-CASALE DI PARI						
TOTALE	27	1.600	3.700	1.500	1.900	23
<i>di cui</i>						
RECUPERO					1.200	
NUOVA EDIFICAZIONE	27	1.600	3.700	1.500	700	23

UTOE 2	RESIDENZIALE E SERVIZI CONNESSI		PRODUTTIVO COMMERCIALE DIREZIONALE E DI SERVIZIO	SERVIZI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	TURISTICO-RIETTIVO	
	Incremento abitanti	SE tot			SE tot	SE tot
CIVITELLA MARITTIMA						
TOTALE	48	2.900	5.000	1.000	1.000	13
<i>di cui</i>						
RECUPERO					600	
NUOVA EDIFICAZIONE	48	2.900	5.000	1.000	400	13

UTOE 3	RESIDENZIALE E SERVIZI CONNESSI		PRODUTTIVO COMMERCIALE DIREZIONALE E DI SERVIZIO	SERVIZI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	TURISTICO-RIETTIVO	
	Incremento abitanti	SE tot			SE tot	SE tot
PAGANICO						
TOTALE	273	16.350	6.000	7.000	1.900	17
<i>di cui</i>						
RECUPERO	23	1.350			1.400	
NUOVA EDIFICAZIONE	250	15.000	6.000	7.000	500	17

TOTALI	RESIDENZIALE E SERVIZI CONNESSI		PRODUTTIVO COMMERCIALE DIREZIONALE E DI SERVIZIO	SERVIZI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	TURISTICO-RIETTIVO	
	Incremento abitanti	SE tot			SE tot	SE tot
TERRITORIO COMUNALE						
TOTALE	348	20.850	14.700	9.500	4.800	53
<i>di cui</i>						
RECUPERO	23	1.350			3.200	
NUOVA EDIFICAZIONE	325	19.500	14.700	9.500	1.600	53

9 Dimensionamento delle aree di trasformazione esterne all'urbanizzato del Comune di Civitella Paganico

SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE			
COMUNE	1- SERVIZI E ATTREZZATURE	2 -TURISTICO-RICETTIVO	
CIVITELLA PAGANICO	SE tot	SE tot	Incremento PL
TOTALE	2.500	6.000	205
<i>di cui</i>			
RECUPERO	1.550	1.800	
NUOVA EDIFICAZIONE	950	4.200	

DIMENSIONAMENTO AREE DI TRASFORMAZIONE ESTERNE ALL'URBANIZZATO					
numero	NOME	Localizzazione UTOE	1- SERVIZI E ATTREZZATURE - SE max	2 -TURISTICO-RICETTIVO - SE max	Incremento PL
1	07. Pod. Lampugnano e Poggio Lanzo	1		2.800	80
<i>di cui</i>					
RECUPERO					
NUOVA EDIFICAZIONE				2.800	
2	14. Loc. Poggio Regoli	1	1.400		
<i>di cui</i>					
RECUPERO			1.400		
NUOVA EDIFICAZIONE					
3	09.Pod. Greppoli	1		2.100	45
<i>di cui</i>					
RECUPERO				700	
NUOVA EDIFICAZIONE				1.400	
4	10. Loc. Petriolo	1			
<i>di cui</i>					
RECUPERO					
NUOVA EDIFICAZIONE					
5	11. Loc. le Fonti	2	300		
<i>di cui</i>					
RECUPERO					
NUOVA EDIFICAZIONE			300		
6	15.Loc. Civitella M.ma – Ampliamento Centro Scout	2	350		
<i>di cui</i>					
RECUPERO			150		
NUOVA EDIFICAZIONE			200		

numero	NOME	Localizzazione UTOE	1- SERVIZI E ATTREZZATURE - SE max	2 -TURISTICO- RICETTIVO - SE max	Incremento PL
7	16.Loc.Abbadia Ardenghesca	2		1.100	80
<i>di cui</i>					
RECUPERO				1.100	
NUOVA EDIFICAZIONE					

numero	NOME	Localizzazione UTOE	1- SERVIZI E ATTREZZATURE - SE max	2 -TURISTICO- RICETTIVO - SE max	Incremento PL
8	08.Pod. Pianacce	3	250		
<i>di cui</i>					
RECUPERO					
NUOVA EDIFICAZIONE			250		

numero	NOME	Localizzazione UTOE	1- SERVIZI E ATTREZZATURE - SE max	2 -TURISTICO- RICETTIVO - SE max	Incremento PL
9	12.Loc.Paganico (centro di raccolta)	3	200		
<i>di cui</i>					
RECUPERO					
NUOVA EDIFICAZIONE			200		

Si ritiene quindi di poter affermare che i contenuti della Variante, oggetto della presente Relazione, risultino coerenti con le strategie e le scelte del Piano Strutturale Intercomunale adottato e che gli obiettivi del P.S.I. siano sostenuti e perseguiti dagli obiettivi specifici della Variante

3. ESAME DEL QUADRO ANALITICO REGIONALE

3.1 Il Pit/Ppr

Il Consiglio Regionale ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico con Deliberazione del 27 marzo 2015, n. 37.

La previsione oggetto della Variante ricade sul margine occidentale del centro abitato di Paganico ed interessa un'area sottoposta a vincolo con D.M. 27/11/1975 G.U. 65 del 1977_1. ai sensi art. 136, D.lgs. n°42/2004, oltretutto tutelata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g (territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento) del medesimo Decreto.

Al fine di verificare la coerenza dei contenuti della Variante con i contenuti del PIT/PPR e di verificare il rispetto delle indicazioni, delle prescrizioni e delle direttive dettate dal Piano regionale, sono stati analizzati, tenendo conto delle specifiche tematiche ed azioni della Variante, i seguenti elaborati:

1. Disciplina di Piano in particolare la Disciplina di cui all'art. 8 per la II Invariante - I caratteri ecosistemici del paesaggio. Abaco dei morfotipi ecosistemici;
2. Disciplina di Piano in particolare la Disciplina di cui all'art. 9 per la III Invariante - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali. Abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee;
3. Disciplina di Piano in particolare la Disciplina di cui all'art. 11 per la IV Invariante - I caratteri morfotipologici dei sistemi agro-ambientali dei paesaggi rurali. Abaco dei morfotipi rurali;
4. Ambito 18 – Maremma grossetana;
5. Scheda del Vincolo D.M. 07/02/1977 G.U. 65 del 1977_1 interessato dalla Variante.
6. ELABORATO 8B “Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice)” gli Obiettivi, le Direttive e le Prescrizioni contenute nell'Articolo 12 “I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227”. (art.142. c.1, lett. g, Codice)

1. Disciplina di Piano - Abaco morfotipi - II Invariante strutturale

Di seguito si riporta l'articolo 8 della Disciplina del PIT/PPR, specifico per la I Invariante – “I caratteri ecosistemici del paesaggio”.

Articolo 8 - Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale “I caratteri ecosistemici del paesaggio”

1. I caratteri ecosistemici del paesaggio costituiscono la struttura biotica dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecomosaico, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente forestali o agricole, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici.

2. L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è l'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità

ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.

Tale obiettivo viene perseguito mediante:

- a) il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali interne e dei territori costieri;*
- b) il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali;*
- c) il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali;*
- d) la tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario;*
- e) la strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale.*



Estratto della Carta degli Elementi strutturali della Rete Ecologica (fuori scala)

Legenda

 Area interessata dalla Variante

Rete degli ecosistemi forestali

 matrice forestale ad elevata connettività

Dall'estratto della Carta degli Elementi strutturali della Rete Ecologica emerge che l'area oggetto di variante ricade nel morfotipo degli ecosistemi forestali, in particolare nella "Matrice forestale ad elevata connettività".

Di seguito si riporta un estratto dell'Abaco dei morfotipi ecosistemici relativo a tale elemento strutturale della rete ecologica.

Matrice forestale ad elevata connettività		<p>boschi di sughera, ecc.).</p> <ul style="list-style-type: none">▪ riduzione del carico di ungulati.▪ riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e incendi.▪ tutela dei nuclei forestali a maggiore maturità (futuri nodi della rete) e delle stazioni forestali "eterotopiche".▪ controllo/limitazione della diffusione di specie aliene o di specie invasive nelle comunità vegetali forestali (in particolare dei robinieti).
descrizione La matrice forestale a elevata connettività è rappresentata dalle formazioni forestali continue, o da aree forestali frammentate ma ad elevata densità nell'ecosistema, caratterizzate da valori di idoneità intermedi. Ad eccezione del territorio montano alto appenninico (dall'Appennino pratese alla Lunigiana), questa tipologia rappresenta la categoria dominante in cui sono immersi i nodi primari e secondari, e in particolare nei rilievi dell'alta Val Tiberina, Chianti, Colline metallifere, boschi costieri e Maremma. La matrice forestale a elevata connettività è costituita soprattutto dai boschi di latifoglie termofile e di sclerofille, ciò in considerazione del loro maggiore sfruttamento antropico, e dai maggiori prelievi legnosi, rispetto ai boschi mesofili appenninici.	<p>Continua matrice forestale collinare (cerrete termofile) nella Valle del Torrente Selvate - alta Val di Cecina (Foto: L. Lombardi, archivio NEMO).</p>	
valori Data la loro rilevanza in termini di superficie e il livello qualitativo comunque piuttosto buono, le matrici forestali assumono un significato strategico fondamentale per la riduzione della frammentazione ecologica a scala regionale. La matrice infatti, quando correttamente gestita, può rappresentare l'elemento di connessione principale tra i nodi della rete forestale, assicurando quindi la diffusione delle specie e dei patrimoni genetici. La matrice forestale assume un ruolo strategico soprattutto nella Toscana centro meridionale ove i nodi forestali primari e secondari risultano meno diffusi rispetto al territorio appenninico.		
criticità Rispetto ai nodi la matrice presenta formazioni forestali a minore caratterizzazione ecologica, minore maturità e complessità strutturale anche per le più diffuse e intense utilizzazioni forestali, con particolare riferimento alle proprietà private della Toscana centro meridionale. All'interno della matrice le formazioni forestali mature risultano poco presenti, in particolare per quanto riguarda i boschi a dominanza di leccio o di roverella. Per quanto concerne le cerrete, molto diffuse nelle province di Arezzo, Siena e Grosseto, la variabilità strutturale è più ampia ma in gran parte sono interessate da ceduzioni frequenti soprattutto per quelle situate a quote collinari. Altre criticità sono legate al carico di ungulati, alla diffusione di fitopatologie e incendi, all'abbandono colturale (sugherete) e alla diffusione e sostituzione con robinieti (in particolare nella Toscana centro-settentrionale).	<p>Boschi di sclerofille e macchie alte a dominanza di leccio, con funzione di matrice forestale collinare, nei versanti meridionali della Riserva provinciale del Bosco di Berignone - Valle del Boto al Rio - Pr. (Foto: L. Lombardi, archivio NEMO).</p>	
indicazioni per le azioni <ul style="list-style-type: none">▪ miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale.▪ valorizzazione del patrimonio agricolo forestale regionale e applicazione di tecniche selvicolturali secondo i principi della gestione forestale sostenibile.▪ miglioramento delle funzioni connettive della matrice forestale, con particolare riferimento alla Toscana centro-meridionale.▪ recupero della gestione attiva delle formazioni forestali la cui perpetuazione è strettamente legata all'utilizzo antropico (ad esempio pinete costiere, boschi di sughera, ecc.).		

Le indicazioni per le azioni che il PIT fornisce per la Matrice forestale ad elevata connettività sono:

- *“miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale.*
- *valorizzazione del patrimonio agricolo forestale regionale e applicazione di tecniche selvicolturali secondo i principi della gestione forestale sostenibile.*
- *miglioramento delle funzioni connettive della matrice forestale, con particolare riferimento alla Toscana centro-meridionale.*
- *recupero della gestione attiva delle formazioni forestali la cui perpetuazione è strettamente legata all'utilizzo antropico (ad esempio pinete costiere, boschi di sughera, ecc.).*
- *riduzione del carico di ungulati.*
- *riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e incendi.*

- *tutela dei nuclei forestali a maggiore maturità (futuri nodi della rete) e delle stazioni forestali “eterotopiche”.*
- *controllo/limitazione della diffusione di specie aliene o di specie invasive nelle comunità vegetali forestali (in particolare dei robinieti).“*

L'intervento, per quanto siano contenute le sue dimensioni, è parzialmente in contrasto con gli obiettivi generali e le indicazioni per le azioni della Invariante strutturale II di cui agli Abachi dell'Integrazione Paesaggistica del PIT/PPR.

Per gli specifici approfondimenti effettuati in relazione a tali indicazioni si rimanda al punto 6 del presente capitolo quando si approfondiranno le prescrizioni del Piano regionale rispetto alle “aree tutelate” ai sensi art.142. c.1 D.lgs n.42/2004

2. Disciplina di Piano - Abaco morfotipi - III Invariante strutturale

Di seguito si riporta l'articolo 9 della Disciplina del PIT/PPR, specifico per la III Invariante - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali.

Articolo 9 - Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale “Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali”

1. *Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani costituisce la struttura dominante del paesaggio toscano, risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali. Questa struttura, invariante nel lungo periodo, è stata solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici. L'elevata qualità funzionale e artistico-culturale dei diversi sistemi insediativi e dei manufatti che li costituiscono, nonché la complessità delle relazioni interne ed esterne a ciascuno, rappresentano pertanto una componente essenziale della qualità del paesaggio toscano, da salvaguardare e valorizzare rispetto a possibili ulteriori compromissioni.*

2. *L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre. Tale obiettivo viene perseguito mediante:*

- a) la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato;*
- b) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;*
- c) la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani;*
- d) il superamento dei modelli insediativi delle “piattaforme” monofunzionali;*

3. L'abaco dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" contiene obiettivi specifici relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee che, ai sensi del comma 2, lettera b, dell'articolo 4, integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'ambito.



Estratto della Carta del Territorio urbanizzato (fuori scala)

legenda	
Carta del Territorio Urbanizzato	Classificazione dei morfotipi urbani: i tessuti della città contemporanea
edifici	TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
■ edifici presenti al 1830	TR.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
■ edifici presenti al 1954	TR.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
■ edifici presenti al 2012	TR.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
confini dell'urbanizzato	TR.4. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
■ aree ad edificato continuo al 1830	TR.5. Tessuto puntiforme
■ aree ad edificato continuo al 1954	TR.6. Tessuto a tipologie miste
■ aree ad edificato continuo al 2012	TR.7. Tessuto sfrangiato di margine
infrastrutture viarie	TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frangie perturbane e città diffusa
— viabilità al 1954 di prima classe (> 8 m)	TR.8. Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni
— viabilità al 1954 di seconda classe (< 8 m, > 6 m)	TR.9. Tessuto reticolare o diffuso
— viabilità al 1954 di terza classe (< 6 m)	TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
— tracciati viarii fondativi (sec. XIX)	TR.10. Campagna abitata
— ferrovia	TR.11. Campagna urbanizzata
— ferrovia dismessa	TR.12. Piccoli agglomerati extraurbani
— Autostrade - Strade a Grande Comunicazione	TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA
— viabilità principale al 2012	T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare
	T.P.S.2. Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali
	T.P.S.3. Insule specializzate
	T.P.S.4. Tessuto a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva

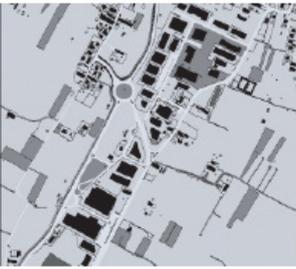
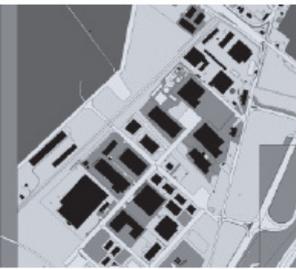
La Carta del Territorio Urbanizzato rappresenta una ipotesi di perimetrazione delle aree urbanizzate utilizzando un modello geostatistico per la illustrazione del quale si rimanda al capitolo relativo alla metodologia generale della 3a Invariante a livello regionale. Allo stesso capitolo si rinvia per le specificazioni normative relative alla applicazione del metodo per la perimetrazione del territorio urbanizzato a livello comunale.

 Area interessata dalla Variante

Dalla Carta del Territorio urbanizzato del PIT emerge che nel centro abitato di Paganico prevale la presenza del Tessuto TR2 e del Tessuto TR6.

Analizzando il contesto interessato dalla Variante e consultando l'elaborato Abachi delle invarianti strutturali, si ritiene di poter affermare che la previsione ricada in un'area posta al margine dell'abitato di Paganico, identificabile nel tessuto a proliferazione produttiva lineare TPS1.

Di seguito si riporta un estratto dell'Abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee relativo al tessuto TPS1.

<p>TESSUTI DELLA CITTÀ: PRODUTTIVA E SPECIALISTICA TPS.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare</p>  <p>Descrizione Tessuto prevalentemente produttivo e/o commerciale con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un'arteria stradale di scorrimento, in pianura, fondovalle e/o su riviera fluviale, su un solo lato dell'arteria o su entrambi, spesso d'ingresso ai centri abitati, caratterizzati da una crescita inrelementale per singoli lotti. In alcuni casi i lotti edificati risultano radi e intervallati da aree libere, in altri la disposizione lungo strada dei capannoni ha generato un'ispessimento ed un'iterazione del principio insediativo fino alla saturazione dei lotti. Talvolta sono presenti lotti residenziali isolati inglobati. Tessuti in netta discontinuità con il tessuto urbano circostante e con il territorio aperto.</p> <p>Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: la strada funziona da fulcro attrattore e asse d'orientamento con gli edifici disposti perpendicolarmente ad essa.</p> <p>Rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza recintati e prevalentemente pavimentati, adibiti a funzioni complementari alla produzione. Spesso l'accesso ai singoli lotti è diretto sulla strada, anche se ad alto sovrimento. Destinazione esclusivamente commerciale/produttiva. Totale assenza di spazi pubblici, fatto salvo i piazzali adibiti a parcheggio. Talvolta sono presenti minimi servizi legati ai lavoratori che gravitano nell'area.</p> <p>Tipo edilizio prevalente: tipo edilizio prevalente del grande capannone prefabbricato, isolato su lotto e arretrato rispetto al fronte stradale, con assetti di facciata spesso variati e individualizzati.</p> <p>Collocazione e margini: tessuto localizzato generalmente lungo le principali direttrici afferenti ai centri urbani, a riviere fluviali o ai nodi infrastrutturali. Il margine è talvolta ascente e talvolta è costituito da una strada di servizio che da un lato affaccia direttamente sul territorio aperto.</p> <p>valori/opportunità affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto</p> <ul style="list-style-type: none"> Assenza di valori/opportunità. <p>spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate</p> <ul style="list-style-type: none"> Presenza di spazi aperti intervallati, anche se nella maggior parte degradati, utile occasione per il recupero di varchi verdi nell'edificato. <p>spazio pubblico e servizi</p> <ul style="list-style-type: none"> Presenza di ampie superfici adibite a parcheggio. 	  	  	<p>qualità urbana e dell'architettura</p> <ul style="list-style-type: none"> Assenza di valori/opportunità. <p>entità affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto</p> <ul style="list-style-type: none"> Alto impatto paesistico e visivo sull'intorno urbano e rurale-naturale dato dalle dimensioni dell'insediamento (capace di occultare la visibilità dello spazio aperto), dalla banalizzazione delle architetture prefabbricate, dalla casualità delle localizzazioni. Depauperamento delle risorse ambientali e del paesaggio. Presenza diffusa di degrado e inquinamento ambientale. <p>spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate</p> <ul style="list-style-type: none"> Alto consumo di suolo dovuto a lotti recintati di grandi dimensioni, con spazi di servizio all'attività prevalentemente impermeabilizzati, spesso intervallati da residue aree aperte: incolte o agricole. <p>spazio pubblico e servizi</p> <ul style="list-style-type: none"> Carenza e scarsa qualità degli spazi aperti pubblici. Nei casi di accesso diretto dalla strada appesantimento della funzionalità dell'infrastruttura e formazione di domanda per alternative di viabilità veloce. <p>qualità urbana e dell'architettura</p> <ul style="list-style-type: none"> Fattori strutturali ridotti alla componente strada con assenza di strutturazioni distributive interne alle lottizzazioni. Tipologie edilizie con strutture seriali prefabbricate "da catalogo" prive di relazioni con il contesto e di qualsiasi qualità architettonica. Disordine casuale nella presenza di componenti residenziali, commerciali e produttive e nel posizionamento nei lotti. Assenza di margini definiti e tendenza all'espansione perpetua per singole aggiunte. <p>obiettivi specifici Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città.</p> <ul style="list-style-type: none"> Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA) Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.)
--	--	---	---

Gli Obiettivi specifici che il PIT intende perseguire in tale tessuto sono:

“Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città.

- *Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi*
- *Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica.*
- *Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica*
- *Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità*
- *Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA)*
- *Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.)”*

La Variante contribuisce con forza nel perseguire gli obiettivi specifici indicati dal piano regionale come prioritari per il tessuto TPS1, in quanto promuove la densificazione dello spazio intercluso con una particolare attenzione alla configurazione del lotto in modo da creare un'area di servizi centralizzati idonei

a garantire gli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo locale; ricostruire le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto realizzando continuità e connessioni con gli spazi verdi dell'aperta campagna; definire con i lotti contermini un piccolo polo produttivo conchiuso e integrato.

3. Disciplina di Piano - Abaco morfotipi - IV Invariante strutturale

Di seguito si riporta l'articolo 11 della Disciplina del PIT/PPR, specifico per la IV Invariante - I caratteri morfotipologici dei sistemi agro-ambientali dei paesaggi rurali.

Articolo 11 - Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "I caratteri morfotipologici dei sistemi agro-ambientali dei paesaggi rurali"

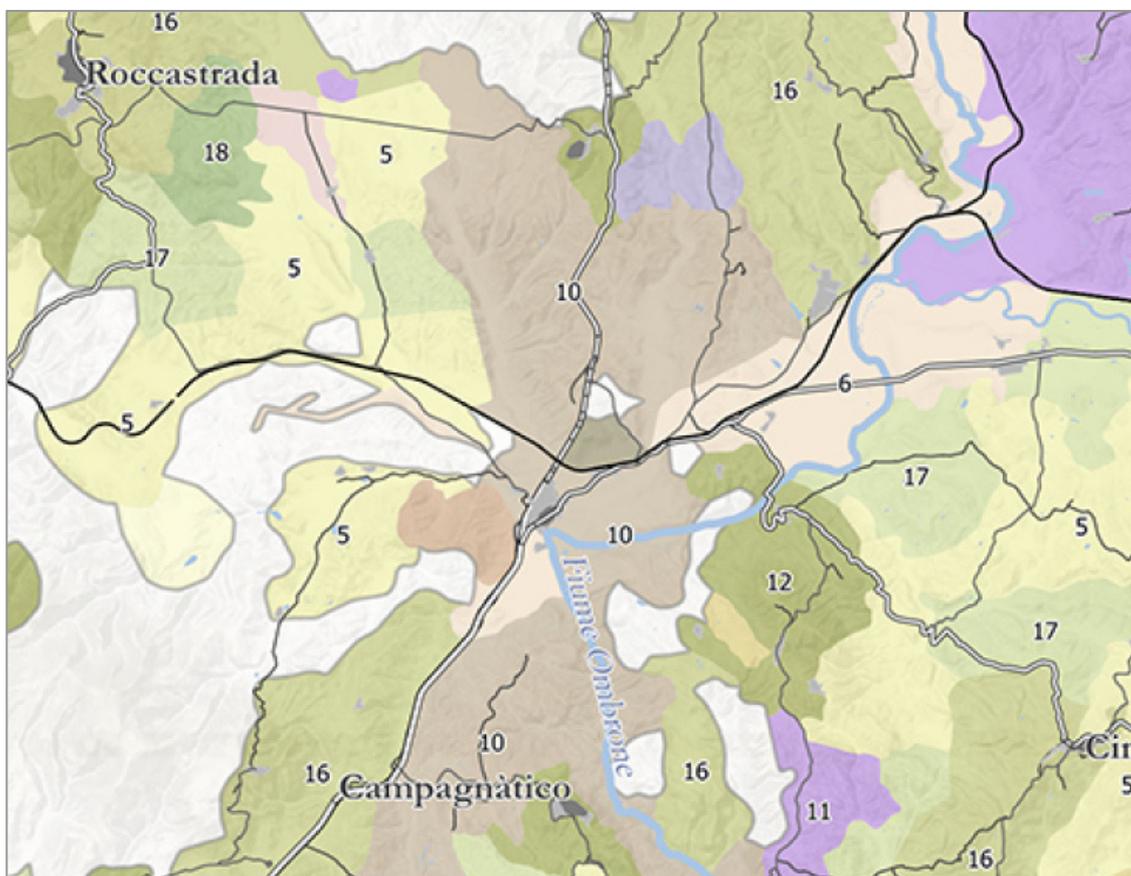
1. *I caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.*

2. *L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è la salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali, che comprendono elevate valenze estetico-percettive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, sono luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico. Tale obiettivo viene perseguito mediante:*

- a) *il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrato di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale;*
- b) *il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità minore, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico che essa svolge anche nel garantire i necessari ammodernamenti funzionali allo sviluppo agricolo;*
- c) *prevedendo, per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, una rete di infrastrutturazione rurale articolata, valutando, ove possibile, modalità d'impianto che assecondino la morfologia del suolo e l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;*
- d) *la preservazione nelle trasformazioni dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali storici regionali, attraverso: la tutela della scansione del sistema insediativo propria di ogni contesto (discendente da*

modalità di antropizzazione storicamente differenziate); la salvaguardia delle sue eccellenze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; l'incentivo alla conservazione delle colture d'impronta tradizionale in particolare ove esse costituiscono anche nodi degli agro-ecosistemi e svolgono insostituibili funzioni di contenimento dei versanti; il mantenimento in efficienza dei sistemi di regimazione e scolo delle acque di piano e di colle;

- e) *la tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario pianificando e razionalizzando le infrastrutture tecnologiche, al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree e dei sostegni a terra e contenere l'illuminazione nelle aree extraurbane per non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno;*
- f) *la tutela degli spazi aperti agricoli e naturali con particolare attenzione ai territori periurbani; la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano; la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico.*



Estratto della Carta dei Morfotipi rurali (fuori scala)



Particolare della *Carta dei Morfotipi rurali* intorno a Paganico (fuori scala)

Legenda

 Area interessata dalla Variante

Morfotipi delle colture erbacee

 10.morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari

Dalla *Carta dei Morfotipi rurali* del PIT emerge che intorno al centro urbano di Paganico prevale la presenza del morfotipo 10 insieme ai morfotipi 7 e 21.

Analizzando il contesto interessato dalla Variante e consultando l'elaborato Abachi delle invariati strutturali, si ritiene di poter affermare che, il morfotipo associato al contesto agricolo circostante l'area oggetto di Variante sia il 10. Morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari.

Di seguito si riporta un estratto dell'Abaco dei morfotipi rurali relativo al morfotipo 10.

152

10. MORFOTIPO DEI CAMPI CHIUSI A SEMINATIVO E A PRATO DI PIANURA E DELLE PRIME PENDICI COLLINARI



Descrizione
aspetti strutturali
 Il morfotipo, presente sia in zone di pianura e di fondovalle che delle prime pendici collinari, è caratterizzato da una maglia agraria ben leggibile, scandita dalla presenza di siepi che si dispongono, nell'assetto originario, lungo i confini dei campi. Questa particolare configurazione può essere sia espressione di una modalità di sfruttamento agricolo del territorio storicamente consolidata, sia esito di fenomeni di rinaturalizzazione derivanti dall'espansione di siepi ed elementi vegetazionali su terreni in stato di abbandono. La densità della maglia può essere molto variabile: da quella fitta e regolare con piccoli campi di forma approssimativamente quadrata dei fondovalle della Lunigiana, a quella più ampia e articolata delle prime pendici delle Colline Metallifere. La presenza delle siepi determina un alto livello di infrastrutturazione ecologica. Talvolta l'aspetto è simile a quello di una griglia nella quale si alternano seminativi, piccoli boschi, qualche pascolo. Più raramente (per esempio nella Maremma grossetana) il morfotipo si caratterizza anche per la presenza di campi occupati da colture arboree e chiusi da siepi.

Sul piano estetico-percettivo, il morfotipo, includendo prevalentemente colture erbacee o praterie, presenta un paesaggio caratterizzato dall'alternanza tra apertura e chiusura, scandito dagli elementi vegetali della maglia. In corrispondenza del morfotipo può trovarsi sia un insediamento storico accentrato, compatto e poco alterato (come nelle Colline Metallifere), sia un'urbanizzazione contemporanea composta da insediamenti lineari disposti lungo un asse viario o da espansioni a bassa densità su conoidi (come in Lunigiana). In questi casi viene compromessa la leggibilità del morfotipo da un'edificazione quasi sempre incoerente rispetto alla geometria della maglia agraria.

aspetti funzionali
 L'assetto strutturale del morfotipo denota una vocazione alla produzione agricola per la presenza di una maglia agraria regolare idonea alla meccanizzazione. Il livello di infrastrutturazione ecologica denota un elevato grado di biodiversità e naturalità tale da consentire la conversione a sistemi produttivi biologici. La diffusa presenza di elementi naturali permette una migliore protezione dal vento delle superfici coltivate e, nelle parti più collinari, anche delle acque meteoriche, riducendo i fenomeni di erosione. Il paesaggio è caratterizzato da un'equilibrata combinazione di elementi naturali e agricoli che gli conferiscono un elevato valore estetico-percettivo.

aspetti gestionali
 Il modello di gestione è associato alla presenza di aziende di piccole e medie dimensioni condotte, generalmente, con manodopera familiare. L'elevato livello di infrastrutturazione ecologica può favorire lo sviluppo di sistemi produttivi eco-sostenibili (es. agricoltura biologica, biodinamica, ecc.). Nei contesti a maglia fitta, la limitata dimensione degli appezzamenti, indice sia di una tendenziale vicinanza agli insediamenti urbani che di un'elevata frammentazione delle imprese agricole, implica talvolta una scarsa redditività dell'attività agricola e conseguentemente processi di abbandono. Da qui la necessità di specifiche azioni per favorire la permanenza di un'attività agricola vitale mediante un rinnovo generazionale e/o l'individuazione di forme innovative di gestione della risorsa fondiaria e delle produzioni (es. forme associative, gestioni collettive, ecc.) e della commercializzazione (prodotti ad alto valore aggiunto, filiere corte, ecc.).

Valori

- valore storico-testimoniale quando la configurazione del paesaggio a campi chiusi coincide con un assetto territoriale storico e non è esito di processi di rinaturalizzazione;
- alto livello di infrastrutturazione ecologica;
- valore estetico-percettivo derivante dalla caratteristica alternanza di apertura e chiusura visiva di questo paesaggio;
- buona vocazione alla produzione agricola per la presenza di una maglia agraria idonea alla meccanizzazione;
- elevato grado di biodiversità e naturalità idoneo anche alle produzioni biologiche.

Criticità

- in ambiti marginali, tendenza a fenomeni di abbandono colturale e all'espansione non controllata della vegetazione spontanea;
- scarsa redditività dell'attività agricola causata dalla limitata dimensione degli appezzamenti;
- possibile tendenza all'erosione dello spazio agricolo dovuta all'espansione del tessuto insediativo.

Indicazioni per le azioni
 Principale indicazione è conciliare la conservazione della complessità e articolazione della maglia agraria a campi chiusi e dell'alto livello di infrastrutturazione ecologica a essa collegato, con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio. In particolare, di fondamentale importanza è tutelare la continuità della rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica formata da siepi, filari arborei e arbustivi, macchie e lingue di bosco. Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

- il mantenimento delle siepi e degli altri elementi vegetazionali di corredo della maglia e la loro ricostituzione nei punti che ne sono maggiormente sprovvisti;
- una corretta attuazione della gestione forestale sostenibile che tuteli le formazioni boschive che si inframmettono in forma di macchie o isole tra seminativi e prati/pascolo e contenga i fenomeni di rinaturalizzazione non controllati, derivanti da scarsa manutenzione dei terreni o da abbandono colturale;
- la limitazione, nei contesti più marginali, dei fenomeni di abbandono colturale e il recupero dell'uso agricolo e pascolivo dei terreni privilegiando gli usi del suolo tradizionali per questi contesti (seminativi e prati-pascolo).

Ulteriori obiettivi per il morfotipo sono:

- la conservazione della tipica alternanza tra apertura e chiusura percettiva che caratterizza questo paesaggio;
- nei contesti dalla morfologia addolcita maggiormente esposti a dinamiche di urbanizzazione (es.: fondovalle, conoidi, terrazzi alluvionali), la messa in atto di politiche di limitazione e contrasto dei processi di consumo di suolo rurale e la tutela dei sistemi insediativi storici.

invariante IV - abaco



Dintorni di Macrone, Lunigiana (OPC 1954 - RT-10M)



Dintorni di Macrone, Lunigiana (OPC 2010 - A0EA-RT)



Dintorni di Macrone, Lunigiana (foto P. Baldecchi)

Le "Indicazioni per le Azioni" che il Pit fornisce per questo morfotipo sono:

"Principale indicazione è conciliare la conservazione della complessità e articolazione della maglia agraria a campi chiusi e dell'alto livello di infrastrutturazione ecologica a essa collegato, con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio. In particolare, di fondamentale importanza è tutelare la continuità della rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica formata da siepi, filari arborei e arbustivi, macchie e lingue di bosco. Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

- *il mantenimento delle siepi e degli altri elementi vegetazionali di corredo della maglia e la loro ricostituzione nei punti che ne sono maggiormente sprovvisti la limitazione, nei contesti più marginali, dei fenomeni di abbandono colturale e il recupero dell'uso agricolo e pascolivo dei terreni privilegiando gli usi del suolo tradizionali per questi contesti (seminativi e pratipascolo).*

Ulteriori obiettivi per il morfotipo sono:

- *la conservazione della tipica alternanza tra apertura e chiusura percettiva che caratterizza questo paesaggio;*
- *nei contesti dalla morfologia addolcita maggiormente esposti a dinamiche di urbanizzazione (es.: fondovalle, conoidi, terrazzi alluvionali), la messa in atto di politiche di limitazione e contrasto dei processi di consumo di suolo rurale e la tutela dei sistemi insediativi storici."*

La variante perseguirà le indicazioni del piano regionale prevedendo attorno all'area di intervento la creazione, in chiave paesaggistica, di continuità e connessioni con le siepi e gli altri elementi vegetazionali che scandiscono la maglia agraria dei campi chiusi circostanti.

4. Scheda d’Ambito 18 – Maremma grossetana

Il Comune di Civitella Paganico ricade nell’Ambito 18 – Maremma grossetana, di seguito si riportano gli Obiettivi di qualità e le direttive che interessano il Comune di Civitella Paganico ed in particolare il territorio oggetto di Variante, contenuti nella Disciplina d’uso della Scheda d’Ambito 18.

Obiettivo 2

Salvaguardare e valorizzare gli articolati ed eterogenei paesaggi dei rilievi dell’entroterra, caratterizzati da sistemi agrosilvopastorali di elevato valore paesaggistico e ambientale e dal sistema insediativo storico ben conservato, e reintegrare le relazioni ecosistemiche, morfologiche, funzionali e visuali con le piane costiere

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell’art. 4 della Disciplina del Piano, a:

2.1 - salvaguardare il carattere compatto dei nuclei e centri storici e le relazioni figurative con il contesto paesaggistico, contenendo le espansioni insediative e assicurando che le nuove realizzazioni edilizie nei borghi e centri non ne alterino l’immagine consolidata e non si collochino in modo incongruo lungo i principali assi stradali ma contribuiscano, per localizzazione, morfologia, rapporto con lo spazio pubblico e tipologie edilizie, a mantenere o riqualificare ciascun insediamento,

Orientamenti:

- mantenere il buon livello di conservazione dei sistemi insediativi storici di impianto medievale strutturati sui rilievi della Valle dell’Ombrone, lungo la ex SS 223 e i percorsi secondari ad essa collegati e lungo la SP 159 Scansanese, e sui rilievi dell’Albegna, lungo la viabilità principale di crinale e in particolare lungo la SR 323;*
- [...]*
- promuovere la messa in rete e la fruizione integrata dei centri storici dell’interno con le risorse costiere.*
- [...]*

2.4 - assicurare una gestione forestale sostenibile, con particolare riferimento ai rilievi di Tirli, del Monte Leoni, dei versanti del Monte Bottigli e del Monte Cornuto;

- [...]*

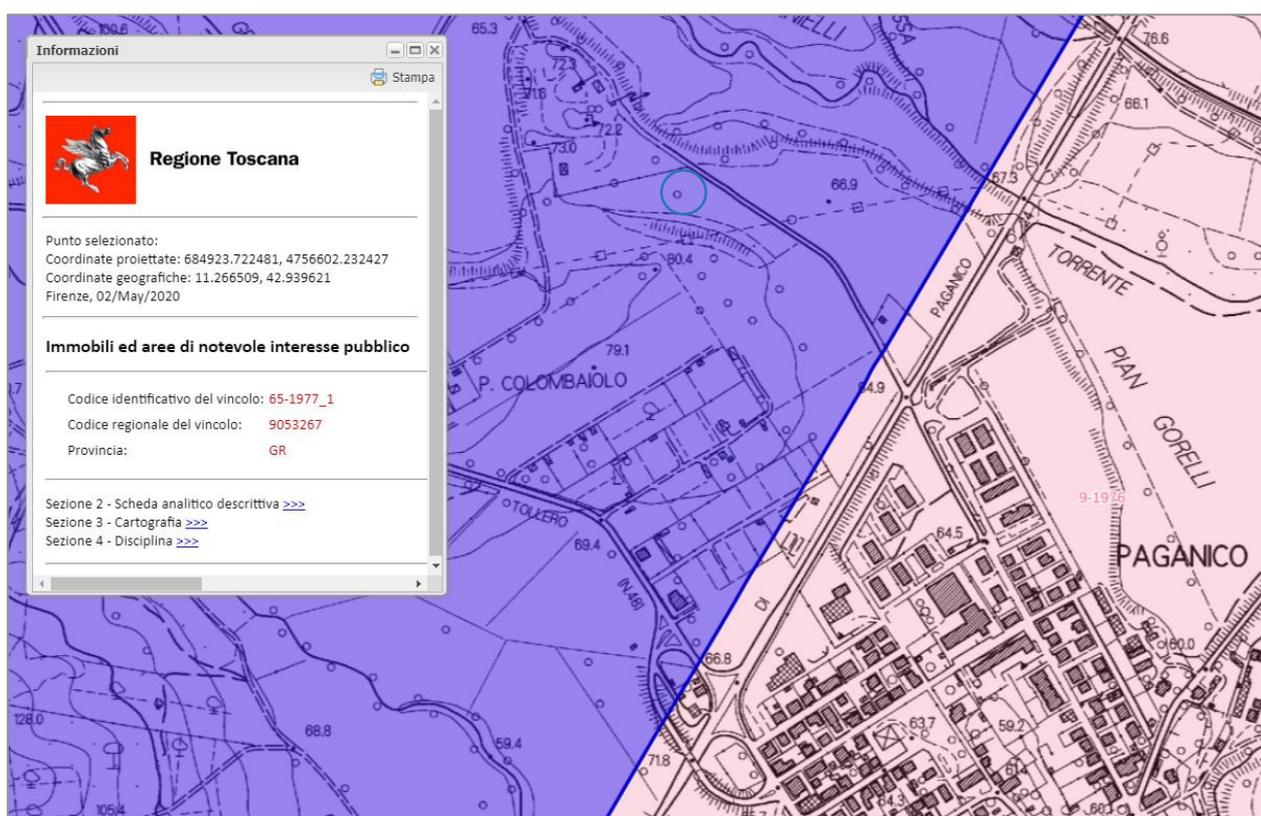
2.7 - tutelare il valore panoramico della superstrada Siena - Grosseto e della viabilità di crinale che attraversa i rilievi collinari, per le suggestive visuali che vi si aprono verso la costa, le vaste matrici forestali e agropastorali dei rilievi che fanno da corona alla pianura di Grosseto e il diffuso patrimonio di emergenze storico-architettoniche, quali il sistema di castelli e borghi fortificati medievali, di rocche ed edifici religiosi;

La Variante al RU risulta coerente con i contenuti nella Disciplina d’uso della Scheda d’Ambito 18 perché promuove la densificazione di uno spazio intercluso all’interno di un tessuto produttivo per creare un’area di servizi centralizzati idonei a garantire gli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo locale senza compromettere la percezione e la valenza identitaria del centro murato di Paganico. La sua realizzazione,

inoltre, non compromette il valore panoramico della superstrada Siena – Grosseto perché da questa separata fisicamente e visivamente da barriere vegetazionali naturali e di progetto.

5. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - D.M. 65-1977_1 - art.136 - D.lgs. n°42/2004

Dalla verifica effettuata mediante la consultazione degli elaborati cartografici del PIT/PPR emerge che l'area oggetto di variante ricade in un' area sottoposta a vincolo con D.M. 07/02/1977 G.U. 65 del 1977_1 ai sensi art. 136, D.lgs. n°42/2004 .



Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D. Lgs. 42/2004, art. 136 (fuori scala)

Legenda

-  con D.M. 07/02/1977 G.U. 65 del 1977_1
-  con D.M. 27/11/1975 G.U. 9 del 1976
-  Area interessata dalla Variante al RU

Il vincolo, secondo le tipologie elencate al comma 1 dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004, è di tipo:

c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;

d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

La denominazione del vincolo è “Zona comprendente le colline Monteleoni ed il Convento della Nave, il Convento di Batignano ed i centri abitati di Montorsaio e Sticciano, per la parte ricadente entro il territorio comunale di Civitella Paganico (Grosseto).”

La motivazione del vincolo è: [...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché trattasi di un’ampia area avente caratteristiche di omogeneità ed integrità con insediamenti di varie epoche ben conservati: la stessa trova il suo momento di unità nelle omogeneità delle colture, nel mondo arboreo (specialmente boschi di sugheri misti ad essenze tipiche della macchia mediterranea) e nella inclusione di antichi centri storici con caratteristiche stilistiche comuni, che ben si inseriscono nell’ambiente circostante; l’area infine è godibile da molti punti di vista (rete viaria) e costituisce un paesaggio tipico dell’interno della Maremma e lo sfondo naturale della pianura grossetana.

Di seguito si riporta la Sezione 4 della Scheda del Vincolo D.M. 07/02/1977 G.U. 65 del 1977_1 dell’Elaborato 3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, esito di perfezionamento svoltosi nell’ambito dei Tavoli tecnici organizzati dalla Regione Toscana con le Soprintendenze territorialmente competenti e con il coordinamento della Direzione Regionale del MiBACT.

 Regione Toscana	sezione 4	art.136 D.Lgs. n. 42/2004 disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico	 Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo
---	------------------	--	---

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice Regionale	Codice Ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comune/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9053267	90447	9053267_ID	D.M. 07/02/1977 G.U. 65 del 1977_1	GR	Civitella Paganico	1609,29	18 Maremma Grossetana	a	b	c	d
denominazione		Zona comprendente le colline Monteleoni ed il Convento della Nave, il Convento di Batignano ed i centri abitati di Montorsaio e Sticciano, per la parte ricadente entro il territorio comunale di Civitella Paganico (Grosseto).									
motivazione		[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché trattasi di un’ampia area avente caratteristiche di omogeneità ed integrità con insediamenti di varie epoche ben conservati: la stessa trova il suo momento di unità nelle omogeneità delle colture, nel mondo arboreo (specialmente boschi di sugheri misti ad essenze tipiche della macchia mediterranea) e nella inclusione di antichi centri storici con caratteristiche stilistiche comuni, che ben si inseriscono nell’ambiente circostante; l’area infine è godibile da molti punti di vista (rete viaria) e costituisce un paesaggio tipico dell’interno della Maremma e lo sfondo naturale della pianura grossetana.									

Comune Di Civitella Paganico – Variante semplificata al Regolamento Urbanistico
 Realizzazione centro raccolta rifiuti comunale in Paganico
 V.A.S. Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità
 Luglio 2020

B) IDENTIFICAZIONE DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA/TRASFORMAZIONE

Strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore		Valutazione della permanenza dei valori
	evidenziati nella descrizione del vincolo	descritti dal piano	dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità
Struttura idrogeomorfologica			
Geomorfologia	Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura	L'area è caratterizzata da morfologie collinari dolci con quote modeste e da fondovalle formati dai depositi alluvionali del F. Fogna e del T. Gretano. I rilievi ad occidente di Pietreltonda comprendono le propaggini collinari del versante nord-orientale dei Monti Leoni, parte delle più ampie Dorsale Medio Toscana, costituite, in quest'area, dalle Filledi e Anageniti del Verucano sud e da piccoli lembi di Calcare cavernoso. Queste litologie affiorano anche sui colli meridionali dove entrano in contatto con le Litofacies calcareo marmose delle Argille a Palombini Liguri. Il rilievo alle spalle di Pietreltonda (Poggio delle Sugherelle) è costituito da alluvioni terrazzate pleistoceniche che raggiungono quote di poco superiori ai 160 m s.l.m. A sud-est alla base dei Poggi affiorano Argille con intercalazioni di arenarie e conglomerati neogeniche.	Permanenza del valore geomorfologico, in particolare nel settore settentrionale e occidentale del vincolo. Tracce di attività estrettive non più attive sui rilievi meridionali e a nord-ovest di Paganico: in particolare si individua un'ampia area interessata da attività di estrazione di sabbie silicee versante settentrionale del M. Pietreltonda (Miniere e cave di Pietreltonda). Il giacimento, secondo il PAERP della Provincia di Grosseto, risulta esaurito. Presenza, nella zona a nord dell'area di vincolo, di cave di prestito relative al cantiere delle SI-GR.
Idrografia naturale		Il torrente Gretano scorre lungo la porzione settentrionale dell'area gettandosi nel Fiume Ombrone in corrispondenza dell'abitato di Paganico, mentre il Fosso Fogna, che scorre con andamento circa est-ovest, divide le due zone collinari presenti a nord e a sud.	Gli elementi di rischio sono legati essenzialmente alla pendenza di alcuni tratti di versante, in particolare sui rilievi orientali costituiti dalla litofacies calcareo marmosa delle Argille a Palombini Liguri.
Idrografia artificiale			Non si rilevano sostanziali elementi di rischio legati all'idrografia naturale presente. Si segnala comunque che la zona intorno al Torrente Gretano è stata alluvionata nel 2004 e che l'area è segnalata come a pericolosità idraulica molto elevata dal P.A.I. del Bacino Ombrone.
Struttura eco sistemica/ambientale			
Componenti naturalistiche	Boschi di sugheri misti ed essenze tipiche della macchia mediterranea.	Area di elevato valore naturalistico, caratterizzata da una continua matrice forestale sui rilievi collinari (cerrete, leccete, sugherete, macchia mediterranea, boschi misti), importanti agroecosistemi tradizionali alle pendici del rilievo e nelle pianure adiacenti (olivi, seminativi e pascoli con elevata presenza di alberi compomi, siepi alberate, boschetti, vegetazione ripariale, ecc.). Corso d'acqua di elevato interesse naturalistico con vegetazione ripariale ed ecosistemi torrentizi (Torrente Gretano, Fosso Fogna). Presenza di corpi d'acqua artificiali o legati ad ex silv. estrettive.	Permanenza del valore, con elementi di criticità legati a: - gestione forestale non ottimale con boschi fortemente utilizzati; - elevato rischio di incendi; - eccessiva presenza di ungulati, che influenza negativamente gli ecosistemi forestali e gli agroecosistemi; - fenomeni di abbandono degli agroecosistemi e delle aree di pascolo; - presenza di esedri boschi estrettivi in parte abbandonati; - raddoppio della superstrada SI-GR con ampliamento sede stradale (in gran parte esterna e confinante con l'area di vincolo).
Struttura antropica			
Insegniamenti storici		Sistema insediativo caratterizzato dalla presenza di poderi sparsi, tra cui si segnala la Fattoria Banditaccia, di impianto storico, corredata dal doppio filare di pini del viale di accesso. Nucleo rurale di Pietreltonda, che ha mantenuto il suo aspetto di insediamento minerario dalla forma chiusa e compatta, edificato nei primi decenni del XX sec. nelle vicinanze delle cave, ormai dismesse, di sabbie silicee. Presenza di: abitazioni degli operai, chiesa, locali della mensa e dello spazio aziendale. Complesso monumentale romano di Pietra Tonda: visibili i resti di strutture termali e di una grande esedra interpretabile come il <i>calidarium</i> , con grande vasca per l'immersione. E' possibile che	Le dinamiche di trasformazione del paesaggio agrario più rilevanti sono riconducibili all'incremento delle superfici a oliveto, alla parziale perdita di superfici coltivate per abbandono e conseguente suozestamento del bosco. Alterazione del paesaggio agrario in corrispondenza delle aree di cave. Rischio legato ad eventuali interventi edificatori non correttamente inseriti nel paesaggio e che erodono le aree coltivate.
Elementi della percezione			
Insegniamenti contemporanei		l'impianto termale fosse inserito in una villa di prestigio sorta nelle campagne dell'antica città romana di Rusellae nel corso del I secolo-inizi il secolo d. C., ma è da presumere anche che parte dei ruderi emergenti appartenga ad una struttura di carattere produttivo, che sfruttava l'abbondanza di acque della zona.	
Viabilità storica		Parte delle viabilità attuale coincide con quella storica e presenta un elevato valore panoramico.	
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			
Paesaggio agrario	Omogeneità delle colture.	Il paesaggio agrario, all'interno della caratteristica matrice boscata, in corrispondenza della fascia pedecollinare di Poggio Sugherelle, presenta seminativi talvolta punteggiati da alberature sparse e bordati da siepi e filari di alberi. Nella zona centrale dell'area di vincolo, tra Castiglioni, Poggio Peloso e Poggio Mattonaio, il paesaggio agrario è caratterizzato dalla filata alternanza tra piccoli oliveti tradizionali e specializzati, seminativi e prati. La presenza generalizzata delle alberature sparse e delle siepi di confine che distinguono i coltivi e talvolta la viabilità poderale e interpodereale, conferisce ricchezza al sistema colturale e rappresenta un elemento di valore sia dal punto di vista ecologico che paesaggistico. Particolare valore percettivo è dato dalla netta linea di contatto tra bosco e coltivi. Presenza di oliveti storici.	
Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere	Paesaggio tipico dell'interno della Maremma e sfondo naturale della pianura grossetana godibile da molti punti di vista (rete viaria).	Quadro panoramico caratterizzato dai rilievi collinari boscati, dalla linea netta di contatto tra bosco e coltivi (con presenza generalizzata di alberature sparse, siepi e filari alberi) visibile dalla rete viaria e dalla linea ferroviaria.	Il rischio è legato ad eventuali interventi edificatori non correttamente inseriti nel paesaggio che potrebbero costituire un elemento di disturbo alle visuali panoramiche. Impatti negativi sulla qualità estetico-percettiva del paesaggio legati alle aree estrettive.
Strade di valore paesaggistico			

Comune Di Civitella Paganico – Variante semplificata al Regolamento Urbanistico
 Realizzazione centro raccolta rifiuti comunale in Paganico
 V.A.S. Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità
 Luglio 2020

C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni
1 - Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	1.a.1. Tutelare la configurazione geomorfologica del territorio. 1.a.2. Assicurare la compatibilità paesistica delle aree di escavazione.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 1.b.1. Individuare le aree non più soggette ad escavazione (storiche e recenti) e quelle in atto. 1.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - tutelare i caratteri geomorfologici e figurativi del sistema collinare; - assicurare la compatibilità paesistica dell'attività estrattiva sia durante l'esercizio che nella fase di ripristino e conseguire le migliori soluzioni progettuali anche nella realizzazione di manufatti, aree e viabilità di servizio; - verificare le aree di escavazione rispetto alle principali visuali, considerando ambiti assai più vasti di quello direttamente interessato dall'attività di escavazione; - garantire che per gli eventuali nuovi interventi ammissibili sia verificata l'attuazione del piano di recupero, del sito escavato, nelle sue componenti vegetazionali e morfologiche al fine di assicurare la compatibilità paesistica nelle varie fasi di attuazione; - evitare che impianti di attività estrattive siano collocati in aree ad elevata intervisibilità.	
2 - Struttura eco sistemica/ambientale -Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette, Siti Natura 2000)	2.a.1. Mantenere le attività agricole tradizionali collinari e di pianura e gli elementi vegetali lineari e puntuali degli agroecosistemi (in particolare degli alberi camponi di sughere). 2.a.2. Migliorare complessivamente la qualità ecologica degli ecosistemi forestali e tutelare attivamente le sugherete. 2.a.3. Tutelare il reticolo idrografico, la vegetazione ripariale e gli ecosistemi litorali.	2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - attuare forme di gestione forestale sostenibile, finalizzate al miglioramento dei livelli qualitativi del bosco, alla gestione attiva delle sugherete finalizzate alle loro valorizzazione e recupero produttivo; - garantire il mantenimento degli elementi vegetali lineari e puntuali degli agroecosistemi, con particolare riferimento alle tutele degli alberi camponi (spesso sughere isolate nei seminativi e pascoli); - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano Paesaggistico; - incentivare il mantenimento/recupero degli agroecosistemi; - attuare una gestione del reticolo idrografico in grado di mantenere la continuità della vegetazione ripariale, - disincentivare interventi di riforestazione di tipo non culturale su aree agricole e incolti; - non consentire nuovi interventi di urbanizzazione o di aumento dell'impermeabilità dei suoli nelle aree di pertinenza fluviale.	2.c.1. Non sono ammessi interventi che possano compromettere l'integrità complessiva degli agroecosistemi e l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camponi, piccoli leghetti e pozze) del paesaggio agricolo. 2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti. 2.c.3. Non sono ammessi interventi di riforestazione di tipo non culturale su aree agricole e incolti.
3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica	3.a.1. Conservare i percorsi della viabilità storica e l'elevato valore panoramico espresso per le visuali che da tali percorsi si aprono.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:	3.c.1. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tessuti di

□

□

- Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario		3.b.1. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gallerie, giaciture, tracciato, ...), le opere d'arte (quelli muniti di contenimento, ponticelli, ...) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio. 3.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - limitare gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico, ecc., garantendo la conservazione della qualità estetico-percettiva, dei caratteri strutturali/tipologici, delle opere d'arte, dei manufatti di corredo e dei comodi vegetazionali di valore storico-tradizionale, delle relazioni storiche funzionali e percettive tra i tracciati, gli insediamenti da essi connessi e i luoghi aperti; - tutelare e valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderi e campestri, i sentieri.	collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti allineari (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - siano conservate le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale fruizione del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - la cartellonistica e i comodi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.
	3.a.2. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico costituito dai nuclei dell'impianto termale romano di Pietreltona, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.	3.b.3. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - conservare le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e gli elementi di valore espressi nella scheda di vincolo, al fine di salvaguardare l'integrità estetico percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle permanenze archeologiche e del contesto territoriale di giacenza; - tutelare i potenziali siti e aree indiziate dalla presenza di beni archeologici al fine di preservarne l'integrità.	
	3.a.3. Tutelare e valorizzare il nucleo rurale di Pietreltona nato come insediamento minerario.	3.b.4. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a riconoscere e tutelare l'identità dell'insediamento di Pietreltona sia per quanto riguarda l'impianto morfologico che per i caratteri tipologici di impianto storico, nonché per il valore testimoniale e documentario, assicurandone la compatibilità con le forme del nucleo.	3.c.2. Per gli interventi che interessano l'insediamento di Pietreltona sono prescritti il mantenimento dell'impianto morfologico e la conservazione dei caratteri tipologici di impianto storico degli edifici, delle aree e degli spazi pertinenziali e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con la tipologia di riferimento e con il contesto.
	3.a.4. Garantire che i nuovi interventi edilizi non compromettano gli elementi strutturali e significativi del paesaggio, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.	3.b.5. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - limitare i processi di urbanizzazione; - limitare gli interventi edilizi orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con i valori espressi dal paesaggio contornino; - assicurare che i nuovi interventi edilizi rappresentino progetti di qualità architettonica e di integrazione paesaggistica.	3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti e riqualificati i contesti interessati dall'intervento; - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - non siano compromessi gli elementi strutturali e significativi del paesaggio e la relativa percettività; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale. 3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati.

□

□

<p>- Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario</p>	<p>3.b.1. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato, ...), le opere d'arte (quelli muniti di contenimento, ponticelli, ...) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</p> <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico, ecc... garantendo la conservazione delle qualità estético-percettive, dei caratteri strutturali/tipologici, delle opere d'arte, dei manufatti di corredo e dei comodi vegetazionali di valore storico-tradizionale, delle relazioni storiche funzionali e percettive tra i tracciati, gli insediamenti da essi connessi e luoghi aperti; - tutelare e valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, sentieri. 	<p>collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti allineatici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano conservate le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - la cartellonistica e i comodi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettive delle visuali panoramiche.
	<p>3.a.2. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico costituito dai nuclei dell'impianto termale romano di Pietreltona, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</p>	<p>3.b.3. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e gli elementi di valore espressi nella scheda di vincolo, al fine di salvaguardare l'integrità estético percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle permanenze archeologiche e del contesto territoriale di giacenza; - tutelare i potenziali siti e aree indicate dalla presenza di beni archeologici al fine di preservarne l'integrità.
	<p>3.a.3. Tutelare e valorizzare il nucleo rurale di Pietreltona nato come insediamento minerario.</p>	<p>3.b.4. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a riconoscere e tutelare l'identità dell'insediamento di Pietreltona sia per quanto riguarda l'impianto morfologico che per i caratteri tipologici di impianto storico, nonché per il valore testimoniale e documentario, assicurandone la compatibilità con le forme del nucleo.</p>
	<p>3.a.4. Garantire che i nuovi interventi edilizi non compromettano gli elementi strutturali e significativi del paesaggio, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>3.b.5. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare i processi di urbanizzazione; - limitare gli interventi edilizi orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con i valori espressi dal paesaggio contornino; - assicurare che i nuovi interventi edilizi rappresentino progetti di qualità architettonica e di integrazione paesaggistica. <p>3.c.2. Per gli interventi che interessano l'insediamento di Pietreltona sono prescritti il mantenimento dell'impianto morfologico e la conservazione dei caratteri tipologici di impianto storico degli edifici, delle aree e degli spazi pertinenziali e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con la tipologia di riferimento e con il contesto.</p> <p>3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti e riqualificati i contesti interessati dall'intervento; - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - non siano compromessi gli elementi strutturali e significativi del paesaggio e la relativa percettività; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale. <p>3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati.</p>

□

□

	<p>3.a.5. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario caratterizzato, all'interno della matrice boscata, dall'alternanza di oliveti e seminativi, dalla presenza di elementi vegetali lineari e puntuali (siepi e alberature sparse).</p> <p>3.b.6. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri drogeomorfologici, insediativi e culturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità poderale e interpodereale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo); - le sistemazioni idraulico-agrarie, con particolare riferimento a quelle ancora funzionali; - le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamenti rurali sparsi o aggregati, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale; - gli assetti colturali. <p>3.b.7. Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura profonda del paesaggio agrario di impianto tradizionale e pastorale di interesse storico).</p> <p>3.b.8. Riconoscere le isole di coltivo, i pascoli, i prati e i pascoli arborei non assimilabili a bosco.</p> <p>3.b.9. Riconoscere il patrimonio edilizio sparso o aggregato di valore storico, testimoniale, tipologico e architettonico.</p> <p>3.b.10. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale; - definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico, da attuarsi anche nell'ambito del PAPA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Ambientale); - mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale; - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano Paesaggistico; - incentivare il mantenimento delle colture tradizionali, con particolare riferimento alle superfici ad oliveto, e il grado di diversificazione colturale; - mantenere e/o incentivare le isole di coltivi, i pascoli, i prati e i pascoli arborei non assimilabili a bosco ai margini del bosco (o interdoss), per il loro valore storico-testimoniale; - incentivare interventi di recupero degli incolti a fini agricolo-forestali; - gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento rurale e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale, la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici storici, assicurandone la compatibilità con le forme del nucleo. 	<p>3.c.5. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoi agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulica agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento); - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale; - sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi compatti, piccoli leghetti e pozze); - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli. <p>3.c.6. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio sparso e aggregato e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento rurale e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - sia garantita la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici dell'edilizia rurale di valore storico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con la tipologia di riferimento e con il contesto; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitando la frammentazione con delimitazioni strutturali e con pavimentazioni non omogenee; - nella realizzazione di lesioni, sottintesse, recinzioni e schemature, viabilità di servizio, comodi vegetazionali, elementi di anello nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificio e con il contesto. <p>3.c.7. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti un sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p> <p>3.c.8. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p> <p>3.c.9. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificio e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento. <p>3.c.10. I nuovi annessi agricoli sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;
--	---	--

□

□

			<ul style="list-style-type: none"> - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.
<p>4 - Elementi della percezione</p> <ul style="list-style-type: none"> - Visuali panoramiche (da e verso) percorsi e punti di vista panoramici o di belvedere - Strade di valore paesaggistico 	<p>4.a.1. Salvaguardare e valorizzare il quadro panoramico caratterizzato dai rilievi collinari boscati e dalle linee nette di confine tra bosco e coltivi, visibile dalle rete viarie e dalle linee ferroviarie.</p> <p>4.b.1. Individuare e riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulci, con e bacini visivi quali ambiti ed alle invisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo; - i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario. <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - salvaguardare e valorizzare i tracciati panoramici e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico e lungo la viabilità; - garantire l'accessibilità ai punti e aree di belvedere di fruizione pubblica; - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di evitare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edili e/o infrastrutturali; - evitare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado; - contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione dei paesaggi notturni; - regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di evitare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali panoramiche. 	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.</p> <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>	

La Variante al RU non interessa elementi appartenenti alla Struttura idrogeomorfologica, agendo su una porzione di territorio privo di emergenze geologiche o interessato dalla presenza di corsi idrici naturali o artificiali.

La Variante al RU interessa altresì elementi della Struttura Eco-sistemica, ricadendo nella rete degli ecosistemi forestali. Per gli specifici approfondimenti effettuati in relazione ai valori tutelati ed alle prescrizioni del Piano Regionale si rimanda al punto successivo del presente capitolo.

Per quanto concerne la Struttura Antropica, pur la Variante interessando un'area interna all'abitato di Paganico, non ricade nel suo centro storico, ma, come emerso dagli elaborati del RU, in un'area di trasformazione a prevalenza produttiva-artigianale marginale rispetto a quest'ultimo.

Sempre in merito alla Struttura Antropica, l'intervento proposto non interferisce con la percezione visiva del centro murato di Paganico o con la sua valenza identitaria.

La Variante, inoltre, non compromette la leggibilità della forma e l'immagine del centro storico, in quanto agisce su un'area di margine urbano da questo separata visivamente e fisicamente dalla viabilità e dalla vegetazione.

La Variante, come richiesto dalle Prescrizioni della scheda del Vincolo, garantirà l'utilizzo di soluzioni formali coerenti e compatibili con il contesto interessato dall'intervento in particolare rispetto alla viabilità storica e all'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo.

In merito agli Elementi della Percezione l'area oggetto di Variante posta nella parte nord-occidentale dell'abitato, oltre la Superstrada Siena Grosseto, è da questa arteria scarsamente percepibile perché posta ad un livello più basso e quasi completamente schermata dalla barriera di alberi a medio e alto fusto che compongono la vegetazione ripariale posta lungo il torrente Gretano. La visione dell'area lungo via della Bandita è invece parzialmente filtrata dalla presenza di arbusti ed alberature più bassi e la schermatura sarà rafforzata in sede di progetto con piante di alto fusto.

Si ritiene perciò che gli impatti e gli effetti sul Paesaggio e sull'area sottoposta al vincolo D.M. 07/02/1977 G.U. 65 del 1977_1, prodotti dalle previsioni della Variante siano minimi perché non comprometteranno gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio e la loro percettibilità. L'intervento, per il sito prescelto, celato da vere e proprie barriere vegetali naturali, non interferirà negativamente, limitandole e occultandole, con le visuali panoramiche e non si sovrapporrà in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

Il valore del quadro panoramico oggetto di Vincolo del D.M. 07/02/1977 G.U. 65 del 1977_1, caratterizzato dai rilievi collinari boscati e dalla linea netta di contatto tra bosco e coltivi visibile dalla rete viaria (Superstrada Siena - Grosseto) e dalla linea ferroviaria, risulta pertanto tutelato ed in alcun modo lesa dalla Variante.

6. Aree tutelate per legge ai sensi art.142, c.1, lett. g - D.lgs. n°42/2004

Dall'analisi degli elaborati del Piano Regionale è risultato che l'area oggetto di Variante è interessata anche dalla presenza di Aree tutelate per Legge ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g (territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento) del medesimo Decreto.



Estratto della Carta aree tutelate per legge D. Lgs. 42/2004, art. 142 (fuori scala)

Legenda

-  Superficie boscata
-  Area interessata dalla Variante al RU

Di seguito si riportano dall'ELABORATO 8B "Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice)" gli Obiettivi, le Direttive e le Prescrizioni contenute nell'Articolo 12 "I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)

12.1. Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:

a - migliorare l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio e della protezione dei rischi derivanti da valanghe e caduta massi;

b - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei territori coperti da boschi salvaguardando la varietà e la tipicità degli ambienti forestali;

c - tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e pianiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;

d - salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale riconosciuti tali dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;

e - garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico -culturali ed estetico- percettivi;

f - recuperare i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, soggetti a ricolonizzazione forestale;

g - contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale e preservare le radure identificabili come prati-pascoli, ancorchè arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvopastorali;

h - promuovere la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storico artistico, ambientale e paesaggistico rappresentato dal bosco, con particolare riferimento alle zone montane e a quelle a rischio di abbandono;

i - valorizzare le produzioni locali legate alla presenza del bosco e promuoverne forme di fruizione sostenibile, anche al fine di ricostituire le relazioni tra il bosco e le comunità.

12.2. Direttive - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a:

a - Riconoscere, anche sulla base delle elaborazioni del Piano Paesaggistico:

1 - le aree di prevalente interesse naturalistico, con particolare riferimento ai nodi primari e secondari forestali della Rete Ecologica Regionale di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri eco sistemici dei paesaggi "del Piano Paesaggistico e alle aree interne ai sistemi di Aree protette e Natura 2000;

2 - le formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio quali:

- boschi di latifoglie mesofile a prevalenza di faggio e/o abetine;

- boschi di latifoglie a prevalenza di specie quercine;

- castagneti da frutto;

- boschi di altofusto di castagno;

- *pinete costiere;*
- *boschi planiziari e ripariali;*
- *leccete e sugherete;*
- *macchie e garighe costiere;*
- *elementi forestali isolati e paesaggisticamente emergenti e caratterizzanti;*

3 - i paesaggi rurali e forestali storici (come riconosciuti dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico e dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia).

b - Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

1 - promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico nonché della loro funzione di presidio idrogeologico e delle emergenze vegetazionali;

2 - promuovere tecniche selvicolturali volte a contenere e/o contrastare la diffusione di specie aliene invasive soprattutto nelle zone di elevato valore paesaggistico e naturalistico;

3 - evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui al presente comma lettera a, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storico culturali ed estetico percettivi;

[...]

8 - promuovere il recupero e la manutenzione della sentieristica, garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica;

9 - perseguire la tutela, il miglioramento e la valorizzazione paesaggistica e naturalistica, delle proprietà pubbliche forestali, con particolare riferimento al patrimonio agricolo forestale regionale e alle proprietà comunali.

12.3. Prescrizioni

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;

2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);

3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

- 1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziari e costieri" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;*
- 2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.*

Per quanto parzialmente in contrasto con gli obiettivi generali e le indicazioni per le azioni della Invariante strutturale II di cui agli Abachi dell'Integrazione Paesaggistica del PIT/PPR relativi alla "Matrice forestale ad alta connettività" ed i contenuti dell'art. 12 dell'Elaborato 8B, la Variante garantirà soluzioni formali che non riducano, nella trasformazione dell'area boschiva, i livelli di qualità e naturalità degli ecosistemi prevedendo attorno all'area di intervento la creazione, in chiave paesaggistica, di legami e connessioni con gli elementi vegetazionali, quali siepi arbusti e alberature, che scandiscono la maglia agraria dei campi chiusi circostanti in modo da assicurare la continuità della rete ecologica.

In conclusione, così come stabilito:

1) dalle Prescrizioni della Scheda del vincolo (vedi il punto 4- Elementi della percezione):

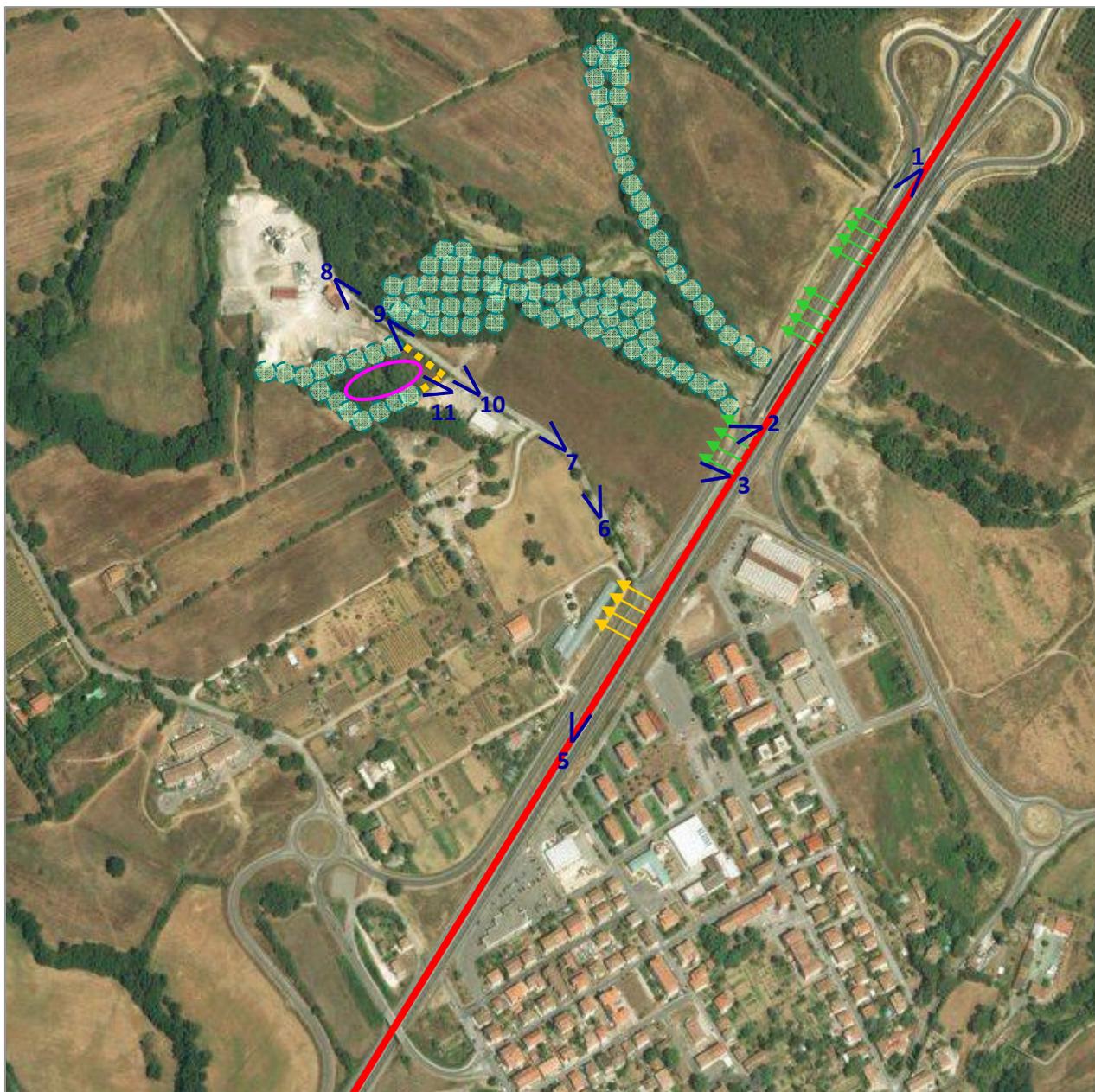
- la Variante al RU non interferisce negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni significative del paesaggio;
- la Variante non prevede o comporta la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico;
- la Variante non genera incremento dell'ingombro visivo, ma anzi dal tracciato della superstrada Siena-Grosseto e dalla linea ferroviaria è praticamente impercettibile.

2) dalle Prescrizioni contenute nell'Articolo 12 dell'Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici":

- la Variante al RU garantirà soluzioni formali che non riducano, nella trasformazione dell'area boschiva, i livelli di qualità e naturalità degli ecosistemi prevedendo attorno all'area di intervento la creazione, in chiave paesaggistica, di legami e connessioni con gli elementi vegetazionali, quali siepi arbusti e alberature, che scandiscono la maglia agraria dei campi chiusi circostanti in modo da assicurare la continuità della rete ecologica.

Si ritiene quindi di poter affermare, che i contenuti della Variante, oltre ad assicurare il rispetto delle prescrizioni della scheda del vincolo notificato e delle prescrizioni d'uso riportate nell'Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici", risultino coerenti con la disciplina statutaria del PIT/PPR perché

perseguono e applicano le azioni e gli obiettivi specifici rispetto ai morfotipi delle invarianti strutturali in essa coinvolti e ai contenuti della Disciplina d'uso della Scheda d'Ambito 18.



Legenda

-  Area oggetto di variante
-  Tracciato della Superstrada Siena-Grosseto
-  Barriera visiva vegetale
-  Barriera visiva vegetale da rafforzare
-  Visibilità limitata da barriera vegetale esistenti e/o da rafforzare
-  Visibilità limitata da dall'andamento orografico del terreno





1, 2, 3, 4, 5 - Foto dalla Superstrada Siena-Grosseto estrapolate da Google Earth







6, 7, 8, 9, 10, 11 - Foto da via della Bandita

4. MODIFICHE DEGLI ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

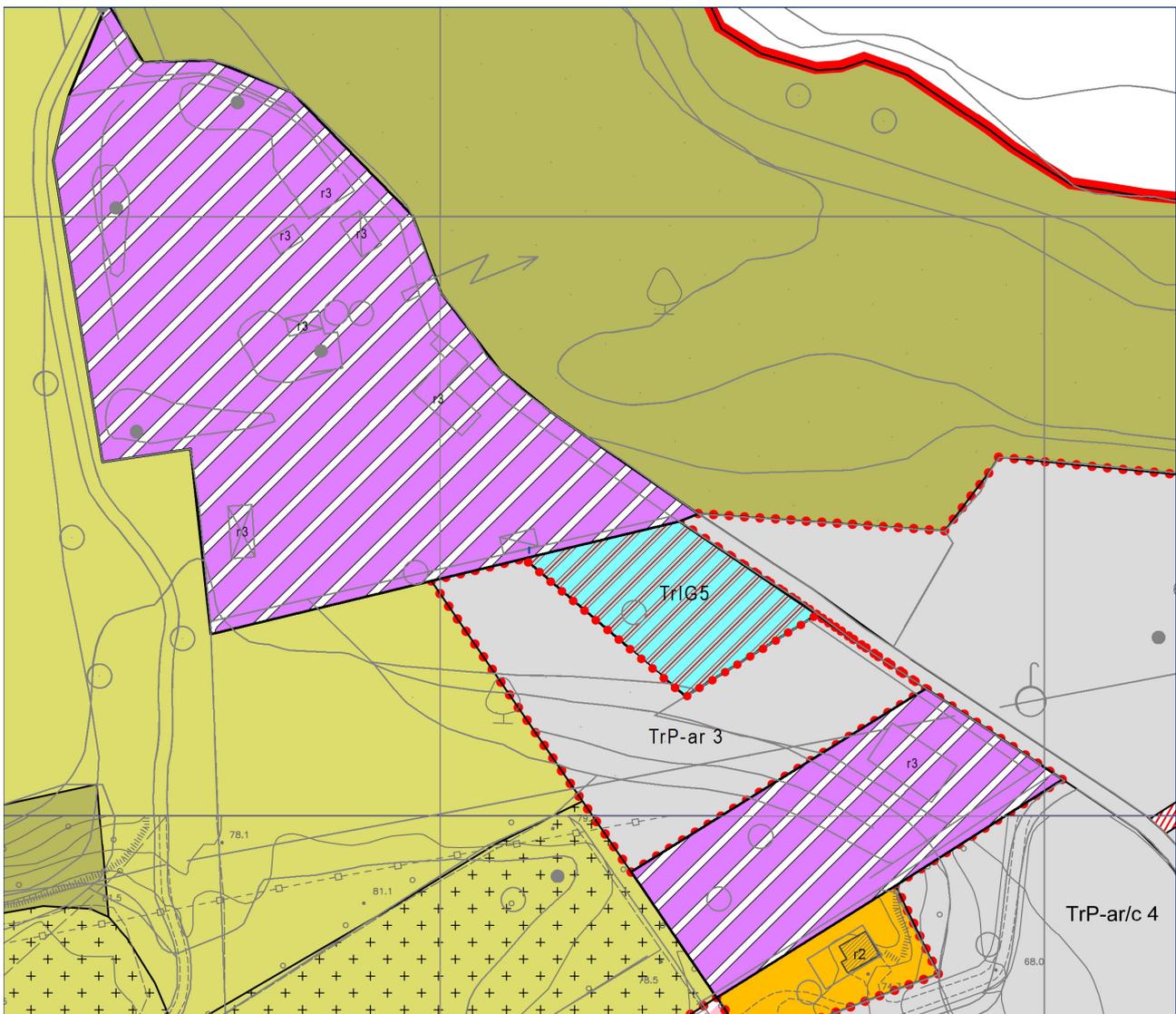
La Variante, con le finalità sopra descritte, apporta alcune modifiche alla disciplina vigente.

La presente variante, per ciò che concerne gli aspetti urbanistici, è composta, oltre che dalla presente Relazione Illustrativa, anche dall’elaborato denominato “ELABORATI MODIFICATI OGGETTO DI VARIANTE”, e dalla nuova SCHEDA Progetto TrIG3.

Nello specifico vengono modificati:

1) La tavola U1A della disciplina del Sistema Insediativo urbano - PAGANICO che individua la nuova collocazione del Centro Raccolta rifiuti. Si riporta di seguito l’estratto della tavola modificata e la legenda.

STATO DI VARIANTE
Estratto TAV U1A Disciplina del sistema insediativo urbano - PAGANICO



LEGENDA SISTEMA URBANO	
<p>Ambiti Urbani Consolidati</p> <p>Prevalenza residenziale (Art. 29)</p> <p>Prevalenza Commerciale/artigianale (Art. 29)</p> <p>Prevalenza direzionale (Art. 29)</p> <p>Prevalenza Turistico ricettiva (Art. 29)</p>	<p>Attrezzature e dotazioni urbane</p> <p>Are a verde pubblico esistenti (Art. 71)</p> <p>Are a verde pubblico di progetto (Art. 71)</p> <p>Are a verde pubblico di progetto soggette ad esproprio (Art. 71)</p> <p>Are a parco esistenti (Art. 71)</p> <p>Are a parco di progetto (Art. 71)</p> <p>Are a parco di progetto soggette ad esproprio (Art. 71)</p> <p>Verde naturale (Art.71)</p> <p>Verde di integrazione (Art.71)</p> <p>Verde agricolo di continuità (Art.71)</p> <p>Are a di Interesse generale esistenti (Art. 72)</p> <p>Are a di Interesse generale di progetto TrIG(n) (Art. 72)</p> <p>Are a di Interesse generale di progetto soggette ad esproprio TrIG(n) (Art. 72)</p> <p>Are a di Interesse comune esistenti (Art. 73)</p> <p>Are a di Interesse comune di progetto TrIC(n) (Art. 73)</p> <p>Are a di Interesse comune di progetto soggette ad esproprio TrIC(n) (Art. 73)</p> <p>Are a a parcheggio pubblico esistenti (Art. 73)</p> <p>Are a a parcheggio pubblico di progetto (Art. 73)</p> <p>Are a a parcheggio pubblico di progetto soggette ad esproprio (Art. 73)</p>
<p>Ambiti Urbani da Consolidare</p> <p>Prevalenza residenziale (Art. 30)</p> <p>Prevalenza Commerciale/artigianale (Art. 30)</p> <p>Prevalenza direzionale (Art. 30)</p> <p>Prevalenza Turistico ricettiva (Art. 30)</p> <p>Prevalenza Produttiva agricola (Art. 30)</p>	<p>Stigle attrezzature e servizi pubblici</p> <p>A = attrezzature amministrative AS = attrezzature sportive</p> <p>CA = attrezzature religiose H = grandi ipoco-estivi</p> <p>CM = circoli IT = impianti tecnologici</p> <p>CR = attrezzature ricettive culturali IP = protezione civile</p> <p>PT = uffici postali</p> <p>N = nati nati</p> <p>SI = scuole dell'infanzia</p> <p>SP = scuole primarie</p> <p>SS = scuole secondarie 1° grado</p>
<p>Ambiti Urbani da Trasformare</p> <p>Ambiti soggetti a progettazione urbanistica unitaria</p> <p>Volumetrie previste in piani attuativi approvati (Art. 50)</p> <p>Are a di completamento (Art. 36)</p> <p>CpR(n) = prevalenza residenziale</p> <p>CpP(n) = prevalenza produttiva</p> <p>Are a di completamento previste in piani attuativi approvati (Art. 50)</p> <p>CpRAp(n) = prevalenza residenziale</p> <p>CpPAp(n) = prevalenza produttiva</p> <p>Are a di riqualificazione (Art. 36)</p> <p>RqR(n) = prevalenza residenziale</p> <p>RqP(n) = prevalenza mista</p> <p>RqP(n) = prevalenza produttiva</p> <p>Are a di Trasformazione (Art. 37)</p> <p>TrR(n) = prevalenza residenziale</p> <p>TrP(n) = prevalenza produttiva commerciale</p> <p>TrP-ar(n) = prevalenza produttiva artigianale</p> <p>TrP-ai(n) = prevalenza produttiva artigianale</p> <p>TrP-ai(n) = prevalenza produttiva artigianale</p> <p>Are a di Trasformazione in piani attuativi approvati (Art. 50)</p> <p>TrRAP(n) = prevalenza residenziale</p> <p>TrPAp(n) = prevalenza produttiva</p>	<p>Interventi patrimonio edilizio esistente</p> <p>r1 Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia r1 (Art. 12)</p> <p>r2 Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia r2 (Art. 12)</p> <p>r3 Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia r3 (Art. 12)</p> <p>re Edificio soggetto a restauro e risanamento conservativo (Art. 12)</p> <p>se Edificio soggetto a sostituzione edilizia (Art. 12)</p> <p>Av(n) Addizioni volumetriche (Art. 12)</p> <p>▲ Sopraltezzazione (Art. 12)</p> <p>● Ampliamento (Art. 12)</p> <p>■ Demolizione / ricostruzione (Art. 12)</p>
<p>Ambiti Urbani da Consolidare di tipo Produttivo</p> <p>Ambito produttivo saturo (Art.31)</p> <p>Ambito produttivo di completamento (Art.31)</p> <p>Ambito produttivo della trasformazione Art. 31)</p>	<p>Infrastrutture</p> <p>Viabilità di progetto inerente ambiti a progettazione unitaria</p> <p>Viabilità di progetto soggetta a esproprio</p> <p>Impianto distribuzione carburanti (Art. 70)</p> <p>Pista ciclabile esistente</p>
<p>Ambiti Urbani di matrice agricola</p> <p>Are a agricole deboli (Art. 33)</p> <p>Are a agricole di pregio ambientale (Art. 33)</p>	<p>Aggiornamento cartografico e seguito di accoglimento osservazioni</p> <p>Are a oggetto di riadozione</p> <p>Interventi oggetto di riadozione</p>
<p>Are a attrezzature multifunzionali e per l'emergenza di protezione civile</p> <p>Are e estrattive</p> <p>Risorse estrattive</p> <p>Limite dell'UTOE</p> <p>Limite del sistema insediativo</p>	<p>Aggiornamento cartografico d'ufficio su base cartografica CTR 10K e CTR 2K</p> <p>edifici</p> <p>viabilità esistente</p> <p>marciapiedi</p>

2) l'art. 72 delle NTA come di seguito riportato:

STATO DI VARIANTE
 Estratto NTA, Art. 72

[...]

Impianti tecnici

1) Area destinata ad impianti tecnologici e attrezzature pubbliche in località “Le fonti” di Civitella M.ma (Tr/IG 01)

E' un'area destinata ad ospitare impianti tecnologici e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse quali Magazzino Comunale e cantiere Comunale.

E' ammessa nuova edificazione per :

Sul massima: mq 300

H max : 6,00 m

Sarà possibile la realizzazione di tettoie per rimessaggio mezzi.

Il progetto è subordinato ad uno studio di inserimento ambientale che deve tenere conto della particolare posizione morfologica dell'area.

L'area pertinenziale dovrà essere sistemata con materiale drenante. Dovrà essere creata apposita schermatura di verde a protezione della viabilità.

2) Area destinata a depuratore – Paganico (Tr/IG 02)

L'area è oggetto di variante al PRG vigente approvata con D.C.C. n. 10 del 29/04/2013

Il presente RU conferma tale previsione sia nella individuazione cartografica che nel contenuto normativo.

3) Area destinata a centro raccolta rifiuti – Paganico (Tr/IG 03) si rimanda alla scheda di progetto.

4) area PEEP Paganico Loc Colombaioli **(Tr/IG 05)** si rimanda alla scheda di progetto.

5) Discarica di Cannicci individuata con la sigla **DS** nella Tav. TER-RUR 5SE1. Detta discarica. E' prevista nel Piano Provinciale dei Rifiuti E 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.

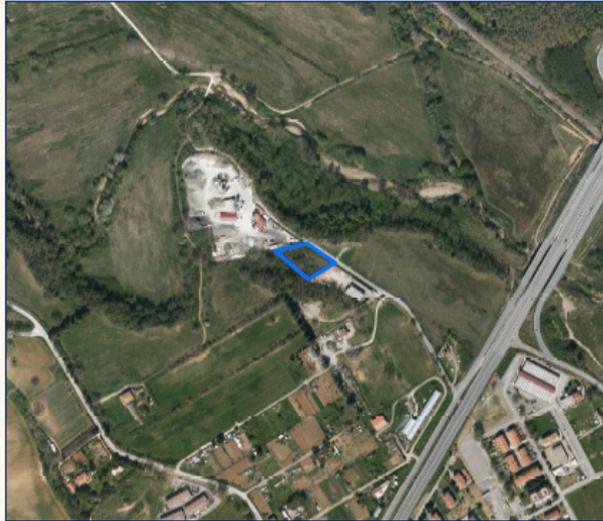
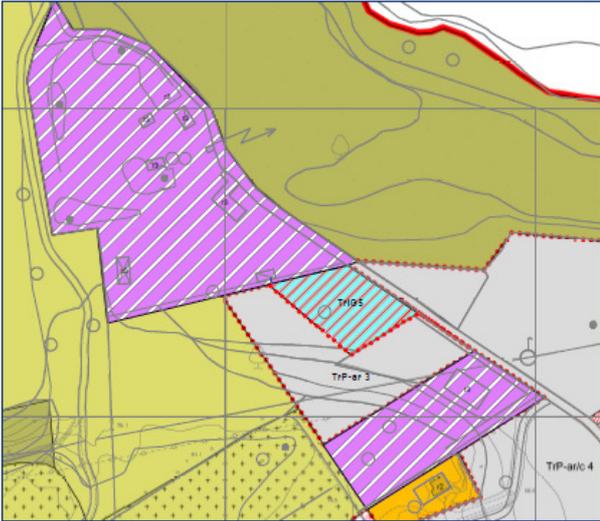
[...]

Inoltre è stata predisposta apposita scheda Progetto della previsione di ampliamento. La scheda Progetto viene denominata Av/CR05.

Si riporta di seguito la nuova scheda.

UTOE Paganico	VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE		COMUNE DI CIVITELLA PAGANICO <i>Provincia di Grosseto</i>
--------------------------------	---	--	---

SCHEDA PROGETTO AREA Tr/IG3

	
ORTOFOTO scala 1:5000	Estratto TAV U1A Disciplina del sistema insediativo urbano - PAGANICO - STATO DI VARIANTE scala 1:2000

Pagina 1/2

<p>DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE</p> <p>L'area di intervento interessa in maniera specifica una porzione di terreno sul margine occidentale dell'abitato di Paganico posta in un terreno in leggero declivio lungo la Strada vicinale della Bandita, dove sono già insediate attività di tipo produttivo. La zona è di facile accesso per qualsiasi mezzo e in posizione strategica rispetto al capoluogo e agli altri centri abitati del Comune.</p> <p>FINALITA' DELL'INTERVENTO</p> <p>Incrementare la dotazione di spazi di Interesse generale; munire il Comune di Civitella Paganico di un impianto tecnico, integrato con il paesaggio circostante, dove sia possibile conferire i rifiuti, recuperarli e riciclarli, per potenziare e rendere più efficace il sistema di raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.</p> <p>INVARIANTI STRUTTURALI</p> <p>L'area oggetto di intervento non è interessata dalla presenza di "invarianti dell'apparato edificato", così come individuate nella Tavola 11.1.3 del Piano Strutturale vigente, ma è fiancheggiata lungo il lato est da una strada riconosciuta come "Viabilità storica di interesse paesistico".</p> <p>VINCOLI SOVRAORDINATI</p> <p>Vincolo paesaggistico apposto con D.M. 07/01/1977 ai sensi dell'art. 136 del Dlgs. 42/2004. Codice regionale 9063267, Codice ministeriale 90447, Gazzetta Ufficiale n.65 del 1977_1.</p> <p>L'area interessata dall'intervento proposto, inoltre, è classificata fra le aree tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g (territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento) del medesimo decreto legge.</p> <p>PARAMETRI URBANISTICI</p> <p>ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE SOGGETTE A ESPROPRIO: Impianti tecnici TR/IG 03 SUPERFICIE TERRITORIALE: 2500 mq DESTINAZIONI AMMESSE: Attrezzature e servizi di interesse generale (F) – Impianti tecnici S.E.: 300 mq ALTEZZA MAX: 1 piano fuori terra</p> <p>VALUTAZIONI, MISURE DI COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE</p> <p>La progettazione del Centro di Raccolta garantirà l'utilizzo di soluzioni formali coerenti e compatibili con il mantenimento della continuità funzionale della rete ecologica presente in loco. In tal senso si porrà parti -</p>	<p>lare attenzione alle dotazioni vegetazionali di corredo, prevedendo l'inserimento di una schermatura vegetale posta a fascia attorno all'area di intervento, o il rafforzamento di quella già presente, con l'utilizzazione di piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo. Questo per creare, in chiave paesaggistica, legami e connessioni con il bosco adiacente e gli elementi vegetazionali che scandiscono la maglia agraria dei campi chiusi circostanti.</p> <p>INDAGINI GEOLOGICHE-TECNICHE: PRESCRIZIONI</p> <p>Area interessata dall'edificazione dell'impianto PERICOLOSITA' GEOLOGICA = G.2 PERICOLOSITA' IDRAULICA = P.1 PERICOLOSITA' SISMICA = S.2</p> <p>OPERE PUBBLICHE/D'INTERESSE PUBBLICO</p> <p>Realizzazione di: - Impianto tecnico</p> <p>DISPOSIZIONI NORMATIVE E MODALITA' DI ATTUAZIONE</p> <p>Intervento Diretto - Approvazione Progetto di opera pubblica. Il centro di raccolta deve essere realizzato secondo i disposti del D.M. 08.04.2008 e s.m.i.. In particolare deve essere dotato di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - accesso carrabile ed adeguata viabilità interna realizzata con pavimentazione idonea al transito dei veicoli e di mezzi pesanti; - pavimentazione impermeabilizzata nelle zone di scarico e deposito dei rifiuti; - idoneo sistema di gestione delle acque meteoriche e di quelle provenienti dalle zone di raccolta dei rifiuti; - aree coperte per il ricovero dei rifiuti pericolosi con la segmentazione (oli, batterie, vernici, farmaci, RAEE, etc.); - postazioni per il conferimento delle varie tipologie di rifiuti differenziati (legno, sfalci di potature, metalli, inerti, ingombranti, vetro, carta e cartone, etc.) dotate di sistema di pesatura e riconoscimento dell'utenza per gestire il conferimento dei rifiuti; - recinzione e schermatura vegetale esterna atta a minimizzare l'impatto visivo dell'impianto, di cui deve essere garantita la manutenzione nel tempo; - sistemi di illuminazione ed apposita cartellonistica che evidenzii le caratteristiche del centro di raccolta; - adeguato sistema di intervento in caso di incendio; - box per il personale addetto al presidio, servizi igienici.
---	---

Pagina 2/2