



**COMUNE DI GROSSETO**  
**SETTORE GESTIONE TERRITORIO**

Servizio Pianificazione Urbanistica

**NORME MODIFICATE**

**VARIANTE NORMATIVA  
AL PIANO STRUTTURALE  
ai sensi dell'art. 32 della LRT 65/2014**

**ADOZIONE**

**PROGETTISTI**

Arch. Marco De Bianchi

**ASSISTENZA AMMINISTRATIVA**

Dott.ssa Marta Baici

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Dott.ssa Elisabetta Frati

**ASPETTI DELLA VALUTAZIONE**

Arch. Elena Fredianelli

**DIRIGENTE**

Arch. Marco De Bianchi

**GARANTE DELLA COMUNICAZIONE**

Spartaco Betti

Novembre 2015

# Indice

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>5</b>
ART. 1 - FINALITÀ, CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE .....	5
ART. 2 - QUADRO CONOSCITIVO E VERIFICA DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE .....	6
ART. 3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE.....	7
ART. 4 - EFFICACIA DEL PIANO STRUTTURALE E NORME DI SALVAGUARDIA .....	11
ART. 5 - ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE .....	18
<b>TITOLO II – CONDIZIONI E LIMITAZIONI ALLA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE UTILIZZAZIONI DERIVANTI DALLE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ GEOLOGICA ED IDRAULICA E DALLE CARATTERISTICHE IDROGEOLOGICHE.....</b>	<b>30</b>
ART. 6 - DISCIPLINA DEGLI ASSETTI GEOLOGICI, GEOMORFOLOGICI E IDROGEOLOGICI .....	30
ART. 7 - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI RELATIVA ALLA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA .....	31
ART. 8 - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI RELATIVA ALLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA .....	33
ART. 9 - ZONIZZAZIONI DI PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI .....	33
ART. 10 - IL RETICOLO IDRAULICO ALL'INTERNO DELLE AREE A RISCHIO IDRAULICO .....	34
ART. 11 - LE AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA (CLASSE 3 E CLASSE 4 DI PERICOLOSITÀ) .....	35
ART. 12 - DISPOSIZIONI CORRELATE AGLI “AMBITI” .....	36
ART. 13 - DISCIPLINA DEGLI UTILIZZI E TUTELA DEI CORPI IDRICI .....	38
ART. 14 - ACQUIFERI DA TUTELARE .....	39
ART. 15 - PRESCRIZIONI DI DETTAGLIO PER LA RICERCA IDRICA E L'EMUNGIMENTO.....	41
ART. 16 - RISORSE IDRICHE SUPERFICIALI.....	43
<b>TITOLO III – I SISTEMI AMBIENTALI E FUNZIONALI .....</b>	<b>45</b>
ART. 17 - DISPOSIZIONI APPLICATIVE.....	45
ART. 18 - LA RISORSA ARIA .....	45
ART. 19 - LA RISORSA ACQUA .....	48
ART. 20 - LA RISORSA SUOLO .....	51
ART. 21 - ECOSISTEMI NATURALI .....	53
ART. 22 - SISTEMA RIFIUTI.....	54
ART. 23 - SISTEMA ENERGIA .....	56
ART. 24 - SISTEMA RADIAZIONI NON IONIZZANTI .....	57
ART. 25 - IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ .....	58
ART. 26 - IL SISTEMA PRODUTTIVO.....	60
<b>TITOLO IV – LE INVARIANTI STRUTTURALI E LO STATUTO DEI LUOGHI.....</b>	<b>63</b>
ART. 27 - PRINCIPI E CONTENUTO.....	63
ART. 28 - I BENI TERRITORIALI DI VALORE PAESISTICO AMBIENTALE .....	65
ART. 29 - I BENI TERRITORIALI DI VALORE STORICO-CULTURALE.....	66
<b>TITOLO V – IL TERRITORIO APERTO E I SISTEMI E SUB SISTEMI TERRITORIALI .....</b>	<b>69</b>
ART. 30 - IL TERRITORIO APERTO .....	69
ART. 31 - I SISTEMI E I SUB SISTEMI TERRITORIALI, LE AREE AD ESCLUSIVA E PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA, I SISTEMI INSEDIATIVI DEL TERRITORIO APERTO .....	72
ART. 32 - CRITERI GENERALI DI INTERVENTO NEL TERRITORIO APERTO .....	78
ART. 33 - CRITERI DI INTERVENTO PER IL RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....	79
ART. 34 - CRITERI DI INTERVENTO PER LA NUOVA EDIFICAZIONE.....	81
ART. 35 - CRITERI INERENTI PARTICOLARI USI AGRICOLI DEI SUOLI .....	83
ART. 36 - CRITERI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA NATURALISTICA ED AMBIENTALE DEL PATRIMONIO BOSCHIVO84	
ART. 37 - C2.2 LA COSTA DEL PRILE .....	85
ART. 38 - C2.2.1 LA COSTA PALUDOSA E PINETA .....	85
ART. 39 - C2.2.2 LA COSTA DI PRILE BONIFICATA .....	87
ART. 40 - C2.2.3 LA COSTA DI PRILE COLTIVATA .....	88
ART. 41 - C2.3 LA COSTA DELLA «CITTÀ».....	89
ART. 42 - C2.4 BOCCA D'OMBRONE .....	92
ART. 43 - C2.4.1 BOCCA D'OMBRONE COSTA NORD .....	93

ART. 44 - C2.4.2 BOCCA D'OMBRONE COSTA SUD.....	94
ART. 45 - C2.4.3 BOCCA D'OMBRONE, AREA DI PERTINENZA DEL FIUME .....	94
ART. 46 - PI2.1.1 LA CONCA DI LATTIAIA - MADONNINO .....	95
ART. 47 - PI2.2 LA BONIFICA GROSSETANA.....	96
ART. 48 - PI2.2.1 LA BONIFICA GROSSETANA <i>DEI PADULI BASSI</i> .....	96
ART. 49 - PI2.2.2 LA BONIFICA DEGLI EX PADULI ALTI .....	99
ART. 50 - PI2.2.3 LA FASCIA COSTIERA COLTIVATA.....	101
ART. 51 - PI2.2.4 L'AREA GOLENALE DELL'OMBRONE NELLA PIANURA BONIFICATA.....	102
ART. 52 - PI2.3 LA PIANA DELLA CITTÀ.....	103
ART. 53 - PI2.3.1 LA PIANURA INSEDIATA ASCIUTTA .....	105
ART. 54 - PI2.3.2 LA PIANURA BONIFICATA INSEDIATA (EX PADULI ALTI).....	109
ART. 55 - PI2.3.3 LA PIANURA IN SINISTRA DELL'OMBRONE (EX PADULE DI ALBERESE).....	111
ART. 56 - PI2.3.4 I TERRAZZI DI RISPESCIA .....	112
ART. 57 - PI2.3.5 LA GOLENA DELL'OMBRONE .....	114
ART. 58 - PI2.3.6 LA PIANURA INSEDIATA DI BRACCAGNI.....	115
ART. 59 - PI2.3.7 LE ALLUVIONI DEL TORRENTE BOTTEGONE E LA PIANURA DEL CANALE DESTRO OMBRONE .....	117
ART. 60 - PR2 L'UCCELLINA.....	118
ART. 61 - PI2.5 LA PIANA DELL'UCCELLINA .....	118
ART. 62 - PI2.5.1 LA PIANURA ALTA E TERRAZZATA DELL'UCCELLINA .....	119
ART. 63 - PI2.5.2 LA PIANURA BONIFICATA DELL'UCCELLINA.....	120
ART. 64 - PI2.5.3 L'AREA DI PERTINENZA FLUVIALE IN SINISTRA DELL'OMBRONE .....	121
ART. 65 - R6.1 STICCIANO E MONTORSAIO .....	121
ART. 66 - R6.1.1 LE COLLINE BOSCAIE .....	122
ART. 67 - R6.1.2 LA COLLINA DI MONTEPESCALI.....	124
ART. 68 - R6.1.3 I VERSANTI DEL TORRENTE BOTTEGONE .....	125
ART. 69 - R6.2 LE PENDICI DI CAMPAGNATICO.....	126
ART. 70 - R6.2.1 I RILIEVI COLLINARI COLTIVATI.....	128
ART. 71 - R6.2.2 LA DORSALE DI MONTEBRANDOLI .....	129
ART. 72 - R6.2.3 IL CORRIDOIO VALLIVO DI SALICA .....	130
ART. 73 - R6.2.4. LE ALTURE COLTIVATE DI BATIGNANO. ....	131
ART. 74 - R6.4 I POGGI DI MOSCONA E ROSELLE .....	132
ART. 75 - R6.5 ISTIA D'OMBRONE.....	134
ART. 76 - R6.5.1 LA SELLA E L'ALTURA DI ISTIA D'OMBRONE.....	134
ART. 77 - R6.5.2 I CORRIDOI VALLIVI ED I VERSANTI DELL'OMBRONE ED AFFLUENTI.....	136
ART. 78 - R6.5.3 IL PIAN DI SUGHELLE .....	136
ART. 79 - R7.1 MONTEBOTTIGLI – TORRENTE MAIANO .....	137
ART. 80 - R7.1.1 LE COLLINE ARENACEE .....	138
ART. 81 - R7.1.2 POGGIO RISPESCIA .....	140
ART. 82 - R7.1.3 I TERRAZZI ALLUVIONALI.....	141
ART. 83 - R7.1.4 IL FONDOVALLE DI ISTIA E LA VALLE DEL TORRENTE MAIANO .....	142
ART. 84 - R7.1.5 LA CONFLUENZA DEL TORRENTE GRILLESE .....	143
ART. 85 - R7.2 LE PENDICI DI MONTIANO.....	144
ART. 86 - R7.2.1 I PRIMI VERSANTI DELLE COLLINE DI MONTIANO .....	144
ART. 87 - R7.2.2 I TERRAZZI ALLUVIONALI FRA I RILIEVI DI MONTIANO .....	145
ART. 88 - I1 LE FORMICHE .....	146
<b>TITOLO VI – IL SISTEMA INSEDIATIVO .....</b>	<b>149</b>
ART. 89 - LE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (U.T.O.E.) E LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI (V.E.A.).....	149
ART. 90 - CRITERI GENERALI PER I CARATTERI INSEDIATIVI.....	149
ART. 91 - U.T.O.E. N. 1 “GROSSETO”.....	152
ART. 92 - SUB U.T.O.E. N. 1.1 “CENTRO STORICO” .....	156
ART. 93 - SUB U.T.O.E. N. 1.2 “GROSSETO ENTRO I VIALI” .....	158
ART. 94 - SUB U.T.O.E. N. 1.3 “STAZIONE FERROVIARIA” .....	160
ART. 95 - SUB U.T.O.E. N. 1.4 “QUATTRO STRADE, STERPEO E VIA SENESE” .....	163
ART. 96 - SUB U.T.O.E. N. 1.5 “BARBANELLA E GORARELLA” .....	167
ART. 97 - SUB U.T.O.E. N. 1.6 “CASALONE”.....	172
ART. 98 - SUB U.T.O.E. N. 1.7 “EX DIVERSIVO”.....	175
ART. 99 - SUB U.T.O.E. N. 1.8 “SERENISSIMA” .....	176

ART. 100 - SUB U.T.O.E. N. 1.9 "CITTADELLA" .....	178
ART. 101 - SUB U.T.O.E. N. 1.10 "POGGETTI" .....	181
ART. 102 - U.T.O.E. N. 2 "MARINA DI GROSSETO" .....	185
ART. 103 - U.T.O.E. N. 3 "IL CRISTO" .....	189
ART. 104 - U.T.O.E. N. 4 "PRINCIPINA A MARE" .....	192
ART. 105 - U.T.O.E. N. 5 "RISPESCIA" .....	194
ART. 106 - U.T.O.E. N. 6 "ALBERESE" .....	196
ART. 107 - U.T.O.E. N. 7 "ISTIA D'OMBRONE" .....	198
ART. 108 - U.T.O.E. N. 8 "ROSELLE" .....	202
ART. 109 - U.T.O.E. N. 9 "BATIGNANO" .....	205
ART. 110 - U.T.O.E. N. 10 "BRACCAGNI" .....	207
ART. 111 - U.T.O.E. N. 11 "MONTEPESCALI" .....	211
ART. 112 - U.T.O.E. N. 12 "SAN MARTINO" .....	212

~~Aaaaa~~ testo stralciato

Aaaaa testo integrato

## **Titolo I – Disposizioni generali**

### **Art. 1 - Finalità, contenuti e ambito di applicazione**

Il Piano Strutturale è parte essenziale del P.R.G. e ne definisce le scelte strategiche per il governo del territorio.

Il Piano Strutturale persegue la realizzazione di uno sviluppo sostenibile attraverso:

- a) la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale;
- b) la valorizzazione delle qualità ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti;
- c) il ripristino delle qualità deteriorate;
- d) la distribuzione delle funzioni sul territorio al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra il sistema di organizzazione degli spazi e il sistema di organizzazione dei tempi di vita e di lavoro.

Il Piano Strutturale tutela gli elementi territoriali che, con le loro relazioni, costituiscono la base per la definizione ed il riconoscimento delle identità territoriali.

In particolare:

- la salvaguardia e la valorizzazione ambientale del territorio comunale, sia prevedendo interventi di mantenimento, recupero e restauro ambientale, sia attraverso la riorganizzazione del sistema insediativo ed infrastrutturale, fatte salve comunque le competenze riservate ad altri Enti da norme sovracomunali e di settore vigenti, garantendo la complessiva sostenibilità dello sviluppo e la specifica considerazione dei valori storici, culturali e ambientali;
- il miglioramento della qualità degli insediamenti, privilegiando il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica ed interventi di riqualificazione degli spazi di uso pubblico;
- la valorizzazione delle aree collinari e delle aree boscate della costa attraverso criteri di sviluppo che, oltre a salvaguardarne il contesto ambientale ed insediativo, promuovano le potenzialità economiche e sociali correlate alle risorse naturali e paesaggistiche;
- la valorizzazione del Centro Storico del Capoluogo e delle frazioni di Batignano, Istia d'Ombrone e Montepescali;
- il rafforzamento del ruolo di Grosseto nel contesto provinciale, attraverso una riorganizzazione e riqualificazione dei servizi e il potenziamento delle comunicazioni;
- il coordinamento delle politiche comunali di settore, favorendo la revisione degli strumenti di intervento attraverso strategie di sviluppo economico calibrate e coerenti con la scelta discriminante dello "sviluppo sostenibile".

Ai fini di cui al comma precedente, il Piano Strutturale:

- individua l'articolazione del territorio interessato in Sistemi Territoriali (Unità di Paesaggio, sub Unità di Paesaggio) ed Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.);
- definisce lo Statuto dei Luoghi individuando le Invarianti Strutturali del territorio e le modalità di tutela delle sue risorse essenziali;

- definisce gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni previste;
- stabilisce gli obiettivi e gli indirizzi per il governo del territorio da osservare con il Regolamento Urbanistico;
- definisce le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari, in ciascuna Unità Territoriale Organica Elementare, considerata nella sua interezza;
- detta i criteri per la applicazione della perequazione urbanistica.

Le previsioni quantitative, funzionali e localizzative contenute nel presente Piano Strutturale, concernenti sia la nuova edificazione sia il riuso del patrimonio edilizio esistente, rivestono carattere meramente esemplificativo ed indicativo delle funzioni, quantità e localizzazioni ammissibili; non assumono quindi carattere vincolante per l'elaborazione del Regolamento urbanistico, il quale - fermo restando il rispetto del dimensionamento massimo espresso dal Piano strutturale - potrà stabilire le specificazioni localizzative, funzionali e dimensionali che devono comunque risultare coerenti con le condizioni statutarie e le strategie del Piano strutturale medesimo.

**Disposizioni, definizioni e modalità di intervento contenute nelle presenti norme sono da intendersi implicitamente modificate da successive disposizioni normative e regolamentari nazionali e regionali. I criteri per la nuova edificazione e per il riuso del patrimonio edilizio esistente potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, nel rispetto dello Statuto dei Luoghi e delle Invarianti Strutturali. Qualunque riferimento normativo contenuto nelle presenti norme è da intendersi superato da leggi successive.**

## **Art. 2 - Quadro Conoscitivo e verifica dello stato di attuazione del Piano Strutturale**

Il Quadro Conoscitivo fa parte integrante del Piano Strutturale e verrà utilizzato per la verifica degli obiettivi assunti.

Gli Uffici Comunali sono tenuti a verificare il Quadro Conoscitivo con un costante monitoraggio e ad adeguarlo di conseguenza, al fine di controllare lo stato di attuazione del Piano Strutturale ed eventualmente segnalare le variazioni che possono comportare l'opportunità di modificare il Piano Strutturale.

L'aggiornamento riguarderà anche lo sportello del piano per registrare puntualmente tutte le proposte di miglioramento del Piano Strutturale, del Regolamento Urbanistico e della strumentazione attuativa (Tavv. A2, A2bis, A2ter, Vol. 1 – 5, Tavv. A2a, A2b, A2c).

Analogamente dovrà essere aggiornato il quadro delle aree di decisione (Tavv. A1, A1bis, A1ter, A1quater).

Almeno una volta l'anno dovrà essere prodotto un rapporto sullo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico per verificare:

- l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture;
- lo stato di progettazione e attuazione degli interventi nelle aree urbane sottoposte a piani attuativi;
- l'integrazione con i Piani di Settore che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.

Il rapporto verrà discusso in uno o più forum pubblici. In base ai risultati dei forum il rapporto potrà essere integrato per eventuali modifiche al Piano Strutturale, al Regolamento Urbanistico e alla strumentazione attuativa e di settore con particolare riferimento alla problematica della mobilità. Il rapporto integrato con i contributi ricevuti nel forum saranno

poi comunicati al Sindaco, alla Giunta e al Consiglio Comunale per le eventuali determinazioni.

Con i forum pubblici saranno valutate le proposte di Varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico. Fanno eccezione le procedure necessarie per varianti finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche e per deroghe al P.R.G. richieste da soggetti pubblici che potranno quindi essere attivate in ogni momento. In ogni caso le Varianti al Piano Strutturale potranno essere ammesse solo mediante verifica delle Risorse.

Per le finalità sopracitate l'Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica che dovrà predisporre il Sistema Informativo Territoriale.

### **Art. 3 - Modalità di attuazione del Piano Strutturale**

Il Piano Strutturale si attua mediante il Regolamento Urbanistico ~~di cui all'art. 28 della L.R. n. 5/95 ed eventualmente mediante Programmi Integrati di Intervento di cui all'art. 29 della stessa L.R. n. 5/95~~, nonché mediante gli strumenti attuativi previsti dalla vigente legislazione.

Il Regolamento Urbanistico verrà redatto secondo le modalità di trasparenza e partecipazione che hanno caratterizzato la formazione del Piano Strutturale.

Per la predisposizione degli strumenti urbanistici sotto ordinati il Piano Strutturale si esprime attraverso:

- obiettivi e indirizzi programmatici da perseguire individuati per ogni singola U.T.O.E. o Sistema Territoriale, anche in funzione delle Invarianti Strutturali e dello Statuto dei Luoghi
- prescrizioni finalizzate alla conservazione e al miglioramento dei sistemi territoriali, ambientali e funzionali, alla tutela e valorizzazione delle risorse intese nella più ampia accezione, alla sistemazione degli assetti insediativi esistenti e di nuova previsione, al recupero di situazioni di degrado
- dimensionamento degli insediamenti articolato per singole funzioni espresso in mq di superficie utile lorda ad esclusione della sola funzione turistico ricettiva espressa in numero di posti letto.
- salvaguardie, da attuarsi fino all'adozione del Regolamento Urbanistico, tese a non compromettere gli obiettivi e le previsioni del Piano Strutturale;

Ai fini del dimensionamento del Piano Strutturale, **per superficie utile lorda si rinvia a quanto definito dalla regolamentazione regionale.** ~~è da intendersi la somma della superficie di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati misurata al lordo degli elementi verticali quali muri perimetrali, pilastri, tramezzi interni, vani scale. Sono inclusi nel calcolo della Sul:~~

- ~~— le logge con il lato minore superiore a ml 3,00, per la parte eccedente tale valore, intendendosi per logge le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso;~~
- ~~— i balconi con aggetto superiore a ml 3,00, per la parte eccedente tale valore, dalle pareti esterne del fabbricato;~~
- ~~— i portici privati con profondità superiore a ml 3,00, per la parte eccedente tale valore, dalle pareti esterne del fabbricato, intendendosi come portico una galleria~~

~~aperta delimitata, su uno o più lati, da una serie di pilastri o colonne, collocata per lo più all'esterno e al piano terreno di un edificio;~~

Sono esclusi dal calcolo della Sul:

- ~~— i vani scala di tipo condominiale e le scale esterne di sicurezza, ove prive di copertura e/o non delimitate da murature perimetrali;~~
- ~~— le superfici adibite a cantine, intese come locali accessori non abitabili, completamente o prevalentemente interrati in relazione a fabbricati con destinazione residenziale purché vengano realizzati nell'ordine di un locale per ogni unità residenziale e purché abbiano una superficie non superiore a 25 mq e un'altezza max. pari a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;~~
- ~~— i porticati pubblici, o di uso pubblico, o condominiali;~~
- ~~— le logge con il lato minore non superiore a ml 3,00, intendendosi per logge le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso;~~
- ~~— i balconi aventi aggetto non superiore a ml 3,00 dalle pareti esterne del fabbricato;~~
- ~~— i portici privati con profondità non superiore a ml 3,00, intendendosi come portico una galleria aperta delimitata, su uno o più lati, da una serie di pilastri o colonne, collocata per lo più all'esterno e al piano terreno di un edificio;~~
- ~~— le autorimesse pertinenziali private, realizzate fuori terra nelle aree urbane non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio di cui all'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942, purché con un'altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;~~
- ~~— le autorimesse pertinenziali private con i relativi spazi di manovra, realizzate nel sottosuolo all'interno del perimetro dei centri abitati anche ove eccedenti le dotazioni minime di parcheggio di cui all'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942, purché con un'altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante. Per le sole autorimesse collettive aventi più di nove posti auto è ammessa una altezza superiore a ml 2,40 ove tale maggiore altezza sia imposta da prescrizioni delle autorità competenti per la prevenzione degli incendi e la tutela della sicurezza;~~
- ~~— le autorimesse pertinenziali private con i relativi spazi di manovra realizzate nel sottosuolo all'esterno del perimetro dei centri abitati nelle aree di influenza urbana, ovvero nel territorio rurale, purché con un'altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante. Per le sole autorimesse collettive aventi più di nove posti auto è ammessa una altezza superiore a ml 2,40 ove tale maggiore altezza sia imposta da prescrizioni delle autorità competenti per la prevenzione degli incendi e la tutela della sicurezza;~~



- ~~— le autorimesse pubbliche o ad uso pubblico, fuori terra o interrate, realizzate in applicazione degli standard urbanistici imposti da norme statali o regionali;~~
- ~~— i vani tecnici (ascensore, montacarichi, extracorsa ascensori e montacarichi, locali per impianti di riscaldamento o climatizzazione, abbaini ed elementi consimili di accesso alla copertura) delle dimensioni strettamente indispensabili all'alloggiamento e manutenzione delle apparecchiature e degli impianti in essi collocati, ovvero delle dimensioni minime dettate dalle vigenti norme in materia di sicurezza;~~
- ~~— gli aggetti di carattere ornamentale o strutturale con sporgenza non superiore a ml 2,00;~~
- ~~— i collegamenti in quota tra corpi di fabbrica separati (passerelle, ballatoi, etc.), anche provvisti di copertura e tamponamenti laterali, purché con larghezza non superiore a ml 2,00;~~
- ~~— le intercapedini orizzontali o verticali con sola funzione igienico-sanitaria o tecnologica;~~
- ~~— gli scannafossi aventi una larghezza netta non superiore a ml 1,20;~~
- ~~— i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone (ricoveri per animali domestici o da cortile e/o per attrezzi, coperture di pozzi, etc.) purché con altezza inferiore a ml 1,80 misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura;~~
- ~~— le strutture esterne di rivestimento e gli altri elementi tecnologici consimili finalizzati alla qualificazione estetico-architettonica dei fabbricati;~~
- ~~— le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;~~
- ~~— le porzioni dei locali sottotetto sottostanti coperture piane o falde inclinate con altezza fino a ml 1,50. Le porzioni eccedenti tale altezza sono invece computate nel calcolo della s.u.l.~~

Sono altresì esclusi dal calcolo della Sul, quali incentivi urbanistici in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- ~~— lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm e delle murature interne per la parte eccedente 15 cm,;~~
- ~~— i sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto, etc.) capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;~~
- ~~— le serre solari, come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;~~

- ~~— tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali in materia;~~

~~Limitatamente alle destinazioni d'uso commerciali, sono inoltre escluse dal calcolo della Sul:~~

- ~~— le gallerie commerciali, intese come spazi pedonali coperti ed aperti al pubblico durante gli orari di vendita;~~
- ~~- e dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora collocate in parcheggi coperti e/o in autorimesse pertinenziali (interrate o meno) con superficie superiore a mq 80 per piano, da realizzarsi nell'ambito di Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati, e con altezza effettiva non superiore a ml 3,00 misurati dal piano carrabile all'intradosso strutturale del solaio di copertura.~~

La disciplina della perequazione urbanistica è finalizzata al superamento della diversità di condizione giuridico-economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica, promuovendo, negli ambiti appositamente individuati dal Regolamento Urbanistico, forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.

Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare gli ambiti oggetto di perequazione fra le aree soggette a trasformazione e/o ristrutturazione urbanistica (ivi comprese le aree oggetto di interventi di recupero, di riqualificazione, di saturazione, di sostituzione o di completamento) dettando per tali ambiti strategie e criteri perequativi e compensativi per l'attribuzione dei diritti edificatori e per la ripartizione degli oneri che il regolamento prescriva come condizione obbligatoria per la realizzazione di ciascun intervento .

Il Regolamento Urbanistico, per gli ambiti soggetti a perequazione prevederà l'attribuzione di diritti edificatori in misura tale da consentire la fattibilità economico finanziaria delle previsioni private e la massima contribuzione alla fattibilità economico finanziaria delle previsioni pubbliche ed individuerà:

- le classi di aree omogenee in base al loro stato di fatto e di diritto cui attribuire uguali diritti edificatori;
- le modalità attraverso cui la perequazione è attuata in presenza di destinazioni specifiche e differenziate assegnate alle singole aree;
- i casi in cui potranno essere riconosciuti diritti edificatori, anche sotto forma di crediti edilizi, alle proprietà delle aree e degli immobili degradati o incongrui che richiedono interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale;
- i casi in cui potranno essere riconosciuti diritti edificatori per incentivare il trasferimento delle attività economiche insediate negli immobili oggetto di trasformazione urbanistica, anche sotto forma di crediti edilizi;
- i criteri ed i meccanismi attraverso cui può avvenire il trasferimento dei diritti edificatori dall'area che li ha generati ad un'altra, individuando le aree cedenti e le aree ospitanti;

- le eventuali quantità di diritti edificatori di proprietà del Comune, aggiuntivi a quelli spettanti alle proprietà delle aree e degli immobili, da utilizzare per realizzare opere pubbliche o di interesse pubblico, e per attività collettive;
- gli schemi di convenzione tipo tesi a disciplinare i rapporti tra il Comune e i proprietari degli immobili interessati dalla perequazione urbanistica, nell'ambito dei Piani Attuativi e dei Permessi di costruzione convenzionati.

Il Regolamento Urbanistico, per gli ambiti soggetti a perequazione, potrà prevedere, quale compensazione dei benefici apportati dalla pianificazione urbanistica, la cessione delle aree o la realizzazione di opere o l'onere monetario riferito alla realizzazione totale o parziale di spazi o attrezzature pubbliche o di uso pubblico, di interesse sociale e/o generale, tutte intese quali dotazioni territoriali per la qualità insediativa, ivi compresa l'edilizia residenziale con finalità sociale.

Il Regolamento Urbanistico verifica le esigenze perequative e provvede a soddisfarle con una o più delle modalità descritte ai commi che precedono.

Le opere e/o le aree indicati nel presente P.S. come da cedere nell'ambito della perequazione urbanistica non rivestono carattere vincolante per l'elaborazione del Regolamento urbanistico ed hanno carattere meramente esemplificativo. L'esatta indicazione delle aree e delle opere da cedere nell'ambito della perequazione saranno definite dal R.U. secondo quanto indicato ai precedenti commi.

L'ammontare complessivo dei diritti edificatori derivanti dalla perequazione urbanistica previsti nel Regolamento Urbanistico e nei Piani Attuativi non deve risultare superiore alle dimensioni massime ammissibili indicate dal Piano strutturale per ciascuna UTOE considerata nella sua interezza.

I diritti edificatori sono negoziabili tra i soggetti interessati. La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutazioni o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito.

Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutazioni o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi stabiliti dal Regolamento Urbanistico.

#### **Art. 4 - Efficacia del Piano Strutturale e norme di salvaguardia**

Le disposizioni del Piano Strutturale sono vincolanti per gli atti costituenti la parte gestionale e attuativa.

Il Piano Strutturale ha carattere direttamente prescrittivo e operativo relativamente alla localizzazione sul territorio degli interventi derivanti da disposizioni sovracomunali.

In caso di discordanza tra i dati riportati nelle tabelle di cui agli elaborati grafici e alle presenti Norme prevalgono quelle contenute in queste ultime; in ogni caso prevalgono i dati riportati in Norma.

Le salvaguardie attinenti le risorse presenti nell'ambito di tutto il territorio comunale e che devono essere confermate e più propriamente definite in sede di Regolamento Urbanistico, sono precisate nelle norme che disciplinano le singole articolazioni in cui è suddiviso il territorio comunale: Unità di Paesaggio e U.T.O.E. Costituiscono, pertanto, salvaguardie del Piano Strutturale tutte le limitazioni ed i divieti stabiliti nella presente disciplina riguardante la definizione degli ambiti e degli assetti territoriali, paesistici ed ambientali.

~~Sono recepite le salvaguardie di cui all'art. 81 del P.I.T.~~

Inoltre il Piano Strutturale delimita le Aree di interesse archeologico di cui all'art. 28 delle presenti Norme per le quali prescrive le seguenti disposizioni transitorie di salvaguardia:

- il divieto di nuova edificazione
- è ammessa la ristrutturazione edilizia, senza aumento del sedime
- i movimenti terra ammissibili saranno quelli necessari unicamente per fini agricoli e per reti tecnologiche

Oltre a quanto sopra, si rende necessario tutelare lo stato del territorio e delle risorse in attesa della elaborazione, valutazione ed approvazione della disciplina riguardante le modalità di esecuzione e di gestione delle risorse, in modo da non compromettere il raggiungimento degli obiettivi previsti dallo stesso Piano Strutturale. Pertanto, fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e, comunque, per la durata non superiore a tre anni, decorrenti dalla data di adozione del Piano Strutturale e, quindi, delle presenti norme, trovano applicazione, ~~ai sensi dell'art. 24, comma 2° lett. g) della L.R.T. n° 5/95,~~ le seguenti disposizioni transitorie di salvaguardia:

- ⤴ Il Dirigente del Settore Comunale, competente ai sensi della legge 267/2000, ~~in osservanza al disposto di cui all'art. 33 comma 1° della L.R.T. n° 5/95 e successive modificazioni ed integrazioni,~~ sospende ogni determinazione sulle istanze di concessione edilizia, di autorizzazione edilizia e di permessi di costruzione, sulle D.I.A. e sui Progetti o Piani Attuativi, quando rilevi che tali istanze e denunce siano in contrasto con il Piano Strutturale.
- ⤴ Sono consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ~~come disciplinati dalla L.R. 52/99 e suce. modifiche ed integrazioni,~~ nonché la nuova edificazione prevista dalla pianificazione previgente in aree di completamento, che non siano interessate da puntuali prescrizioni del Piano Strutturale.
- ⤴ Gli interventi che comportano nuove occupazioni di suolo ai fini insediativi devono essere in ogni caso accompagnati da una relazione sulla valutazione degli effetti ambientali che contenga la dimostrazione dell'adeguatezza dei servizi ed infrastrutture atti a garantire un adeguato approvvigionamento idrico ed energetico, smaltimento acque reflue e rifiuti, traffico e mobilità, avvalendosi delle verifiche degli enti gestori competenti.
- ⤴ Sono ammesse, nelle more di approvazione del Regolamento Urbanistico, le previsioni relative alla pianificazione previgente già deliberate dal Consiglio Comunale, purché non comprese nell'elenco di cui alla Tabella 2.
- ⤴ Sono inoltre ammesse, nelle more di approvazione del Regolamento Urbanistico, le previsioni della pianificazione previgente di cui alla Tabella 1.
- ⤴ Per alcune delle previsioni già deliberate dal Consiglio Comunale e per altre della pianificazione previgente confermate dal Piano Strutturale sono definite condizioni di fattibilità, come appresso specificate:

1. intervento art. 66/10 da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione a condizione che l'intervento, non dovendo pregiudicare l'attuazione della previsione di Piano

Strutturale, sia comprensivo delle opere e aree definite per la perequazione urbanistica fissate dal Piano Strutturale

2. intervento artigianale art. 80/1c da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione a condizione che le opere di urbanizzazione non pregiudichino l'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale e in ogni caso con la prescrizione che sia contestualmente realizzato il sottopasso viario di collegamento con l'area P.I.P. Nord
3. intervento art. 80/1a da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione a condizione che le opere di urbanizzazione siano dimensionate e funzionali alla previsione complessiva prevista dal Piano Strutturale e siano conformi ai criteri insediativi fissati all'art. 90 delle presenti Norme
4. intervento art. 80/9 da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione a condizione che le opere di urbanizzazione siano dimensionate e funzionali alla previsione complessiva prevista dal Piano Strutturale e siano conformi ai criteri insediativi fissati all'art. 90 delle presenti Norme
5. intervento residenziale art. 80/2 da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione, a condizione che le opere di urbanizzazione siano dimensionate e funzionali alle previsioni complessive previste in adiacenza dal Piano Strutturale
6. interventi residenziali art. 73/1c e 3 da attuarsi mediante Piani di Lottizzazione, a condizione che pro-quota venga realizzato il completamento della viabilità di margine e il rondò sulla via Senese
7. intervento art. 89/14 da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione a condizione che l'intervento, non dovendo pregiudicare l'attuazione della previsione di Piano Strutturale, sia comprensivo delle opere e aree definite per la perequazione urbanistica fissate dal Piano Strutturale
8. interventi art. 77/5-6-8a-8b-8c-9 da attuarsi mediante Piani di Lottizzazione a condizione che sia realizzata e ceduta all'Amministrazione Comunale la nuova viabilità di collegamento tra il Viale Cimabue e il PEEP "Villaggio Kennedy"

Non sono, invece, ammessi i seguenti interventi in quanto in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale:

- ⤴ intervento P.I.P. in loc. Alberese art. 92/6;
- ⤴ intervento P.I.P. in loc. Casalecci art. 89/10;
- ⤴ intervento P.I.P. in loc. Capoluogo – Via Scansanese – art. 75/1;
- ⤴ intervento artigianale in loc. Capoluogo – Via Lazzeretti – art. 76/6a;
- ⤴ intervento artigianale in loc. Capoluogo – Zona Via Orcagna – art. 68/15;
- ⤴ intervento produttivo Polo Agroalimentare in loc. Braccagni art. 83/2;
- ⤴ intervento per il Polo Intermodale in loc. Braccagni art. 83/1;
- ⤴ intervento turistico ricettivo in loc. Casotto Pescatori art 16.4 delle Norme del Piano del Territorio Aperto;
- ⤴ intervento turistico ricettivo in loc. "Podere Guadalupe" ex Patto Territoriale;
- ⤴ intervento P.I.P. per attività di rottamazione in loc. Rugginosa art. 79/3a.

Sono fatte salve le Varianti in itinere al previgente P.R.G. adottate ~~ai sensi della L.R. n. 5/95~~ e confermate dal presente Piano Strutturale; sono confermate le deroghe al P.R.G. concesse dal Consiglio Comunale ~~ai sensi dell'art. 35 bis della L.R. n. 5/95~~.

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

Restano esclusi dalle presenti norme di salvaguardia:

- le opere pubbliche e di interesse pubblico se non in contrasto con le prescrizioni e le previsioni del presente Piano;
- gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di conservazione dei canali, dei fossi, e della viabilità in genere, nonché gli interventi resi necessari per l'esecuzione di piani di protezione e soccorso civile;
- gli interventi diretti a ridurre gli effetti derivanti da cause di inquinamento idrico o ambientale

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, nel territorio rurale come definito dalla presente disciplina, sono vietati i seguenti interventi:

- opere di modifica del sistema dei canali esistenti se non inserite in progetti organici per la risoluzione delle problematiche inerenti il rischio idraulico;
- interventi edilizi che interferiscono con le aree delle casse di espansione e con gli invasi d'acqua già delimitati dal Piano Strutturale;
- opere di modifica dei tracciati della viabilità storica come rappresentata nella Tav. II del Quadro Conoscitivo.

E' inoltre fatto divieto di utilizzare aree per funzioni espositive e di deposito di materiali vari e autoveicoli e simili nel Territorio Aperto se non per le aree definite puntualmente a tale scopo. Al fine di preservare il paesaggio agrario quale identità del Territorio Aperto, il Piano Strutturale non ammette la realizzazione di opere di urbanizzazione, ancorché rudimentali (allacciamenti, pozzi, strade – piste) che configurino ad aree agricole, tali alla data di adozione del PS, caratteristiche di orti periurbani.

Le attività connesse di cinotecnica sono consentite **nel Territorio Aperto; Il Regolamento Urbanistico Comunale definirà i criteri insediativi e le distanze minime da case sparse, nonché da nuclei abitati o attività ricettive.** ~~unicamente nelle sub Unità di Paesaggio Pi2.1.1 e Pi2.3.6 con le seguenti prescrizioni: distanza minima da abitazioni mt. 500,00, da insediamenti turistici, centri abitati e attrezzature collettive o di interesse generale mt. 1.000,00, fermo restando i criteri insediativi per il Territorio Aperto.~~

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

Il dimensionamento complessivo del Piano Strutturale è attuato mediante più Regolamenti Urbanistici; in particolare per l'attuazione del fabbisogno complessivo residenziale è prevista una fase temporale minima di quindici anni. Il PS prevede una percentuale di Edilizia residenziale sociale **di almeno il 25% pari al 45%** del totale (espresso in s.u.l.) di edilizia residenziale **nel caso di interventi di trasformazione e di almeno il 15% del totale (espresso in s.u.l.) di edilizia residenziale in caso di aree di recupero.** Tale incidenza percentuale minima sarà soddisfatta mediante la disciplina della perequazione in coerenza con quanto prescritto all'art. 3, ovvero, nei casi in cui i privati non si attivino nei termini fissati dal Regolamento Urbanistico, mediante l'attuazione da parte del Comune. Ogni richiamo del presente Piano Strutturale agli alloggi di edilizia pubblica e/o agli

interventi di edilizia residenziale pubblica deve intendersi riferito alla edilizia residenziale sociale. Per edilizia sociale si intende:

- l’edilizia residenziale pubblica;
- l’edilizia residenziale a prezzo di cessione calmierato, destinata a particolari categorie sociali individuate con apposito atto dell’Amministrazione Comunale in relazione ai limiti di reddito ed ai profili sociali;
- edilizia residenziale destinata alla locazione a canone calmierato per una durata minima di 15 anni rivolta alle categorie di cui sopra. Il Regolamento Urbanistico potrà definire una quota della medesima da destinare alla locazione a canone calmierato per una durata minore con promessa di futura vendita.
- **Altre forme di edilizia residenziale sociale previste dalla legge.**

~~Prima dell’adozione del primo Regolamento Urbanistico, nel rispetto dei criteri e delle scelte strategiche del Piano Strutturale, potranno essere adottate le seguenti Varianti al P.R.G. in considerazione dell’interesse pubblico e generale che rivestono:~~

- ~~1. Variante al P.R.G. per la valorizzazione del patrimonio immobiliare della Provincia, del Comune, e dell’A.S.L. e della C.C.I.A.A.;~~
- ~~2. Variante al P.R.G. finalizzata alla sistemazione del punto d’ormeggio del Canale San Rocco;~~
- ~~3. Variante al P.R.G. per l’ampliamento del P.I.P. nord per lotti artigianali;~~
- ~~4. Variante al P.R.G. per l’intervento artigianale posto sul retro del “Verde Maremma”;~~
- ~~5. Variante al P.R.G. per il P.I.S. a nord del Capoluogo;~~
- ~~6. Variante al P.R.G. per il nuovo stadio nel Capoluogo, per il nuovo campo di calcio a servizio di Roselle, per l’ampliamento del parco a servizio dell’impianto termale pubblico;~~
- ~~7. Variante al P.R.G. per il Parco Urbano dell’ex Canale Diversivo;~~
- ~~8. Varianti al P.R.G. per il recupero delle ex cave di Roselle;~~
- ~~9. Varianti al P.R.G. per opere pubbliche;~~
- ~~10. Eventuali Varianti al P.R.G. necessarie per apportare minimi adeguamenti edilizi e modeste rettifiche ai perimetri delle previsioni vigenti, o di adeguamento a strumenti e atti sovracomunali;~~
- ~~11. Variante al P.R.G. per la nuova viabilità di accesso all’insediamento produttivo della Rugginosa.~~
- ~~12. Varianti al PRG per opere ed interventi che rivestono un particolare interesse per la comunità purché coerenti con le finalità e gli obiettivi del Piano strutturale~~

~~Per le Varianti al P.R.G., dai punti 1 a 8, si precisa che gli obiettivi e il quadro conoscitivo di riferimento sono già contenuti nell’atto di avvio del procedimento del Piano Strutturale e pertanto non è necessario riformulare ulteriori fasi di avvio dei procedimenti per le singole Varianti. Con l’adozione delle suddette varianti dovrà essere verificata la coerenza dei rispettivi contenuti con quelli del Piano Strutturale.~~

TABELLA 1 - INTERVENTI RESIDUI DI P.R.G. CONFERMATI DAL P.S.						
U.T.O.E.	Intervento	residenza	Attività produttive	commercio	servizi/ terziario	ricettività
		S.U.L.	S.U.L.	S.U.L.	S.U.L.	n. posti letto
<b>1,3</b>	66/10 Consorzio Agrario	22.600	0	0	5.133	0
<b>1,4</b>	76/2a, 2c Crespi	2.400	0	0	0	35
<b>1,4</b>	65/5 Foro Boario	25.600	0	1.486	16.767	0
<b>1,4</b>	64/19 Ortofrutta		5.200	0	0	0
<b>1,5</b>	67/5 Area artigianale		1.200	0	0	0
<b>1,5</b>	80/9 STU		65.000	0	10.000	0
<b>1,5</b>	67/12a Gennari		5.950	0	0	0
<b>1,5</b>	67/12b Gennari	3.000	0	0	0	0
<b>1,5</b>	77/8a Pizzetti	3.400	0	0	0	0
<b>1,5</b>	77/6 Pizzetti	9.800	0	0	0	0
<b>1,5</b>	77/9 Pizzetti	2.600	0	0	0	0
<b>1,5</b>	78 Aeroporto		0	0	50.000	0
<b>1,9</b>	80/2 Poggione	10.000	0	0	0	34
<b>1,9</b>	73/1c Cittadella	13.400	0	0	0	0
<b>1,1o</b>	80/1a Pdl artigianale		100.000	1.000	4.000	0
<b>1,1o</b>	80/1c Pdl artigianale		60.000	1.000	3.000	0
<b>1,1o</b>	79/4a Mercato annonario		5.000	5.000	5.000	0
<b>6</b>	92/4 Alberese		0	0	0	65
<b>6</b>	92/6 PIP		3.700	0	0	0
<b>6</b>	92/2 Servizi		0	500	500	0
<b>7,2</b>	89/14 Casalecci	7.000	0	0	0	0
<b>7,2</b>	89/12 Chiesa		0	0	2.000	0
<b>9</b>	85/1a-1b-3-4 Batignano	10.600	0	0	0	0
<b>10</b>	80/1d bis Emmelunga		0	6.000	0	0
<b>10</b>	80/1d Convima		4.500	0	0	0
<b>10</b>	82/5b PIP		30.000	0	0	0
<b>12</b>	80/6 San Martino	2200	42.000	5.000	5.000	0
<b>Totale</b>		<b>*112.600</b>	<b>322.550</b>	<b>19.986</b>	<b>101.400</b>	<b>134</b>

\* Dall'esame dei Piani Attuativi realizzati o in corso di realizzazione si è evidenziato rapporto medio mc/mq pari a 1,5, pertanto, nella tabella in esame è stata modificata la colonna riportante il numero degli alloggi, riportando i mq di s.u.l. derivanti dal calcolo secondo il coefficiente riscontrato.

La tabella non comprende l'intervento ricettivo art. 92/5 a concessione diretta già convenzionato e il cui rilascio delle concessioni edilizie è stato sospeso per gli effetti dell'ex art. 39 LRT 5/95

Il numero degli alloggi è indicativo ed è stato determinato su un'ipotesi di mc. 300/alloggio.

Il numero dei posti letto è indicativo ed è stato determinato su un'ipotesi di mc. 100/posto letto.



TABELLA 2 - INTERVENTI RESIDUI DI PRG NON CONFERMATI DAL PS

UTOE	Intervento	residenza	attività produttive	commercio	servizi/ terziario	ricettività
		n. nuovi alloggi	slp	slp	slp	n. posti letto
1,4	75/1	0	5357	0	0	0
1,4	76/6a	0	27000	0	0	0
1,5	68/15	0	4457	0	0	0
6	92/6	0	1450	0	0	0
10	83/2 Polo agroalimentare	0	450000	0	0	0
7,2	89/10	0	9000	0	0	0
T.A.	83/1	0	0	0	20000	0
T.A.	79/3a	0	5000	0	0	0
T.A.	Ex patto territoriale (Pod. Guadalupe)	0	0	0	0	100
T.A.	16/4 N.T.A. del T.A.	0	0	0	0	100
<b>Totale</b>		<b>0</b>	<b>502264</b>	<b>0</b>	<b>20000</b>	<b>200</b>

## **Art. 5 - Elaborati del Piano Strutturale**

Il Piano Strutturale è composto dei seguenti elaborati:

### **QUADRO CONOSCITIVO**

A	Relazione illustrativa
A1	Relazione sulla individuazione delle aree di decisione luglio 2002
A1bis	Relazione sulla individuazione delle aree di decisione settembre 2002
A1ter	Relazione sulla individuazione delle aree di decisione integrate con i contributi di Agenda XXI al 13.12.02
A1quater	Area di decisione n. 1 integrazione del C.C. luglio 2003
A2	Relazione sullo sportello di Piano
A2bis	Relazione sullo sportello di Piano integrata con il procedimento di Agenda XXI gennaio 2003
A2ter	Relazione sullo sportello di Piano - Analisi dei contributi
Volume 1	Schede dalla n. 1 alla n. 199
Volume 2	Schede dalla n. 200 alla n. 399
Volume 3	Schede dalla n. 400 alla n. 552
Volume 4	Schede dalla n. 553 alla n. 602
Volume 5	Schede dalla n. 603 alla n. 826
B	Relazione – gli standard urbanistici - integrazione verifica residui PRG
C 0.1	Relazione - Analisi dei vincoli con aggiornamento dei dati di tutela Bio-Italy e Beni Archeologici e Monumentali
C 0.1 bis	Relazione - Analisi dei vincoli con aggiornamento dei dati di tutela Bio-Italy e Beni Archeologici e Monumentali
D, E, F	Relazione - Analisi dei valori territoriali, dell'uso del suolo, del sistema insediativo
G	Relazione geologica
G1	Relazione – studio del fenomeno di subsidenza in loc. Bottegone
G1 bis	Integrazione alla Relazione – studio del fenomeno di subsidenza in loc. Bottegone - settembre 2003
H	Relazione - Demani civici e terre gravate da usi civici
I1	Relazione - Viabilità storica
I2	Relazione - Carta edifica
L	Relazione socio-economica aggiornata al 2004
Tav. A1	Carta delle Aree di Decisione - Dicembre 2000
Tav. A1 bis	Carta delle Aree di Decisione - luglio 2002
Tav. A1 ter	Carta delle Aree di Decisione - settembre 2002
Tav.A1 quater	Carta delle Aree di Decisione - Gennaio 2003

Tav. A2a	Lo Sportello del Piano Zona Nord (aggiornato al febbraio 2003)
Tav. A2b	Lo Sportello di Piano Zona Centro (aggiornato al febbraio 2003)
Tav. A2c	Lo Sportello di Piano Zona Sud (aggiornato al febbraio 2003)
Tav. B1a	Verifica aree standard – Grosseto
Tav. B1b	Verifica aree standard – Frazioni
Tav. B2a	Verifica aree standard – Grosseto extra D.I. 1444/68
Tav. B2b	Verifica aree standard – Frazioni extra D.I. 1444/68
Tav. B2c	Gli Standard - Zona extra urbana
Tav. B3a	Stato di attuazione del P.R.G. vigente – La città
Tav. B3b	Stato di attuazione del P.R.G. vigente – Le frazioni
Tav. B4a	Verifica del residuo di P.R.G. – Il Capoluogo
Tav. B4b	Verifica del residuo di P.R.G. – Le frazioni
Tav. C1.1	I valori ambientali e culturali – Vincoli paesistici, storici e ambientali
Tav. C1.2	I valori ambientali e culturali – Vincoli paesistici, storici e ambientali
Tav. C1.3	I valori ambientali e culturali – Vincoli paesistici, storici e ambientali
Tav. C1.4	I valori ambientali e culturali – Vincoli paesistici, storici e ambientali
Tav. C1.5	I valori ambientali e culturali – Vincoli paesistici, storici e ambientali
Tav. C1.6	I valori ambientali e culturali – Vincoli paesistici, storici e ambientali
Tav. C1.7 bis	I valori ambientali e culturali – Vincoli paesistici, storici e ambientali
Tav. C1.8	I valori ambientali e culturali – Vincoli paesistici, storici e ambientali
Tav. C1.9	I valori ambientali e culturali – Vincoli paesistici, storici e ambientali
Tav. C1.10	I valori ambientali e culturali – Vincoli paesistici, storici e ambientali
Tav. C1.11	I valori ambientali e culturali – Vincoli paesistici, storici e ambientali
Tav. C1.12	I valori ambientali e culturali – Vincoli paesistici, storici e ambientali
Tav. C1.13	I valori ambientali e culturali – Vincoli paesistici, storici e ambientali
Tav. C1bis	Il Sistema Regionale delle Aree Protette – Aree b), c) e d) della D.C.R. n. 296/88
Tav. C2.1	Le infrastrutture e i servizi, vincoli urbanistici, servitù e fasce di rispetto
Tav. C2.2	Le infrastrutture e i servizi, vincoli urbanistici, servitù e fasce di rispetto
Tav. C2.3	Le infrastrutture e i servizi, vincoli urbanistici, servitù e fasce di rispetto
Tav. C2.4	Le infrastrutture e i servizi, vincoli urbanistici, servitù e fasce di rispetto

Tav. C2.5	Le infrastrutture e i servizi, vincoli urbanistici, servitù e fasce di rispetto
Tav. C2.6	Le infrastrutture e i servizi, vincoli urbanistici, servitù e fasce di rispetto
Tav. C2.7	Le infrastrutture e i servizi, vincoli urbanistici, servitù e fasce di rispetto
Tav. C2.8	Le infrastrutture e i servizi, vincoli urbanistici, servitù e fasce di rispetto
Tav. C2.9	Le infrastrutture e i servizi, vincoli urbanistici, servitù e fasce di rispetto
Tav. C2.10	Le infrastrutture e i servizi, vincoli urbanistici, servitù e fasce di rispetto
Tav. C2.11	Le infrastrutture e i servizi, vincoli urbanistici, servitù e fasce di rispetto
Tav. C2.12	Le infrastrutture e i servizi, vincoli urbanistici, servitù e fasce di rispetto
Tav. C3.1	Unità di Aree vincolate – Approccio metodologico
Tav. C3.2	Unità di Aree vincolate – Approccio metodologico
Tav. C3.3	Unità di Aree vincolate – Approccio metodologico
Tav. C3.4	Unità di Aree vincolate – Approccio metodologico
Tav. C3.5	Unità di Aree vincolate – Approccio metodologico
Tav. C3.6	Unità di Aree vincolate – Approccio metodologico
Tav. C3.7	Unità di Aree vincolate – Approccio metodologico
Tav. C3.8	Unità di Aree vincolate – Approccio metodologico
Tav. C3.9	Unità di Aree vincolate – Approccio metodologico
Tav. C3.10	Unità di Aree vincolate – Approccio metodologico
Tav. C3.11	Unità di Aree vincolate – Approccio metodologico
Tav. C3.12	Unità di Aree vincolate – Approccio metodologico
Tav. C3.13	Unità di Aree vincolate – Approccio metodologico
Tav. C4.1	Area urbana di Grosseto – Vincolo Archeologico e Beni Culturali
Tav. C4.2 bis	Area di Roselle – Vincolo Archeologico e Beni Culturali
Tav. C4.3	Montepescali Centro Storico – Vincolo Archeologico e Beni Culturali
Tav. C4.4	Batignano Centro Storico - Vincolo Archeologico e Beni Culturali
Tav. C4.5	Istia d’Ombrone Centro Storico - Vincolo Archeologico e Beni Culturali
Tav. C4.6	Alberese Centro Storico - Vincolo Archeologico e Beni Culturali
Tav. C5.0	Analisi dei Vincoli – Schede
Tav. C5.1	Analisi dei Vincoli – Schede
Tav. C5.2	Analisi dei Vincoli – Schede
Tav. C5.3	Analisi dei Vincoli – Schede
Tav. C6.1	Analisi dei Vincoli – Documentazione fotografica
Tav. C6.2	Analisi dei Vincoli – Documentazione fotografica
Tav. D1.1	Carta degli usi del suolo
Tav. D1.2	Carta degli usi del suolo
Tav. D1.3	Carta degli usi del suolo

Tav. D1.4	Carta degli usi del suolo
Tav. D1.5	Carta degli usi del suolo
Tav. D1.6	Carta degli usi del suolo
Tav. D1.7	Carta degli usi del suolo
Tav. D1.8	Carta degli usi del suolo
Tav. D1.9	Carta degli usi del suolo
Tav. D1.10	Carta degli usi del suolo
Tav. D1.11	Carta degli usi del suolo
Tav. D1.12	Carta degli usi del suolo
Tav. D1.13	Carta degli usi del suolo
Tav. D1.14	Carta degli usi del suolo
Tav. D1.15	Carta degli usi del suolo
Tav. D1.16	Carta degli usi del suolo
Tav. D1.17	Carta degli usi del suolo
Tav. D1.18	Carta degli usi del suolo
Tav. D1.19	Carta degli usi del suolo
Tav. D1.20	Carta degli usi del suolo
Tav. D2	Sintesi dei Valori Ambientali Nord
Tav. D2	Sintesi dei Valori Ambientali Sud
Tav. D3	Valori e caratteri percettivi
Tav. D4 bis	Il Territorio Aperto - Aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola
Tav. D5 bis	Gerarchia della viabilità
D6	Il Territorio Aperto – Relazioni contenenti le analisi agronomiche
Tav. D6 bis	Il Territorio Aperto - Aree ad economia agricola
Tav. D7 bis	Piano del Territorio Aperto approvato con D.C.C. n° 75 del 24/07/02
Tav. E	Carta dei valori storici Nord
Tav. E	Carta dei valori storici Sud
Tav. F1	Caratteri insediativi
Tav. F2	Carattere del sistema insediativo Nord
Tav. F2	Carattere del sistema insediativo Sud
Tav. F3.1	Caratteri insediativi Centri Minori
Tav. F3.2	Caratteri insediativi Centri Minori
Tav. F3.3	Caratteri insediativi Centri Minori
Tav. F4	Ricostruzione Diacronica
Tav. G1.A	Carta di sintesi delle analisi geoambientali e delle U.d.P. del PTC -Nord
Tav. G1.B	Carta di sintesi delle analisi geoambientali e delle U.d.P. del PTC – Sud
Tav. G2.A	Carta geologica – Nord
Tav. G2.B	Carta Geologica – Sud
Tav. G2.1	Carta Geologica
Tav. G2.2	Carta Geologica
Tav. G2.3	Carta Geologica
Tav. G2.4	Carta Geologica
Tav. G2.5	Carta Geologica
Tav. G2.6	Carta Geologica

Tav. G2.7	Carta Geologica
Tav. G2.8	Carta Geologica
Tav. G2.9	Carta Geologica
Tav. G2.10	Carta Geologica
Tav. G2.11	Carta Geologica
Tav. G2.12	Carta Geologica
Tav. G3.A	Carta Litotecnica – Nord
Tav. G3.B	Carta Litotecnica – Sud
Tav. G3.1	Carta Litotecnica
Tav. G3.2	Carta Litotecnica
Tav. G3.3	Carta Litotecnica
Tav. G3.4	Carta Litotecnica
Tav. G3.5	Carta Litotecnica
Tav. G3.6	Carta Litotecnica
Tav. G3.7	Carta Litotecnica
Tav. G3.8	Carta Litotecnica
Tav. G3.9	Carta Litotecnica
Tav. G3.10	Carta Litotecnica
Tav. G3.11	Carta Litotecnica
Tav. G3.12	Carta Litotecnica
Tav. G4.A	Carta Geomorfologica - Nord
Tav. G4.B	Carta Geomorfologica – Sud
Tav. G4.1	Carta Geomorfologica
Tav. G4.2	Carta Geomorfologia
Tav. G4.3	Carta Geomorfologia
Tav. G4.4	Carta Geomorfologia
Tav. G4.5	Carta Geomorfologia
Tav. G4.6	Carta Geomorfologia
Tav. G4.7	Carta Geomorfologia
Tav. G4.8	Carta Geomorfologia
Tav. G4.9	Carta Geomorfologia
Tav. G4.10	Carta Geomorfologia
Tav. G4.11	Carta Geomorfologia
Tav. G4.12	Carta Geomorfologica
Tav. G5.A	Carta delle isofreatiche a Maggio 1994 - Nord
Tav. G5.B	Carta delle isofreatiche a Maggio 1994 – Sud
Tav. G6.A	Carta delle isofreatiche a Settembre 1994 - Nord
Tav. G6.B	Carta delle isofreatiche a Settembre 1994 – Sud
Tav. G7.A	Carta della Permeabilità – Nord
Tav. G7.B	Carta della Permeabilità – Sud
Tav. G7.1	Carta della Permeabilità
Tav. G7.2	Carta della Permeabilità
Tav. G7.3	Carta della Permeabilità
Tav. G7.4	Carta della Permeabilità
Tav. G7.5	Carta della Permeabilità
Tav. G7.6	Carta della Permeabilità
Tav. G7.7	Carta della Permeabilità
Tav. G7.8	Carta della Permeabilità
Tav. G7.9	Carta della Permeabilità

Tav. G7.10	Carta della Permeabilità
Tav. G7.11	Carta della Permeabilità
Tav. G7.12	Carta della Permeabilità
Tav. G8.A	Carta della Vulnerabilità – Nord
Tav. G8.B	Carta della Vulnerabilità – Sud
Tav. G9.1	Carta delle Pendenze
Tav. G9.2	Carta delle Pendenze
Tav. G9.3	Carta delle Pendenze
Tav. G9.4	Carta delle Pendenze
Tav. G9.5	Carta delle Pendenze
Tav. G9.6	Carta delle Pendenze
Tav. G9.7	Carta delle Pendenze
Tav. G9.8	Carta delle Pendenze
Tav. G9.9	Carta delle Pendenze
Tav. G9.10	Carta delle Pendenze
Tav. G9.11	Carta delle Pendenze
Tav. G9.12	Carta delle Pendenze
Tav. G10.A	Carta di sintesi analisi geoambientali relativa alle aree di decisione – Nord
Tav. G10.B	Carta di sintesi analisi geoambientali relativa alle aree di decisione – Sud
Tav. G11	Individuazione delle aree a pericolosità e maggiore rischio idraulico (P.A.I.)
Tav. G12.1	Carta degli ambiti idraulici
Tav. G12.2	Carta degli ambiti idraulici
Tav. G12.3	Carta degli ambiti idraulici
Tav. G12.4	Carta degli ambiti idraulici
Tav. G12.5	Carta degli ambiti idraulici
Tav. G12.6	Carta degli ambiti idraulici
Tav. G12.7	Carta degli ambiti idraulici
Tav. G12.8	Carta degli ambiti idraulici
Tav. G12.9	Carta degli ambiti idraulici
Tav. G12.10	Carta degli ambiti idraulici
Tav. G12.11	Carta degli ambiti idraulici
Tav. G12.12	Carta degli ambiti idraulici
Tav. G13.A	Carta della pericolosità geologica – Nord
Tav. G13.B	Carta della pericolosità geologica – Sud
Tav. G13.1	Carta della pericolosità geologica
Tav. G13.2	Carta della pericolosità geologica
Tav. G13.3	Carta della pericolosità geologica
Tav. G13.4	Carta della pericolosità geologica
Tav. G13.5	Carta della pericolosità geologica
Tav. G13.6	Carta della pericolosità geologica
Tav. G13.7	Carta della pericolosità geologica
Tav. G13.8	Carta della pericolosità geologica
Tav. G13.9	Carta della pericolosità geologica
Tav. G13.10	Carta della pericolosità geologica
Tav. G13.11	Carta della pericolosità geologica
Tav. G13.12	Carta della pericolosità geologica

Tav. G14.A	Carta della pericolosità idraulica
Tav. G14.B	Carta della pericolosità idraulica
Tav. G14.1	Carta della pericolosità idraulica
Tav. G14.2	Carta della pericolosità idraulica
Tav. G14.3	Carta della pericolosità idraulica
Tav. G14.4	Carta della pericolosità idraulica
Tav. G14.5	Carta della pericolosità idraulica
Tav. G14.6	Carta della pericolosità idraulica
Tav. G14.7	Carta della pericolosità idraulica
Tav. G14.8	Carta della pericolosità idraulica
Tav. G14.9	Carta della pericolosità idraulica
Tav. G14.10	Carta della pericolosità idraulica
Tav. G14.11	Carta della pericolosità idraulica
Tav. G14.12	Carta della pericolosità idraulica
Tav. G15.1	Carta della pericolosità
Tav. G15.2	Carta della pericolosità
Tav. G15.3	Carta della pericolosità
Tav. G15.4	Carta della pericolosità
Tav. G15.5	Carta della pericolosità
Tav. G15.6	Carta della pericolosità - Gennaio 2006
Tav. G15.7	Carta della pericolosità
Tav. G15.8	Carta della pericolosità
Tav. G15.9	Carta della pericolosità
Tav. G15.10	Carta della pericolosità
Tav. G15.11	Carta della pericolosità
Tav. G15.12	Carta della pericolosità
Tav. H1	A.S.B.U.C. Montepescali
Tav. H2	A.S.B.U.C. Montepescali
Tav. H3	Usi e Demani di Istia d'Ombrone
Tav. H4	A.S.B.U.C. Batignano
Tav. I1	Viabilità storica
Tav. I2	Carta Edifica
Tav. L1	Attrezzature Ricettive
Tav. L2	Strutture commerciali di media e grande superficie di vendita

#### Piano dei Tempi e degli Orari

M	Rapporto Preliminare
M1	Tavole cronografiche dei Servizi
M2	Linee di Azione e Progetti Pilota

#### Piano Urbano del Traffico e della Mobilità

##### *Centro storico-sosta-reti ciclabili-il sistema infrastrutturale*

AR1	Relazione tecnica
A01	Area pedonale (AP) e zona a traffico limitato (ZTL) – Stato attuale



A02	Area pedonale (AP) e zona a traffico limitato (ZTL) – Il progetto
A03	Aree di parcheggio
A04	Progetto della rete ciclabile a connotazione urbana
A05	Progetto della rete ciclabile territoriale
A06	Il sistema infrastrutturale: tavola di P.R.G.
A07	Il sistema infrastrutturale: interventi nell'area sud-est (ippodromo)

*Grosseto città' sicura (Incidentalità e sicurezza)*

GR1	Relazione tecnica
G01	Mappa dell'incidentalità anno 2001
G02	Mappa dell'incidentalità anno 2002
G03	Vie ed incroci ad elevata incidentalità
G04	Corografia degli interventi

*Progetto del trasporto pubblico urbano della città di Grosseto*

TR1	Relazione tecnica – Volume primo: lo stato attuale
TR2	Relazione tecnica – Volume secondo: il progetto
T01	Grafo delle linee attuali del trasporto pubblico urbano di Grosseto
T21	Nuove linee del trasporto pubblico dell'area urbana di Grosseto
T22	Nuove linee del trasporto pubblico dell'area urbana di Grosseto – Fasce di influenza
T31	Interconnessioni e nodi di scambio tra le linee di progetto del trasporto

*Il territorio comunale: le frazioni*

FR1	Relazione tecnica
F01	Marina di Grosseto - Inquadramento generale
F02	Marina di Grosseto - Attuali assetti circolatori
F03	Marina di Grosseto - Quadro generale degli interventi di progetto
F04	Marina di Grosseto - Nuova proposta conseguente alle
F05	Marina di Grosseto - La ristrutturazione dell'asse via IV
F06	Montepescali – Stato attuale
F07	Montepescali – Il progetto
F08	Braccagni – Stato attuale
F09	Braccagni – Il progetto
F10	Batignano – Stato attuale
F11	Batignano – Il progetto
F12	Roselle – Stato attuale
F13	Roselle – Il progetto
F14	Istia d'Ombrone – Stato attuale
F15	Istia d'Ombrone – Il progetto
F16	Via Scansanese (Casalecci) – Stato attuale
F17	Via Scansanese (Casalecci) – Il progetto
F18	Rispescia – Stato attuale

F19	Rispescia – Il progetto
F20	Alberese – Stato attuale
F21	Alberese – Il progetto
F22	Principina a Mare – Stato attuale
F23	Principina a Mare – Il progetto

#### *Osservazioni e controdeduzioni*

OSR	Relazione tecnica
OS1	Mappatura delle osservazioni: area urbana di Grosseto
OS2	Mappatura delle osservazioni: le frazioni

#### Piano Comunale di Classificazione Acustica (P.C.C.A.)

GNR bis	Relazione generale
GNR.a	Allegato alla Relazione generale
GN01 bis	Zonizzazione acustica del territorio comunale (1/2)
GN02 bis	Zonizzazione acustica del territorio comunale (2/2)
GN03 bis	Zonizzazione acustica di Braccagni, Montepescali, Roselle, Batignano
GN04 bis	Zonizzazione acustica di Istia d'Ombrone, Casalecci, Alberese
GN05 bis	Zonizzazione acustica di Marina di Grosseto
GN06 bis	Zonizzazione acustica di Principina a Mare, Rispescia, Formiche
GN07 bis	Zonizzazione acustica di Capoluogo zona nord
GN08 bis	Zonizzazione acustica di Capoluogo zona sud
GN09 bis	Zonizzazione acustica di intorno aeroportuale
N1	Le concessioni minerarie
N2	Carta del degrado ambientale
N3a	Elaborato tecnico R.I.R. - Stabilimento Ranieri
N3a.1	Tavola categorizzazione territoriale - Stabilimento Ranieri
N3a.2	Sovrapposizione categorizzazione territoriale e inviluppo aree di danno Stabilimento Ranieri
N3b	Elaborato tecnico R.I.R. - Stabilimento Liquigas
N3b.1	Tavola categorizzazione territoriale - Stabilimento Liquigas
N3b.2	Sovrapposizione categorizzazione territoriale e inviluppo aree di danno Stabilimento Liquigas
N.4	Regolamento Comunale per la gestione dei rifiuti urbani, assimilati alla raccolta differenziata e di altri servizi di igiene ambientale.

#### VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

V1	Relazione preliminare alla V.E.A.
V2	Relazione sullo stato dell'ambiente
V3	Seconda fase: valutazione e screening in relazione al processo di Agenda XXI
V4	Terza fase: valutazione e screening in relazione alle U.T.O.E.

Progetto di Piano Strutturale

Controdeduzioni oss	Proposta di controdeduzioni alle osservazioni al Piano Strutturale e al Piano dei Tempi e degli Orari
Tav. oss	Ubicazione delle osservazioni prodotte
Relazione oss	Relazione esplicativa delle modifiche apportate agli elaborati
P	Relazione
P all. 1	Allegato 1 alla relazione
P all. 2	Allegato 2 alla relazione
P all. 3	Allegato 3 alla relazione
PG	Analisi geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche - Relazione generale
P1 bis	Norme e Salvaguardie
P2	Documento preliminare per la realizzazione e applicazione del modello perequativo
Tav. P3 bis	Sistemi e sub Sistemi Territoriali – Azioni strategiche di valenza territoriale – scala 1:25.000
Tav. P3.1 bis	Sistemi e sub Sistemi Territoriali – Azioni strategiche di valenza territoriale – scala 1:10.000
Tav. P3.2 bis	Sistemi e sub Sistemi Territoriali – Azioni strategiche di valenza territoriale – scala 1:10.000
Tav. P3.3 bis	Sistemi e sub Sistemi Territoriali – Azioni strategiche di valenza territoriale – scala 1:10.000
Tav. P3.4 bis	Sistemi e sub Sistemi Territoriali – Azioni strategiche di valenza territoriale – scala 1:10.000
Tav. P3.5 bis	Sistemi e sub Sistemi Territoriali – Azioni strategiche di valenza territoriale – scala 1:10.000
Tav. P3.6 bis	Sistemi e sub Sistemi Territoriali – Azioni strategiche di valenza territoriale – scala 1:10.000
Tav. P3.7 bis	Sistemi e sub Sistemi Territoriali – Azioni strategiche di valenza territoriale – scala 1:10.000

Tav. P3.8 bis	Sistemi e sub Sistemi Territoriali – Azioni strategiche di valenza territoriale – scala 1:10.000
Tav. P3.9 bis	Sistemi e sub Sistemi Territoriali – Azioni strategiche di valenza territoriale – scala 1:10.000
Tav. P3.10 bis	Sistemi e sub Sistemi Territoriali – Azioni strategiche di valenza territoriale – scala 1:10.000
Tav. P3.11 bis	Sistemi e sub Sistemi Territoriali – Azioni strategiche di valenza territoriale – scala 1:10.000
Tav. P3.12 bis	Sistemi e sub Sistemi Territoriali – Azioni strategiche di valenza territoriale – scala 1:10.000
Tav. P4 bis	Il Sistema della Mobilità - Azioni di intervento – scala 1:25.000
Tav. P5 bis	Il Sistema della Mobilità – Progetto – scala 1:25.000
Tav. P6 bis	U.T.O.E. - Azioni strategiche di valenza territoriale – scala 1:25.000
Tav. P6.1 bis	U.T.O.E. - Azioni strategiche di valenza territoriale – scala 1:10.000
Tav. P6.2 bis	U.T.O.E. - Azioni strategiche di valenza territoriale – scala 1:10.000
Tav. P6.3 bis	U.T.O.E. - Azioni strategiche di valenza territoriale – scala 1:10.000
Tav. P6.4 bis	U.T.O.E. - Azioni strategiche di valenza territoriale – scala 1:10.000
Tav. P6.5 bis	U.T.O.E. - Azioni strategiche di valenza territoriale – scala 1:10.000
Tav. P6.6 bis	U.T.O.E. - Azioni strategiche di valenza territoriale – scala 1:10.000
Tav. P6.7 bis	U.T.O.E. - Azioni strategiche di valenza territoriale – scala 1:10.000
Tav. P6.8 bis	U.T.O.E. - Azioni strategiche di valenza territoriale – scala 1:10.000
Tav. P6.9 bis	U.T.O.E. - Azioni strategiche di valenza territoriale – scala 1:10.000
Tav. P6.10 bis	U.T.O.E. - Azioni strategiche di valenza territoriale – scala 1:10.000

Tav. P6.11 bis	U.T.O.E. - Azioni strategiche di valenza territoriale – scala 1:10.000
Tav. P6.12 bis	U.T.O.E. - Azioni strategiche di valenza territoriale – scala 1:10.000
C 0.2	Relazione - Criteri di gestione dei vincoli
Tav. PC 7 .1 bis	Criteri Gestionali - Vincoli Paesistici, Storici e Ambientali – scala 1:10.000
Tav. PC 7 .2 bis	Criteri Gestionali - Vincoli Paesistici, Storici e Ambientali – scala 1:10.000
Tav. PC 7 .3 bis	Criteri Gestionali - Vincoli Paesistici, Storici e Ambientali – scala 1:10.000
Tav. PC 7 .4	Criteri Gestionali - Vincoli Paesistici, Storici e Ambientali – scala 1:10.000
Tav. PC 7 .5 bis	Criteri Gestionali - Vincoli Paesistici, Storici e Ambientali – scala 1:10.000
Tav. PC 7 .6 bis	Criteri Gestionali - Vincoli Paesistici, Storici e Ambientali – scala 1:10.000
Tav. PC 7 .7 bis	Criteri Gestionali - Vincoli Paesistici, Storici e Ambientali – scala 1:10.000
Tav. PC 7 .8 bis	Criteri Gestionali - Vincoli Paesistici, Storici e Ambientali – scala 1:10.000
Tav. PC 7 .9	Criteri Gestionali - Vincoli Paesistici, Storici e Ambientali – scala 1:10.000
Tav. PC 7 .10	Criteri Gestionali - Vincoli Paesistici, Storici e Ambientali – scala 1:10.000
Tav. PC 7 .11	Criteri Gestionali - Vincoli Paesistici, Storici e Ambientali – scala 1:10.000
Tav. PC 7 .12	Criteri Gestionali - Vincoli Paesistici, Storici e Ambientali – scala 1:10.000
Tav. PC 7 .13	Criteri Gestionali - Vincoli Paesistici, Storici e Ambientali – scala 1:10.000
Tav. P8	Documento di Conformità al P.I.T.
Tav. P9	Documento di Conformità al P.T.C.

## **Titolo II – Condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica ed idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche**

### **Art. 6 - Disciplina degli assetti geologici, geomorfologici e idrogeologici**

Il quadro conoscitivo delle componenti geo-ambientali è costituito dalla “Relazione Geologica” e da n. 15 tavole; il Quadro Conoscitivo sarà integrato da uno studio idrogeologico.

Il Piano Strutturale è composto da elaborati di analisi, con particolare riferimento ai singoli ed interrelati tematismi geo-ambientali, e da elaborati, come le Carte della Pericolosità, con valore progettuale.

Il presente Titolo definisce le articolazioni del territorio comunale sotto il profilo della pericolosità geologica ed idraulica e delle caratteristiche idrogeologiche.

Il Regolamento Urbanistico ~~e gli eventuali Programmi integrati di intervento,~~ nel dettare ~~le discipline dettagliate e puntuali~~ **la disciplina dettagliata e puntuale** di rispettiva competenza, ~~possono~~ **può** definire e prescrivere, ovvero dichiarare ammissibili, le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni di immobili, solamente con le limitazioni ed alle condizioni dettate dalle disposizioni di cui ai successivi articoli.

Al rispetto delle limitazioni e delle condizioni dettate dalle disposizioni di cui ai successivi articoli sono altresì tenuti i piani e i programmi settoriali comunali suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni, fisiche e funzionali, del territorio e degli immobili che lo compongono.

Per quanto attiene gli aspetti relativi al rilascio delle autorizzazioni di cui alla L.R. n. 39/2000 per il vincolo idrogeologico e forestale, il Piano Strutturale individua nella cartografia di Quadro Conoscitivo gli ambiti di rischio geomorfologico e di vulnerabilità idrogeologica per i quali, oltre alle norme di tutela e salvaguardia di cui ai successivi articoli, il Regolamento Urbanistico definirà nel dettaglio gli interventi ammissibili e le modalità di esecuzione, secondo i seguenti criteri di carattere generale:

- per gli ambiti di rischio geomorfologico
  - nelle aree di classe P4 non sono consentiti interventi di nuova edificazione;
  - nelle aree di classe P3 non sono consentiti interventi che possono aggravare le condizioni di pericolosità e stabilità dei suoli e dei versanti
- per gli ambiti soggetti a vulnerabilità idrogeologica
  - negli ambiti ad elevata vulnerabilità intrinseca non sono consentiti interventi e opere che possono determinare situazioni di inquinamento o alterazione della risorsa (ad esempio interventi di impermeabilizzazione del suolo o sub irrigazioni)
  - non sono consentiti interventi e opere che possono ridurre l'entità della risorsa idrica sotterranea.

## **Art. 7 - Disciplina degli ambiti territoriali relativa alla pericolosità geologica**

Il presente articolo definisce gli interventi relativi agli aspetti collegati alla pericolosità geologica; nelle tavole G13 “Carta della Pericolosità Geologica”, ai sensi della normativa regionale vigente, sono individuate le aree ricadenti negli ambiti corrispondenti alle seguenti classi di pericolosità geologica e geomorfologica:

- classe 1: pericolosità irrilevante - corrispondente ad aree in cui sono assenti limitazioni derivanti da caratteristiche geologico-tecniche e morfologiche. Sono ammessi tutti gli interventi non in contrasto con la presente normativa e con il Regolamento Urbanistico, nel rispetto delle disposizioni di carattere geologico e tecnico, definite dalla normativa vigente.
- classe 2: pericolosità bassa - corrispondente a situazioni geologiche-tecniche apparentemente stabili sulle quali però permangono dubbi, che comunque potranno essere chiariti a livello di indagine geognostica e verifica di stabilità di supporto alla progettazione edilizia. Sono ammessi tutti gli interventi non in contrasto con la presente normativa e con il Regolamento Urbanistico, nel rispetto delle disposizioni di carattere geologico e tecnico, definite dalla normativa vigente.
- classe 3: pericolosità media - corrispondente ad aree caratterizzate da situazioni geologico-tecniche che rendono necessarie indagini geognostiche a supporto della progettazione. Sono ammessi tutti gli interventi non in contrasto con la presente normativa e con il Regolamento Urbanistico. La realizzazione degli interventi necessita di progetto supportato da idonea relazione geologico-tecnica ai sensi del D.M. 11/03/1988 con relativa indagine geognostica.
- classe 4: pericolosità elevata - in questa classe sono comprese aree caratterizzate da situazioni morfologiche che evidenziano probabili fenomeni di instabilità. Relativamente alle indagini svolte, sono necessari interventi di sistemazione ambientale e/o consolidamento, volti alla messa in sicurezza degli insediamenti esistenti e a prevenire il rischio per quelli futuri. La realizzazione delle opere atte a eliminare l'attuale rischio geologico e morfologico comporterà una nuova valutazione dello stato di pericolosità geologica. Non sono ammesse nuove edificazioni.

La pericolosità geologica è valutata in relazione alla classificazione del territorio basata dal confronto della zonizzazione del territorio in funzione delle caratteristiche tecniche dei terreni affioranti riportati nella Carta Litotecnica e dei processi e dei fenomeni occorrenti riportati nella Carta Geomorfologica. Per talune aree, in relazione ai problemi indotti dall'uso delle risorse idrogeologiche, sono state confrontate anche la Carta delle Isofreatiche e la Carta della Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.

La Carta Litotecnica individua le aree caratterizzate da terreni con comportamento geotecnico e geomeccanico scadente, ovvero di medie caratteristiche geomeccaniche in assetto morfologico critico, sulla base del confronto con la Carta delle Pendenze, che possono generare situazioni di pericolosità. In particolare l'Unità 2 “Unità dei terreni prevalentemente argillosi delle bonifiche con caratteristiche geotecniche scadenti” legate al grado di consolidazione raggiunto dai materiali è classificata in pericolosità 3, e nelle aree dove sono presenti problemi di depressione della falda sono possibili situazioni di pericolosità medio alta. Sono classificati in classe 3 i versanti nella Unità 9 “Unità strutturalmente complessa a prevalenza argillitica e marnosa, tenera, a resistenza meccanica bassa”, e nell'Unità 10 “Unità strutturalmente complessa di flysch arenaceo con resistenza meccanica variabile in relazione alla degradabilità”.

La Carta Geomorfologica individua aree morfologicamente instabili, aree potenzialmente instabili, soggette a processi erosivi, di dinamica fluviale, orli di scarpata, che possono corrispondere ad aree ad elevata o molto elevata vulnerabilità o fragilità geologica, e che al contempo presentano una situazione morfologica, la cui alterazione potrebbe essere causa d'incremento dello stato di pericolosità. Gli interventi previsti su tali conformazioni del paesaggio, dovranno essere supportati da studio geologico dell'intera area e puntuale, al fine di individuare soluzioni di messa in sicurezza dei luoghi e/o che non alterino l'attuale stato di equilibrio.

In particolare, ed in relazione a formazioni significative di instabilità, si evidenziano le seguenti forme e zone:

nei rilievi:

- a) Aree geologicamente instabili o potenzialmente instabili per la presenza di dislivelli dovuti a bordi di terrazzo
- b) Aree potenzialmente instabili per la presenza di orli di scarpata
- c) I fronti di scavo delle aree di cava in ambito collinare
- d) I versanti di elevata acclività ( $>30^\circ$ ), con substrato roccioso fratturato (desumibili dalle tavole geologiche, litotecniche e delle acclività)
- e) I versanti con coperture di alterazione e depositi colluviali soggetti a fenomeni di erosione diffusa ed incanalata
- f) Movimenti di massa tipo soliflusso e talora limitati scorrimenti (poco diffusi nel territorio).

nella pianura:

- g) I fenomeni di subsidenza nei terreni di bonifica e sprofondamenti connessi al collasso del substrato carbonatico al di sotto delle coperture fluvio-lacustri (sinkhole) e le aree da monitorare come potenziali all'occorrenza di nuovi fenomeni (g1)
- h) Le aree di pertinenza dell'Ombrone e soggette a fenomeni di inondazione
- i) Le aree di inondazione e di allagamento
- j) Le aree di deposizione
- k) Le aree relative al sistema complesso litoraneo, di relazione tra erosione costiera, ingressione marina e con falda freatica costiera al piano campagna
- l) Le aree di cava.

Gli interventi ammessi sulle scarpate caratterizzate da elevati valori di pendenza sono solo quelli necessari all'eventuale messa in sicurezza dei luoghi.

Per le aree di cui alle suddette lettere a), b), d), ed e) valgono le prescrizioni attribuite alle aree ricadenti in classe di pericolosità 3, mentre per le limitate aree o situazioni puntuali f) si applicano le prescrizioni previste in classe di pericolosità 4. Per le aree di cui alle lettere c) e g) non è ammesso alcun intervento se non la bonifica e la messa in sicurezza dei luoghi, come previsto per le aree ricadenti in classe di pericolosità 4, ad eccezione della vasta area da monitorare (g1), dove la norma ha valore transitorio fino ai risultati delle indagini e del monitoraggio.

Le aree di cui alle lettere h) e j), pur essendo prevalente per queste l'applicazione delle prescrizioni relative agli ambiti ed alla pericolosità idraulica, dal punto di vista geomorfologico ricadono in classe P4, e non sono ammessi interventi edificatori. Le aree di cui alla lettera i), nel caso di fenomeni di allagamenti limitati, sono classificate in P3 (come previsto nella pericolosità idraulica).

Le aree di cui alla lettera k) sono classificate come P3, in quanto corpi geologici e geomorfologici particolarmente dinamici e fragili e per le quali sono applicate anche le norme



del sistema delle acque superficiali (pericolosità idraulica, ambiti) e delle risorse idriche (falda freatica).

#### **Art. 8 - Disciplina degli ambiti territoriali relativa alla pericolosità idraulica**

Il Piano Strutturale disciplina gli ambiti territoriali soggetti a pericolosità idraulica nel rispetto delle norme per la prevenzione del rischio idraulico di cui alle vigenti disposizioni della Regione Toscana, con particolare riferimento al Piano di Indirizzo Territoriale.

La Carta della Pericolosità Idraulica individua le aree a rischio in relazione a:

- Gli ambiti A e B come definiti dalla D.C.R.T. 12/00;
- Le aree a pericolosità idraulica elevata (P.I.E. o P3) e molto elevata (P.I.ME. o P4) come previsto nel Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) in fase di approvazione;
- Le aree a rischio idraulico e le aree di pertinenza fluviale come previsto nel Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.);

Il Piano Strutturale conferma ed in parte integra le salvaguardie indicate nel titolo VII del Piano di Indirizzo Territoriale.

#### **Art. 9 - Zonizzazioni di pericolosità per fattori idraulici**

Il territorio comunale è zonizzato in classi di pericolosità che tengono conto dei parametri riportati nella Carta della Pericolosità Idraulica.

Tale elaborato si basa sulla verifica e l'aggiornamento della cartografia del Piano Territoriale di Coordinamento sulle aree inondabili, di ristagno e dei processi di deposito, sulle recenti indagini di supporto alla Variante per il Territorio Aperto (D.C.C. n. 75/2002 di approvazione), alla Variante per la Fascia Costiera (D.C.C. n. 83/2001 di approvazione) e a Varianti di dettaglio al P.R.G. che hanno interessato il Territorio Aperto; inoltre si basa sul contenuto del P.A.I., in fase di approvazione, e sulla verifica degli Ambiti fluviali, oltre che della cartografia geomorfologica che riporta la sintesi delle aree di sedimentazione ed erosione e delle acclività, e della relazione geologica.

La zonizzazione di pericolosità deriva in modo sostanziale dalle suddette cartografie. Qualora l'aggiornamento della cartografia accerti variazioni del grado di pericolosità sarà necessario provvedere alla modifica contestuale della Carta della Pericolosità Idraulica.

La zonizzazione di pericolosità in relazione al rischio idraulico presenta le seguenti classi:

1 - PERICOLOSITÀ IRRILEVANTE – Aree collinari e montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- sono in situazione favorevole di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori di metri 2,00 rispetto al piede esterno dell'argine, o in mancanza, al ciglio di sponda. Tali aree in cartografia sono state individuate come una fascia di metri 10,00 al di fuori dall'ambito B allorquando non presenti perimetri di classe 3 o 4.

2 - PERICOLOSITÀ BASSA – Aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;

- sono in situazione di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2,00 rispetto al piede esterno dell'argine, o in mancanza, al ciglio di sponda. Tali aree in cartografia sono individuate, come per la prima classe, in assetto morfologico di pianura.

3 - PERICOLOSITÀ MEDIA – Aree di fondovalle per le quali ricorre almeno una delle seguenti condizioni:

- vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- sono morfologicamente in situazione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2,00 sopra il piede esterno dell'argine, o in mancanza, sopra il ciglio di sponda. Il limite esterno dell'ambito, determinato dai punti di incontro delle perpendicolari all'asse del corso d'acqua con la curva di livello posta alla quota altimetrica sopra individuata, si estenderà fino a metri 300 dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda se non sussiste una differenza di quota di metri 2,00 tra il ciglio e la porzione di territorio esterna e limitrofa al corso d'acqua.

La classe 3 è stata suddivisa in tre sottoclassi che rispondono alle seguenti caratteristiche:

3.a - PERICOLOSITÀ MEDIA BASSA – Aree di fondovalle o di pianura in cui non sono segnalati eventi di ristagno o alluvionamento ma che sono in situazione morfologicamente sfavorevole.

3.b - PERICOLOSITÀ MEDIA – Aree di fondovalle o di pianura, poste in situazione morfologicamente sfavorevole e protette da opere idrauliche, interessate da eventi ricorrenti di ristagno e/o esondazione della rete secondaria, di tracimazioni della rete principale che hanno determinato battenti d'acqua prevalentemente inferiori a cm 30.

3.c - PERICOLOSITÀ MEDIA Alta – Aree di fondovalle o di pianura, poste in situazione morfologicamente sfavorevole e protette da opere idrauliche, interessate da eventi ricorrenti di ristagno e/o esondazione della rete secondaria, di tracimazioni della rete principale che hanno determinato battenti d'acqua superiori a cm 30 e/o aree con permanenza di ristagno generalmente prolungata. In tale classe sono comprese le aree P3 e le P4 deperimstrate del P.A.I.

4 - PERICOLOSITÀ ELEVATA – Aree di fondovalle e di pianura non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono entrambe le seguenti condizioni:

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

## **Art. 10 - Il reticolo idraulico all'interno delle aree a rischio idraulico**

Nella Carta della Pericolosità Idraulica sono individuati i tratti di corsi d'acqua caratterizzati da difficoltà di deflusso ed inefficienza della sezione idraulica nelle aree di pianura; inoltre dalle indagini geomorfologiche risultano presenti tratti di fossi collinari con forte trasporto solido e processi esondativi nel fondovalle. Nei bacini idrografici di questi corsi d'acqua il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere la localizzazione di aree di esondazione e/o di accumulo delle acque sia attraverso impianti tecnici sia attraverso la destinazione di aree con laminazione naturale.

All'interno delle aree classificate a pericolosità idraulica: classe 3b, classe 3c e classe 4 di pericolosità, devono essere perseguite strategie ed indirizzi di gestione della rete idraulica secondaria finalizzata al recupero ed aumento della sua capacità di accumulo; infatti una parte

rilevante dei compiti che deve svolgere il reticolo idraulico-agrario è quello di contenere e accumulare volumi consistenti di acque prima dell'immissione diretta nei collettori principali; il Regolamento Urbanistico dovrà pertanto prevedere norme ed incentivi che attuino tali indicazioni.

I progetti di urbanizzazione, i progetti di infrastrutture, i piani di miglioramento agricolo ambientale dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

- non deve essere rialzata la quota di fondo dei fossi anche costituenti la rete agraria campestre;
- devono essere evitati restringimenti di sezione in corrispondenza di attraversamenti;
- deve essere ampliata la sezione di deflusso;
- nel caso di interventi insediativi rilevanti il progetto delle opere di urbanizzazione deve comprendere anche la rete di smaltimento delle acque superficiali e garantire anche che non siano aggravate le condizioni idrauliche del reticolo a valle;
- nel caso in cui i collettori a valle non siano in condizione di poter recepire incrementi di portata liquida il progetto di urbanizzazione deve contenere anche la previsione delle opere di mitigazione degli effetti.

#### **Art. 11 - Le aree a pericolosità idraulica (classe 3 e classe 4 di pericolosità)**

Per le aree inserite in classe di pericolosità 3 per fattori idraulici deve essere allegato al Regolamento Urbanistico uno studio, anche a livello qualitativo, che illustri lo stato di efficienza e lo schema di funzionamento delle opere idrauliche ove presenti o che comunque definisca il grado di rischio. I risultati dello studio dovranno costituire elemento di base per la classificazione di fattibilità degli interventi e ove necessario indicare soluzioni progettuali tese a ridurre al minimo possibile il livello di rischio ed i danni agli interventi per episodi di sormonto o di esondazione.

Per le aree classificate come 3a è fatto obbligo per i progetti di nuovi insediamenti la redazione di uno studio idrologico-idraulico per la valutazione del rischio.

Per le aree classificate come 3b è fatto obbligo per i progetti di nuovi insediamenti la redazione di uno studio idrologico-idraulico per la valutazione del rischio con un tempo di ritorno non inferiore ai 100 anni. Talora non sia dimostrata la sicurezza idraulica per tale tempo di ritorno, si devono attuare le opportune misure di mitigazione del rischio.

All'interno delle aree ricadenti in classe di pericolosità 3c, interessate da fenomeni significativi di ristagno delle acque e tracimazioni, valgono le seguenti prescrizioni:

- i progetti di insediamento previsti dovranno essere corredati da uno studio idrologico-idraulico per la valutazione del rischio con un tempo di ritorno non inferiore ai 200 anni e da opportuni progetti di attenuazione del rischio di ristagno attualmente rilevato; le opere di urbanizzazione dovranno prevedere anche gli interventi di sistemazione della rete di drenaggio superficiale senza che questo comporti aggravii alle aree poste più a valle. Deve essere recuperata, all'interno dell'area da edificare, la disponibilità di accumulo delle acque di ruscellamento e ristagno che l'insediamento contribuisce ad aumentare (volumi occupati dall'edificato e superfici impermeabilizzate).
- verifica che le quote assolute di progetto del piano di calpestio siano adeguate alla situazione morfologica locale in un intorno significativo dell'area, facendo riferimento ai tiranti d'acqua attesi nell'area;
- i locali interrati non possono essere realizzati;
- i locali seminterrati sono consentiti alle seguenti condizioni:

- a. i seminterrati devono essere realizzati fuori terra per almeno il 50% dell'altezza utile;
  - b. deve essere verificato, per i locali seminterrati dotati di scarichi, che le quote assolute siano idonee allo smaltimento delle acque tramite fognatura a gravità;
  - c. deve essere realizzato un sistema di difesa dei locali seminterrati dall'ingresso di acque di ristagno o correnti tramite opportune tecniche di impermeabilizzazione; il progetto degli accessi e delle aperture deve prevedere quote superiori al tirante riscontrato nell'area, considerando un franco di sicurezza. Eventuali finestrate devono essere dotate di sufficiente tenuta stagna per garantire l'incolumità delle persone e la riduzione del danno. Il regolamento urbanistico preciserà le specifiche tecniche per la realizzazione in sicurezza degli impianti elettrici e tecnologici.
- sono vietati rialzamenti del terreno; le sistemazioni agrarie e le sistemazioni esterne dei lotti in edificazione dovranno mantenere le quote di campagna preesistenti salvo modesti lavori di regolarizzazione delle superfici riferibili alle tradizionali lavorazioni agricole.

Per le aree inserite in classe 4 di pericolosità per fattori idraulici deve essere allegato al Regolamento Urbanistico uno studio idrologico-idraulico che definisca attraverso i normali metodi dell'idrologia con precisione il livello di rischio relativo all'area nel suo complesso; i risultati dello studio dovranno costituire elemento di base per la classificazione di fattibilità degli interventi. Nel caso in cui l'area interessata sia soggetta a fenomeni di inondazione con tempi di ritorno compresi fra 0 e 20 anni il Regolamento Urbanistico non dovrà consentire previsioni edificatorie salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, a condizione che per queste ultime si attuino tutte le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico a livelli compatibili con le caratteristiche dell'infrastruttura. Nel caso in cui dallo studio risulti invece che l'area interessata è soggetta a fenomeni di inondazione con tempi di ritorno superiori a 20 anni dovranno essere previsti interventi di messa in sicurezza atti alla riduzione del rischio ma non alteranti il livello dello stesso nelle aree adiacenti. Tali interventi dovranno dimostrare il raggiungimento di un livello di rischio di inondazione per piene con tempo di ritorno superiore a cento anni e dovranno essere coordinati con altri eventuali piani idraulici esistenti.

Il Piano Strutturale prevede la realizzazione di una cassa di espansione a nord del territorio comunale, alla confluenza tra il fiume Bruna ed il Canale Allacciante, al fine di mettere in sicurezza il contesto interessato dalle previsioni produttive nel Comune di Roccastrada e in loc. "Madonnino"; tale previsione costituisce Invariante Strutturale.

## **Art. 12 - Disposizioni correlate agli "Ambiti"**

Il presente articolo definisce gli interventi relativi agli aspetti collegati alla pericolosità idraulica, ai sensi dell'art. 15 del Piano Territoriale di Coordinamento e in applicazione della normativa regionale.

Le Tavv. G12 riportano la verifica degli ambiti nel territorio comunale:

- Ambito A: definito di assoluta protezione del corso d'acqua, corrisponde agli alvei, alle aree di golena, agli argini dei corsi d'acqua classificati a rischio nell'elenco della D.C.R.T. 12/00, nonché alle aree comprese nelle due fasce, della larghezza di metri 10,00, adiacenti ai corsi d'acqua, misurate dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda. In questo ambito non si dovranno prevedere interventi edilizi o altro che ostacolino il corso delle acque anche in caso di esondazione. Sono fatte salve le opere idrauliche o di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che per queste ultime si attuino le

precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico, relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e sia consentito comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua, secondo quanto previsto dall'art.73, comma 3 D.C.R.T. 12/00.

Ambito B: comprende le aree potenzialmente inondabili in prossimità dei corsi d'acqua classificati a rischio, come da D.C.R.T. 12/00, per i quali si rende necessaria una verifica dell'adeguato dimensionamento della sezione fluviale alle portate di massima piena, oltre ad eventuali interventi di regimazione idraulica. Gli interventi di riassetto idraulico sono volti alla messa in sicurezza degli insediamenti esistenti e alla prevenzione del rischio per quelli futuri da prevedere, preferibilmente al di fuori delle aree a rischio. Il rischio individuato nella fase di studio, potrà essere rimosso o modificato, mediante una indagine dettagliata, corredata di sezioni fluviali interessanti l'area oggetto di intervento e le aree a monte e a valle, al fine di individuare l'eventuale assenza del pericolo di inondazioni o le opere necessarie a contenere ed a evitare il rischio. Tale ambito corrisponde alle aree a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a due metri sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda. Il limite esterno dell'ambito, determinato dai punti di incontro delle perpendicolari all'asse del corso d'acqua con la curva di livello posta alla quota altimetrica sopra individuata, si estenderà fino a m. 300 dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda se non sussiste una differenza di quota di m. 2,00 tra il ciglio e la porzione di territorio esterna e limitrofa al corso d'acqua.

In Ambito A non sono consentite:

- nuove edificazioni e manufatti di qualsiasi natura;
- trasformazioni morfologiche;
- installazione di recinzioni;
- interventi interni all'alveo tesi alla riduzione della superficie della sezione fluviale.

Mentre vi sono consentite:

- piantumazioni di siepi con essenze di specie arboree autoctone che non superino l'altezza di m. 1,00;
- opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua;
- interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque;
- adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico;
- interventi sui manufatti esistenti di cui alla L.457/'78 art.31 lett. a, b, c.

Negli ambiti A non sono consentite recinzioni in muratura; negli Ambiti B sono consentite recinzioni in muratura di altezza massima fino a m. 0,30.

Per ulteriori interventi si rimanda a quanto stabilito dalla normativa di cui alla D.C.R.T. 12/00.

Negli interventi di nuova edificazione, dovrà essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile pari al 35% della superficie fondiaria del lotto di pertinenza. La superficie non edificata dovrà essere interessata da interventi che garantiscano l'infiltrazione, anche parziale, delle acque meteoriche; pavimentazioni esterne in betonelle, asfalto semipermeabile o altro.

Le aree di parcheggio, pubblico o privato dovranno essere realizzate con materiali che consentano l'infiltrazione delle acque nel sottosuolo. Nella manutenzione o nel rifacimento delle viabilità esistenti, si dovranno attuare gli interventi volti a favorire la penetrazione delle acque piovane nel sottosuolo.

Nei corsi d'acqua iscritti nell'elenco della D.C.R.T. 12/'00, non è ammesso il convogliamento diretto delle acque piovane, in tal caso le acque dovranno essere dirette in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino fenomeni di ristagno.

La impermeabilizzazione degli alvei dei corsi d'acqua deve essere evitata.

Sono ammessi interventi sull'alveo dei fiumi, al fine e per motivi di sicurezza idraulica, evitando la sottrazione di materiali dal ciclo del trasporto solido.

Tutti gli interventi che ricadono in Ambito B, dovranno essere supportati da indagini idrologiche-idrauliche che verifichino l'assenza di rischio idraulico per portate di massima piena con tempo di ritorno di 200 anni.

Per quanto attiene alla possibile influenza delle opere trasversali presenti lungo gli alvei del territorio comunale (ponti, traverse, ecc.) sul libero deflusso delle acque e quindi del possibile aggravio del rischio idraulico, il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere all'esecuzione di un accurato studio idraulico che tenga conto anche dell'eventuale trasporto solido e della dinamica dell'alveo, propedeutico alla realizzazione di interventi che si trovino in prossimità di tali strutture, indipendentemente dalla classe di pericolosità idraulica e dalla presenza o meno di ambiti fluviali.

L'eventuale individuazione di rischio idraulico per interventi che ricadono in Ambito B, dovrà essere superata realizzando opere di messa in sicurezza, anche puntuali, ma tali da non determinare un aumento di rischio idraulico a valle dell'intervento. Tali opere dovranno essere verificate e collaudate dagli Enti competenti.

Nella cartografia allegata vengono riportate le aree definite a rischio e pericolosità idraulica negli elaborati allegati alla D.G.R.T. n. 1212/99. In tali aree, sino all'approvazione del Piano di Assetto Idrogeologico, ed all'entrata in vigore delle relative norme, si applicano le previsioni di cui alla predetta D.G.R.T. nel rispetto delle salvaguardie introdotte con l'adozione del Progetto di Assetto Idrogeologico anzi citato.

I corsi d'acqua ricompresi nell'elenco di cui alla ex D.C.R.T. 230/94 e al P.I.T., con la sola eccezione delle parti tombate precedentemente all'entrata in vigore della suddetta normativa regionale, potranno essere interessati da attraversamenti da realizzarsi mediante ponti, tombini stradali o ferroviari, passi carrabili che non potranno comunque ridurre l'area della sezione idraulica preesistente. Non rientrano tra le opere di attraversamento altri interventi che configurino la copertura del corso d'acqua.

Per quanto attiene alle disposizioni del PIT, in relazione alla progettazione delle opere che interessano gli ambiti idraulici, il Regolamento urbanistico disciplinerà le aree classificate in Ambito idraulico "A2" nel rispetto dell'articolo 15, comma 8 del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

### **Art. 13 - Disciplina degli utilizzi e tutela dei corpi idrici**

Il presente articolato definisce gli interventi con riferimento all'utilizzazione ed alla tutela dei corpi idrici sotterranei e superficiali. Le tavole "idrogeologiche" del quadro conoscitivo G5, 6, 7, 8 "Carta delle isofreatiche e della conducibilità (maggio 1994, settembre 1994), della Permeabilità e della Vulnerabilità" individuano, in ottemperanza a quanto stabilito nel P.T.C., i corpi idrici di maggior interesse, gli acquiferi da tutelare, le aree con falda superficiale, le aree di ricarica degli acquiferi, le sorgenti (nel caso di Grosseto quelle significative sono esclusivamente di tipo termale).

Inoltre la relazione idrogeologica e gli allegati individuano le aree dei pozzi comunali e quelle di interesse per l'incremento delle risorse per l'acquedotto e di privati da tutelare. Il Regolamento Urbanistico determinerà le funzioni del sistema delle vasche e dei bacini

artificiali, del riuso delle opere di bonifica, dei canali e tutte quelle misure, d'intesa con il Consorzio di Bonifica Grossetana per contrastare il fenomeno di salinizzazione e per l'incremento, con differenti usi, delle risorse idriche. Le aree di invasamento assumono valenza di Invarianti Strutturali, per i valori legati al sistema delle acque, e sono riportate nella cartografia di progetto del Piano Strutturale.

#### **Art. 14 - Acquiferi da tutelare**

Nella pianura è presente un esteso e variamente profondo sistema complesso di acquiferi multistrato, alimentato in prevalenza dai flussi provenienti dai sedimenti di sub-alveo del fiume Ombrone, e subordinatamente dall'infiltrazione delle acque degli impluvi minori, e di quelle derivanti dai detriti di falda, ed in parte in connessione con le rocce permeabili dei rilievi circostanti. Tale sistema è probabilmente in talune zone in continuità idraulica con l'acquifero contenuto nelle sabbie della fascia costiera. I fenomeni di salinizzazione sono dovuti, per la fascia costiera con estensioni da 0,5 a 2 km dalla costa, a fenomeni di intrusione marina, favorita soprattutto dagli emungimenti lungo il litoraneo sabbioso, e all'ingressione in aree depresse tramite i canali di drenaggio e le lame fra i cordoni al lato del fiume Ombrone.

All'interno la salinizzazione è anche prodotta dall'acqua contenuta nei sedimenti lagunari e da processi di invecchiamento delle acque più profonde, aggravati da emungimenti spinti e che collegano acquiferi differenti. Sono comunque presenti livelli profondi con acque di buona qualità. Al chimismo ed alla miscelazione delle acque contribuisce il circuito regionale delle acque termali, che borda la pianura orientale, ma che mostra effetti di salinizzazione in altri punti della pianura.

Sono inoltre presenti falde meno importanti e di varia entità, con soluzioni di continuità nei rilievi arenacei fratturati (Colline di Grancia). L'infiltrazione nei rilievi carbonatici di Roselle ed Alberese contribuisce all'alimentazione delle falde profonde, ed al miscelamento con le acque termali.

Il Piano Strutturale prescrive il monitoraggio dei pozzi e la regolamentazione delle captazioni; l'Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica per il perseguimento del suddetto obiettivo, d'intesa con gli altri Enti territoriali e/o gestori della risorsa idrica.

L'Amministrazione Comunale collabora alla definizione della rete di monitoraggio dei corpi idrici, secondo il protocollo di intesa tra la Regione Toscana (Area tutela delle acque interne e costiere), il Bacino Regionale dell'Ombrone, l'A.R.P.A.T., in applicazione del D.Lgs 152/99.

Le disposizioni generali di tutela, e l'applicazione delle norme specifiche del Regolamento Urbanistico, negli aspetti di valore transitorio in relazione ai risultati degli studi idrogeologici sull'andamento spazio-temporale delle acque di falda e del monitoraggio dei processi di salinizzazione, a seguito dell'incremento delle conoscenze degli acquiferi e della variazione della qualità delle acque, possono subire delle modificazioni mediante Conferenza di Servizi a cui parteciperanno come soggetti la Regione, la Provincia, il Comune, l'A.R.P.A.T., il Consorzio Bonifica Grossetana; i risultati della Conferenza potranno comportare Varianti al Regolamento Urbanistico senza che ciò necessiti di modifica del Piano Strutturale.

Sono da sottoporre a tutela particolare le seguenti aree per le quali il Piano Strutturale definisce le norme di tutela e salvaguardia:

- *Acquifero freatico della costa sabbiosa*

Non è ammessa la realizzazione di nuovi pozzi. Saranno individuati e realizzati dei pozzi di monitoraggio, per le misurazioni di portata e di conducibilità, in modo da verificare le variazioni stagionali dello spessore della falda dolce. A seguito di puntuale censimento saranno applicati contatori per la misurazione delle portate edotte; tale prescrizione assume valenza di interesse pubblico e quindi di Invariante Strutturale. Per l'elevata vulnerabilità dell'acquifero non sono ammessi interventi di stoccaggio di rifiuti e/o la previsione di discariche, la fertirrigazione e l'uso di diserbanti non regolamentati, l'individuazione di aree per il seppellimento di carogne animali, la realizzazione di impianti di smaltimento delle acque reflue per sub-irrigazione e/o pozzi neri, interventi di impermeabilizzazione o che favoriscano l'ingressione marina dai canali. Devono essere puntualmente definiti ed analizzati i produttori reali e potenziali di inquinamento.

- *Acquifero di sub-alveo del fiume Ombrone*

La porzione di pertinenza fluviale ed i terreni alluvionali permeabili a questa circostanti, da Grosseto verso Istia d'Ombrone, costituisce un'area di approvvigionamento idrico ad uso potabile pubblico, e subordinatamente privato. Il ruolo di tale area risulta fondamentale anche per la ricarica degli acquiferi profondi della pianura. L'Amministrazione Comunale prevede, sulla base di nuove indagini idrogeologiche, in accordo con l'Ente di gestione dell'Acquedotto, la realizzazione di nuovi punti di emungimento. Nelle aree ove sono presenti prese per l'acquedotto pubblico poste in prossimità di contesti urbani e strade di grande circolazione, pertanto dovranno essere attivate adeguate misure di protezione. Inoltre per l'emungimento da punti prossimi agli argini le indagini idrogeologiche dovranno essere integrate da indagini geologico tecniche e geotecniche sugli effetti indotti di cedimento dei terreni e delle opere idrauliche.

- *Pianura alluvionale grossetana*

Nella pianura alluvionale grossetana, in relazione ai processi di salinizzazione, in attesa della conferma degli esiti del monitoraggio e degli studi idrogeologici e della modellazione degli acquiferi, viene individuata una fascia critica che si raccorda con quella limitrofa litoranea che si estende grossomodo parallelamente alla costa con una distanza massima dal mare di circa 5 km. A questa fascia sono aggiunte le aree individuate dalla cartografia idrogeologica (tav.G5-6) caratterizzate da elevata conducibilità (valori  $> 3000 \mu\text{S}/\text{cm}$ ). In tale aree non è attualmente ammessa la realizzazione di nuovi pozzi, mentre l'emungimento sarà regolato sulla base dei risultati del monitoraggio e della modellazione idrogeologica, e sulle caratteristiche del sistema di prelievo. Da questi sarà inoltre possibile autorizzare la ricerca di acqua, con terebrazioni anche profonde e definire le modalità di prelievo e campionamento delle acque, e conseguentemente, secondo una classificazione di valori di conducibilità, determinare differenti analisi e prove. In base agli esiti di queste sarà autorizzata la realizzazione del pozzo, con le relative tecniche e modalità esecutive, o al contrario ordinata la chiusura del foro di sondaggio ovvero prescritto il suo uso come punto per il monitoraggio.

Per tutte le altre zone della pianura, comprese quelle caratterizzate dalla presenza di falde con acque dolci miscelate con quelle termali, e per quelle collinari, la realizzazione dei pozzi è autorizzata sulla base delle prescrizioni che saranno definite dal Regolamento Urbanistico. Queste indicheranno la modalità delle indagini di supporto alla ricerca idrica, con verifiche e controlli del contesto idrogeologico (analisi chimiche, prove di portata anche di pozzi limitrofi, etc.) che dovranno essere correlate con le conoscenze e la documentazione disponibile presso gli uffici tecnici dell'Amministrazione Comunale e degli Enti competenti sul territorio.



Il Regolamento Urbanistico definirà anche la modalità di realizzazione dei pozzi relativamente al problema della connessione od isolamento dei differenti livelli acquiferi o permeabili, ed indicherà i casi dove vi sia obbligo della messa in opera di tubi per le misure in situ, sia nel caso di autorizzazione di nuovi pozzi, che per l'adeguamento di quelli presenti.

#### **Art. 15 - Prescrizioni di dettaglio per la ricerca idrica e l'emungimento**

Le relazioni geologiche dovranno essere accompagnate da una certificazione del tecnico su tutti gli aspetti relativi ai caratteri idrogeologici, geochimici, idrodinamici e soprattutto alla messa in opera del pozzo, applicando gli standard indicati dalla struttura tecnica comunale.

Nelle aree di pianura e pedecollinari, ove si hanno manifestazioni o pozzi attestanti la presenza di processi di risalita delle acque termali, gli interventi volti all'incremento all'uso di tale risorsa non dovranno determinare interferenze od impatti sulle acque dolci o peggioramenti della qualità delle acque utilizzate per uso irriguo; inoltre le indagini idrogeologiche, dei sistemi idrodinamici e l'elaborazione di modelli di simulazione delle acque in profondità, dovranno essere messi in relazione con le eventuali situazioni di pericolosità potenziale dei fenomeni tipo sinkhole.

Nelle aree collinari, con litologia prevalente della formazione arenacea e di quella carbonatica, subordinatamente con detriti di versante, al fine della tutela delle falde presenti, è ammessa la ricerca idrica, con verifica del bilancio idrogeologico. Nel caso di pozzi profondi saranno applicate le prescrizioni del Regolamento Urbanistico per gli acquiferi nelle rocce fratturate.

Non è ammesso: lo stoccaggio di rifiuti e/o la previsione di discariche; la fertirrigazione e l'uso di diserbanti non regolamentati; l'individuazione di aree per il seppellimento di carogne animali; la realizzazione di impianti di smaltimento delle acque reflue per sub-irrigazione e/o pozzi neri, per un raggio di 1 km a monte di pozzi o sorgenti, mentre a valle deve essere verificata l'eventuale interferenza, mediante apposita indagine geologico-idrogeologica. In particolare nel caso dei rilievi di Roselle gli interventi non dovranno causare variazione dell'apporto idrico nel sottosuolo.

Ad esclusione delle aree in cui è vietata la realizzazione di nuovi pozzi e di quelle corrispondenti a zone ad elevato interesse ed oggetto di particolare tutela, nel resto del territorio comunale è possibile effettuare ricerche idriche per la realizzazione di pozzi ad uso domestico, irriguo, industriale, igienico assimilato, potabile, inoltrando domanda agli Enti competenti, ai sensi della normativa vigente, ed all'Amministrazione Comunale.

L'accettazione della domanda di realizzazione dell'opera è subordinata all'analisi dello stato della risorsa idrica sotterranea nell'area interessata (geometria degli acquiferi, potenzialità e caratteristiche, aree di rispetto e di salvaguardia, vulnerabilità, sfruttamento, ecc.).

Nel caso di acquifero multistrato, dove livelli acquiferi diversi sono in collegamento fra loro, negli allegati tecnici deve essere documentata la loro struttura idrogeologica. L'emungimento da più livelli deve essere giustificato dalla potenzialità dell'acquifero in funzione dei reali fabbisogni del richiedente.

I progetti e gli interventi di qualsiasi natura ricadenti all'interno delle aree di rispetto di derivazioni superficiali e di pozzi dovranno essere corredati da appositi studi geologici e idrogeologici che escludano l'interazione con la falda idrica. Per tutti i pozzi ad uso acquedotto privato e pubblico è prescritta un'area di tutela assoluta avente raggio della estensione di metri 20,00, ed un'area di rispetto avente raggio della estensione di metri 200,00.

La zona di protezione è estesa al bacino idrografico sotteso. I progetti e gli interventi di qualsiasi natura ricadenti all'interno delle zone di protezione dovranno essere corredati da appositi studi geologici e idrogeologici che escludano l'interazione con la falda idrica sfruttata.

Fatta eccezione per le sorgenti, non è consentito porre acquiferi a contatto permanente dell'atmosfera mediante scavi di qualsiasi forma e dimensione, senza che siano realizzate le dovute opere di protezione. Opere diverse da pozzi (quali scavi sotto falda, drenaggi, etc.) che interferiscono con i livelli acquiferi del sottosuolo, anche solo temporaneamente, devono essere giustificati e documentati negli allegati di progetto.

Il Comune rilascerà o negherà l'autorizzazione alla realizzazione e all'utilizzo dell'opera, previo esame della domanda, dei documenti progettuali e acquisizione del parere dell'A.A.T.O., e per quanto di competenza della A.S.L e della Provincia, ferma restando la possibilità di impartire prescrizioni tecniche o vincoli che si ritengono opportuni, caso per caso.

L'inosservanza delle prescrizioni comporterà la revoca dell'autorizzazione e l'applicazione delle sanzioni previste da Legge.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di revocare l'autorizzazione alla costruzione e all'uso di qualsiasi opera di captazione per motivi igienici o di interesse pubblico. Il Comune provvede al rilascio o al diniego dell'autorizzazione entro i termini previsti dalle leggi vigenti.

Anche in caso di rifacimento di pozzi nelle vicinanze di uno esistente ormai in disuso, dovrà essere seguita la stessa prassi e l'autorizzazione potrà essere concessa o meno a patto della previa chiusura del pozzo esistente.

I nuovi pozzi dovranno essere ubicati ad una distanza che non comporti interferenza dei coni di depressione con eventuali pozzi esistenti. Tale dimostrazione dovrà essere supportata da adeguata relazione geologico-idrogeologica allegata alla domanda di ricerca di acque sotterranee.

Nelle aree ad elevata vulnerabilità e di ricarica degli acquiferi, gli impianti di smaltimento delle acque reflue esistenti, a servizio di abitazioni o strutture varie, realizzati mediante fosse imhoff o pozzi neri, possono essere mantenuti se dalle risultanze di uno studio puntuale geologico-idrogeologico è dimostrata la non interferenza con acquiferi o corpi idrici. La verifica di quanto sopra è obbligatoria in fase di ristrutturazione e/o ampliamento dell'esistente, nonché di cambio delle destinazioni d'uso. In alternativa allo smaltimento per sub irrigazione, è ammessa la costruzione di depuratori abbinati ad impianti di fitodepurazione o sistemi assimilabili.

Le opere di sfruttamento della risorsa idrico-potabile devono garantire l'osservanza delle disposizioni relative alle aree di salvaguardia delle risorse idriche (zone di tutela assoluta, zone di rispetto, zone di protezione) stabilite dal Decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988, n. 236, recante "Attuazione della direttiva C.E.E. n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'articolo della legge 16 aprile 1987, n. 183", recepite dal D. Lgs. 152/'99.

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre prevedere normative specifiche: per la salvaguardia della risorsa idrica a seguito di interventi in sotterraneo; per la protezione dai principi attivi usati in agricoltura all'interno delle aree a maggior vulnerabilità della falda; per il superamento dei vincoli di protezione appoggiati a limiti geometrici e/o geografici, inserendo i concetti di delimitazione dei bacini idrogeologici e di protezione "temporale" (tempi di arrivo di eventuale inquinante dall'immissione sul terreno al sito di attingimento)

dei punti di approvvigionamento, anche attraverso un coinvolgimento dei soggetti gestori delle attività di approvvigionamento idrico e depurazione delle acque.

## **Art. 16 - Risorse idriche superficiali**

Il Piano Strutturale considera fondamentali gli interventi di razionalizzazione della gestione delle risorse idriche, con la previsione di azioni volte all'uso diversificato delle acque, in relazione sia al tipo che alla qualità, all'incremento delle risorse di superficie, ed al conseguente incremento della qualità di quelle sotterranee, contrastando i processi di salinizzazione delle acque e dei suoli. Sono individuati i modi di gestione della risorsa idrica, definendo le soluzioni per la reperibilità di fonti alternative ai sensi di quanto stabilito dal Piano Territoriale di Coordinamento.

Il Piano Strutturale individua nelle Unità di Paesaggio e sub-Unità di Paesaggio aree per la realizzazione di nuovi piccoli invasi sia collinari che di pianura, prevalentemente per uso irriguo, oltre che confermare le previsioni del Piano del Territorio Aperto. Il Regolamento Urbanistico preciserà, sulla base di indagini e verifiche, la quantità e la più corretta ubicazione e la fattibilità degli invasi. La progettazione esecutiva degli interventi di cui sopra dovrà tuttavia contenere un approfondito studio degli effetti prevedibili sull'ambiente circostante con ampio ambito di riferimento territoriale.

Fra le aree di nuovo invaso individuate dal Piano Strutturale, particolare importanza assumono il riuso a tale scopo dell'ex Canale Diversivo e l'area compresa tra il fiume Bruna ed il canale Molla e Collettore (Padule Aperto), a monte di Cernaia, da considerarsi, come tali, Invarianti Strutturali; l'invasamento avverrà mediante acque provenienti dagli impianti idrovori del Consorzio Bonifica Grossetana. Tali invasi potranno avere usi plurimi, compreso l'idropotabile.

Gli invasi potranno essere realizzati dal Consorzio Bonifica Grossetana, da comprensori irrigui asserviti da uno o più bacini, da singoli privati, dal Comune. Le aree interessate dalle opere di cui al presente articolo potranno essere soggette ad esproprio. La gestione delle acque, pubbliche ai sensi della L. 36/94, previo rilascio di regolare concessione da parte della Provincia, sarà affidata al Consorzio di Bonifica Grossetana che, tramite le forme e le procedure già usate e da concordare con l'Amministrazione Comunale, sarà competente per la distribuzione fino all'utenza finale.

~~Il Piano Strutturale introduce, come elemento di condizione per la realizzazione di alcuni interventi puntualmente specificati, la realizzazione di invasi artificiali nell'ambito dell'applicazione della perequazione urbanistica.~~

Le acque reflue provenienti dai depuratori saranno immesse in laghetti, ovvero miscelate ed eventualmente riutilizzate anche per l'agricoltura e/o per le reti per uso domestico non potabile, ed eventualmente per la ricarica della falda.

L'Amministrazione Comunale, tramite una specifica struttura tecnica, effettuerà indagini idrologiche ed idrogeologiche ed il controllo e verifica della gestione di tutto il sistema delle acque, profonde e superficiali; in particolare proporrà e promuoverà, in collaborazione con il Consorzio di Bonifica e con gli altri enti territoriali, vari interventi finalizzati alla ricarica delle falde mediante l'utilizzo dei canali, opere di contrasto all'ingressione marina lungo i fossi e canali, lo spargimento di acqua in aree di pianura, anche per combattere i processi di degrado dei suoli, etc.

Oltre agli invasi artificiali individuati dal Piano Strutturale e di iniziativa pubblica, su tutto il territorio di Grosseto è possibile realizzare vasche e bacini di invaso che dovranno

essere supportati da studio geologico idrogeologico che verifichi la fattibilità dell'intervento. In particolare dovranno essere escluse tutte le aree definite a rischio imminente o potenziale da un punto di vista geologico, morfologico e le aree da bonificare. In particolare per gli invasi da sbarramento dovrà essere verificato l'equilibrio del trasporto liquido e solido a valle dello sbarramento e la compatibilità ambientale.

Per tutti gli interventi di nuova edificazione in ambiti urbani e per quelli di riuso del patrimonio edilizio esistente con aumento reale del carico antropico e/o di unità immobiliari è prescritta la realizzazione di cisterne per la raccolta delle acque piovane e riutilizzo delle stesse per uso domestico-irriguo. L'eventuale uso igienico assimilato dovrà essere garantito da un impianto con degradatore, tale trattamento permette anche il riutilizzo delle acque raccolte attraverso una rete duale.

L'Amministrazione Comunale entro un anno dall'adozione del Piano Strutturale avvierà uno studio di fattibilità tecnica e finanziaria per la realizzazione di una rete duale urbana, unito ad un censimento e monitoraggio dei pozzi esistenti, finalizzata a servire utenze private e pubbliche di acqua non potabile per finalità domestiche-irrigue e per utilizzo in processi produttivi. La rete duale consentirà la chiusura dei pozzi privati esistenti, con particolare riferimento a quelli ubicati lungo la fascia costiera, che comportano l'ingresso del cuneo salino. Per quei pozzi che potranno rimanere attivi, l'attività di emungimento sarà monitorata e contabilizzata. La realizzazione della rete, delle opere e degli impianti tecnologici relativi potrà precedere l'adozione del Regolamento Urbanistico.

L'attuazione della rete duale rappresenta una Invariante Strutturale, in ogni caso vincolante per la realizzazione dei nuovi insediamenti previsti dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico.

### **Titolo III – I Sistemi Ambientali e Funzionali**

#### **Art. 17 - Disposizioni applicative**

Il presente Titolo detta disposizioni per la tutela ed il mantenimento delle risorse naturali al fine della salvaguardia dell'integrità fisica del territorio. Le indicazioni contenute nei successivi articoli, sono da considerarsi indirizzi e prescrizioni da recepire nella normativa di attuazione delle previsioni e degli interventi progettati.

Il mantenimento ed il miglioramento delle risorse naturali, è condizione fondamentale per l'attuazione dello sviluppo sostenibile ~~definito dalla L.R. 5/1995~~ e pertanto l'insieme delle disposizioni contenute nel presente Titolo ha valore di Invariante Strutturale.

Il Regolamento Urbanistico, nel dettare la disciplina dettagliata e puntuale di rispettiva competenza, può definire e prescrivere, ovvero dichiarare ammissibili, le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni di immobili, solamente con le limitazioni ed alle condizioni dettate dalle disposizioni di cui agli articoli del presente Titolo.

Ogni piano o programma settoriale, ed ogni atto amministrativo, regolamentare o di valenza generale, comunale, è tenuto, oltre che a rispettare le limitazioni e le condizioni dettate dalle disposizioni di cui ai successivi articoli del presente Titolo, a perseguire gli obiettivi e ad applicare le direttive indicate nelle medesime disposizioni.

#### **Art. 18 - La risorsa aria**

Al fine della valutazione della qualità ambientale e della caratterizzazione dell'identità territoriale, la risorsa aria è uno degli elementi primari; nella pianificazione e programmazione degli interventi, sarà posta attenzione al miglioramento della qualità esistente.

Per il raggiungimento di tale obiettivo è necessario:  
imporre ad ogni nuova iniziativa a carattere produttivo l'adozione e il mantenimento degli standard di legge relativamente all'inquinamento acustico e atmosferico;

- incentivare la sostituzione dei vecchi impianti di riscaldamento con impianti dotati di bruciatori a bassa emissione di ossido di azoto;
- razionalizzare i flussi di traffico veicolare, mantenendo rigida la distinzione fra strade urbane di scorrimento e strade di quartiere;
- favorire l'uso di veicoli di trasporto a basso o nullo livello di inquinamento mediante la realizzazione di percorsi specifici (piste ciclabili, corsie preferenziali, etc.);
- incentivare l'uso del trasporto pubblico (tramite l'incremento minimo del monte kilometrico variabile tra 270.000 e 350.000 vetture/anno per il servizio urbano, secondo gli scenari di intervento previsti dal P.U.M., il quale potrà prevedere ulteriori Azioni finalizzate all'incremento del monte kilometrico, senza che ciò costituisca Variante al Piano Strutturale);
- incentivare l'uso di eco-carburanti per autotrazione;
- mantenere in efficienza ed incrementare il ripristino delle aree boscate e la creazione di nuovi parchi urbani e di aree a verde diffuso all'interno della città e delle frazioni;

- il rispetto dei requisiti passivi degli edifici.

Il miglioramento della qualità dell'aria è strettamente connesso all'impostazione coerente del sistema della mobilità.

Pertanto nella definizione del Piano Urbano della Mobilità (P.U.M.) e suoi successivi aggiornamenti, degli interventi di riorganizzazione e razionalizzazione del traffico, oltre che nelle scelte localizzative delle funzioni, devono essere assunte, fra le prioritarie, le valutazioni riguardanti le emissioni inquinanti e sonore e l'adozione di misure finalizzate alla loro riduzione, assicurando il coordinamento con il Piano di Classificazione Acustica e con il Piano di Risanamento Acustico, ~~ai sensi della L. 447/1995~~, oltre che con il Piano delle Funzioni ~~di cui alla L.R. 39/1994 integrata dalla L.R. 43/2003~~.

Il Piano Urbano della Mobilità e suoi aggiornamenti, supportati da adeguati studi conoscitivi, in stretta correlazione con il Regolamento Urbanistico, dovrà indicare, supportato da adeguato studio sulla mobilità, le azioni concrete per il perseguimento degli obiettivi generali di Piano fra le quali almeno:

- sviluppo del trasporto pubblico tramite riorganizzazione della sua rete, anche con l'attivazione di servizi di tipo flessibile, per risolvere le carenze evidenziate nel Piano dei Tempi e degli Orari;
- interventi di adeguamento dell'interscambio tra mezzo pubblico e privato, tra gomma e ferro (studio dei nodi di interscambio, piano parcheggi, approfondimento e integrazione della rete ciclabile urbana ed extraurbana).

Per il perseguimento degli obiettivi di cui sopra il Piano Strutturale:

- individua una gerarchia per la viabilità extraurbana ed urbana;
- si basa sul presupposto del mantenimento della gratuità di accesso e di uscita ai quattro svincoli della nuova Aurelia, qualora tale asse viario assuma valenza di tracciato autostradale;
- definisce un anello viario intorno al Capoluogo ~~con sezione stradale di almeno mt. 23,00~~ comprensivo di pista ciclabile, posto in relazione con un sistema di parcheggi scambiatori;
- prevede la riorganizzazione di importanti assi viari e la risagomatura del rilevato ferroviario (previa intesa con R.F.I.) nella città finalizzata all'individuazione di ulteriori parcheggi e piste ciclabili e a facilitare il collegamento carrabile, ciclabile e pedonale tra le due parti della città;
- prevede lo spostamento dello scalo merci a Braccagni e l'utilizzo dell'area liberata per funzioni pubbliche: parcheggio scambiatore, nodo intermodale di interscambio, viabilità;
- auspica il potenziamento della linea ferroviaria Grosseto-Siena;
- prevede l'adeguamento e la messa in sicurezza della viabilità di collegamento con la costa;
- prevede la realizzazione di parcheggi scambiatori destinati alla sosta prolungata vicino alla viabilità urbana di scorrimento;
- prevede la creazione di parcheggi da destinare alla sosta breve e per i residenti in prossimità del centro e delle aree pedonali, secondo il criterio generale che il dimensionamento deve soddisfare prioritariamente i residenti;
- prevede la realizzazione di barriere verdi lungo la viabilità e l'uso di pavimentazioni stradali ad assorbimento sonoro per ridurre l'inquinamento acustico;

- definisce un sistema di piste ciclabili, delle quali assumono valore strategico quelle di collegamento come di seguito elencate:
  1. tracciato Istia d'Ombrone – Stiacciole – Casalecci – San Martino - Capoluogo
  2. tracciato Alberese – Marina di Alberese – Rispescia – Enaoli – Capoluogo
  3. tracciato Rispescia – Capoluogo (utilizzando la strada vicinale “Pratini A” con un ulteriore attraversamento del Fiume Ombrone mediante struttura pertinenziale all'esistente ponte)
  4. tracciato Alberese – fiume Ombrone (loc. Barca) – Principina a Mare - Capoluogo
  5. tracciato Capoluogo – Principina a Mare – Marina di Grosseto – Fiumara – Le Marze
  6. tracciato Ponte Tura – Capoluogo – Comune di Castiglione della Pescaia lungo il percorso dell'ex canale Diversivo
  7. tracciato Scavi Archeologici – Roselle – Capoluogo
  8. tracciato Montepescali – Vallerotana - Batignano – Roselle – Istia d'Ombrone
  9. tracciato dell'anello viario del capoluogo
- individua aree sosta campers nella fascia costiera, oltre che delle nuove ad Alberese e Roselle;
- individua nuovi Parchi Urbani, oltre quelli già esistenti e in fase di realizzazione;
- conferma la fascia di rispetto intorno all'aeroporto, conformemente al Piano di Classificazione Acustica, ~~e precisa le funzioni ammissibili;~~
- prevede la rilocalizzazione in altri ambiti di funzioni attrattori di traffico veicolare;
- **auspica prescrive** che la realizzazione di nuove stazioni di rifornimento carburanti e la ristrutturazione di quelle esistenti siano subordinate all'installazione di almeno una pompa di ecocarburante (metano, gpl, biodiesel, ecc.).

Il Regolamento Urbanistico (comprensivo del Piano delle Funzioni ~~di cui alla L.R. 39/1994 integrata dalla L.R. 43/2003~~) e il Piano Urbano della Mobilità dovranno interagire al fine di perseguire gli obiettivi generali suddetti; ulteriori interventi di dettaglio, in aggiunta a quelli definiti dal Piano Strutturale non comporteranno Variante allo stesso, se conformi con i suoi contenuti con particolare riferimento alle Invarianti Strutturali.

Il Piano Comunale di Classificazione Acustica, adottato dal Consiglio Comunale il 27.11.2003 con Deliberazione n. 118, dovrà essere approvato prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico; costituisce parte del Quadro Conoscitivo in quanto rappresenta la situazione attuale sulla classificazione acustica. Il Regolamento Urbanistico definirà le funzioni ammissibili all'interno delle U.T.O.E. nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri ed indirizzi contenuti nel Piano Comunale di Classificazione Acustica. ~~Il Piano Strutturale recepisce la prescrizione relativa all'individuazione di una prima fascia di rispetto dal limite rappresentato dalla recinzione aeroportuale di mt. 300 all'interno della quale sono ammesse esclusivamente funzioni connesse all'attività dell'aeroporto; individua una seconda fascia di mt. 300 dove non ammettere nuova residenza.~~

Il Piano Strutturale recepisce le azioni previste dal Piano dei Tempi e degli Orari, adottato contestualmente e che dovrà essere approvato prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico.

## **Art. 19 - La risorsa acqua**

La struttura idrologica e gli elementi di struttura idrogeologica, come definiti dal quadro conoscitivo (Tavv. G5, G6, G11, G12, G14), costituiscono invariante strutturale e la risorsa acqua riveste un ruolo fondamentale e pregiudiziale ai fini della qualità della vita e della fattibilità degli interventi insediativi, delle attività agricole ed industriali, delle attività termali e turistiche, direttamente collegati alla disponibilità o reperibilità delle risorse idriche.

Le azioni di programmazione e pianificazione del territorio, saranno tese:

- alla tutela delle componenti territoriali, storiche e paesistiche del sistema delle acque come elemento di valorizzazione e di sviluppo sostenibile anche con interventi volti all'incremento delle risorse tramite il riuso di opere di bonifica;
- al corretto uso della risorsa idrica sia di superficie che sotterranea e al contenimento dello sfruttamento improprio;
- alla rinaturalizzazione delle reti di drenanti, in relazione sia all'incremento del coefficiente di deflusso o dell'infiltrazione efficace;
- a proporre misure in funzione dell'incremento delle conoscenze, partecipando ad azioni di monitoraggio dei corpi idrici sotterranei;
- alla diversificazione degli utilizzi, in ragione delle qualità e caratteristiche e disponibilità delle acque;
- all'abbattimento degli effetti negativi in atto, quali la salinizzazione e la perdita di rilevanti quantità, tramite interventi finalizzati a ridurre il riversamento in mare da parte dei corsi d'acqua naturali e artificiali e a riorganizzare la gestione degli acquiferi complessi presenti nella pianura grossetana.

Per il perseguimento delle finalità di cui ai commi precedenti il Piano strutturale:

- individua le aree ad alta vulnerabilità ambientale;
- definisce le azioni per attenuare le cause di depauperamento dei corpi idrici, inquinamento, di ingressione marina e miscelazione negativa di acque termali, di diminuzione di capacità di ricarica e di portata;
- prevede la realizzazione di invasi e di sistemi di immagazzinamento idrico anche attraverso il riuso delle opere di bonifica;
- prevede la realizzazione di reti duali al fine del riuso di acque superficiali, tecniche o industriali, per usi non potabili con particolare riferimento al recupero delle acque meteoriche e grigie le cui modalità saranno definite con il Regolamento Urbanistico;
- prescrive il potenziamento della rete fognaria sia bianca che nera e gli impianti di depurazione sia pubblici che privati;
- prevede il potenziamento degli impianti di depurazione di Braccagni e Alberese;
- prevede il trasferimento degli impianti di Principina a Mare e Marina di Grosseto nel Capoluogo con il potenziamento dell'impianto di San Giovanni;
- l'area liberata dall'impianto di depurazione di Principina a Mare, una volta bonificata, potrà essere utilizzata per la realizzazione di un impianto di desalinizzazione qualora si rendesse necessario;
- prevede la realizzazione di una condotta per smaltire il percolato dell'impianto di trattamento rifiuti delle Strillaie presso il depuratore di San Giovanni;



- prescrive che nuove previsioni urbanistiche comportanti nuova edificazione o ristrutturazione con aumento dei carichi urbanistici siano subordinate alla verifica del dimensionamento e del funzionamento complessivo dei sistemi di smaltimento urbani;
- prescrive il divieto di fenomeni di percolamento di sostanze inquinanti nelle falde sotterranee
- **ammette** ~~prescrive~~ interventi di ammodernamento dell'acquedotto pubblico finalizzati a ridurre le perdite di esercizio dello stesso a valori tecnicamente accettabili (non più del 20%).

Il sistema delle acque superficiali costituito da corpi idrici, corsi naturali, canali o parte di essi, è di fondamentale importanza sia come componente della risorsa idrica, sia come fattore di caratterizzazione territoriale e paesistica, tanto da costituire per la pianura bonificata grossetana elemento di struttura profonda e come tale è tutelato e conservato. Le previsioni e gli interventi programmati nel territorio dovranno garantire la tutela, il riequilibrio e il miglioramento del sistema delle acque superficiali esistente.

Per il fine di cui al comma precedente saranno favorite le azioni tese:

- alla diminuzione della velocità di scorrimento delle acque degli impluvi circostanti la pianura grossetana, e all'aumento della copertura boschiva;
- all'introduzione di tecniche d'inerbimento delle colture specializzate arboree;
- alla definizione di forme di irrigazione a basso consumo di acqua e con limitati effetti battenti;
- alla cura delle sistemazioni idrauliche agrarie e alla diminuzione dei tempi durante i quali il suolo è denudato;
- alla rinaturalizzazione dei corsi d'acqua per favorire l'espandersi delle acque negli alvei e all'introduzione e al mantenimento di casse di espansione e aree per la ricarica delle falde;
- alla manutenzione e ripulitura delle aste fluviali e alla creazione di zone di accumulo mediante laghetti e piccoli invasi per uso plurimo;
- all'accumulo e ridistribuzione delle acque nei canali sia in uso che da ripristinare del sistema delle bonifiche;
- all'individuazione delle aree di possibile laminazione delle piene di impluvi minori;
- al recupero e all'accumulo delle risorse idriche, nell'ambito delle progettazioni di nuova captazione, favorendo la capacità di infiltrazione dei suoli e l'efficacia dell'infiltrazione verso le falde;
- alla conservazione degli ambienti di valore ambientale legati alle aree umide.

Le aree di ricarica delle falde e le sorgenti, rivestono fondamentale importanza al fine del mantenimento e del miglioramento della risorsa idrica; il Piano Strutturale definisce i criteri per il Regolamento Urbanistico e per i relativi studi idrogeologici di supporto finalizzati alla tutela e alla perimetrazione di tali aree; in particolare dovrà essere impedito l'allontanamento delle acque piovane, l'immissione di acque inquinate, l'errata miscelazione di acque di differenti caratteristiche (acque dolci, salate juvenili, salate marine, salate termali, salmastre, etc.).

Anche per la risorsa idrica la Valutazione degli Effetti Ambientali per ciascun intervento definisce le possibilità d'uso ai fini abitativi e la capacità di sopportare effetti conseguenti ad insediamenti in aree limitrofe, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico.

In ogni caso, il Piano Strutturale detta le seguenti prescrizioni generali alla trasformabilità:

- le previsioni insediative relative ad ogni U.T.O.E. sono condizionate alla contestuale realizzazione degli interventi di potenziamento dei servizi e infrastrutture atti a garantire un adeguato utilizzo della risorsa idrica ~~(con una dotazione minima di l./g. 300 per abitante residente e di previsione)~~ e l'efficienza degli impianti di emungimento (ad esempio pozzi, acquedotto), nonché un adeguato smaltimento dei reflui da parte degli impianti di depurazione in base al programma dell'Autorità di Ambito;
- la necessità di acquisire in sede di Regolamento Urbanistico il parere dell'Autorità di Ambito riguardo alla quantità massima di incremento sopportabile secondo le indicazioni del Piano di Ambito;
- la necessità di acquisire in sede di attuazione degli interventi apposita certificazione da parte dell'Ente gestore sull'adeguatezza del servizio in base agli incrementi insediativi previsti.

Il Piano Strutturale recepisce le concessioni in essere regionali per lo sfruttamento di acque minerali e termali, prendendo atto che le risorse, i giacimenti e le pertinenze connesse fanno parte del patrimonio indisponibile regionale.

Nella Tav. N1 del Quadro Conoscitivo è delimitato l'ambito oggetto di concessione per lo sfruttamento di acque minerali e termali pubbliche "Terme di Roselle" nel quali valgono le prescrizioni di cui all'art. 31 della L.R. n. 86/1994, riferite alle zone di rispetto, nelle quali sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a – dispersione ovvero immissione in fossi, non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati
- b – accumulo di concimi organici
- c – dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade
- d – spandimento di pesticidi e fertilizzanti
- e – aperture di cave e pozzi
- f – discariche di qualsiasi tipo anche se controllate
- g – stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanza chimiche pericolose, sostanze radioattive
- h – centri di raccolta, rottamazione e demolizione di autoveicoli
- i – impianti di trattamento rifiuti
- l – pascolo e stazzo di bestiame
- m – ogni altra attività inquinante

Nella Tav. N1 sono altresì individuate le aree oggetto di permessi di ricerca per la risorsa termale che riguardano:

- "Poggetti Vecchi"
- "Terrazzieri"
- "Roselle 2"
- "Roselle 2bis"
- "Fontebianca"

Il rilascio di nuove concessioni regionali per lo sfruttamento di acque minerali e termali, costituirà integrazione del Quadro Conoscitivo; in ogni caso anche per i nuovi ambiti varranno le prescrizioni suelencate.

E' a carico dei concessionari la definizione delle zone di rispetto mediante l'elaborazione di uno studio idrogeologico. Lo studio idrogeologico dovrà definire, a salvaguardia della

risorsa termale, anche una fascia di protezione ambientale con relativa disciplina in conformità alla normativa regionale.

Le previsioni insediative a fini turistici previste a Roselle (inclusa la previsione nell'ex sito di cava "Buca dei Lucchesi") e in loc. Poggetti Vecchi sono finalizzate alla valorizzazione della risorsa termale. L'utilizzo di tale risorsa sarà subordinata all'ottenimento, in sede di Regolamento Urbanistico, delle concessioni di legge per lo sfruttamento della risorsa termale.

## **Art. 20 - La risorsa suolo**

L'attenzione relativa alla risorsa suolo è principalmente relazionata alla vulnerabilità. Le aree ad alta vulnerabilità ambientale, quali quelle di bonifica recente a rischio di subsidenza o di degrado dei caratteri pedologici per processi di salinizzazione o erosione, quelle con presenza di aste fluviali ancora intatte, le zone di ricarica delle falde, le aree boscate su pendii molto acclivi, le aree collinari soggette a fenomeni erosivi, le aree di frana o soggette a bonifica ambientale e, più in generale, tutte quelle individuate nelle tavole di piano costituenti il quadro conoscitivo, sono sottoposte a particolare normativa al fine della salvaguardia della qualità ambientale e dei valori paesaggistici esistenti o al fine di un riassetto e riequilibrio dei valori compromessi.

I fattori primari su cui porre attenzione sono rappresentati dal rischio d'esondazione e di erosione superficiale, con indicazioni di criteri di sistemazione e trasformazione dei versanti volti a limitare i processi di erosione accelerata e perdita della qualità dei suoli; particolare attenzione è rivolta alla permeabilità dei suoli ed alla garanzia del loro mantenimento. Le cavità carsiche e gli ipogei naturali e artificiali, rappresentano invarianti strutturali, così come le opere di difesa del suolo.

Per il raggiungimento dei suddetti obiettivi il Piano Strutturale:

- prescrive il mantenimento e il miglioramento del reticolo idraulico principale e secondario al fine di garantire il deflusso delle acque meteoriche;
- prescrive il mantenimento di adeguate fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua, per la manutenzione degli stessi, compatibilmente con la conservazione e il ripristino della vegetazione ripariale;
- prescrive una superficie minima permeabile pari al 25% della superficie fondiaria nel caso di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nel caso di realizzazione di parcheggi in superficie, pubblici e privati, dovrà essere garantita la permeabilità del suolo e la messa a dimora di nuove alberature, secondo le modalità che saranno definite con il Regolamento Urbanistico;
- prescrive una superficie minima permeabile pari al 35% della superficie fondiaria nel caso di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia in Ambito B di cui all'art. 12 delle presenti Norme;
- prescrive il mantenimento del sistema degli argini esistenti;
- prevede una cassa d'espansione a nord del territorio comunale, alla confluenza tra il fiume Bruna ed il Canale Allacciante, al fine di mettere in sicurezza il contesto interessato dalle previsioni produttive nel Comune di Roccastrada e in loc. "Madonnino";

- disincentiva l'uso ortivo incontrollato e disciplina quello ammissibile in precisi contesti compatibili;
- non ammette insediamenti in aree instabili dal punto di vista geologico;
- il Regolamento Urbanistico dovrà definire le ulteriori misure volte a contrastare il degrado del suolo con particolare riferimento alla pianura coltivata sulla fascia costiera, definendo d'intesa anche con il Consorzio Bonifica le opportune tecniche e modalità di irrigazione
- per l'area lungo la Strada delle Sante Marie e per quella adiacente lo svincolo Grosseto Est, individuate nella Tav. N2 come cantieri abbandonati, prescrive il recupero ambientale dei siti per finalità agricole;
- per gli impianti dismessi di distribuzione carburanti, ricadenti nelle U.T.O.E., il Piano Strutturale prescrive il riuso per finalità pubbliche (viabilità, parcheggi e verde) previa verifica della necessità di bonifica; per quelli ricadenti nel Territorio Aperto, il Piano Strutturale, previa verifica della necessità di bonifica, prescrive il riuso delle aree per finalità agricole o per modeste attività di supporto al turismo rurale nell'ambito del sistema delle piste ciclabili, ippovie e sentieristica.

Il Piano Strutturale, inoltre,

- individua nella Tav. N2 una area di cava in loc. Voltina, dettando i criteri di recupero ambientale dei siti con la cessazione dell'attività di estrazione; eventuali modifiche al sito di cava introdotte con l'entrata in vigore del P.R.A.E.R. e del P.A.E.R.P. non costituiranno Variante al Piano Strutturale
- individua nella Tav. N2 gli ex siti di cava (considerate Risorse e Giacimenti nel P.R.A.E.R.) per i quali, nelle specifiche sub Unità di Paesaggio, sono precisate le azioni finalizzate alla messa in sicurezza e al recupero ambientale.

Per quanto concerne l'area di cava in loc. Voltina il Piano Strutturale rinvia alla normativa regionale di settore (D.G.R. 200/95) e alle relative Istruzioni Tecniche contenenti criteri e modalità per la redazione degli strumenti urbanistici (D.G.R. 3886/95, 4418/95, 1401/96 e 187/98), ai contenuti della vigente Variante allo strumento urbanistico in applicazione del P.R.A.E.R., oltre ai criteri della Scheda n. 6 del P.T.C, il tutto da recepire nel Regolamento Urbanistico.

Per gli interventi di recupero ambientale delle cave dismesse si dovrà fare riferimento alla **legislazione regionale vigente L.R. n. 78/98.**

**Il Regolamento Urbanistico individuerà i siti di cava coerentemente a quanto previsto dall'art. 4 del DPGRT n. 10/R del 2007.**

~~Il Piano Strutturale prende atto del Documento preliminare adottato con D.G.R. 708 del 14.07.2003 che individua un nuovo sito di cava in loc. Sughelle-Casalecci.~~

L'entrata in vigore del P.A.E.R.P. ~~previsto dalla L.R. n. 78/98 e successive modificazioni ed integrazioni~~, in attuazione del P.R.A.E.R., nel rispetto delle invarianti strutturali contenute nel Piano Strutturale, comporterà il recepimento automatico nel quadro conoscitivo con conseguente adeguamento del Regolamento Urbanistico tramite definizione accurata delle aree estrattive.

Il Piano Strutturale ~~non~~ ammette l'apertura di nuove cave di prestito, **nei limiti di quanto disciplinato dal Regolamento Urbanistico.**

## **Art. 21 - Ecosistemi naturali**

La conservazione dei caratteri identificativi del territorio, dipende direttamente dall'integrità e dallo stato di conservazione degli ecosistemi naturali. Al fine della salvaguardia degli equilibri e della vitalità degli ecosistemi presenti, particolare attenzione è posta dal Piano Strutturale per le aree non antropizzate od ancora integre, definendo al tempo stesso le strategie d'intervento per il recupero e la valorizzazione delle aree ecologicamente degradate.

Ai sistemi ambientali rilevati sul territorio comunale, sono attribuite specifiche regole ai fini del mantenimento e della conservazione del patrimonio vegetale, dell'ambiente naturale e dei sistemi antropici.

Per il raggiungimento dei suddetti obiettivi, il Piano Strutturale:

- prescrive la salvaguardia della pineta litoranea e ne mantiene i corridoi biologici;
- definisce le aree non insediate lungo la costa;
- prescrive il mantenimento dei perimetri dei campeggi esistenti, non ammettendo l'incremento della ricettività;
- prescrive la tutela del litorale ammettendo quattro nuovi stabilimenti balneari solamente sui fronti insediati dei centri abitati costieri;
- condiziona la realizzazione di alcuni interventi nei centri abitati costieri alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di ampie superfici pinetate da mantenere come aree boscate;
- prevede la realizzazione di un punto d'ormeggio nel canale San Rocco, garantendo comunque la salvaguardia della pineta e la sostenibilità ambientale della previsione, dando comunque la priorità alla funzione di bonifica idraulica.

Ricadono nel territorio comunale di Grosseto i seguenti Siti di Interesse Regionale di cui alla L.R. n. 56/2000:

SIR 109 "Monte Leoni"

SIR 110 "Poggio di Moscona"

SIR 111 "Padule di Diaccia Botrona"

SIR 112 "Tombolo da Castiglione della Pescaia a Marina di Grosseto"

SIR 113 "Padule della Trappola, Bocca d'Ombrone"

SIR 114 "Pineta Granducale dell'Uccellina"

SIR 115 "Dune costiere del Parco dell'Uccellina"

SIR 116 "Monti dell'Uccellina"

SIR 122 "Formiche di Grosseto"

SIR 136 "Pianure del Parco della Maremma"

In relazione a tali ambiti è stato redatto uno specifico studio di incidenza con la descrizione degli habitat, della flora e della fauna, il loro stato di conservazione e i livelli di criticità di ciascun sito. Sono stati descritti gli interventi di trasformazione insediativi e infrastrutturale, fornendo, altresì, le misure idonee ad evitare, ridurre o compensare eventuali effetti negativi sugli habitat e sulle specie presenti nei singoli S.I.R.

La relazione di incidenza di cui all'art. 15 della L.R. n. 56/2000 fa parte integrante della Valutazione degli Effetti Ambientali (Elaborato V5). Il Piano Strutturale recepisce le misure

di mitigazione degli effetti ambientali descritte nello studio di incidenza, comprendenti anche gli indirizzi volti alla conservazione e tutela delle specie protette presenti in ogni singolo S.I.R., in special modo le specifiche misure di mitigazione previste al punto 4.2.4 e 4.3.4, sia di tipo strutturale che di tipo informativo e divulgativo.

Il Piano Strutturale prescrive per il Regolamento Urbanistico di sottoporre a specifica valutazione di incidenza la eventuale realizzazione della pista ciclabile adiacente la strada di accesso a Marina di Alberese e a Bocca d'Ombrone in quanto potrebbe avere incidenza sui S.I.R. 113 e 136.

Negli ambiti interessati dai S.I.R. in attuazione della D.C.R.T. n. 342/98, così come modificati dalla D.C.R.T. n. 6 del 21.01.2004 ricadono parzialmente l'UTOE n. 8 Roselle per l'ex sito di cava di "Poggio Mosconcino" e parzialmente l'UTOE n. 6 Alberese per la parte ad ovest della SP n. 59 "Alberese". Per le parti ricadenti nei perimetri S.I.R., nell'UTOE n. 8 non sono ammessi interventi edificatori (ex sito di cava "Poggio Mosconcino" interessato solo da recupero ambientale), nell'UTOE n. 6 sono ammessi limitati interventi per finalità di interesse generale (dotazioni pubbliche ad Alberese).

## **Art. 22 - Sistema Rifiuti**

L'obiettivo è quello di smaltire tutti i rifiuti sia industriali che urbani, in modo da salvaguardare il territorio, e di risanarne le parti compromesse, alla luce di quanto previsto dal D.Lgs. 22/97, dalla L.R. 25/98 e dal vigente Piano Provinciale di gestione dei rifiuti urbani ed assimilati agli urbani approvato con D.G.R.T. n. 134/03; eventuali modifiche alla pianificazione e programmazione sovracomunale di settore non costituiscono Variante al Piano Strutturale.

Per il raggiungimento del suddetto obiettivo il Piano Strutturale:

- incentiva la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani e il loro recupero nei cicli produttivi;
- prescrive per i nuovi insediamenti e per quelli soggetti a ristrutturazione urbanistica la realizzazione di **aree attrezzate private isole-ecologiche** finalizzate alla raccolta differenziata;
- promuove interventi di controllo e iniziative incentivanti la raccolta dei rifiuti ingombranti al fine di impedire la diffusione di discariche abusive nel territorio aperto;
- prescrive il risanamento delle discariche incontrollate e abusive;
- prescrive la concentrazione di tutte le attività (conferimento, cernita, trattamento e/o smaltimento) dei r.s.u. e assimilati e realizzazione dell'impianto C.D.R. nel perimetro, che comprende anche la Discarica in loc. Strillaie, così come delimitato dal vigente Piano Provinciale dei Rifiuti. Ai fini del recupero ambientale dell'area interessata dalla discarica delle Strillaie, il Piano Strutturale prevede l'insediamento di un impianto sportivo di pregio comprensivo di un'area a verde con rimboschimento e relativi impianti sportivi, il tutto da rinviare ad una concertazione fra Comune, Provincia, AATO e privati interessati per l'approvazione del progetto di bonifica e per la definizione dell'impianto sportivo di pregio. Ai fini dell'attuazione della perequazione urbanistica potranno essere utilizzate le previsioni di ricettività ad albergo previste su aree comunali lungo la costa (Marina di Grosseto e/o Principina a Mare)
- **auspica prescrive** il recupero del percolato mediante condotta sino al depuratore del Capoluogo;

- sono ammessi impianti di stoccaggio, recupero e riciclaggio di rifiuti speciali all'interno di insediamenti produttivi artigianali e industriali, purché compatibili con i criteri della pianificazione sovracomunale; è pertanto da intendersi esclusa qualsiasi altra localizzazione puntuale anche in regime di deroga, secondo i criteri della pianificazione di settore regionale e provinciale.

Il Regolamento Urbanistico definirà l'assetto complessivo dell'area della Discarica in loc. Strillaie con relativa viabilità interna di servizio e i volumi per gli specifici impianti; il progetto unitario per l'intero polo, di iniziativa pubblica, attuabile per stralci funzionali, dovrà essere corredato da uno studio specifico per un qualificato inserimento ambientale e paesistico con particolare attenzione alla schermatura dell'intero complesso. Il progetto dovrà prevedere idonee misure tese alla massima riduzione possibile degli effetti ambientali con particolare attenzione a quelli relativi al rumore, alle polveri e agli odori.

E' annullata la previsione dell'area per la rottamazione prevista in loc. Rugginosa; è consentito l'esercizio delle sole esistenti attività nel territorio comunale (Busisi e Santi), legittimamente autorizzate, senza consentirne ulteriori ampliamenti e potenziamenti in termini di superfici e di quantità complessivamente trattate di rifiuti.

Nella Tav. N2 sono individuate le aree inquinate ai sensi della D.C.R.T. n. 384/99: per tali aree da bonificare, incluse nei Piani di Settore Regionale e Provinciale, non sono ammesse nuove previsioni urbanistiche, ancorché in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale, sino a quando non siano stati effettuati gli interventi di bonifica secondo le vigenti procedure autorizzative provinciali. Pertanto il Regolamento Urbanistico disciplinerà successivamente il riutilizzo di tali aree, conformemente al Piano Strutturale e alle procedure autorizzative di competenza della Provincia finalizzate alla bonifica di tali siti.

La Valutazione degli Effetti Ambientali, per ciascun intervento, definisce le possibilità d'uso ai fini abitativi e la capacità di sopportare effetti conseguenti ad insediamenti in aree limitrofe, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico.

In ogni caso, il Piano Strutturale detta le seguenti prescrizioni generali alla trasformabilità:

- le previsioni insediative relative ad ogni U.T.O.E. sono condizionate alla contestuale realizzazione degli interventi di potenziamento dei servizi e infrastrutture atti a garantire un adeguato smaltimento dei rifiuti in coerenza con il Piano Provinciale e con il Regolamento Comunale per la "gestione dei rifiuti urbani, assimilati della raccolta differenziata e altri servizi di igiene ambientale" adottato dal Consiglio Comunale il 07.11.2003 con Deliberazione n. 117 (Tav. N4 del Quadro Conoscitivo);
- la necessità di acquisire in sede di Regolamento Urbanistico il parere dell'Autorità di Ambito riguardo la quantità massima di incremento sopportabile secondo le indicazioni del Piano di smaltimento dei rifiuti;
- la necessità di acquisire in sede di attuazione degli interventi apposita certificazione da parte dell'Ente gestore sull'adeguatezza del servizio di smaltimento rifiuti in base agli incrementi insediativi previsti.

## Art. 23 - Sistema energia

L'obiettivo primario è quello della riduzione e razionalizzazione dei consumi energetici; seguono quelli relativi all'uso di fonti rinnovabili e l'integrazione di fonti rinnovabili con attività produttive, economiche e urbane.

Il Piano Strutturale intende perseguire il raggiungimento dei suddetti obiettivi con le seguenti azioni:

- incentivare l'uso di energie alternative e rinnovabili per il riscaldamento o l'elettificazione di edifici;
- incentivare soluzioni progettuali e tecnologiche nella costruzione di nuovi edifici o nella ristrutturazione di quelli esistenti tese a ridurre il consumo energetico con particolare riferimento all'utilizzo di impianti solari termici e la valorizzazione degli apporti solari passivi;
- incentivare ed estendere la rete del metano per usi domestici e produttivi;
- incentivare la generazione distribuita dell'energia prescrivendo la realizzazione di impianti di cogenerazione, generatori a biomasse, turbine a combustione, sistemi fotovoltaici, fuel cell, generatori eolici, generatori idroelettrici, microturbine, motori a combustione e tutti gli apparati di stoccaggio dell'energia e di controllo a servizio di singoli edifici e comparti edificatori;
- **incentivare** ~~prescrivere~~, per l'illuminazione esterna pubblica e privata, l'utilizzo di lampade ad alta efficienza energetica e di impianti di illuminazione idonei a ridurre l'inquinamento luminoso.

Il Piano Strutturale individua nella risorsa eolica l'elemento significativo per raggiungere l'obiettivo di una autonomia energetica parziale o totale per l'intero territorio comunale.

A tale fine ipotizza due modalità per la produzione di energia eolica, da intendersi concorrenti e non alternative:

- studi finalizzati alla realizzazione di un parco eolico in un ambito territoriale da individuare con ulteriori verifiche di dettaglio, di intesa con l'Amministrazione Provinciale e la Regione. In ogni caso non dovrà interessare le Unità di Paesaggio della Costa, delle Unità dei Rilievi e le aree di pianura ad est del tracciato ferroviario. Gli studi dovranno essere mirati, oltre che all'individuazione della migliore localizzazione del sito, anche alla determinazione della classificazione di idoneità energetica per un periodo significativo (almeno un anno) secondo le direttive vigenti in materia. Dovrà inoltre essere effettuato uno studio sulla fattibilità del trasporto energetico in base alla tipologia della media e alta tensione, comprendente anche la valutazione degli effetti sia di cantiere che di regime sulle infrastrutture viarie e sui valori naturalistico ambientali circostanti. Tali studi dovranno essere corredati di una Relazione sui vantaggi e benefici dell'intervento. La realizzazione del Parco eolico è comunque subordinata al rispetto della condizione posta all'articolo seguente, finalizzata alla riduzione delle radiazioni non ionizzanti.
- sviluppo dell'eolico diffuso sul territorio mediante l'installazione di pale di altezza massima di mt. 30,00-35,00 (tale diffusione potrà consentire l'autosufficienza



energetica nel territorio comunale) da parte di soggetti privati e pubblici; anche tale obiettivo dovrà essere supportato da adeguati studi come al punto precedente, di intesa con l'Amministrazione Provinciale e la Regione.

Sia il Parco Eolico che il sistema dell'eolico diffuso potranno essere attuati previa intesa con gli Enti e soggetti interessati, finalizzata alla verifica tecnico procedurale, anche mediante il ricorso all'Accordo di Programma e/o di Pianificazione.

Specifici atti in materia di energia definiranno nel dettaglio le modalità operative per ottimizzare il risparmio energetico e la produzione diffusa di energia; in ogni caso i nuovi insediamenti urbani saranno ammessi solo a seguito di dimostrazione del perseguimento dei suddetti obiettivi; la strumentazione urbanistica attuativa dovrà essere corredata di appositi piani energetici illustrativi della generazione distribuita dell'energia, delle soluzioni progettuali e tecnologiche adottate di bio-architettura.

Il Regolamento Urbanistico potrà definire i criteri per la localizzazione, in coerenza con gli indirizzi espressi dalla normativa e pianificazione sovracomunale, impianti industriali per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

Il Comune definirà gli incentivi, anche di natura fiscale, per il perseguimento del risparmio energetico.

Il Piano Strutturale individua le **tre due** attività insediate nel territorio comunale disciplinate dal D. Lgs. 334/99 e dal D.M. 9 maggio 2001; **tali entrambi** gli stabilimenti sono soggetti agli adempimenti previsti dall'art. 6 del citato D.Lgs. 334/99. Il Quadro Conoscitivo comprende l'elaborato tecnico di "Rischio di Incidente Rilevante" redatto in base alle Istruzioni Tecniche Regionali ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 5/1995. Le eventuali modifiche al Quadro Conoscitivo relative all'elaborato tecnico di "Rischio di Incidente Rilevante" non costituiranno Variante al Piano Strutturale, assumeranno valore di prescrizioni per il Regolamento Urbanistico.

Pertanto il Regolamento Urbanistico dovrà definire i criteri e le azioni necessarie per ridurre il rischio di incidente per le attività di depositi carburanti insediate ~~(Renieri s.n.c. in Via Seansanese e Liquigas in Via Aurelia)~~, senza ammetterne delle nuove; è consentito l'esercizio delle suddette esistenti attività senza consentirne ulteriori ampliamenti e potenziamenti in termini di superfici e di quantità complessivamente trattate di combustibili

## **Art. 24 - Sistema radiazioni non ionizzanti**

Il Piano Strutturale individua nelle Tavv. C2 del Quadro Conoscitivo i tracciati degli elettrodotti di media e alta tensione che si dipartono dalle sottostazioni di trasformazione "Grosseto Nord" e "Grosseto sud"; le fasce di rispetto sono quelle determinate dalla vigente normativa. La costruzione di nuove linee o impianti elettrici è soggetta esclusivamente all'autorizzazione **di cui alla legislazione vigente disciplinata dalla L.R. 51/1999 e dal Regolamento di Attuazione 20 Dicembre 2000, n. 9**, fatta eccezione per la costruzione di opere edilizie adibite a stazioni e a cabine elettriche, che sono soggette a concessione edilizia.

L'obiettivo è quello di razionalizzare sul territorio la presenza di elettrodotti, cabine di trasformazione, sottostazioni E.N.E.L. e FF.SS., ricetrasmittenti, favorendo la collaborazione fra i diversi soggetti gestori.

Per le reti elettriche, la L.R. 51/99 impone ai Comuni l'individuazione di ambiti territoriali e norme idonee ad assicurare il rispetto permanente dei limiti e delle prescrizioni della Legge medesima.

A tal fine il Piano Strutturale prevede:

- incentivi per lo spostamento delle sottostazioni E.N.E.L. poste in Via Senese e in loc. Casalone;
- la eventuale realizzazione del Parco Eolico previsto al precedente articolo, con l'applicazione della perequazione urbanistica, è subordinata alla condizione di interrare un chilometro di elettrodotto aereo all'interno di centri abitati ogni quattro Megawatt di potenza installata.

Nel caso che la razionalizzazione sul territorio degli elettrodotti esistenti comporti parziali diversi tracciati delle linee, dovranno essere osservate le prescrizioni e le indicazioni metodologiche descritte nell'art. 2 del Regolamento 20 dicembre 2000, n. 9; le prescrizioni e le indicazioni metodologiche di cui alla legislazione regionale vigente dovranno essere osservate nel caso di individuazione e definizione di nuovi tracciati.

Per quel che riguarda gli impianti di ricetrasmittenza il Piano Strutturale prescrive l'aggiornamento del "Regolamento Comunale per la localizzazione, realizzazione e razionalizzazione di impianti per la telefonia cellulare" al fine di recepire i criteri regionali di cui alla **legislazione vigente L.R. 54/2000 e alla D.C.R. 12/2002.**

Il Regolamento dovrà individuare le "aree sensibili" e le relative fasce di rispetto, codificare le modalità di rilascio delle autorizzazioni, disciplinare le funzioni di vigilanza e controllo sull'attuazione e il rispetto delle disposizioni di legge.

## **Art. 25 - Il Sistema della Mobilità**

L'obiettivo del Piano Strutturale è quello di garantire un efficiente collegamento fra la viabilità extraurbana, quella urbana e all'interno di quest'ultima.

Il Piano Strutturale prende quindi in considerazione le grandi vie di comunicazione esistenti caratterizzate da:

la Via Aurelia;

la Via Senese;

la viabilità provinciale di collegamento alla costa e all'entroterra che assume rilevanza sovracomunale.

Per la suddetta viabilità il Piano Strutturale indica prioritariamente l'adeguamento e la messa in sicurezza.

Coerentemente con gli indirizzi assunti dalla Provincia, il Piano Strutturale assegna alla viabilità la seguente gerarchia:

- la nuova Aurelia deve assolvere principalmente le funzioni tipiche di un arco della rete primaria: movimento di transito, lunga entità dello spostamento, funzione di collegamento nazionale e interregionale, componenti di traffico limitate e quindi potrà

assumere le caratteristiche geometriche della categoria A – Autostrada di cui al D.M. 05.11.2001

- la strada statale Senese deve assolvere principalmente alle funzioni tipiche di un arco della rete principale: movimento di distribuzione della rete primaria alla secondaria, media entità dello spostamento, funzione di collegamento interregionale e regionale, componenti di traffico limitato e quindi potrà assumere le caratteristiche geometriche della categoria B – Strade extraurbane principali
- le Strade Provinciali del Padule e del Pollino (compresa la bretella di progetto che le collega allo svincolo Grosseto Nord) devono assolvere una valenza superiore agli altri collegamenti con la costa ed i porti, e alle altre strade provinciali del territorio comunale. Per queste due strade, appartenenti alla rete secondaria, sono ammissibili ipotesi di potenziamento per adeguamento alle caratteristiche geometriche della categoria C – Strade extraurbane secondarie (tipo C1)
- le altre Strade Provinciali, alle quali viene riconosciuta una funzione di collegamento provinciale (quindi di livello sovracomunale), si ritiene che debbano appartenere alla rete secondaria e potranno al massimo assumere le caratteristiche geometriche ~~della categoria F e, in alcuni casi,~~ del tipo C2
- la rimanente viabilità, di valenza comunale, dovrà essere adeguata alle caratteristiche geometriche ~~della categoria F~~ delle strade locali.

Il Piano Strutturale prende atto che sono in corso approfondimenti tra Governo, Regione ed Enti Locali per la definizione del tracciato del “Corridoio Tirrenico” a tipologia autostradale. Il Piano Strutturale auspica che l’ampliamento della sede stradale del “Corridoio Tirrenico” a tipologia autostradale, per il tratto a nord del capoluogo avvenga sul lato ferroviario; il Piano auspica, inoltre, che la viabilità complanare non attraversi i centri abitati. In ogni caso dovranno essere realizzate le soluzioni più efficaci per ridurre l'inquinamento da polveri e da rumore anche in adeguamento di misure già in essere.

Il Piano Strutturale ha individuato soluzioni per la mobilità locale che si basano sulla condizione minima strategica della utilizzazione gratuita dell’esistente tracciato Aurelia tra gli svincoli Grosseto Nord e Grosseto Sud, del mantenimento dei quattro esistenti svincoli con soluzioni idonee a garantire il non appesantimento dei tempi di accesso e di percorrenza.

Il Piano Strutturale descrive **puntualmente** nei Sistemi Territoriali e nel Sistema Insediativo la gerarchia della viabilità urbana ed extraurbana; **il regolamento Urbanistico potrà ridefinire, se necessario, la gerarchia della viabilità in coerenza con il Codice della Strada e suo Regolamento di Attuazione.** E' parte organica del Piano Strutturale il P.U.M.

Il Piano Urbano della Mobilità, il Piano Urbano del Traffico e dei parcheggi potranno contenere soluzioni di dettaglio sulla viabilità diverse da quelle del RU senza che ciò costituisca variante al RU laddove tali soluzioni interessino aree pubbliche o destinate ad opere di pubblico interesse.

Gli assi viari di progetto individuati nella cartografia del Piano Strutturale sono da intendersi vincolanti ai fini strategici, ma gli esatti tracciati saranno definiti dal RUC e dai progetti di dettaglio.

Relativamente ai tracciati ferroviari, il Piano Strutturale auspica il potenziamento delle due linee esistenti con l’eliminazione dei passaggi a livello, l’incremento degli attraversamenti viari dei tracciati ferroviari. In particolare il Piano Strutturale auspica il potenziamento della linea ferroviaria per Siena; a riguardo il Piano Strutturale prende atto che è allo studio della Regione Toscana una generale riorganizzazione del servizio ferroviario, sia lungo le linee interessate da interventi in corso di realizzazione o di prossima attuazione, sia

lungo quelle come la Montepescali-Buonconvento-Siena, dove l'infrastruttura rimarrà invariata, ma con l'obiettivo di definire un orario di tipo cadenzato, mnemonico, che potrà anche accompagnarsi all'incremento dell'offerta.

Anche per la linea Tirrenica il Piano Strutturale prende atto delle ipotesi di riqualificazione-potenziamento previste negli atti di pianificazione regionale ed in particolare nel Piano Regionale della Mobilità e della Logistica.

Il Piano Strutturale recepisce le norme del PIT che prescrivono il riuso prioritario delle aree ferroviarie dismesse per funzioni connesse alla mobilità: prevede lo spostamento dello scalo merci in loc. Braccagni; sempre a Braccagni è previsto il Polo Logistico.

Il Piano Strutturale auspica il potenziamento delle funzioni civili dell'aeroporto di Grosseto con l'ampliamento del suo perimetro.

E' confermata la funzione turistica del Porto di Marina.

Il Piano Strutturale ammette nell'Unità di Paesaggio Pi2.1.1 la localizzazione di una aviosuperficie; il Regolamento Urbanistico ne definirà l'esatta localizzazione. Il Piano Strutturale rinvia, inoltre, al Regolamento Urbanistico l'individuazione di un campo di volo nelle Unità di Paesaggio di Pianura, nel rispetto delle aree sensibili (A.R.P.A., A.R., S.I.R., Parchi e Riserve), senza comunque ammettere nuova edificazione.

Il Piano Strutturale individua nella Carta della Viabilità Storica le antiche reti viarie riconoscibili o desunte da indagini storiche e paesaggistiche; si rinvia alla Relazione II per la descrizione del sistema viario storico sviluppatosi nel territorio comunale. Il Piano Strutturale prescrive la redazione di un progetto per il riuso della viabilità storica di cui rimangono evidenti tracce dei percorsi e la sistemazione di una adeguata cartellonistica finalizzata alla fruizione turistica di tali testimonianze storiche. Rappresentano elementi significativi per il mantenimento della viabilità storica ancora esistente e per quella eventualmente ricostruibile la messa a dimora di alberature e di siepi arboree e arbustive che dovranno essere realizzate anche con l'attuazione dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale delle aziende agrarie limitrofe o interessate. Tali nuovi percorsi alberati si integrano con quelli già esistenti ed individuati nella Tavv. D1-20 del Quadro Conoscitivo per i quali il Piano Strutturale prescrive il mantenimento.

## **Art. 26 - Il Sistema Produttivo**

Il Piano Strutturale prevede azioni volte a favorire lo sviluppo agricolo, in particolare:

- definisce le Aree ad Esclusiva e Prevalente Funzione Agricola;
- definisce gli interventi per la manutenzione e il potenziamento del reticolo idraulico e per la realizzazione di invasi ed impianti finalizzati all'uso irriguo;
- definisce gli interventi di supporto al turismo rurale intesa come attività integrativa e di supporto di quella agricola;
- detta i criteri di tutela e mantenimento della maglia poderale e della viabilità rurale;
- conferma i Centri Agricoli Produttivi prevedendone il potenziamento di alcuni;
- prevede il Polo Agroalimentare a Braccagni per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

Il Piano Strutturale prevede azioni volte a riqualificare e potenziare l'offerta turistica, in particolare:

- prevedendo poli alberghieri in loc. Il Cristo, Roselle ed ex E.N.A.O.L.I.;
- prevedendo il potenziamento delle strutture ricettive esistenti;

- rafforzando il sistema ricettivo dell'entroterra rispetto alla costa.

Il Piano Strutturale prevede azioni volte a riqualificare e potenziare l'offerta direzionale e del terziario avanzato:

- prevedendo l'incremento delle strutture universitarie e per la ricerca sia nell'ambito del sistema insediativo che nel territorio aperto (Il Terzo);
- prevede il potenziamento (ad esempio l'Ospedale della Misericordia) e la rilocalizzazione di uffici e strutture pubbliche (ad esempio il carcere) nell'ambito urbano con riuso funzionale delle aree dismesse.

Considerato che le **concentrazioni di** esistenti attività di media e grande distribuzione di vendita determinano congestioni di traffico nelle aree urbane consolidate, obiettivo prioritario del Piano Strutturale è il loro trasferimento in aree di margine appositamente individuate.

Pertanto, il Piano prevede azioni volte a riqualificare e razionalizzare le attività commerciali:

- non ammettendo **nuovi ipermercati nuove grandi distribuzioni di vendita, trasferendo l'unico ipermercato previsto dal PTC;**
- incentivando il trasferimento delle **altre** grandi distribuzioni esistenti attestandole **preferibilmente** lungo la nuova viabilità di margine del capoluogo; ~~(è in ogni caso recepita la normativa regionale in materia di contingentamento della grande distribuzione e pertanto il Regolamento Urbanistico non potrà prevedere il superamento del quantitativo massimo di superficie di vendita previsto nell'area temporale di riferimento);~~
- ~~contingentando le medie distribuzioni di vendita con puntuali nuove localizzazioni o trasferimenti, anch'esse lungo la nuova viabilità di margine del capoluogo o nei centri abitati minori. Il Regolamento Urbanistico prevederà i meccanismi di trasferimento delle attività esistenti finalizzati ad evitare che nei nuovi insediamenti previsti dal Piano Strutturale si realizzino solo nuove attività; l'assetto urbanistico delle aree interessate dall'insediamento delle nuove medie distribuzioni di vendita, non dovrà dar luogo ad una aggregazione delle stesse, onde evitare la formazione di centri commerciali e/o grandi distribuzioni di vendita. In ogni caso, l'insediamento delle nuove attività di media distribuzione di vendita dovrà essere successivo a quello relativo ai trasferimenti delle attività di media distribuzione di vendita esistenti, nel rapporto di uno a uno. Pertanto non~~ Sono ammesse nuove attività di grande e media distribuzione di vendita nei centri urbani, **anche preferibilmente mediante il riuso del patrimonio edilizio esistente; l'assetto urbanistico delle aree interessate dall'insediamento di grandi e di medie distribuzioni di vendita, non dovrà dar luogo ad una aggregazione delle stesse, onde evitare la formazione di centri commerciali;**
- l'attuazione complessiva delle previsioni di nuovo insediamento e di trasferimento di medie e grandi distribuzioni di vendita dovrà prevedersi su più Regolamenti Urbanistici Comunali, in rapporto ai nuovi insediamenti residenziali al fine di garantire una equa ed organica distribuzione delle funzioni complessive; i RUC dovranno contenere criteri di valutazione sulla sostenibilità dei trasferimenti in rapporto alle aree vulnerabili ~~rispetto alla pianificazione commerciale~~, fermo restando che l'obiettivo del PS è quello di consentire il trasferimento delle attività commerciali

non più compatibili ed incongrue con il tessuto urbano ed edilizio ove sono insediate, con particolare riferimento alla problematica della mobilità;

- **incentivando** ~~prescrivendo~~ il riuso del patrimonio edilizio liberato dal trasferimento delle grandi e medie distribuzioni di vendita per attività commerciali di vicinato, ~~nel limite del 30% del volume e~~ per residenze, attività direzionali, artigianali e servizi di quartiere ~~per il residuo~~;
- ~~fissando un parametro del 50%, per le nuove attività di grande e media distribuzione di vendita puntualmente localizzate, tra la superficie di vendita e quella di supporto (ad esempio magazzini, depositi, uffici, locali accessori);~~
- il centro storico ospiterà attività commerciali specializzate e di pregio.

Il Piano **Strutturale** prevede azioni volte a riqualificare, razionalizzare e potenziare le **aree produttive esistenti o in corso di realizzazione che saranno definite dal regolamento Urbanistico** attività artigianali:

- delocalizzando gli insediamenti artigianali ormai incompatibili con le altre funzioni urbane degli insediamenti;
- potenziando le aree **produttive esistenti**. ~~artigianali già previste;~~
- ~~individuando un contenitore (ex fornace Chigiotti) per tali funzioni.~~

## **Titolo IV – Le Invarianti Strutturali e lo Statuto dei Luoghi**

### **Art. 27 - Principi e contenuto**

Il Piano Strutturale, ~~ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 5/95~~ e in coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento e con il Piano di Indirizzo Territoriale, individua le Invarianti Strutturali a scala comunale come le funzioni e prestazioni atte a salvaguardare e a valorizzare le risorse del territorio comunale.

Le Invarianti Strutturali rappresentano gli elementi fisici e le prestazioni che il territorio può fornire e che non possono essere consumate, ma devono essere mantenute per le generazioni future. Esse comprendono risorse del territorio quali le preesistenze storiche, i sistemi ambientali, gli elementi caratterizzanti l'identità territoriale e culturale, le potenzialità prestazionali del territorio.

L'insieme delle Invarianti costituisce lo Statuto dei Luoghi, cioè l'insieme delle prestazioni che il territorio può fornire.

Oltre alle prescrizioni, direttive, obiettivi e loro modalità di perseguimento definite Invarianti Strutturali ai Titoli II e III, il Piano Strutturale individua:

- i Beni territoriali di valore paesistico ambientale;
  - i Beni territoriali di valore storico-culturale;
- per i quali definisce norme di salvaguardia in attesa dell'adozione del Regolamento Urbanistico.

Il progetto di Piano definisce inoltre:

- i Sistemi e i sub Sistemi Territoriali (ricavati dagli Ambiti di Paesaggio, dai Sistemi di Paesaggio e dalle Unità di Paesaggio di cui al Piano Territoriale di Coordinamento), all'interno dei quali sono specificate le Invarianti Strutturali aventi valore di tutela, prestazione e/o condizione;
- le Unità e le sub Unità Territoriali Organiche Elementari, all'interno delle quali sono specificate le Invarianti Strutturali aventi valore di prestazione e/o condizione;
- i sottosistemi insediativi.

Le Invarianti Strutturali si riferiscono, pertanto, alle risorse presenti sul territorio, alle funzioni ad esse connesse, alle previsioni e prestazioni contenute nel progetto di Piano Strutturale.

In sintesi le Invarianti Strutturali di valenza territoriale, come individuate e descritte negli elaborati del Quadro Conoscitivo e/o di progetto del Piano Strutturale, sono così classificate:

#### Invarianza storico insediativa

Valori e testimonianze storico culturali e archeologiche: si tratta di tutte quelle emergenze di carattere fisico, ambientale, culturale e archeologico individuate nel Quadro Conoscitivo – Tavv. C, H, I, E, F – e per quanto riguarda le possibili azioni di tutela e valorizzazione, definiti negli elaborati del Progetto del Piano Strutturale Tav. PC7.

Insedimenti aggregati e sparsi esistenti al 1942: tali insediamenti riguardano l'edificazione prima dell'emanazione della L. 1150/42 e si desumono nel Quadro Conoscitivo – Tavv. F.

Tracciati viari fondativi (tratti persistenti e tratti modificati): tali tracciati sono documentati nello studio della viabilità storica di cui agli elaborati Tavv. I1 del Quadro Conoscitivo.

Viabilità vicinale e gli elementi di arredo vegetazionale: tali elementi sono documentati negli elaborati Tavv. D e I del Quadro Conoscitivo.

Aree pubbliche centrali degli insediamenti:

Sistema insediativo della bonifica e le relative opere idrauliche: tali elementi sono documentati negli elaborati Tavv. D del Quadro Conoscitivo.

Sistemi insediativi storici (di crinale, a cuspide, di fondo valle, di pianura): sono documentati negli elaborati Tavv. D ed E del Quadro Conoscitivo.

Il Sistema degli Usi Civici presenti sul territorio comunale, descritti e individuati negli elaborati H del Quadro Conoscitivo.

#### Invarianza paesistico-ambientale

I Tomboli costieri, dune, biotopo della pineta e zone umide: sono documentati negli elaborati Tavv. D del Quadro Conoscitivo.

Aree boscate e reticolo vegetazionale collinare e corridoi biotici: sono documentati negli elaborati Tavv. D del Quadro Conoscitivo

Parchi naturali, territoriali e tematici (Parco delle Bonifiche, Parco delle Pinete del Tombolo, Parco delle aree boscate del sistema Montepescali-Batignano-Monteleoni, Parco Archeologico di Roselle, Parco dei Rilievi del Grancia): sono documentati in parte nel Piano Territoriale di Coordinamento (Parco delle Bonifiche) e in parte descritti negli elaborati Tavv. P3 del progetto di Piano Strutturale.

Ambiti di rilevante valore ambientale e paesaggistico (A.R. ed A.R.P.A., S.I.C. e S.I.R.): si tratta di quegli ambiti di valore ambientale, culturale e naturale individuate nel Quadro Conoscitivo – Tavv. C – e per quanto riguarda le possibili azioni di tutela e valorizzazione, definiti negli elaborati del Progetto del Piano Strutturale Tav. PC7.

Aree con sistemazioni agrarie storiche: sono documentate negli elaborati Tavv. D1 del Quadro Conoscitivo.

Tratti di percorsi panoramici e punti visuali emergenti: sono documentati negli elaborati Tavv. D3 del Quadro Conoscitivo.

#### Geotopi

Il Sistema delle acque termali e risorgive.

Aree di alimentazione delle sorgenti idropotabili.

Le grotte e le forme carsiche (Poggio Moscona e di Alberese, ecc. di cui anche allo Studio redatto dall'Università degli Studi di Siena per conto della Provincia).

Il sistema litoraneo delle dune: sono documentate negli elaborati Tavv. D1 del Quadro Conoscitivo

I glaciis olivetati a sud di Batignano: sono documentate negli elaborati Tavv. D1 e G4 del Quadro Conoscitivo.

Gli scogli delle Formiche di Grosseto.

La cava storica di “marmo” brecciato a Poggio Mosconcino: documentata nella Tav. G2

#### Invarianti infrastrutturali

Infrastrutture a rete e puntuali per la mobilità, le comunicazioni e l'energia: sono documentate negli elaborati Tavv. C2 del Quadro Conoscitivo e nelle Tavv. P6 e P7 di progetto del Piano Strutturale.



Infrastrutture a rete e puntuali per la risorsa idrica (accumulo e distribuzione): sono documentate negli elaborati Tavv. C2 del Quadro Conoscitivo e nelle Tavv. P6 e P7 di progetto del Piano Strutturale.

Il complesso delle Norme fa riferimento al suddetto elenco che rappresenta una sintesi del quadro delle invarianti strutturali, successivamente descritte nelle specifiche Unità di Paesaggio e U.T.O.E.

## **Art. 28 - I Beni territoriali di valore paesistico ambientale**

Il Piano Strutturale definisce alcune porzioni del territorio comunale alle quali attribuisce valore di risorse strategiche. Tali porzioni, individuate nelle Tavv. P4, sono Invarianti e zone sensibili ai fini della protezione degli assetti, sono state oggetto di ulteriori analisi, verifiche e approfondimenti..

Il Piano Strutturale, in base al pregio di tali aree, al valore relazionale tra bellezze naturali e valori paesaggistici, ha in parte ridefinito i perimetri delle stesse e prescrive adeguate norme di salvaguardia in attesa dell'adozione del Regolamento Urbanistico.

Pertanto, in attesa del Regolamento Urbanistico, per le Aree di interesse archeologico, come perimetrata nella tav. Pc7, il Piano Strutturale prescrive:

- divieto di nuova edificazione;
- è ammessa la ristrutturazione edilizia, senza aumento del sedime;
- i movimenti terra ammissibili saranno quelli necessari unicamente per fini agricoli e per reti tecnologiche.

Il Piano Strutturale individua inoltre alcune limitate Aree di attenzione archeologica, ove si suppone possa esserci una valenza archeologica (fittili e beni già asportati) e cioè esiste una conoscenza storica, ma non esiste visibilità e certezza con sondaggi.

Per tali aree non scattano le salvaguardie di cui sopra, ma il Piano Strutturale prescrive che il privato comunichi alla Sovrintendenza Archeologica di Firenze l'inizio dei lavori; il Regolamento Urbanistico dovrà definire delle norme puntuali per tali aree in considerazione dell'attenzione archeologica che le stesse necessitano.

Il Piano Strutturale definisce inoltre, per i seguenti Beni territoriali di valore paesistico-ambientale, le norme e i criteri di intervento in attesa dell'adozione del Regolamento Urbanistico, e in taluni casi avanza proposte di gestione che dovranno essere recepiti dagli Enti competenti:

### *Area di Reperimento AR20*

Proposta di Parco tematico provinciale (Parco Archeologico di Roselle); in attesa della Deliberazione Provinciale di istituzione del Parco e delle relative disposizioni regolamentari sono ammessi unicamente, per le aree agricole incluse, gli interventi previsti dal Piano per il Territorio Aperto con esclusione di nuova edificazione.

#### *Area di Rilevante Pregio Ambientale ARPA 20*

Il Piano Strutturale prescrive la tutela e la valorizzazione del bene anche in funzione di una estensione della Area di Reperimento AR20. Ricade totalmente in area di interesse archeologico e pertanto valgono le relative salvaguardie.

#### *Area di Rilevante Pregio Ambientale ARPA19*

Il Piano Strutturale prescrive la tutela e la valorizzazione del bene con il rilancio e la rivitalizzazione dei boschi e del paesaggio. In attesa del Regolamento Urbanistico sono ammessi gli interventi di cui alla Variante per il Territorio Aperto nel rispetto delle prescrizioni dettagliate nelle Unità di Paesaggio e nelle sub Unità di Paesaggio interessate.

#### *Area di Rilevante Pregio Ambientale ARPA34*

Il Piano Strutturale prescrive la tutela e la riqualificazione delle parti boscate. In attesa del Regolamento Urbanistico sono ammessi gli interventi di cui alla Variante per il Territorio Aperto e della Variante per la Fascia Costiera nel rispetto delle prescrizioni dettagliate nelle Unità di Paesaggio e nelle sub Unità d Paesaggio interessate.

#### *Area di Rilevante Pregio Ambientale ARPA35*

Il Piano Strutturale prescrive la tutela e la riqualificazione delle parti boscate. In attesa del Regolamento Urbanistico sono ammessi gli interventi di cui alla Variante per il Territorio Aperto e della Variante per la Fascia Costiera nel rispetto delle prescrizioni dettagliate nelle Unità di Paesaggio e nelle sub Unità d Paesaggio interessate.

#### *Parco Regionale della Maremma e Area Contigua*

Il Piano Strutturale si adegua al Piano del Parco e propone, per l'area contigua, la definizione dei limiti delle Aree a esclusiva funzione agricola; nell'area contigua, in attesa delle Direttive del Piano del Parco, sono ammessi gli interventi di cui alle presenti Norme. Il Regolamento Urbanistico recepirà le Direttive del Piano del Parco per le aree contigue.

#### *Riserva Naturale provinciale della Diaccia Botrona e Area Contigua*

Il Piano Strutturale si adegua al Regolamento Provinciale per le Riserve Naturali per la Diaccia Botrona e propone per l'Area Contigua la definizione in "Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola"; in attesa delle Direttive Provinciali, sono ammessi gli interventi di cui alle presenti Norme.

#### *Area di Rilevante Pregio Ambientale ARPA56*

Il Piano Strutturale ipotizza una gestione speciale nel quadro di una Riserva Naturale Marina. Non sono ammessi interventi edificatori.

I richiami, negli elaborati grafici e illustrativi del Quadro Conoscitivo e di Progetto, al D. Lgs. 490/99 sono da intendersi riferiti al D. Lgs. 42/2004.

### **Art. 29 - I Beni Territoriali di valore storico-culturale**

Il Piano Strutturale riconosce ai Beni Territoriali di valore storico-culturale un ruolo insostituibile come fattori di caratterizzazione e fondamenti della memoria collettiva.

Il Piano Strutturale, in base al pregio di tali Beni, al valore relazionale tra emergenze e intorno, classifica i siti archeologici e i beni storico-monumentali annessi in base a specificità insediative.

I Beni Territoriali di valore storico-culturale sono descritti nella Tav. C0.1 “Analisi dei Vincoli – Relazione” e nelle schede allegate Tavv. C5 per ogni tipo di vincolo; gli stessi Beni Territoriali sono compresi nella documentazione fotografica Tavv. C6; la predetta documentazione rappresenta il supporto per le elaborazioni di maggiore dettaglio del Regolamento Urbanistico.

Per la definizione dell’area di pertinenza da sottoporre a tutela paesaggistica e ambientale del singolo bene, il Piano Strutturale definisce criteri diversi per i beni ricadenti in pianura e quelli ricadenti in aree collinari, per quelli con tipologia insediativa singola, per quelli con tipologia insediativa complessa (ad esempio più corpi, corti).

Si ottengono, pertanto, le seguenti classi:

- classe A1: area di pianura, con bene a tipologia insediativa singola;
- classe A2: area di pianura, con bene a tipologia insediativa complessa (ad esempio più corpi, corti);
- classe B1: area collinare, con bene a tipologia insediativa singola;
- classe B2: area collinare, con bene a tipologia insediativa complessa.

Per le delimitazioni delle aree di pertinenza delle classi A1 e A2, che assumono valore di adeguata fascia di salvaguardia a tutela della percezione del bene, si dovrà tener conto, con il Regolamento Urbanistico, dei limiti d’area definiti morfologicamente (ad esempio fossi, corsi d’acqua) o fisici (ad esempio strade, recinzioni).

Per la delimitazione delle aree di pertinenza delle classi B1 e B2, il limite si adegua alla morfologia del territorio, nel pieno rispetto della valenza paesaggistica.

Nelle classi B particolare attenzione dovrà essere posta al limite d’altezza delle nuove edificazioni e delle ristrutturazioni, per una possibile valutazione di inserimento ambientale.

Per i Beni non utilizzati:

- in pianura l’area di pertinenza oggetto di tutela dovrà attestarsi su confini o limiti fisici esistenti, naturali e non;
- in collina l’area di tutela dovrà tenere conto dei suddetti criteri e della struttura morfologica (ad esempio la collina).

Per i Beni utilizzati, sia in pianura che in collina, l’intervento dovrà garantire una integrazione morfologica, tipologica e insediativa con il bene esistente; per i beni notificati e per quelli con impianto urbanistico di valore storico paesaggistico, il Regolamento Urbanistico non ammetterà nuove edificazioni entro il perimetro dell’area di pertinenza paesaggistica da individuare con i criteri definiti per i beni non utilizzati. In ogni caso si dovrà tenere conto delle eventuali prescrizioni di tutela indiretta di cui all’art 45 del D.lgs 42/2004.

I Centri Storici Minori di Montepescali, Batignano e Istia d’Ombrone sono considerati unici e da tutelare con un vincolo indiretto configurato come: area di inedificabilità assoluta dal limite del singolo centro storico definito nella Tav. F3.1 del Quadro Conoscitivo, intesa

come salvaguardia in attesa dell'adozione del Regolamento Urbanistico che dovrà verificare e definire le compatibilità morfologiche a tutela dell'unicità paesaggistica e della percezione del bene e che potrà, quindi, più puntualmente definire l'area di inedificabilità. L'applicazione del vincolo indiretto riguarda le aree al di fuori delle U.T.O.E., e quindi disciplinate nelle rispettive Unità di Paesaggio, perimetrate nelle tavole di progetto in scala 1:10.000. Sono comunque fatti salvi gli interventi edificatori previsti nei P.M.A.A. approvati alla data di adozione del Piano Strutturale.

Negli ambiti gravati dai Demani Civici e nelle terre gravate di Usi Civici, come descritte e individuate nelle Tavv. H, H1, H2, H3 e H4 del Quadro Conoscitivo, il Piano Strutturale consente destinazioni compatibili con la finalità dell'uso civico collettivo (agro silvo pastorale); potranno essere attivate le procedure di affrancazione per le terre gravate dal vincolo, secondo le modalità fissate dalla legislazione regionale. Entro l'adozione del Regolamento Urbanistico dovrà essere verificata la sistemazione degli Usi Civici di Istia d'Ombro.

I richiami, negli elaborati grafici e illustrativi del Quadro Conoscitivo e di Progetto, al D. Lgs. 490/99 sono da intendersi riferiti al D. Lgs. 42/2004.

## **Titolo V – Il Territorio Aperto e i Sistemi e sub Sistemi Territoriali**

### **Art. 30 - Il Territorio Aperto**

Sulla base della lettura storica e morfologica del territorio aperto il Piano Strutturale ritiene di valore storico ambientale ogni elemento costitutivo del territorio aperto stesso, di cui interpreta sia le caratteristiche proprie sia le relazioni che esso instaura con gli altri elementi. Si tratta della grande piana delimitata verso terra dalle colline di Vetulonia, di Montepescali e Batignano, di Roselle e Istia, del Grancia, verso il mare dal rilievo boscato dell'Uccellina e dalla fascia pinetata costiera e attraversata dal Fiume Ombrone con le sue pronunciate aree golenali.

Il Piano Strutturale tutela e valorizza il patrimonio storico, agricolo e naturalistico che costituisce il territorio aperto di Grosseto, considerandolo in quanto tale un vero e proprio valore produttivo; al contempo mantiene e consolida l'uso agricolo del suolo, come autonomo valore economico e, insieme, come condizione contestuale indispensabile per la conservazione dei caratteri storici e morfologici.

A tali fini il Piano Strutturale individua il territorio aperto di Grosseto come una grande area, dove, nell'organizzazione agricola di cui regola le esigenze di dotazione di adeguate strutture produttive, si innesta una rete di attrezzature leggere e di servizi diffusi, supporto di attività produttive, turistiche, ricreative, culturali, di valorizzazione ambientale, di cui indica i capisaldi di localizzazione e funzionali.

Il Piano Strutturale individua come specificità del territorio aperto le sue tradizionali caratteristiche modalità insediative, ossia il rapporto che si è instaurato storicamente fra insediamenti e territorio coltivato per ragioni economiche, produttive, sociali legate da un lato agli insediamenti collinari, dall'altro alle complessive riforme agrarie che hanno recuperato la piana.

A tal fine il Piano Strutturale considera storici i segni impressi a quella parte del territorio aperto interessato dalle riforme agrarie succedutesi nel tempo nella piana, determinandovi caratteristiche insediative ben precise con due sostanziali differenti caratteri – a sud e a nord del fiume Ombrone – la cui immagine si intende conservare, e di valore ambientale inalienabile le restanti aree del territorio aperto.

Il divieto di formazione di nuovi nuclei non direttamente collegati all'attività agricola è il criterio fondamentale che regola l'intero impianto normativo del Piano Strutturale per il territorio aperto e vale senza eccezioni, a qualunque titolo richieste, se non esplicitamente previste dal Piano, sia per le aree coltivate che per quelle boscate lontane dai nuclei edificati, della città e delle frazioni.

Ai fini della conservazione della sua leggibilità nel territorio aperto di Grosseto non è ammessa quindi la formazione di nuovi insediamenti non direttamente collegati all'attività agricola e viene favorito prioritariamente l'uso e il riuso del patrimonio edilizio esistente e degli spazi aperti a esso connessi: a scopi sia agricoli sia extragricoli.

Eventuali ampliamenti e nuove costruzioni sono regolamentate non solo negli usi ammissibili e nei caratteri architettonici, ma anche nelle scelte localizzative: in particolare esse potranno aggiungersi a siti dove già sono presenti insediamenti storici; dovranno inoltre rispettare i caratteri architettonici e morfologici dei siti, con criteri analoghi a quelli che sottendono le norme generali per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento degli edifici.

Secondo questi criteri il Piano Strutturale affronta anche le questioni del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto: in particolare, gli edifici sono letti (oltre che nella loro singolarità) come elementi costitutivi degli insediamenti, insieme agli spazi aperti e agli arredi di questi che, in particolari relazioni fra loro, formano le unità insediative nel territorio. Queste, a loro volta, sono lette sia in se stesse sia nelle relazioni che instaurano con le altre componenti, anche vegetali.

Il Piano Strutturale definisce le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, stabilendo, quindi una gradazione di valori sulla cui base definire il maggiore o minore grado di trasformabilità del patrimonio edilizio esistente, sia per le singole costruzioni che per i nuclei da esse formati.

Il Piano, all'interno di questa impostazione metodologica, individua il territorio aperto di Grosseto come un insieme delimitato verso mare dalla fascia pinetata di epoca Leopoldina e verso terra dall'arco collinare di Vetulonia, di Istia, della Grancia cui si contrappone verso mare, a sud, il rilievo dell'Uccellina.

Questo insieme di elementi naturali e artificiali circonda una piana interrotta dal fiume Ombrone con le proprie aree golenali ed è solcata da numerosi canali fra cui spiccano quelli di San Leopoldo e San Rocco e l'ex Diversivo Ombrone che vi costituisce una significativa emergenza. Questa è solcata da sud a nord dalla linea ferroviaria che vi costituisce un segno rettilineo e dalla grande viabilità costituita dall'Aurelia nella quale si inserisce, all'altezza di Roselle, la Senese e dalla quale si dipartono verso mare la strada del Pollino, a nord, quella delle Collacchie dalla città e infine quella storica della Trappola.

La fascia costiera è fortemente differenziata per caratteristiche morfologiche e insediative da nord verso sud. A nord sino al canale S. Leopoldo è caratterizzata dal complesso sistema ambientale della Diaccia Botrona, esempio naturalistico di residuo padule caratterizzato dai resti insediativi dell'isola Clodia e dai ruderi edilizi delle aziende agricole.

La Diaccia Botrona verso terra è definita da una vasta fascia di ex pascolativo, caratterizzata appunto dalla continuità dei terreni e dai campi solcati da diversi canali; verso mare la Diaccia Botrona, confina con la pineta delle Marze che alle spalle definisce anche una fascia agricola coltivata con i poderi di origine settecentesca, la Canova prima e seconda, e un'area delimitata verso sud dal canale San Leopoldo che con le sue opere di regimazione rappresenta non solo una testimonianza di ingegneria idraulica di elevato interesse storico ma anche una configurazione ormai naturale il cui carattere va mantenuto e rafforzato.

E' un'area quella fin qui descritta che si configura come una vera e propria riserva di valori ambientali – naturalistici.

A Sud del canale S. Leopoldo la fascia costiera è caratterizzata dall'insediamento di Marina Destra sino al canale S. Rocco e Sinistra al di là del canale San Rocco stesso, sino al PEEP: è una fascia tra la pineta e la spiaggia fortemente urbanizzata che il Piano Strutturale norma in modo particolare, nella quale gli elementi principali sono costituiti dal nuovo porto e dal previsto punto d'ormeggio in corrispondenza del canale San Rocco.

La fascia pinetata alle spalle di questo abitato sino a quello di Principina è sottoposta ad un degrado progressivo dovuto a un uso non organizzato della pineta stessa da parte del turismo balneare; è una fascia pinetata ancora all'interno della quale sono contenuti i principali campeggi che il Piano Strutturale regola appositamente, nella quale la fruizione può essere organizzata mediante un organico sistema di percorsi pedonali, di aree di sosta ed attrezzature che dovrebbe avere un carattere unitario al fine di costituire, una volta circoscritta la porzione interessata da non rari fenomeni di abusivismo edilizio, un vero e proprio parco realizzabile anche per parti separate.

Fa parte di questa fascia costiera, alle spalle della pineta, una vasta area lineare coltivata parallela alla pineta stessa nella quale spicca la Tenuta Pingrosso e nella quale il

Piano prevede in prossimità dell'agglomerato del Cristo la organizzazione dell'accesso da nord attraverso il nuovo tracciato della strada del Pollino cui è aggregato un insediamento di carattere alberghiero con annessi spazi per attrezzature connesse alla mobilità e al turismo.

Ancora più a sud l'abitato di Principina si configura come Porta del Parco Naturale della Maremma.

Lungo la costa, superata Principina, si è in presenza dell'incontro di tre particolarità ambientali: il fiume, la collina e le aree umide che costituiscono un sistema di interesse naturalistico. In accordo con l'Ente preposto alla tutela e alla gestione del Parco Naturale della Maremma, sono da promuovere iniziative finalizzate alla valorizzazione di tale sistema ambientale in grado di stabilire la difesa dell'ecosistema che rappresenta l'elemento naturale di mediazione tra il mare e l'uso agricolo delle aree alle spalle dei vecchi Poderi come il San Carlo, il San Mamiliano, Torre Trappola, Femminella.

*Da qui ha inizio il Parco Ombrone definito dalle proprie aree golenali, poi dagli argini in corrispondenza della città, poi dalle colline verso Istia.*

La piana è caratterizzata fortemente dall'opera dell'uomo a seguito delle riforme che vi si sono succedute, queste hanno prodotto una organizzazione per appoderamenti.

Questo tessuto per appoderamenti, caratterizzato dall'addensarsi agli incroci delle piccole strade di case rurali, in generale seriali, si è in qualche modo integrato e sovrapposto a una organizzazione di insediamenti preesistenti nel territorio come Barbaruta, Voltina, Casotto Pescatori, il più consistente di Alberese, ed è caratterizzato da tutte quelle opere e manufatti legati alla bonifica che assieme ad alcuni filari di alberi diversi si costituiscono come veri e propri monumenti territoriali naturali. E' un territorio che non ammette nuove costruzioni diverse da quelle collegate all'attività rurale e da quelle definite dal Piano.

Per quelle legate alla produttività agricola di stoccaggio o trasformazione dei prodotti, il Piano Strutturale prevede la loro concentrazione nell'area industriale di Braccagni, pur individuando altri nuclei produttivi puntualmente localizzati. Per le attrezzature e le attività legate alla residenza il Piano Strutturale prevede sistemazioni e insediamenti di nuovi servizi nell'ambito del sistema insediativo del territorio aperto come quelli di Barbaruta, del Poggiale, di Voltina, di Casotto Pescatori, Pianetto, Poggio la Mozza, l'ex Centro Allevamento Quadrupedi, l'ex Centro Enaoli, la stazione di Alberese, Casal Roberto .

Avvicinandosi alla collina l'organizzazione agricola della campagna si lega, per il Piano Strutturale, all'uso turistico.

Anche per quanto riguarda le colline il Piano individua, con i suoi criteri di lettura, aree assai differenziate.

Quella più a nord, che comprende le aree boscate tra Montepescali e Batignano sino a Roselle, nella quale il ruolo dei boschi suggerisce un uso turistico con la definizione del "Parco delle aree boscate del sistema Montepescali-Batignano-Monteleoni", dando ai centri storici di Montepescali e Batignano il compito di riorganizzare i servizi veri e propri all'interno del loro tessuto storico.

Le colline che sovrastano Roselle sono caratterizzate dalle presenze archeologiche, per le quali il Piano prescrive i criteri per la formazione di un "Parco Archeologico" in relazione anche ai rapporti tra archeologia e territorio soprattutto verso le zone agricole della Val di Mota; le colline tra Roselle e Istia rappresentano una sorta di riserva naturale di territorio per una futura qualificazione del sistema urbanistico di Grosseto, in cui si mescolano agricoltura e aree di grande interesse paesaggistico ambientale nelle quali va mantenuto l'attuale carattere dato dalle colture miste di vigneto e uliveto.

In appoggio alla Strada delle Sante Marie, i tre nuclei della ex Fornace di Istia d'Ombrone, della Fattoria di Poggio Cavallo e del Centro ex Enaoli rappresentano episodi per i quali il Piano Strutturale definisce le funzioni e le modalità di recupero.

Infine le colline del Grancia, ad alto valore paesistico ambientale, si collocano nell'ambito territoriale dell'area di denominazione d'origine controllata del "Morellino" e pertanto sono da preservare per le potenzialità agricole.

Il Piano Strutturale si pone come obiettivo primario la tutela e la valorizzazione del territorio aperto di Grosseto; al contempo mantiene e consolida l'uso agricolo del suolo come autonomo valore economico-produttivo e, insieme, come condizione contestuale indispensabile per la conservazione dei caratteri storici e morfologici.

Pertanto, il Piano Strutturale:

- ⤴ definisce i perimetri delle aree a prevalente e ad esclusiva funzione agricola, estesi anche all'area contigua del Parco Regionale della Maremma;
- ⤴ individua cinque parchi territoriali finalizzati alla valorizzazione di significativi ambiti territoriali boscati e/o di particolare pregio paesistico/monumentale;
- ⤴ definisce i perimetri delle Unità di Paesaggio e individua le sub Unità di Paesaggio per le quali detta le prescrizioni e le eventuali salvaguardie da rispettare nelle more dell'adozione del Regolamento Urbanistico;
- ⤴ detta le norme di salvaguardia di cui all'art. 28;
- ⤴ detta i criteri di cui all'art. 29 per la definizione delle aree di pertinenza dei beni monumentali;
- ⤴ individua gli insediamenti agricoli e di servizi all'agricoltura da potenziare e valorizzare;
- ⤴ localizza gli insediamenti finalizzati al potenziamento della fruizione turistica, ponendo attenzione alla qualificazione del turismo costiero e al potenziamento di quello dell'entroterra;
- ⤴ localizza i nuclei insediativi rurali;
- ⤴ consente la possibilità per il RU di localizzare impianti pubblici o di pubblico interesse, in coerenza con le esigenze ed i bisogni che emergeranno dal quadro conoscitivo del RU. In particolare il RU definisce criteri e limiti alla localizzazione e al dimensionamento degli impianti pubblici o di interesse pubblico attraverso la disciplina operativa per la gestione delle risorse paesaggistiche, ambientali, culturali e degli assetti infrastrutturali e insediativi esistenti coerentemente con i criteri statuari del presente PS.

Le previsioni quantitative e funzionali e le localizzazioni puntuali contenute nel presente Titolo, concernenti sia la nuova edificazione, sia il riuso del patrimonio edilizio esistente, rivestono carattere meramente esemplificativo ed indicativo delle funzioni e delle quantità ammissibili; non assumono quindi carattere vincolante per l'elaborazione del Regolamento urbanistico, il quale - fermo restando il rispetto del dimensionamento massimo del Piano strutturale espresso per ciascuna Unità di Paesaggio considerata nella sua interezza - potrà stabilire le specificazioni localizzative, funzionali e dimensionali che devono comunque risultare coerenti con le condizioni statutarie e le strategie del Piano Strutturale.

### **Art. 31 - I Sistemi e i sub Sistemi Territoriali, le aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola, i sistemi insediativi del Territorio Aperto**

L'identità complessiva del territorio è caratterizzata da precipue caratteristiche del soprassuolo e antropiche, oltre che di ordine oro-idrografico e morfogenetico, geologico e



orografico. Pertanto il perimetro dei sistemi e sub sistemi territoriali è stato individuato dal Piano Strutturale seguendo gli elementi territoriali certi, quali i corsi d'acqua, la viabilità, i principali limiti geologici e geomorfologici, paesistici e culturali, intesi quest'ultimi come aree ampie (boscate, colture estensive) ed in considerazione di ciò sono stati effettuati modesti adeguamenti delle perimetrazioni del Piano Territoriale di Coordinamento, così come previsto dalle Norme dello stesso.

Il Piano Strutturale definisce le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola attestandole sui perimetri delle Unità e sub Unità di Paesaggio. Per la definizione di tali aree si fa riferimento ai criteri specificati **dalla legislazione regionale vigente nella ~~Legge Regionale n. 64/95 e succ. modifiche e integrazioni~~** e nel Piano Territoriale di Coordinamento. Il Piano Strutturale individua le aree, dal punto di vista economico ed agrario, di cui all'art. 25 del Piano Territoriale di Coordinamento nelle Tavv. D.6; per tali aree sono definiti i criteri di intervento per il patrimonio edilizio esistente e per la nuova edificazione.

Il Piano Strutturale definisce i seguenti Sistemi e sub Sistemi come individuati nelle tavv. P4 – Sistemi e sub Sistemi Territoriali, con la specificazione delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola:

*Sistemi Territoriali - A.d.P. (Ambiti di Paesaggio):*

R - Rilievi dell'Antiappennino;

C - Coste;

Pi – Pianure

Pr - Promontori

*Sub Sistemi Territoriali - S.d.P. (Sistemi di Paesaggio):*

R6 – Monteleoni;

R7 – Monte Bottigli;

C2 – Costa d'Ombrone;

Pi2 – Bruna-Ombrone;

Pr2 – L'Uccellina.

*Ambiti dei Sub Sistemi Territoriali - U.d.P. (Unità di Paesaggio):*

C2.2 – La costa del Prile;

C2.3 – La costa della Città;

C2.4 – Bocca d'Ombrone;

R6.1 – I rilievi di Sticciano e Montorsaio;

R6.2 – Le pendici di Campagnatico;

R6.4 – I poggi di Moscona e Roselle

R6.5 – Istia di Ombrone

R7.1 – Montebottigli

R7.2 - Le pendici di Montiano

Pi2.1 – La conca di Lattaia

Pi2.2 – La bonifica grossetana

Pi2.3 – La piana della città

Pi2.5 - La Piana dell'Uccellina

Le Unità di Paesaggio sono state ulteriormente suddivise in sub Unità di Paesaggio, avendo il Piano Strutturale effettuato ulteriori valutazioni di lettura e analisi del territorio, utilizzando in particolare le Tavv. D (uso del suolo), G2 (geologia), G4 (geomorfologia), G9 (pendenze) e in taluni casi G5-6 (isofreatiche), G7 (permeabilità) e G8 (vulnerabilità) del Quadro Conoscitivo, secondo il seguente elenco, dove in taluni casi la sub Unità di Paesaggio corrisponde all'Unità di Paesaggio:

sub Unità di Paesaggio:

C2.2.1 - La costa paludosa e pineta (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola)

C2.2.2 - La costa di Prile bonificata (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola)

C2.2.3 - La costa di Prile coltivata (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola)

C2.3 - La Costa della «Città» (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola)

C2.4.1 - Bocca d'Ombrone costa nord (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola)

C2.4.2 - Bocca d'Ombrone Costa sud (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola)

C2.4.3. -Bocca d'Ombrone, Area di Pertinenza del fiume (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola)

Pi2.1.1 – La conca di Lattaia-Madonnino (Area ad esclusiva funzione agricola)

Pi2.2.1 - La Bonifica Grossetana (Area ad esclusiva funzione agricola)

Pi2.2.2 - La Bonifica degli ex Paduli Alti (Area ad esclusiva funzione agricola)

Pi2.2.3 - La Fascia Costiera Coltivata (Area a prevalente funzione agricola dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola)

Pi2.2.4 - L'area golenale dell'Ombrone nella pianura bonificata (Area ad esclusiva funzione agricola)

Pi2.3.1 – La pianura insediata asciutta (Area ad esclusiva funzione agricola)

Pi2.3.2 – La pianura bonificata insediata (ex paduli alti) (Area ad esclusiva funzione agricola)

Pi2.3.3 – La pianura in sinistra dell'Ombrone (ex padule di Alberese) (Area ad esclusiva funzione agricola)

Pi2.3.4 – I terrazzi di Rispescia (Area ad esclusiva funzione agricola)

Pi2.3.5 – La golena dell'Ombrone (Area ad esclusiva funzione agricola)

Pi2.3.6 – La pianura insediata di Braccagni (Area ad esclusiva funzione agricola)

Pi2.3.7 - Le alluvioni del torrente Bottegone e la pianura del canale destro Ombrone (Area ad esclusiva funzione agricola)

Pi2.5.1 – La pianura alta e terrazzata dell'Uccellina (Area ad esclusiva funzione agricola)

Pi2.5.2 – La pianura bonificata dell'Uccellina (Area ad esclusiva funzione agricola)

Pi2.5.3 – L'area di pertinenza fluviale in sinistra dell'Ombrone (Area ad esclusiva funzione agricola)

R6.1.1 – Le colline boscate (Area a prevalente funzione agricola)

R6.1.2 – La collina di Montepescali (Area a prevalente funzione agricola)

- R6.1.3 – La valle del torrente Bottegone (Area a prevalente funzione agricola)
- R6.2.1 – I rilievi collinari coltivati (Area a prevalente funzione agricola)
- R6.2.2 – La dorsale di Montebrandoli (Area a prevalente funzione agricola)
- R6.2.3 – Il corridoio vallivo di Salica (Area a prevalente funzione agricola)
- R.6.2.4 - Le alture coltivate di Batignano (Area a prevalente funzione agricola)
- R6.4 – I Poggi di Moscona e Roselle (Area a prevalente funzione agricola)
- R6.5.1 – La sella e l'altura di Istia d'Ombrone (Area a prevalente funzione agricola)
- R6.5.2 – I corridori vallivi e i versanti dell'Ombrone ed affluenti (Area a prevalente funzione agricola)
- R6.5.3 - Il Pian di Sughelle (Area a prevalente funzione agricola)
- R7.1.1 – Le colline arenacee (Area ad esclusiva funzione agricola)
- R7.1.2 - Poggio Rispescia (Area ad esclusiva funzione agricola)
- R7.1.3 – I terrazzi alluvionali (Area ad esclusiva funzione agricola)
- R7.1.4 – Il fondovalle di Istia e la valle del torrente Maiano (Area ad esclusiva funzione agricola)
- R7.1.5 – La confluenza del torrente Grillese (Area ad esclusiva funzione agricola)
- R7.2.1 – I primi versanti delle colline di Montiano (Area ad esclusiva funzione agricola)
- R7.2.2 – I terrazzi alluvionali fra i rilievi di Montiano (Area ad esclusiva funzione agricola)
- I.1 – Le Formiche (Area ad esclusiva funzione ambientale)

Negli articoli seguenti sono descritte le caratteristiche delle Unità di Paesaggio e delle sub Unità di Paesaggio individuate nelle Tavv. P4; sono definiti gli obiettivi e le prescrizioni. Il sistema dei vincoli si desume dal Quadro Conoscitivo nelle Tavv. C1, C2, C4, C5, C6 e nella loro sintesi di cui alle Tavv. PC7 di progetto del Piano. Nella descrizione delle Unità di Paesaggio e delle sub Unità sono richiamati i vincoli che più incidono sulle Azioni e Obiettivi del Piano.

Le suddivisioni del territorio, fino alla individuazione delle sub- unità di paesaggio, consente di definire la specificità di aree omogenee, soprattutto in base agli aspetti geomorfologici nella loro reciproca influenza con l'uso del suolo. Il mosaico di dette sub-unità, sia per la posizione geografica delle unità di paesaggio (sub sistemi territoriali), che per lo specifico ruolo che queste svolgono nelle funzioni dei processi geologici ed idro-geologici, costituisce un sistema di relazioni ambientali e paesaggistiche in molti casi più esteso dei confini del territorio comunale, in accordo con la cartografia del Piano Territoriale di Coordinamento (per il territorio e il paesaggio) e con la cartografia geomorfologica (G4), idrogeologica e della permeabilità (G5, G6, G7) e idrologico-idraulica (G12, G14) del quadro conoscitivo. Nella descrizione e definizione degli obiettivi e nelle norme si rilevano gli aspetti salienti e più problematici, per la conservazione e la valorizzazione delle risorse e del paesaggio, come “risorsa delle risorse”. Il sistema delle acque in tutte le aree del territorio comunale, anche di quelle meno estese di tipo collinare, costituisce il principale comune fattore, determinante dell'evoluzione e dell'attuale dinamica del paesaggio.

La cartografia geologica del quadro conoscitivo e le relazioni allegate evidenziano, oltre ai rischi presenti (pericolosità idraulica, eccessivo sfruttamento della falda freatica con effetti di salinizzazione che influenzano negativamente l'equilibrio dei biotopi, ma anche la stabilità del sistema dunale, processi di evoluzione della linea di costa da monitorare nel tempo anche per gli aspetti della dinamica litoranea e delle caratteristiche dei sedimenti costieri, etc.), il collegamento dei fenomeni con la pianura costiera (sistema delle acque alte, dei canali di bonifica e delle idrovore, delle aree inondabili e di quelle coltivate, talora eccessivamente

irrigate in terreni salinizzati, delle falde superficiali e profonde, dei circuiti miscelati e di quelli alimentati dai corpi alluvionali recenti dell'Ombrone o dai circuiti termali). L'ambito di paesaggio della pianura è suddiviso in relazione alla morfologia che è legata all'assetto dei materiali sedimentati, naturalmente ed artificialmente, alla trama dei canali e degli alvei fluviali, che hanno avuto ed hanno differente funzione idrologica e paesaggistica, ed alle strutture insediative. La trama del paesaggio ha come elemento portante e persistente, con valore di Invariante Strutturale, la rete dei canali fino ai colli degli appezzamenti, il sistema di irrigazione. Il sistema delle acque della pianura è quindi riconducibile al ciclo idrologico, che si alimenta dal drenaggio delle aste principali dei più ampi bacini fluviali, dai deflussi superficiali e da impluvi e fossi minori dei versanti circostanti, nonché dall'infiltrazione dai bordi dei pendii costituiti da terreni permeabili e dal subalveo dell'Ombrone che con la ricarica degli acquiferi, notevolmente sfruttati soprattutto dall'agricoltura. Il ciclo delle acque è anche quello regionale-termale che si miscela localmente con gli acquiferi profondi.

Nella pianura sono presenti situazioni di rischio idrologico-idraulico (area di pertinenza dell'Ombrone, del Torrente Fossa, etc.) e geologico, legati a fenomeni di subsidenza (in prossimità del fiume Bruna) e di Sinkhole (estesa area a sud di Braccagni). Rimandando agli artt. 6, 7, 8, 9, 10 ed 11 per gli aspetti relativi alla pericolosità, si sottolinea che quanto definito negli artt. 12, 13 e 14 sulla tutela dei corpi idrici, costituisce l'oggetto principale delle norme per gli aspetti geo-ambientali per la conservazione delle risorse paesaggistiche. Le prescrizioni riguardano la conservazione delle geometrie e delle funzioni della rete drenante, con la possibilità del riuso delle opere di bonifica per la gestione ed il miglioramento della risorsa idrica, lo studio per la conoscenza del sistema degli acquiferi e della distribuzione dei valori di salinità, ed il monitoraggio per la corretta realizzazione e gestione dei pozzi, lo studio dei circuiti profondi per la regolamentazione degli emungimenti, anche termali. Questa ultima prescrizione è importante anche per non favorire fenomeni di sinkhole in eventuali nuove situazioni predisponenti che dovranno essere individuate da specifiche indagini. Sono vietati interventi che interferiscano sul sistema di pertinenza dell'alveo del fiume Ombrone e che possano provocare processi di inquinamento in falda, così come saranno necessari controlli e monitoraggi di situazioni ad alta vulnerabilità intrinseca (tavola G8 del quadro conoscitivo). Le unità di paesaggio dei rilievi collinari, con i relativi limitati fondovalle od incisioni vallive, ad eccezione della dorsale litoranea dell'Uccellina, sono schematizzabili, dal punto di vista della macrostruttura del paesaggio, in rilievi prevalentemente boscati su morfologie a più energia, dei terreni delle formazioni geologiche carbonatiche e del Verrucano, compreso il rilievo di Poggio Moscona, ed in rilievi prevalentemente coltivati a morfologia più dolce ed arrotondata, dei terreni arenacei (Formazione del Macigno, tavv. G2). Il ciclo delle acque si esplica con importanti processi d'infiltrazione nei litotipi più permeabili (G7), sia nei versanti che nei fondovalle alluvionali o di raccordo detritico (come ad esempio il Torrente Maiano e il Fosso Salica), ma con frequenti processi di ruscellamento diffuso e concentrato sui versanti coltivati. La conservazione degli attuali caratteri paesaggistici in alcuni versanti, residui di una tipica sistemazione con siepi ed alberi e quindi con appezzamenti dimensionati sulle morfologie e linee di drenaggio naturali, costituiscono l'obiettivo principale delle norme in molte sub-unità di paesaggio nei terreni arenacei (Rilievi di Grancia, Rispecchia e del Maiano, classificati, per tale motivo, con forte erosione e con trasporto solido eccessivo a valle, in classe idraulica P3, tav13) con adeguate sistemazioni idraulico-forestali ed una più corretta maniera di coltivazione e manutenzione.

Il Piano Strutturale definisce il sistema insediativo nel territorio aperto attraverso l'individuazione dei seguenti sottosistemi insediativi:

- a) il sottosistema insediativo costituito da centri e nuclei agricoli produttivi (Casotto Pescatori, Aiali, Barbaruta, Strillaie, Principina Terra, Vallerotana, Serrata Lunga, La Trappola, Laghi di Roselle, Centro ex Gabellieri, Grancia, Consorzio Agrario in loc. Rispecchia); nelle tavv. P3 il centro agricolo produttivo del Casotto Pescatori è perimetrato, gli altri nuclei sono individuati con specifico simbolo. Sono tutti nuclei di insediamento recente con situazione insediativa di pianura, funzionali ad ambiti territoriali rurali più ampi. Il Piano Strutturale prevede puntualmente la conferma o il potenziamento, mantenendo quindi la funzione originaria agricola produttiva e dettando come criteri insediativi: la compattezza del nucleo, la morfologia e i caratteri architettonici rurali con particolare attenzione ai materiali e alle sistemazioni di pertinenza, il rispetto dei reticoli viario e idraulico esistenti e del sistema vegetazionale, la priorità del riuso e l'ampliamento del patrimonio edilizio a ricucitura dell'esistente, il potenziamento o realizzazione di spazi e di volumi di aggregazione e di servizio all'ambito agricolo di riferimento per la riqualificazione dei nuclei. Il Regolamento Urbanistico dovrà contenere per i singoli nuclei la lettura dei caratteri morfologici, materici e tipologici rurali prevalenti per disciplinare gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione.
- b) il sottosistema insediativo dei nuclei rurali costituito da modesti aggregati di edifici (stazione di Alberese, l'ex centro ENAOLI, Voltina, Poggio la Mozza, Grancia, Poggiale, Casal Roberto, ex Centro Allevamento Quadrupedi, Fattoria San Martino, Pianetto, Poggetti Vecchi, Rugginosa, Casotto Venezia, Il Terzo); nelle tavv. P3 i nuclei rurali dell'ex Centro Allevamento Quadrupedi, del Poggiale e di Casal Roberto sono perimetrati, gli altri sono individuati con specifico simbolo. Alcuni nuclei sono sorti spontaneamente, non funzionali ad ambiti territoriali agricoli, in parte ricadenti in ambito di pianura e in parte in ambito pedecollinare. Il Piano Strutturale prevede puntualmente la conferma o il potenziamento, introducendo nuove funzioni compatibili con le caratteristiche di ruralità dei luoghi e dettando come criteri insediativi: la compattezza del nucleo, la morfologia e i caratteri architettonici rurali con particolare attenzione ai materiali e alle sistemazioni di pertinenza, il rispetto dei reticoli viario e idraulico esistenti e del sistema vegetazionale, la priorità del riuso e l'ampliamento del patrimonio edilizio a ricucitura dell'esistente, il potenziamento o realizzazione di spazi e di volumi di aggregazione e di servizio per la riqualificazione dei nuclei. Il Regolamento Urbanistico dovrà contenere per i singoli nuclei la lettura dei caratteri funzionali, morfologici, materici e tipologici rurali prevalenti per disciplinare gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione con il mantenimento della funzione insediativa prevalente che ha determinato l'evoluzione dei singoli nuclei. Fanno sempre parte di questo sottosistema gli interventi previsti per il recupero urbanistico dell'ex sito di cava "Buca dei Lucchesi" e per il recupero ambientale dell'ex sito di cava "Poggio Moscona"
- c) il sottosistema insediativo costituito dai nuclei turistico-rurali del Patto Territoriale per lo sviluppo della Maremma Grossetana in loc. Sementarecce, Cava "Le Morelle", Ginestre, ex Fornace di Istia e la Fattoria di Poggio Cavallo nel Parco del Fiume Ombrone, Principina Terra; nelle tavv. P3 i nuclei turistico-rurali sono individuati con specifico simbolo. Sono nuclei di insediamento recente di cui alcuni in fase di realizzazione, alcuni non più funzionali all'attività agricola avendo assunto una vocazione turistica, in parte ricadenti in ambito di pianura e in parte in ambito pedecollinare. Il Piano Strutturale prevede puntualmente la conferma o il potenziamento, mantenendo la funzione turistica ricettiva e dettando come criteri insediativi: la compattezza del nucleo, la morfologia e i caratteri architettonici rurali

con particolare attenzione ai materiali e alle sistemazioni di pertinenza, il rispetto dei reticoli viario ed idraulico esistenti e del sistema vegetazionale, la priorità del riuso e ampliamento del patrimonio edilizio esistente, il potenziamento o realizzazione di spazi e di volumi necessari per qualificare e incrementare l'offerta turistico-rurale. Il Regolamento Urbanistico dovrà contenere per i singoli nuclei la lettura dei caratteri funzionali, morfologici, materici e tipologici rurali prevalenti per disciplinare gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione con il mantenimento della funzione insediativa ricettiva che ha determinato l'evoluzione dei singoli nuclei

- d) il sottosistema costituito dalle infrastrutture di valenza sovracomunale a rete (la linea ferroviaria, la S. S. "Aurelia" e Corridoio Tirrenico, la S.P. delle Collacchie, la S. P. per Montemassi, la S. P. Castiglione, la rete per l'approvvigionamento e la distribuzione idrica, la rete per la distribuzione dell'energia elettrica e del metano) e puntuale (aeroporto di Grosseto e aree militari, discarica Strillaie). Sono infrastrutture in parte ricadenti in ambito di pianura e in parte in ambito pedecollinare. Il Piano Strutturale prevede puntualmente la conferma o il potenziamento, definendo le modalità di intervento, fatte salve comunque le competenze riservate ad altri Enti da norme sovracomunali e di settore vigenti. Il criterio generale è quello del contenimento dell'impatto che tali infrastrutture hanno sul territorio, sia nel caso di nuove realizzazioni che nei casi di adeguamento e ammodernamento delle infrastrutture esistenti. Il Regolamento Urbanistico dovrà definire le modalità di intervento in relazione alla preservazione e tutela delle risorse essenziali del territorio, cercando di ridurre gli effetti sui caratteri propri del paesaggio rurale.
- e) il sottosistema costituito dalle infrastrutture di valenza comunale a rete (la viabilità comunale e vicinale, la rete della bonifica, la rete per l'approvvigionamento e la distribuzione idrica, la rete per la distribuzione dell'energia) e puntuale (gli impianti di depurazione, gli impianti di accumulo per la risorsa idrica, le opere puntuali della bonifica, le strutture cimiteriali, gli impianti sportivi e le attrezzature di interesse generale e/o collettivo). Sono infrastrutture in parte ricadenti in ambito di pianura e in parte in ambito pedecollinare. Il Piano Strutturale ne prevede puntualmente la conferma, il potenziamento o la nuova realizzazione, definendo le modalità di intervento, fatte salve comunque le competenze riservate ad altri Enti da norme sovracomunali e di settore vigenti. Il criterio generale è quello del contenimento dell'impatto che tali infrastrutture hanno sul territorio, sia nel caso di nuove realizzazioni che nei casi di adeguamento e ammodernamento delle infrastrutture esistenti. E' prioritario l'ammodernamento e l'adeguamento delle infrastrutture esistenti al fine di renderle efficienti e sicure, anziché realizzare nuove opere. Il Regolamento Urbanistico dovrà definire le modalità di intervento in relazione alla preservazione e tutela delle risorse essenziali del territorio, cercando di ridurre gli effetti sui caratteri propri del paesaggio rurale, con particolare salvaguardia dei percorsi alberati che si desumono dalle Tavv. D1 del Quadro Conoscitivo.

## **Art. 32 - Criteri generali di intervento nel territorio aperto**

Il Piano Strutturale detta come criteri insediativi generali: la compattezza dei nuclei, l'inserimento delle nuove volumetrie in adiacenza degli edifici esistenti, la morfologia e i caratteri architettonici rurali con particolare attenzione ai materiali e alle sistemazioni di pertinenza, il rispetto del reticolo viario esistente e del sistema vegetazionale, la priorità del

riuso e ampliamento del patrimonio edilizio esistente, il potenziamento o realizzazione di spazi e di volumi di aggregazione e di servizio per la riqualificazione dei nuclei. Per i nuclei descritti nell'art. 31, facenti parte del sistema insediativo del territorio aperto, siano essi ricadenti in aree a prevalente o esclusiva funzione agricola, valgono i criteri di intervento descritti nelle specifiche sub unità di paesaggio.

### Art. 33 - Criteri di intervento per il riuso del patrimonio edilizio esistente

Il Regolamento Urbanistico:

- ~~deverrà~~ **potrà** individuare, sulla base della documentazione di cui all'art. 29, in appositi elenchi gli edifici di particolare valore storico-artistico, storico-culturale ed ambientale e storico-documentale per i quali specificare gli interventi ammissibili, secondo la seguente **indicativa** classificazione:  
elenco 1: edifici dichiarati di interesse storico-artistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004;  
elenco 2: edifici dichiarati di speciale interesse ai sensi dell'**ex** art. 4 della L.R. n. 59/80 parificati, agli effetti degli interventi ammissibili, agli immobili di cui all'elenco 1 (in tale elenco sono ricompresi i fabbricati costruiti fino al 1915, se non ricompresi nell'elenco 1;)  
elenco 3: edifici di valore storico-ambientale che di norma sono caratterizzati da una struttura compatta e da una unitarietà architettonica tale da essere riconducibili come testimonianza, nel loro rapporto con gli spazi aperti, dei modi insediativi storici della pianura grossetana; oppure edifici che hanno subito nel tempo interventi tali da produrre comunque un'unitarietà sia formale che funzionale dell'intera costruzione;  
elenco 4: edifici che hanno mantenuto ancora invariati i caratteri morfologici esterni originari appartenenti alle classi tipologiche ex "Ente Maremma" ed ex "Opera Nazionale Combattenti".
- per i suddetti elenchi, definirà gli interventi e le destinazioni funzionali ammissibili
- definirà la superficie utile massima delle nuove abitazioni agricole entro un limite comunque di mq. 150,00 ciascuna;
- preciserà le destinazioni ammissibili nel riuso del patrimonio edilizio esistente, facendo distinzione tra aree a prevalente e ad esclusiva funzione agricola oltre a quelle a quest'ultime assimilate;
- disciplinerà le modalità di intervento per la realizzazione di strutture di pertinenza per le pratiche sportive e le attività integrative;
- potrà individuare ambiti territoriali dove ammettere anche la ristrutturazione urbanistica con trasferimento di volumetrie, oltre che gli ampliamenti di superfici e di volumi.
- nelle aree a prevalente funzione agricola e comunque per gli edifici mai utilizzati a fini agricoli, definirà il numero di unità abitative civili ammissibili;
- individuerà gli ambiti territoriali ove ammettere, per gli imprenditori agricoli che svolgono attività in conto terzi, cambi di destinazione d'uso dei soli annessi agricoli (facenti parte di aziende) per realizzare attività di produzione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, manutenzione dei mezzi di produzione dell'attività agricola; tali cambi di destinazione d'uso sono ammessi mediante stipula di atti d'obbligo di efficacia a tempo indeterminato con i quali si destina ~~la una~~ **superficie fondiaria (nei limiti fissati dalla pianificazione sovracomunale) pari a un minimo di 200 volte (in zone ad esclusiva funzione agricola) e 100 volte (in zone a prevalente funzione agricola)** e la superficie coperta del fabbricato oggetto di cambio

di destinazione d'uso, come fondo di pertinenza; il Regolamento Urbanistico potrà individuare gli ambiti territoriali ove ammettere in alternativa i cosiddetti "oneri verdi";

~~Il Piano Strutturale, nelle Unità di Paesaggio R6.1, R6.2, R6.5, R7.1 ed R7.2, per le aziende agricole, ammette il superamento del limite di trenta posti letto per attività agrituristiche, portandolo fino a quaranta posti letto; il Piano Strutturale individua gli ambiti dove ammettere, inoltre, attività di agricampeggio, nei limiti di ricettività fissati dalla normativa regionale.~~

**Il Piano Strutturale ammette il riuso del patrimonio edilizio esistente per attività agrituristiche nel rispetto della disciplina regionale; il Regolamento Urbanistico individua gli ambiti dove non ammettere attività di agricampeggio.**

Saranno ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia nel rispetto delle salvaguardie poste dal Piano Strutturale e comunque nei limiti che saranno definiti dal Regolamento Urbanistico per le aree di elevato valore paesistico ambientale e per quelle di interesse archeologico; il Regolamento Urbanistico dovrà quindi precisare le modalità di ampliamenti una tantum, individuando quegli ambiti territoriali dove non ammettere tale categoria di intervento.

Per gli edifici ricompresi negli elenchi 1 e 2 saranno ammessi interventi fino al Restauro e Risanamento Conservativo; inoltre, edificio per edificio, saranno precisate le destinazioni d'uso ammissibili nel rispetto delle disposizioni generali di cui al precedente punto 1; ai fini del recupero di tali edifici, sono ammesse deroghe alle disposizioni di altezze minime interpiano e agli standard igienico-sanitari.

Per gli edifici ricompresi nell'elenco 3 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con esclusione della sostituzione edilizia, di addizioni volumetriche e del rialzamento dell'ultimo piano; gli interventi dovranno comunque rispettare la struttura nell'organizzazione degli spazi, nelle caratteristiche costruttive, materiche e formali. Il criterio generale sarà quello di verificare la compatibilità tra le nuove destinazioni e le strutture fisiche dell'edificio da trasformare. Gli interventi di riconversione distributiva estesi al meccanismo di distribuzione principale, orizzontale e verticale, dovranno conservare i caratteri tipologici dell'edificio oggetto di intervento. In ogni caso dovranno essere preservati i caratteri esteriori dei fabbricati, non ammettendo nuovi elementi costruttivamente e morfologicamente diversi da quelli originari, mentre potranno essere eliminati gli elementi inseriti recentemente (e non storicizzati) in modo incongruo con le caratteristiche della preesistenza. Ai fini del recupero di tali edifici, sono ammesse deroghe alle disposizioni di altezze minime interpiano e agli standard igienico-sanitari.

Per gli edifici ricompresi nell'elenco 4 saranno ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con esclusione della sostituzione edilizia, di addizioni volumetriche e del rialzamento dell'ultimo piano; saranno ammessi ampliamenti volumetrici una-tantum in base alle specifiche tipologie ex "Ente Maremma" ed ex "Opera Nazionale Combattenti" e ad appositi schemi progettuali a corredo del Regolamento Urbanistico.

Per gli edifici non ricompresi negli elenchi suddetti saranno ammessi interventi fino all'ampliamento delle superfici e dei volumi, fatte salve le salvaguardie poste dal Piano Strutturale e le limitazioni poste per il patrimonio edilizio esistente non rurale nelle aree ad esclusiva funzione agricola; appartengono a tale classe di edifici tutti quelli costruiti in epoca recente, compresi quelli costruiti in rapporto alle opere di bonifica e di riforma che hanno subito interventi di ristrutturazione o ampliamenti tali da trasformare in tutto o in gran parte le caratteristiche architettoniche originarie. In ogni caso gli interventi dovranno



tendere ad una regolarizzazione della forma complessiva degli edifici, secondo il criterio generale di verificare la compatibilità tra eventuali nuove destinazioni e le strutture fisiche degli edifici da trasformare.

Dovranno essere mantenuti e/o ripristinati i caratteri rurali degli edifici, non ammettendo elementi di arredo riconducibili a realtà urbane, anche nelle strutture e negli spazi di pertinenza quali le recinzioni, il sistema di illuminazione esterna e il sistema di accessi.

Non sono ammessi locali interrati o seminterrati in aree a pericolosità idraulica di classi 3 e 4.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

#### **Art. 34 - Criteri di intervento per la nuova edificazione**

- Le superfici fondiarie di cui ~~alla legislazione regionale, al c. 2 dell'art. 3 della L.R. 64/95 e successive integrazioni~~, come precisate nel P.T.C., sono elementi di riferimento indispensabili per la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo rurale e di nuovi annessi agricoli;
- non è ammessa nuova edificazione nelle aree soggette alle salvaguardie di cui all'art. 28;
- il Regolamento Urbanistico definirà gli eventuali ambiti territoriali dove non ammettere serre mobili;
- le serre fisse potranno essere realizzate **secondo i criteri e le modalità di cui alla legislazione regionale vigente**; ~~solo nelle aree specializzate per l'ortoflorovivaismo~~;
- non è ammessa nuova edificazione per abitazioni non rurali;
- non è ammessa nuova edificazione per attività integrative nelle zone ad esclusiva funzione agricola;
- non è ammessa nuova edificazione per strutture di pertinenza per le pratiche sportive in zone ad esclusiva funzione agricola da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale (prima e seconda sezione); sono comunque consentite strutture per le attività di agriturismo;
- il Regolamento Urbanistico definirà i limiti dimensionali dei nuovi annessi agricoli realizzabili mediante P.M.A.A., in rapporto alle specifiche Unità di Paesaggio, in termini di superficie coperta e di altezza massima in gronda;
- gli annessi agricoli e le nuove abitazioni rurali dovranno essere di pianta regolare, ubicati al suolo rispettando l'andamento naturale dei terreni, evitando movimenti di terra che alterino sostanzialmente la morfologia del sito; i limiti superiori delle coperture non dovranno superare le linee di crinale o le vette dei poggi;
- nel caso di fondi già edificati, nei quali sia presente un solo edificio, la nuova costruzione dovrà essere ubicata in adiacenza e con un lato parallelo alla costruzione esistente, ma non alla sua facciata principale;
- nel caso di fondi già edificati, nei quali siano presenti più edifici, la nuova costruzione dovrà inserirsi in modo organico nell'insediamento esistente e richiamarsi nella sua localizzazione, ai rapporti esistenti fra l'edificio principale e quelli secondari;
- le facciate degli annessi agricoli dovranno essere adeguatamente finite con intonaci a calce, in laterizio o tufo; in ogni caso i paramenti murari degli annessi agricoli dovranno essere tinteggiati con colori terrosi neutri che saranno definiti dal RUC;

- il Regolamento Urbanistico definirà la superficie utile massima delle nuove abitazioni agricole entro un limite massimo comunque di mq. 150,00 ciascuna;
- non sono ammessi locali interrati o seminterrati in aree a pericolosità idraulica di classi 3 e 4;
- non sono ammessi locali interrati o seminterrati nei nuovi annessi ricadenti nelle aree per l'autoconsumo;
- nelle aree a pericolosità idraulica di classi 1 e 2 sono ammessi locali interrati per sole finalità produttive nei nuovi annessi agricoli, per locali accessori nel caso di nuova edificazione di abitazioni rurali;
- le coperture dei nuovi fabbricati dovranno essere a falde inclinate con materiali tradizionali rurali con pendenze comprese tra il 27 e il 30% per le abitazioni rurali; per gli annessi agricoli, le coperture dovranno essere a falde inclinate con materiali tradizionali rurali, con pendenza massima fino al 35%;
- nei nuovi annessi agricoli non potranno essere realizzati depositi occasionali, porticati e loggiati, non saranno consentite soluzioni progettuali dei prospetti e della distribuzione funzionale interna tali da dare adito ad ipotesi di diversa utilizzazione;
- le facciate delle abitazioni rurali saranno rifinite in intonaco a base di calce o in muratura facciavista; è comunque vietato l'uso di materiali plastici o al quarzo;
- negli insediamenti dovranno essere conservati ben leggibili i segni delle destinazioni d'uso che hanno determinato i caratteri organizzativi e architettonici degli spazi aperti, nei loro rapporti con il territorio agricolo, nelle diverse parti funzionali (aie, orti, spazi di raccolta, spazi di sosta) e nei loro elementi di arredo. In particolare è vietata la trasformazione indistinta degli spazi aperti attraverso l'eliminazione di costruzioni e di elementi di arredo, anche non più in uso, a favore di riconversioni degli spazi con caratteri architettonici e arredi propri di tipologie urbane, comunque estranee alla cultura rurale; in ogni caso non sono ammessi arredi, anche vegetali, che impediscono totalmente la visuale degli insediamenti e nuove recinzioni che frammentino gli spazi di relazione tra gli edifici esistenti;
- nuove funzioni all'aperto come parcheggi con tettoie, impianti sportivi e ricreativi dovranno aggiungersi organicamente al complesso e dovranno essere realizzati con materiali costruttivi congruenti con quelli già in uso nel sito;
- le nuove piscine non dovranno essere collegate alla rete distributiva dell'acquedotto, dovranno essere dimostrate le modalità di approvvigionamento idrico e di scarico; saranno di forma irregolare per una superficie massima di mq. 100 e un volume d'acqua di mc. 200; le finiture non potranno costituire contrasto con il carattere agricolo dell'insieme e i colori ammessi per i rivestimenti sono il sabbia e il cotto; tali strutture dovranno essere localizzate nelle pertinenze dei fabbricati;
- non sono ammessi movimenti di terra che alterino sostanzialmente l'orografia del sito dove andranno ad inserirsi i nuovi fabbricati;
- nei piazzali non è ammessa l'impermeabilizzazione del suolo mediante bitumazione; nella manutenzione delle corti esistenti e nelle nuove sistemazioni, le pavimentazioni sia degli spazi privati, sia degli spazi comuni, dovranno essere tra loro coordinate; non è consentito in alcun caso l'uso di asfalto;
- è fatto divieto di utilizzare aree per funzioni espositive e di deposito di materiali vari e autoveicoli e simili nel Territorio Aperto se non per le aree definite puntualmente a tale scopo;
- i cavi della rete telefonica ed elettrica dovranno essere interrati o collocati con particolare attenzione per una efficace razionalizzazione dei percorsi in vista, sia sulle

murature, sia aerei; tale criterio si applicherà anche nei casi di intervento sulle reti esistenti;

- l'illuminazione negli insediamenti dovrà essere posta ad altezza massima di m. 4,00, opportunamente schermata verso il basso.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

## **Art. 35 - Criteri inerenti particolari usi agricoli dei suoli**

### *Ortoflorovivaismo*

Il Piano Strutturale individua, nelle Tavv. D7 del Quadro Conoscitivo, le aree vocate per l'attività di vivaismo ortofrutticolo, floricolo e/o ornamentale, aree cioè in cui considera detta attività compatibile in rapporto alle caratteristiche dei suoli ed all'assetto infrastrutturale esistenti. Per tali aree il Regolamento Urbanistico specificherà parametri fondiari per la realizzazione della nuova edificazione a scopo abitativo agricolo a partire da un minimo di ha 4,00; i criteri generali insediativi e costruttivi di riferimento sono quelli di cui agli articoli precedenti.

Nel rimanente territorio (con esclusione delle A.R.P.A. e delle A.R.) potrà essere realizzata tale attività secondo i criteri generali di cui agli articoli precedenti.

### *Risicoltura*

Il Piano Strutturale individua, nelle Tavv. D7 del Quadro Conoscitivo, le aree nelle quali la risicoltura è compatibile. Dette aree sono state perimetrate con la Variante per il Territorio Aperto approvata con D.C.C. n. 75 del 24 luglio 2002, in seguito alla elaborazione di una "land classification" che ha evidenziato i limiti e le possibilità offerte dai suoli, con le metodologie riconosciute a livello internazionale e adottate in particolare dalla FAO e dalla Regione Toscana per la valutazione dell'idoneità dei suoli alle trasformazioni irrigue.

Per quanto attiene i criteri insediativi e le modalità di realizzazione degli impianti di risicoltura il Piano Strutturale recepisce il contenuto e le prescrizioni del "Regolamento speciale per la coltivazione del riso in sommersione nella Provincia di Grosseto" con le integrazioni introdotte dal Piano Territoriale di Coordinamento.

### *Le attività connesse*

Il Piano Strutturale non ammette l'insediamento di nuove attività di allevamento ittico; per quelle esistenti nella Diaccia Botrona rinvia alla normativa sovracomunale.

Al di fuori delle aree suddette è consentito il solo allevamento di novellame, in corpi idrici già esistenti; non è pertanto ammessa l'escavazione di terreni aventi destinazione agricola per la realizzazione di vasche o impianti per allevamento ittico.

La realizzazione delle attività di allevamento di novellame è subordinata alla presentazione di uno studio di fattibilità che tratti dettagliatamente degli effetti da prevedere nei confronti di:

- corpi idrici e falde
- suolo e morfologia
- assetto vegetazionale circostante
- entomofauna della zona

Le attività connesse di cinotecnica sono consentite **nel Territorio Aperto; Il Regolamento Urbanistico Comunale definirà i criteri insediativi e le distanze minime da case sparse, nonché da nuclei abitati o attività ricettive.** ~~unicamente nelle sub-Unità di Paesaggio Pi2.1.1 e Pi2.3.6 con le seguenti prescrizioni: distanza minima da abitazioni mt. 500,00, da insediamenti turistici, centri abitati e attrezzature collettive o di interesse generale mt. 1.000,00, fermo restando i criteri insediativi per il Territorio Aperto.~~

Le altre attività connesse sono ammesse genericamente nel territorio aperto, fatte salve le limitazioni e prescrizioni di cui alla normativa sovracomunale e di cui al presente Piano.

Per il riuso del patrimonio edilizio esistente e per la nuova edificazione si rinvia al contenuto degli articoli precedenti; il Regolamento Urbanistico detterà le ulteriori prescrizioni finalizzate a ridurre l'impatto che tali attività determinano nel contesto rurale.

*Aree destinate a coltivazione orticola per l'autoconsumo.*

Il Piano Strutturale individua, nelle Tavv. D7 del Quadro Conoscitivo, le aree per l'agricoltura dell'autoconsumo. Si tratta di aree caratterizzate da un'accentuata frammentazione fondiaria, prevalentemente ubicate nella piana agricola in prossimità del Capoluogo e della frazione di Roselle.

Il Regolamento Urbanistico potrà apportare modifiche al perimetro delle aree individuate dal Piano a seguito di verifica puntuale delle stesse, oltre che introdurre delle nuove, purché esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale. Al fine di preservare il paesaggio agrario quale identità del Territorio Aperto, il Piano Strutturale non ammette la realizzazione di opere di urbanizzazione, ancorché rudimentali (allacciamenti, pozzi, strade – piste) che configurino ad aree agricole, tali alla data di adozione del PS, caratteristiche di orti periurbani. In ogni caso, il Piano Strutturale prescrive il vincolo di inedificabilità per quei terreni interessati da frazionamenti operati successivamente alla sua data di adozione e subordina la realizzazione di annessi (fino a mc. 80,00, ad una sola elevazione, senza livelli interrati o seminterrati):

- alla demolizione di manufatti precari eventualmente presenti nei fondi e alla rimozione di materiali non necessari alla sistemazione e al mantenimento della coltivazione orticola
- alla realizzazione di siepi di recinzione lungo i fronti strada
- alla realizzazione di impianti d'irrigazione a bassa pressione, evitando metodi irrigui ad elevato consumo e bassa efficienza; non è ammessa comunque l'apertura di nuovi pozzi.

Ad integrazione dei criteri generali dettati negli articoli precedenti, il Regolamento Urbanistico definirà gli ulteriori criteri di insediamento e realizzazione dei nuovi annessi e le modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente (per il quale sarà ammesso il cambio di destinazione d'uso solo per la funzione ad annessi agricoli); in ogni caso non saranno ammessi ampliamenti successivi, anche una-tantum, dei nuovi annessi.

Sia nel caso di nuova edificazione che di recupero del patrimonio edilizio esistente, la distribuzione funzionale interna non dovrà dare adito ad ipotesi di diversa utilizzazione da quella ad annessi.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

**Art. 36 - Criteri e prescrizioni per la tutela naturalistica ed ambientale del patrimonio boschivo**

Nelle Tavv. D1 del Quadro Conoscitivo sono individuati gli ambiti interessati da aree boscate definite, in conformità all'art. 20 del P.T.C. in "Bosco ceduo", "Bosco d'alto fusto", "Pineta litoranea a conformazione regolare". Tali aree boscate costituiscono l'ambito di applicazione della L.R. 39/2000 ~~e s.m.i. così come modificata dalla L.R. 1/2003~~. Per il patrimonio boschivo esistente si rinvia alle prescrizioni della vigente normativa regionale e provinciale; nel rispetto delle suddette norme il Piano Strutturale definisce nelle Unità di Paesaggio gli obiettivi generali di manutenzione e valorizzazione delle aree boscate, prescrivendo l'inedificabilità in tali contesti fatte salve le previsioni descritte in norma finalizzate alla loro fruizione.

#### **Art. 37 - C2.2 La Costa del Prile**

Costa paludosa con pinete. Costa pianeggiante imperniata sulla Riserva Naturale della Diaccia Botrona, residuo della colmata dell'antico Lago Prile. Litorale sabbioso, tombolo litoraneo con pineta di impianto ottocentesco e fascia agricola con tracce della bonifica protrattasi per secoli (opere idrauliche, cateratte, manufatti, canali etc.). Viabilità limitata al perimetro, quella costiera non aderente alla spiaggia.

Il Piano Strutturale persegue azioni di tutela e riqualificazione delle condizioni fitosanitarie e del bilancio idrico delle pinete, della vitalità del padule, dello stato di manutenzione e della fruizione delle opere di bonifica, della valorizzazione delle memorie storico-archeologiche (anche legate alle attività tradizionali del Lago).

E' previsto il mantenimento dell'attuale livello di antropizzazione. Per gli eventuali interventi edilizi ritenuti indispensabili il Regolamento Urbanistico prescriverà misure volte al rispetto del mantenimento delle risorse idriche ed delle connotazioni morfologiche strettamente aderenti ai caratteri tipici delle opere di bonifica.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

#### **Art. 38 - C2.2.1 La costa paludosa e pineta**

##### *Descrizione*

La sub Unità corrisponde strettamente all'area della Diaccia Botrona, fino al confine ad ovest con il Comune di Castiglione della Pescaia ed al litorale sabbioso fino all'Emissario San Leopoldo. Tale ambito è interessato da significativi vincoli paesistici e ambientali quali il Vincolo Idrogeologico e Forestale, il D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento alla fascia di rispetto dalla linea di costa, il vincolo Bio-Italy 111 e 112. Il Piano Territoriale di Coordinamento individua le ARPA e AR N34 (Diaccia Botrona Riserva Naturale, zona umida). Vi insistono il campeggio "Le Marze" ed alcuni manufatti di ristoro nella prima duna stabilizzata oltre che impianti di acquacoltura.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:

i Tomboli Costieri e il biotopo della pineta: l'impianto forestale è costituito prevalentemente da fustaia di Pino Marittimo e domestico, formazioni arbustive ed arboree; sono presenti anche modeste aree incolte e di arbusteti e vaste superfici di duna consolidata;

il sistema delle Dune: è costituito dalla spiaggia e da formazioni dunali mobili erbacee e arbustive.

la falda freatica del sistema dei cordoni sabbiosi, che costituisce struttura essenziale nell'equilibrio tra le acque salate marine e quelle superficiali di retrospiaggia, sia paludose che del sistema dei canali.

la zona umida: è costituita da aree acquitrinose ad alta vulnerabilità ambientale, sono presenti alla Badiola al Fango (Isola Clodia) superfici a macchia bassa, cespugliato, galica, prati salsi e pascoli incolti; vi sono inoltre specchi d'acqua per la piscicoltura;

le opere idrauliche della bonifica: Antico Canale Navigabile che rappresenta la separazione tra gli acquitrini e gli impianti di piscicoltura;

viabilità esistente: tratto della S.P. per Castiglione della Pescaia, tratti di viabilità vicinale e accessi al mare (con tracce di viabilità doganale);

viabilità storica: tratto della Via da Castiglione, antiva via costiera, individuata nella Tav. II del Quadro Conoscitivo e classificata come "ordinaria conservata".

#### Obiettivi e prescrizioni

- E' vietata la realizzazione di nuovi punti di emungimento dalla falda freatica fino a quando sia applicata la prescrizione del monitoraggio dei pozzi e la regolamentazione delle captazioni; l'Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica per il perseguimento del suddetto obiettivo, d'intesa con gli altri Enti territoriali e/o gestori della risorsa idrica
- Per l'impianto di piscicoltura esistente sono ammessi gli interventi disciplinati dal vigente Regolamento Provinciale del Sistema delle Riserve Naturali.
- Il Piano Strutturale prevede l'adeguamento della S.P. Castiglione e della pista ciclabile adiacente per la loro messa in sicurezza, non ammette nuovi tracciati viari ad esclusione di sentieristica, piste ciclabili e/o ippovie.
- Il Piano Strutturale prevede il mantenimento del campeggio Le Marze, senza incremento della ricettività esistente di 1.600 unità, che dovrà stipulare apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale saranno disciplinati i piani di gestione della risorsa forestale volta alla conservazione e al miglioramento del patrimonio vegetazionale e, più in generale, ambientale. Sarà obbligo delimitare aree di riserva, totalmente naturali, dove spostare le piazzole da quelle aree in cui sono necessari interventi di rinnovo della vegetazione arborea e arbustiva. All'interno del campeggio è obbligatorio realizzare corridoi biotici, ovvero fasce di vegetazione naturale che svolgono una funzione di "serbatoio biologico".
- L'arenile è classificato come sistema SA1 ai sensi dell'art. 13 del Piano Territoriale di Coordinamento; il Piano Strutturale, oltre a fare riferimento a quanto contenuto nella Scheda 2 del P.T.C., prescrive il mantenimento del sistema dunale come segue:
  1. protezione della vegetazione arbustiva esistente anche attraverso opere di schermatura e frangivento;
  2. rimboschimento con l'ausilio di materiali naturali per evitare la circolazione del vento nella pineta;
  3. consolidamento del fronte duna verso il mare in forma stabile, mediante realizzazione di manufatti idonei;
  4. sistemazione a verde con funzione di barriera anti vento;

5. rimpianto di siepi a cespuglio, al piede dunale, per ottenere cordoni di protezione ai fenomeni di scalzamento;
  6. messa a dimora di nuove essenze arboree e arbustive per l'insediamento di vegetazione pioniera;
  7. divieto di realizzazione di nuovi accessi al mare;
  8. gli accessi al mare esistenti saranno delimitati con pali e filagne di castagno;
- Per i punti di ristoro esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione; in ogni caso, il Piano Strutturale prescrive il divieto di realizzazione di locali e/o ambienti oltre la linea di gronda degli stabilimenti e il divieto di locali interrati o seminterrati.

Il Regolamento Urbanistico stabilirà adeguati criteri di pianificazione del paesaggio atti ad attenuare l'impatto ed integrare le nuove previsioni con il contesto rurale.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

#### **Art. 39 - C2.2.2 La Costa di Prile bonificata**

##### *Descrizione*

Corrisponde ad una porzione di territorio di più recente bonifica, che confina con l'area umida della Diaccia Botrona, il fosso Tanaro verso il litorale, il Fosso Molla in direzione del fiume Bruna, ove è presente il sito di Badiola di Fango. Tale ambito è interessato dall'Area Contigua della Diaccia Botrona e dal vincolo del D. Lgs. 42/2004 con riferimento alla fascia di rispetto delle Acque Pubbliche. Tale area coltivata, ma priva di qualunque manufatto ed edificio, è spesso invasa dalle acque che sono in relazione con il sistema umido della Diaccia Botrona.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:

le opere idrauliche della bonifica: il Fosso Tanaro che rappresenta la separazione con la sub Unità di Paesaggio C2.2.3, il Fosso Martello e l'Antico Canale Navigabile che si raccorda con le opere idrauliche al Canale San Leopoldo, i Fossi Sfociatori e il Canale Collettore, il tratto finale dell'ex Canale Diversivo.

##### *Obiettivi e prescrizioni*

Il Piano Strutturale prevede esclusivamente interventi relativi al corretto funzionamento del ciclo delle acque, volte ad impedire la salinizzazione, ma anche il mantenimento del tono salmastro di quelle delle aree umide. A tale fine il Piano Strutturale considera tale area una Invariante Strutturale.

E' vietata la realizzazione di nuovi punti di emungimento dalla falda freatica fino a quando sia applicata la prescrizione del monitoraggio dei pozzi e la regolamentazione delle captazioni; l'Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica per il perseguimento del suddetto obiettivo, d'intesa con gli altri Enti territoriali e/o gestori della risorsa idrica

Il Piano Strutturale, per il raggiungimento delle finalità descritte, prescrive che in tale area non siano consentiti interventi edilizi, se non quelli eventualmente necessari per il mantenimento in efficienza del sistema idraulico della bonifica.

Il Piano Strutturale prescrive il mantenimento della “Macchiosa” e il Regolamento Urbanistico, per l’attività agraria, dovrà individuare una fascia di rispetto non coltivata.

Il Canale di San Leopoldo dovrà mantenere il suo carattere paesistico, naturale ed ambientale; nel tratto compreso tra il Ponte San Leopoldo e il Fosso Tanaro, nel rispetto delle predette caratteristiche, saranno consentiti interventi finalizzati alla fruibilità generale per scopi sportivi o ricreativi (pesca sportiva e canottaggio). A tale scopo è possibile realizzare piccole strutture galleggianti in legno e piccole aree sosta presso le sponde del canale attrezzabili esclusivamente con opere in legno facilmente amovibili. E’ in ogni caso escluso l’uso del canale come punto d’ormeggio.

#### **Art. 40 - C2.2.3 La Costa di Prile coltivata**

##### *Descrizione*

È una sub Unità di superficie contenuta, che si trova su terreni sabbiosi, tra il fosso Tanaro e la pineta, e confina ad est con l’Emissario San Leopoldo. Tale ambito è in parte interessato dal Vincolo Idrogeologico e dal perimetro dell’ARPA N34. Sono presenti consistenti superfici a seminativi, prati a pascolo con modeste presenze di seminativi e prati alberati, vigneti specializzati; vi sono anche superfici di incolti, arbusteti e chiarie. Vi sono anche zone degradate dovute al prelievo di sabbia.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:  
le opere idrauliche della bonifica: il Canale San Leopoldo;  
viabilità storica: tracce dell’antica Via Emilia, Aurelia e Via di Sbiadi, individuate nella Tav. II del Quadro Conoscitivo e classificate come “ordinarie conservate”;  
la falda freatica del sistema dunale, che costituisce struttura essenziale nell’equilibrio tra le acque salate marine e quelle superficiali retro litorale, del sistema dei canali e paludose, nonché, in profondità con quelle dolci dei flussi degli acquiferi multistrato.

##### *Obiettivi e prescrizioni*

E’ vietata la realizzazione di nuovi punti di emungimento dalla falda freatica fino a quando sia applicata la prescrizione del monitoraggio dei pozzi e la regolamentazione delle captazioni; l’Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica per il perseguimento del suddetto obiettivo, d’intesa con gli altri Enti territoriali e/o gestori della risorsa idrica.

Il Piano Strutturale ammette interventi fino alla ristrutturazione edilizia dei manufatti esistenti e la nuova edificazione per soli annessi agricoli necessari alla conduzione delle aziende insediate alla data di adozione delle presenti Norme, nel rispetto dei parametri fissati per le aree ad esclusiva funzione agricola.

Il Piano Strutturale conferma la pianificazione previgente relativa ad un’area sosta camper e un parcheggio al fine di impedire la penetrazione di automezzi nella pineta ricompresa tra la S.P. “Castiglione” e la duna.



Il Regolamento Urbanistico definirà i criteri per il recupero ambientale delle aree degradate, in tali aree potranno essere reperite le superfici per la compensazione forestale prevista nella Legge Regionale n. 39/2000.

Il Canale di San Leopoldo dovrà mantenere il suo carattere paesistico, naturale ed ambientale; nel tratto compreso tra il Ponte della S.P. “Castiglione” e il Fosso Tanaro, nel rispetto delle predette caratteristiche, saranno consentiti interventi finalizzati alla fruibilità generale per scopi sportivi o ricreativi (pesca sportiva e canottaggio). A tale scopo sarà possibile realizzare piccoli pontili galleggianti in legno e piccole aree sosta presso le sponde del canale attrezzabili esclusivamente con opere in legno facilmente amovibili. E’ in ogni caso escluso l’uso del canale come punto d’ormeggio.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni relative alle Aree classificate a rischio idraulico P3 e P4.

#### **Art. 41 - C2.3 La Costa della «Città»**

##### *Descrizione*

Tomboli in buona parte antropizzati. Tratto di costa sabbiosa interessato dai centri turistici di Marina di Grosseto e Principina a Mare (separati da un residuo varco di pineta) e da cinque campeggi. Permangono aree di primario interesse naturalistico (dune costiere e ampia pineta di pino domestico di impianto ottocentesco). Il sistema boscato è costituito da fustaie di pino domestico con sporadici incolti arbustivi e chiarie. Caratteristica presenza dell’Emissario della Bonifica San Rocco. La maglia viaria è rappresentata dalla Strada delle Collacchie e dalla Strada della Trappola parallele alla linea di costa, costituendo uno dei limiti fisici dell’Unità di Paesaggio, oltre da viabilità ortogonale alla linea di costa, senza collegamenti litoranei. I centri abitati si sono sviluppati secondo principi insediativi distinti: Marina di Grosseto sviluppa il fronte lungo mare secondo il tipico tema della «passeggiata» litoranea con edilizia ad alta densità; Principina a Mare sviluppa la penetrazione verso l’interno disperdendo nel verde pinetato il tessuto edilizio, fatta eccezione del recente insediamento (Rio Grande) adiacente la Strada della Trappola sorto su una area non boscata. Tale ambito è interessato da significativi vincoli paesistici e ambientali quali il Vincolo Idrogeologico e Forestale, il D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento alla fascia di rispetto dalla linea di costa e il bosco. Il Piano Territoriale di Coordinamento individua la A.R.P.A. P35. Vi insistono i campeggi “Eden” (di capacità ricettiva di 400 ospiti), “Rosmarina” (di capacità ricettiva di 280 ospiti), “Il Sole” (di capacità ricettiva di 1.440 ospiti), “Cielo Verde” (di capacità ricettiva di 5.040 ospiti) e “C.M.T.S.” (di capacità ricettiva di 1.800 ospiti). Nell’ambito boscato adiacente il Campeggio “Il Sole” vi è un insediamento abusivo caratterizzato da manufatti di modeste dimensioni a carattere prevalentemente residenziale in ambito boscato per il quale è previsto il recupero.

Nella Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:

i Tomboli Costieri e il biotopo della pineta: l’impianto forestale è costituito prevalentemente da fustaia di Pino marittimo e domestico, formazioni arbustive ed arboree; sono presenti anche modeste aree incolte, di arbusteti e di chiara e vaste superfici di duna consolidata;

il sistema delle Dune: è costituito dalla spiaggia e da formazioni dunali mobili erbacee e arbustive; per la spiaggia antistante il centro abitato di Marina di Grosseto le dune sono andate perdute con eccezione del cordone dunale antistante le ex colonie fino al Canale San

Leopoldo e quello antistante il PEEP sud del centro abitato. Vi sono ancora significativi tratti di cordone dunale prospicienti l'abitato di Principina a Mare;

la falda freatica del sistema dunale che costituisce struttura essenziale nell'equilibrio tra le acque salate marine e quelle superficiali retro litorale, del sistema dei canali e paludose, nonché, in profondità con quelle dolci dei flussi degli acquiferi multistrato;

le opere idrauliche della bonifica: la struttura idraulica a sud dell'abitato di Principina a Mare, a confine con il Parco;

viabilità esistente: tratto della S.P. delle Collacchie e tratto della S.P. della Trappola, tratti di viabilità vicinale e accessi al mare (con tracce di viabilità doganale);

viabilità storica: tratto della Via da Castiglioni, Antica via Costiera; individuate nella Tav. II del Quadro Conoscitivo, classificate come "ordinarie conservate".

### *Obiettivi e prescrizioni*

Il Piano Strutturale consente un calibrato incremento degli insediamenti in subordine alla soluzione dei problemi ambientali (mantenimento equilibrio idrologico, idrogeologico della falda freatica, ecosistemico e paesaggistico), di cui alla parte delle presenti norme relativa alle risorse idriche.

E' vietata la realizzazione di nuovi punti di emungimento dalla falda freatica fino a quando sia applicata la prescrizione del monitoraggio dei pozzi e la regolamentazione delle captazioni; l'Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica per il perseguimento del suddetto obiettivo, d'intesa con gli altri Enti territoriali e/o gestori della risorsa idrica.

Rispetto al perimetro già urbanizzato, il Piano Strutturale non ammette l'incremento del fronte litoraneo ai margini esterni dei due insediamenti.

Il Piano Strutturale considera la pineta litoranea come Invariante Strutturale da salvaguardare e valorizzare e prevede la redazione, nell'ambito del Regolamento Urbanistico, di un progetto per il "Parco delle pinete del Tombolo", che rappresenterà il collegamento del Parco Regionale della Maremma con l'Area Contigua della Diaccia Botrona. E' previsto il monitoraggio del sistema della pineta litoranea al fine di elaborare un progetto forestale complessivo per l'intero ambito pinetato. Saranno da individuare le regole per il mantenimento della pineta, per il suo utilizzo anche per finalità pubbliche, compatibilmente con il carattere originario dell'impianto boschivo. Non sono consentiti impianti (ad esempio la pubblica illuminazione) che possano determinare effetti negativi sulla flora e sulla fauna dello habitat pinetato, fatta eccezione per le aree appositamente disciplinate. A riguardo, con la perequazione urbanistica, il Piano Strutturale subordina la realizzazione di alcuni interventi edilizi all'interno dei centri abitati, alla cessione gratuita di ampie superfici pinetate al demanio comunale. E' prescritto il mantenimento delle attuali piste di penetrazione con il divieto di realizzarne di nuove.

Non è ammesso incremento della ricettività dei campeggi che dovranno stipulare apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale saranno disciplinati i piani di gestione della risorsa forestale volta alla conservazione e al miglioramento del patrimonio vegetazionale e, più in generale, ambientale. Sarà obbligo delimitare aree di riserva, totalmente naturali, dove spostare le piazzole da quelle aree in cui sono necessari interventi di rinnovo della vegetazione arborea e arbustiva. All'interno dei campeggi è obbligatorio realizzare corridoi biotici, ovvero fasce di vegetazione naturale che svolgono una funzione di "serbatoio biologico".

Per il tratto dell'Emissario San Rocco non ricompreso nell'UTOE n. 2 il Piano Strutturale conferma la sua funzione di opera di bonifica idraulica.

I manufatti dell'ex marmifera dovranno essere demoliti, l'area bonificata e riutilizzata per servizi del punto di ormeggio, compreso l'alaggio anche a servizio dell'adiacente area produttiva per la nautica, con la possibilità di realizzare una struttura con una s.l.p. di mq. 600 su due elevazioni. I criteri edificatori sono quelli di cui al Territorio Aperto.

Il Regolamento Urbanistico definirà i criteri di intervento per un progetto unitario che comprenda la sistemazione del canale San Rocco (disciplinata all'interno dell'U.T.O.E. n. 2 nel limite di proprietà del Demanio Idrico), la viabilità di accesso e di servizio e la nuova struttura in sostituzione dell'ex marmifera. Il progetto dovrà essere corredato da uno studio idraulico e idrogeologico finalizzato a determinare gli interventi necessari per mitigare l'ingressione del cuneo salino. Per accedere al punto d'ormeggio dovrà essere utilizzata la viabilità esistente perpendicolare al canale per un numero massimo di due accessi per lato con racchette per inversione di marcia; l'intero sistema viario non potrà assumere connotati tipici della viabilità urbana. Pertanto i percorsi di accesso al canale dovranno mantenere il loro carattere permeabile in terra battuta con l'aggiunta di calibrati elementi di arredo, compresa la pubblica illuminazione adeguatamente progettata al fine di non produrre inquinamento luminoso. Dovranno essere comunque previste specifiche piste per la prevenzione e spegnimento di incendi da interdire all'uso pubblico. Il Piano Strutturale recepisce il nuovo tratto di viabilità sul lato sx del canale San Rocco collegato al nuovo ponte del Canale, di cui alla pianificazione previgente.

Per il patrimonio edilizio esistente compreso tra il Canale San Rocco, il Campeggio "Il Sole", il Campeggio "Cielo Verde" e la S.P. della Trappola, il Piano Strutturale ammette il recupero nell'ambito del rispetto ambientale del contesto boscato in cui ricade; gli interventi ammissibili sono quelli fino alla ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, con possibile accorpamento dei manufatti secondari di pertinenza. Non è ammesso l'abbattimento di alberature e il rilascio degli atti legittimanti il patrimonio esistente è subordinato all'approvazione di un Piano Unitario Culturale per il Recupero e mantenimento delle Aree Forestali.

Per il patrimonio edilizio esistente all'interno delle altre aree a pineta il Piano Strutturale ammette interventi fino alla ristrutturazione edilizia, senza demolizione e ricostruzione, senza cambio di destinazione d'uso e aumento delle unità immobiliari, senza aumenti di volume. Le coperture dei fabbricati dovranno essere a falde inclinate con materiali tradizionali rurali con pendenze comprese tra il 27 e il 30%; le facciate saranno rifinite in intonaco a base di calce o in muratura facciavista, laddove già esistenti; è comunque vietato l'uso di materiali plastici o al quarzo. In particolare è vietata l'introduzione di caratteri architettonici e arredi propri di tipologie urbane, comunque estranee alla cultura rurale. Per quanto non prescritto al presente articolo, si rinvia ai criteri edificatori di cui all'art. 32.

Non sono ammessi nuovi campeggi e per quelli esistenti sono confermati i perimetri legittimati e la ricettività già autorizzata.

L'arenile è classificato SA4 per la parte frontistante il centro abitato di Marina di Grosseto dove il Piano Strutturale consente un massimo di due ulteriori nuovi stabilimenti balneari, oltre quelli ammessi dalla pianificazione previgente. Il Regolamento Urbanistico potrà fissare criteri finalizzati a ridurre il fronte mare degli stabilimenti balneari esistenti per aumentare il numero degli stessi a parità di volume; dovranno essere garantiti gli standard stanziali e di relazione. Il Regolamento Urbanistico, nel localizzare puntualmente gli stabilimenti dovrà dettare precisi criteri di ingegneria ambientale finalizzati alla salvaguardia e, per quanto possibile, alla ricostituzione del cordone dunale.

Nel tratto dal Canale San Leopoldo al limite nord del centro abitato di Marina l'arenile è classificato SA3 per il quale il Piano Strutturale prescrive il mantenimento del sistema dunale come segue:

1. protezione della vegetazione arbustiva esistente anche attraverso opere di schermatura e frangivento;
2. rimboschimento con l'ausilio di materiali naturali per evitare la circolazione del vento nella pineta;
3. consolidamento del fronte duna verso il mare in forma stabile, mediante realizzazione di manufatti idonei;
4. sistemazione a verde con funzione di barriera antivento;
5. reimpianto di siepi a cespuglio, al piede dunale, per ottenere cordoni di protezione ai fenomeni di scalzamento;
6. messa a dimora di nuove essenze arboree e arbustive per l'insediamento di vegetazione pioniera;
7. divieto di realizzazione di nuovi accessi al mare;
8. gli accessi al mare esistenti saranno delimitati con pali e filagne di castagno.

Nel tratto antistante il nucleo di Principina, classificato SA4, il Piano Strutturale consente due nuovi stabilimenti balneari; il Regolamento Urbanistico definirà le modalità realizzative dei nuovi stabilimenti nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 13 delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento. In ogni caso il Piano prescrive il divieto di realizzazione di locali e/o ambienti oltre la linea di gronda dei manufatti e il divieto di locali interrati o seminterrati. In ogni caso gli stabilimenti balneari dovranno svilupparsi per non più di un piano fuori terra. Tale prescrizione si applica anche agli stabilimenti balneari e ai punti di ristoro esistenti nonché a quelli frontistanti Marina di Grosseto.

Gli altri tratti di arenile presenti nell'Unità di Paesaggio sono classificati SA1 e si applicano le prescrizioni dell'art. 13 del P.T.C.

Per l'intero sistema di arenile, compreso il retrosistema dunale, ricadente all'interno dell'Unità di Paesaggio è fatto divieto di realizzare recinzioni. Sono consentite, per la sola tutela del sistema dunale, delimitazioni costituite da pali e filagne di castagno.

Il Piano Strutturale prevede l'adeguamento e la messa in sicurezza della viabilità principale esistente con particolare riferimento alla Strada delle Collacchie e alla Strada della Trappola. La viabilità dovrà essere corredata da un organico sistema alternativo (piste ciclabili) da raccordare con quello parzialmente esistente e con il sistema di attrezzature per la viabilità (parcheggi scambiatori e aree sosta camper) ubicate nell'adiacente Sub Unità di Paesaggio Pi2.2.3. Le piste ciclabili potranno consentire il diretto accesso all'arenile.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni relative alle Aree classificate a rischio idraulico P3 e P4.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

#### **Art. 42 - C2.4 Bocca d'Ombrone**

Foce con paesaggio naturale integro. Area litoranea pianeggiante del Parco Regionale della Maremma, caratterizzata dall'ambiente naturale tipico della foce, con ampi tratti sommersi per gran parte dell'anno. Nell'acqua salmastra vi sono formazioni di phragmitetum communis e salicornetum radicans. Fra le dune giglio di mare, coda di topo, convolvolo, cineraria e ammobila. Estesa pineta granducale. Caratteristica è la fauna palustre con uccelli acquatici, testuggini, anfibi. Due sole aziende agrarie con attività tipiche maremmane.

Insedimenti pressoché assenti. Viabilità solo in sinistra, con andamento rettilineo parallelo ai canali; tipico il doppio filare di pini.

Il rapido avanzamento in mare dell'apice deltizio dell'Ombrone e l'azione stessa del fiume, con le piene e gli spostamenti della foce, hanno impedito la formazione di rilevati dunali di una certa consistenza. Di conseguenza si sono diffuse depressioni acquitrinose che spesso assumono, specialmente sulla destra della foce, le caratteristiche di stagni, detti "chiari" come il "Chiaro Grande" e il "Chiaro del Porciatti". La maggiore umidità ha limitato, da questo lato, la diffusione del pino e la vegetazione è soprattutto erbaceo-arbustiva, con prevalenza di specie igrofile dove l'acqua tende a ristagnare. Il pino costituisce dei popolamenti limitati alle zone di culminazione dei cordoni sabbiosi (cotoni). A sinistra della foce tali condizioni sono ancora più accentuate. I cordoni delle dune sono appena accennati e non oltrepassano i due metri d'altezza; non ci sono stagni ma, quando piove, si formano dei pantani detti "piscine". Una scarpata rocciosa (antica falesia marina) si estende da Punta dello Scoglietto alla Torre di Collelungo che ne limita l'estensione a levante.

Tutta l'area, immediatamente a sinistra e a destra della foce dell'Ombrone, costituisce una realtà naturalistica importante da proteggere integralmente.

Nell'Unità di Paesaggio è presente viabilità storica rappresentata da: tratto della Via da Castiglioni, l'Antica Via Costiera, la Via Bocca d'Ombrone e il Viottolo delle Grotte; individuata nella Tav. II del Quadro Conoscitivo e classificate come "ordinarie conservate".

L'arenile interessato dalla Unità di Paesaggio è classificato SA1 ai sensi dell'art. 13 del Piano Territoriale di Coordinamento.

#### **Art. 43 - C2.4.1 Bocca d'Ombrone costa nord**

##### *Descrizione*

La sub Unità di Paesaggio ricade all'interno del Parco Regionale della Maremma al cui Piano si rinvia. E' soggetta a fenomeni di arretramento della linea di spiaggia in prossimità della foce, con effetti d'ingressione delle acque marine nelle depressioni infra-cordonali, in accrescimento verso Principina. Tale ambito è interessato da significativi vincoli paesistici e ambientali quali il Vincolo Idrogeologico e Forestale, il D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento alla fascia di rispetto dalla linea di costa e il bosco. Sono individuate anche le aree Bio-Italy 113 e 115.

##### *Proposte per la formazione del Piano del Parco*

Sono auspicati interventi di conservazione e valorizzazione del tipico ambiente naturalistico (i "bozzi" salmastri), prevedendo, come per tutto sistema litoraneo, il monitoraggio delle acque, in particolare del fosso Razzo e delle emergenze della falda freatica contenuta nelle sabbie e delle acque nelle depressioni tra i cordoni. Nella parte nord a confine della strada della Trappola l'area ha una funzione agricola che dovrà mantenere sistemi di conduzione compatibili con l'equilibrio del sistema ambientale. I criteri d'intervento proposti sul patrimonio edilizio esistente sono quelli descritti all'art. 32. Per la nuova edificazione saranno ammessi unicamente annessi agricoli, mediante approvazione di Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale e il Regolamento Urbanistico definirà le dimensioni massime di tali strutture.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

#### **Art. 44 - C2.4.2 Bocca d'Ombrone Costa sud**

##### *Descrizione*

La sub Unità di Paesaggio ricade all'interno del Parco Regionale Della Maremma al cui Piano si rinvia. Delimitata dall'argine dell'Ombrone, dalla costa sabbiosa e dal rilievo di Alberese, segnato dal canale Scoglietto, è caratterizzata dalla pineta Granducale che segue il sistema dei cordoni dunali e da ampie interdigitazioni a pascolo brado. Sono presenti due strade, una parallela alla costa da Marina di Alberese a Bocca d'Ombrone, e una ortogonale che collega la Marina ad Alberese. La linea di spiaggia mostra tendenze contrastanti, con una forte arretramento nel primo tratto prossimo alla foce del fiume e un notevole accrescimento nel tratto prossimo alla costa falesia. Tale ambito è interessato da significativi vincoli paesistici e ambientali quali il Vincolo Idrogeologico e Forestale, il D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento alla fascia di rispetto dalla linea di costa e il bosco. Sono individuate anche le aree Bio-Italy 114 e 115. La sub Unità rappresenta nel suo insieme una Invariante Strutturale.

##### *Obiettivi e prescrizioni*

Il Piano Strutturale auspica la realizzazione di una pista ciclabile adiacente la Strada di accesso a Marina di Alberese e la Strada di accesso per Bocca d'Ombrone; per tali strade sono consentiti interventi di manutenzione finalizzati alla loro valorizzazione nel contesto ambientale in cui ricadono. Il Piano Strutturale conferma l'esistente parcheggio di Marina di Alberese, ammettendo interventi di manutenzione e di messa in sicurezza antincendio. Sono ammessi unicamente interventi sul patrimonio edilizio esistente con il mantenimento delle destinazioni d'uso.

#### **Art. 45 - C2.4.3 Bocca d'Ombrone, Area di Pertinenza del fiume**

##### *Descrizione*

La sub unità, che comprende praticamente il tratto finale di pertinenza del fiume Ombrone prima della sua foce, impostata sui sedimenti alluvionali, bonificati e parzialmente coltivati; è delimitata dal fosso Razzo a nord e dall'argine dell'Essiccatore principale di Alberese. Ricade nel Parco Regionale della Maremma al cui Piano si rinvia. Tale ambito è interessato da significativi vincoli paesistici e ambientali quali il Vincolo Idrogeologico e Forestale, il D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento alla fascia di rispetto dalle acque pubbliche. Sono presenti brani di terreni agricoli nei quali è presente l'Azienda della Torre della Trappola. La sub Unità rappresenta nel suo insieme una Invariante Strutturale.

##### *Obiettivi e prescrizioni*

Sono ammessi unicamente interventi sul patrimonio edilizio esistente con il mantenimento delle destinazioni d'uso.

## **Art. 46 - Pi2.1.1 La Conca di Lattaia - Madonnino**

### *Descrizione*

Corrisponde alla porzione del territorio comunale grossetano della Conca di Lattaia che consiste in una ampia vallata con paesaggio rurale, bassopiano con lievi ondulazioni, formatosi entro le propaggini collinari per il sedimentazione di numerosi corsi d'acqua. Costituisce una fascia di raccordo con la pianura sottostante e da questa si distingue anche per la litologia dei terreni relativamente più grossolani, è delimitata artificialmente dal rilevato dell'Aurelia. Attività agricola diffusa e paesaggio vegetale caratterizzato da formazioni lineari: vegetazione riparia lungo i torrenti e filari di pini domestici lungo la strada per Sticciano. Tipologia edilizia caratteristica dell'Ente Maremma, con emergenze nei nuclei. L'area del Madonnino è caratterizzata dalla confluenza del Fosso Ischia nel Fossa, con seri problemi di esondazione potenziale. Sono presenti Usi Civici lungo l'asse viario per Roccastrada. La sub Unità di paesaggio ricade in area ad esclusiva funzione agricola.

Nella sub Unità ricade la porzione dell'U.T.O.E. "Braccagni" dove è prevista la realizzazione del Polo Logistico e/o Agroalimentare (in luogo dell'intervento previsto all'art. 83/2 del precedente Piano, la cui area viene destinata a Territorio Aperto), il Polo espositivo della Toscana interna e meridionale (Centro Fieristico del Madonnino), la sede provinciale del Consorzio Agrario in Località Casetta Grottanelli.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:

- il reticolo idraulico e relative opere di regimazione e messa in sicurezza;
- il sistema poderale che prosegue nel suo assetto nel Comune di Roccastrada;
- gli Usi Civici lungo l'asse viario per Roccastrada;
- la linea ferroviaria per Siena;
- la viabilità provinciale di collegamento per Sticciano e per Roccastrada;
- la viabilità storica: tratto della Strada da Giuncarico a Montepescali, tratto della Strada da Montepescali a Tatti; individuate nella tav. II del Quadro Conoscitivo come "ordinarie conservate"; inoltre tratto della Strada Dogana di Sassofortino e Via da Grosseto a Roccastrada classificate come "armentizie conservate".

### *Obiettivi e prescrizioni*

E' prescritto il monitoraggio dei pozzi e la regolamentazione delle captazioni; l'Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica per il perseguimento del suddetto obiettivo, d'intesa con gli altri Enti territoriali e/o gestori della risorsa idrica

E' previsto l'accumulo d'acqua in piccoli bacini, mediante interventi di regolamentazione del deflusso lungo canali, di concerto con il Consorzio di Bonifica Grossetana, per contribuire alla gestione complessiva delle acque di uso non potabile

E' previsto l'adeguamento e la messa in sicurezza della viabilità provinciale per Sticciano e per Roccastrada; assume valore prioritario la realizzazione della pista ciclabile a corredo della Strada per Roccastrada.

E' prevista la realizzazione di una aviosuperficie che potrà essere dotata di pista permeabile; potrà essere altresì realizzata una piccola struttura di servizio di mq. 100 di s.l.p. secondo i criteri edificatori di cui all'art. 32.

Il Piano Strutturale auspica il potenziamento della linea ferroviaria per Siena; a riguardo il Piano Strutturale prende atto che è allo studio della Regione Toscana una generale riorganizzazione del servizio ferroviario, sia lungo le linee interessate da interventi in corso di realizzazione o di prossima attuazione, sia lungo quelle come la Montepescali-Buonconvento-

Siena, dove l'infrastruttura rimarrà invariata, ma con l'obiettivo di definire un orario di tipo cadenzato, mnemonico, che potrà anche accompagnarsi all'incremento dell'offerta.

Il Piano Strutturale ammette il potenziamento delle reti tecnologiche esistenti nel Territorio Aperto, auspicando come criterio generale l'interramento dei nuovi tracciati oltre che di quelli esistenti in caso di loro sostituzione; potranno inoltre essere realizzati nuovi impianti pubblici a servizio dei centri abitati (ad esempio un impianto di depurazione e cabine di trasformazione) oltre che tutte quelle opere a rete e puntuali necessarie per la regimazione e per la messa in sicurezza idraulica dell'area. Il Regolamento Urbanistico individuerà le localizzazioni degli eventuali nuovi impianti e definirà gli adeguati criteri di pianificazione del paesaggio atti ad attenuare l'impatto ed integrare le strutture con il contesto rurale.

Per quanto non puntualmente previsto dal presente articolo, per il patrimonio edilizio esistente e per le modalità di nuova edificazione si rinvia ai criteri contenuti nell'art. 32.

Tutti gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni relative alle Aree classificate a rischio idraulico P3 e P4.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

#### **Art. 47 - Pi2.2 La Bonifica Grossetana**

Pianura agricola, paesaggio di bonifica. Territorio assolutamente pianeggiante, esito di colmata con suoli alluvionali di diversa fertilità. Prevalenza di latifondo con colture cerealicole, oleaginose, foraggere, oltre ad aziende specializzate in colture ortoflorovivaistiche. Corsi d'acqua in alveo artificiale. Assenza di alberature. Presenza costante delle opere di bonifica (idrovoce, canali etc.) che garantiscono ancora il deflusso delle acque). Reticolo rigorosamente geometrico di strade, canali e confini, con maglia ortogonale distinta per dimensioni: più rada a nord (ex demanio e latifondo), più fitta a sud (ex Ente Maremma). Insediamenti radi e di ridotta entità, edifici bassi. Disposizione degli edifici poderali in corrispondenza degli incroci. Ricorrenza dei tipi edilizi, con prevalenza della tipologia «poderi dell'Ente Maremma» nella porzione meridionale e della tipologia «grande fattoria» nella porzione settentrionale. Nelle sub Unità di Paesaggio sono descritte le Invarianti Strutturali.

#### **Art. 48 - Pi2.2.1 La Bonifica Grossetana dei Paduli Bassi**

##### *Descrizione*

Era questa un'unica vasta area umida che si estendeva all'interno del tombolo. A ponente arrivava al piede dei rilievi di Castiglione, più o meno secondo l'attuale corso della Bruna; dal lato di levante lambiva sinuosamente la pianura sulla quale è sorta Grosseto, mentre più a sud est terminava approssimativamente secondo la linea disegnata dall'Emissario San Rocco e dal Fosso dei Mulini; il vertice di questo grande triangolo era situato a nord est, all'incirca dove oggi sorge la Fattoria Acquisti.

Attraverso bonifiche ripetute negli ultimi due secoli, questo vasto territorio, che rappresenta quasi metà della superficie comunale di Grosseto, è stato in gran parte prosciugato con il sistema delle colmate. Le acque delle piene dell'Ombrone, mediante canali,



sono state immesse nelle casse di colmata, al fine di depositarvi il loro contenuto solido che produceva un consistente aumento del livello topografico. Sui suoli originali torboso-argillosi della fase palustre, si sovrapposero materiali alluvionali; in questo vasto contesto i suoli possono variare in superficie dal torboso-argilloso al limoso-sabbioso. I piccoli dislivelli (1-2 m), esistenti tra un punto e l'altro e che, prima della messa a coltura, si traducevano in differenze di umidità con riscontri nella vegetazione spontanea, sono oggi paesaggisticamente inavvertibili.

La Riforma fondiaria della metà del secolo scorso ha creato un paesaggio estremamente uniforme, grazie alla parcellizzazione geometrica dei campi, regolata da fossi, canali, arginature e strade, diffondendovi un insediamento sparso di poderi e tenute che viene meno solamente all'estremità occidentale, tuttora paludosa e incolta (Diaccia Botrona). I rari edifici aziendali precedenti la Riforma fondiaria (Casa Marrucheto, Cascina Poggiale, Casa Squartapaglia) occupano impercettibili rialzi al margine della pianura asciutta, probabili digitazioni di quest'ultima. Le vecchie fattorie si distinguono fortemente dalla tipologia edilizia della Riforma per dimensioni, caratteri costruttivi e materiali edilizi adoperati. Ovviamente la situazione rispetto al livello del mare e i suoi trascorsi edifici, fa di questo tratto di pianura un territorio con problemi permanenti che ne sconsigliano un'occupazione pesante come dimostrano i ricorrenti episodi di inondazione.

Il sistema artificiale di drenaggio impedisce alle acque fluviali e pluviali delle zone circostanti di accumularvisi, anche se le sempre possibili rotture di argini, insieme al ristagno degli eccessi piovosi interni, rendono permanente il rischio di allagamenti. L'agricoltura appare la destinazione congrua; rischiosa, invece, una qualsiasi forma di urbanizzazione per la quale occorra indirizzare il drenaggio delle acque piovane in un sistema fognario.

La sub Unità di Paesaggio corrisponde alla porzione più estesa della pianura bonificata delimitata a Nord dall'alveo del fiume Bruna, ad Est dal limite della pianura asciutta della città di Grosseto, a Sud dalla strada delle Collacchie e dal fosso Tanaro, ad ovest dal Padule Aperto. E' attraversata trasversalmente dal Canale Diversivo. Sono presenti i nuclei sparsi del Casotto dei Pescatori, di Squartapaglia, di Barbaruta ed il Centro Raccolta Quadrupedi. Nella parte sud è presente la discarica delle Strillaie. Assumono valore di Invariante Strutturale la maglia poderale conseguente alla riforma fondiaria e il sistema idraulico e di regimazione delle acque rappresentato dagli impianti di sollevamento di Barbaruta, Cernia e Casotto, oltre l'alveo dell'ex Canale Diversivo. Il sottosuolo corrisponde a un sistema multifalda ove sono presenti processi di ingressione marina, di miscelamento delle acque sotterranee alimentate dai rilievi permeabili da monte e dall'Ombrone.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:

il tratto grossetano del fiume Bruna;

le opere idrauliche della bonifica: l'ex Canale Diversivo, il Fosso Tanaro che rappresenta la separazione con la sub Unità di Paesaggio Pi2.2.3, il Canale San Leopoldo che rappresenta la separazione con la sub Unità di Paesaggio C2.2.2, il Canale San Rocco, il Canale Molla e l'intero reticolo minore idraulico, le idrovore di Cernia, di Casotto Venezia e Squadre Basse;

il sistema delle aree idonee per invasi artificiali (ad esempio l'area per l'invaso del Padule Aperto e il tracciato dell'ex Canale Diversivo);

la viabilità provinciale "Castiglione", del "Pollino" e delle "Collacchie";

la viabilità comunale e vicinale esistente (ad esempio le Strade del Poggiale 1 e 2);

la viabilità storica: alcuni tratti di strade individuate nella tav. II del Quadro Conoscitivo come "ordinarie conservate" tra le quale l'attuale Via delle Collacchie;

la maglia poderale;

la Discarica delle Strillaie;

l'ex Centro Allevamento Quadrupedi;  
i centri agricoli produttivi del Casotto Pescatori e di Barbaruta.

#### *Obiettivi e prescrizioni*

E' prescritto il monitoraggio dei pozzi e la regolamentazione delle captazioni; l'Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica per il perseguimento del suddetto obiettivo, d'intesa con gli altri Enti territoriali e/o gestori della risorsa idrica.

E' previsto l'accumulo d'acqua in piccoli bacini, mediante interventi di regolamentazione del deflusso lungo canali, di concerto con il Consorzio di Bonifica Grossetana, per contribuire alla gestione complessiva delle acque di uso non potabile. Il riuso dell'ex Canale Diversivo come bacino di raccolta d'acqua assumerà valore di Invariante Strutturale; sono individuati ulteriori bacini per la razionalizzazione della risorsa idrica, di particolare rilievo è quello compreso tra il Fiume Bruna, il Canale Molla e la Strada Provinciale "Castiglione" con una capacità di volume d'acqua non inferiore a mc. 1.500.000; il tutto mediante la elaborazione di uno apposito studio idraulico. In ogni caso il Piano Strutturale prescrive il mantenimento del sistema idraulico esistente, ammettendo interventi puntuali e di rete per il suo ammodernamento e potenziamento.

Il Centro Agricolo Produttivo di Casotto Pescatori assume un ruolo strategico in funzione del trasferimento delle attività insediate nell'U.T.O.E. de "Il Cristo"; il Piano Strutturale, ammette il completamento edilizio dell'originario nucleo produttivo e ulteriori nuove edificazioni per le medesime finalità nell'ambito di ampliamento del centro agricolo, con un indice edificatorio ridotto a un terzo di quello utilizzato per l'esistente edificazione (mq. 24.000 di s.l.p., oltre quelli della pianificazione previgente). Il Piano Strutturale detta come criteri insediativi: la compattezza del nucleo, la morfologia e i caratteri architettonici rurali con particolare attenzione ai materiali e alle sistemazioni di pertinenza, il rispetto dei reticoli viario e idraulico esistenti e del sistema vegetazionale, la priorità del riuso e l'ampliamento del patrimonio edilizio a ricucitura dell'esistente; ammette il potenziamento e realizzazione di spazi e di volumi di aggregazione e di servizio per la riqualificazione del nucleo per una quantità massima di mq. 1.500 di s.l.p. (attrezzature di interesse generale e servizi).

Il Piano Strutturale conferma il Centro Agricolo Produttivo di Barbaruta e ammette nuove edificazioni agricole produttive con un indice edificatorio ridotto a un terzo di quello utilizzato per l'esistente edificazione (mq. 1.000 di s.l.p.). Il Piano Strutturale detta come criteri insediativi: la compattezza del nucleo, la morfologia e i caratteri architettonici rurali con particolare attenzione ai materiali e alle sistemazioni di pertinenza, il rispetto dei reticoli viario e idraulico esistenti e del sistema vegetazionale, la priorità del riuso e l'ampliamento del patrimonio edilizio a ricucitura dell'esistente; ammette il potenziamento e realizzazione di spazi e di volumi di aggregazione e di servizio per la riqualificazione del nucleo per una quantità massima di mq. 1.000 di s.l.p. (attrezzature di interesse generale e servizi).

Per il nucleo di Squartapaglia, sorto spontaneamente negli anni settanta e ottanta con una prevalente funzione residenziale e per il quale l'Amministrazione Comunale ha previsto il recupero urbanistico ammettendo modesti incrementi volumetrici di ricucitura, il Piano Strutturale, nel rispetto della pianificazione previdente, ne conferma la caratteristica di insediamento rurale, per il quale si ammettono interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e limitati incrementi volumetrici, oltre un piccolo edificio per il culto), secondo i criteri edificatori dettati all'art. 32.

Il Centro Allevamento Quadrupedi, costituito dal nucleo insediato e dalle vaste aree demaniali circostanti è considerato nel suo complesso un ambito di pregio storico e ambientale.

Il Piano Strutturale non consente nuova edificazione e ammette:

- il riuso del patrimonio edilizio esistente con l'obbligo del mantenimento del paesaggio agrario, per finalità ricettive, residenziali e funzionali alla conservazione dell'assetto agrario e paesaggistico;

- l'insediamento del Polo di Eccellenza del Cavallo Italiano finalizzato ad attività di valorizzazione delle attività connesse a tale funzione; a tale scopo si prevede la realizzazione di un maneggio coperto con tribune e servizi e di strutture da destinare a uffici, laboratori di analisi, performance test, servizi, ammettendo inoltre anche attività di formazione nell'ambito delle strutture esistenti.

Pertanto, all'interno dell'intero ambito, anche nel caso di dismissione demaniale, non è applicabile la **disciplina per le zone agricole** ~~L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni~~.

E' previsto l'adeguamento e la messa in sicurezza della viabilità provinciale "Castiglionesa", del "Pollino" e delle "Collacchie"; assume valore prioritario la realizzazione di piste ciclabili anche a corredo della suddetta viabilità oltre che di quella comunale e vicinale.

Il Piano Strutturale recepisce le previsioni del Piano Provinciale dei Rifiuti nella discarica delle Strillaie (cfr. art. 22).

Il Regolamento Urbanistico stabilirà adeguati criteri di pianificazione del paesaggio atti ad attenuare l'impatto ed integrare le nuove strutture con il contesto rurale.

Per quanto non puntualmente previsto dal presente articolo, per il patrimonio edilizio esistente e per le modalità di nuova edificazione si rinvia ai criteri contenuti nell'art. 32.

Tutti gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni relative alle Aree classificate a rischio idraulico P3 e P4.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

#### **Art. 49 - Pi2.2.2 La Bonifica degli ex Paduli Alti**

##### *Descrizione*

La sub Unità costituisce un'area di transizione tra la pianura asciutta, di più antica bonifica e più alta del territorio urbanizzato di Grosseto, la costa e l'area di pertinenza dell'Ombrone. Una porzione della sub Unità ricade nel Parco Regionale della Maremma al cui Piano si rinvia per gli interventi ammissibili. La rete di scolo superficiale, sia delle fossette che dei canali, è particolarmente fitta; sono presenti impianti per la risicoltura.

Corrisponde ad un vasto triangolo compreso tra l'emissario di San Rocco e il Fosso dei Molini, da un lato, e la sponda destra dell'Ombrone, dall'altro, dove si estendeva la più vasta di queste aree: la Padulina Alta. Erano state le esondazioni del fiume, depositando sabbie fini e limi, a determinare un certo innalzamento del suolo.

Questa colmata naturale permetteva di utilizzare l'area per pascolo e campi temporanei prima ancora che fossero realizzate le recenti bonifiche. Utilizzata per la maggior parte dalla riforma fondiaria degli anni cinquanta, è stata sistemata dal punto di vista idraulico e appoderata, cosicché oggi mal si distingue dalle restanti terre bonificate, conservando, soprattutto a causa delle minime pendenze, una buona parte di rischio idraulico. Da questo scaturisce una considerazione più generale: la riforma ha avuto un effetto uniformante sul paesaggio agrario. Tra le zone un tempo occupate dai Paduli alti e quelle del Padule di

Castiglione, è appena percepibile una residua diversità fisionomica nella maggiore fittezza della trama dei campi, peraltro quasi impercettibile.

I limiti dei padudi alti sono riportati nelle tavole Edafica (I2) e geomorfologica (G4).

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:

le opere idrauliche della bonifica: il Fosso Razzo e il Fosso Tanarozzo che rappresenta la separazione con la sub Unità di Paesaggio Pi2.2.3, il tratto di argine del fiume Ombrone che rappresenta la separazione con la sub Unità di Paesaggio Pi2.2.4 e l'intero reticolo minore idraulico;

la viabilità provinciale della "Trappola";

la viabilità comunale e vicinale esistente (ad esempio la Strada di Principina Terra);

la viabilità storica: tratto della Via da Castiglioni e della Via delle Collacchie individuate nella tav. I1 del Quadro Conoscitivo e classificate come "ordinarie conservate";

la maglia podereale;

i centri agricoli produttivi esistenti (Strillaie 1 e 2, Principina Terra).

### *Obiettivi e prescrizioni*

E' prescritto il monitoraggio dei pozzi e la regolamentazione delle captazioni; l'Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica per il perseguimento del suddetto obiettivo, d'intesa con gli altri Enti territoriali e/o gestori della risorsa idrica.

E' previsto l'accumulo d'acqua in piccoli bacini, mediante interventi di regolamentazione del deflusso lungo canali, di concerto con il Consorzio di Bonifica Grossetana, per contribuire alla gestione complessiva delle acque di uso non potabile.

E' recepito il Regolamento Provinciale per la coltivazione del riso; il Regolamento Urbanistico definirà il perimetro delle aree da destinare alla risicoltura secondo i criteri dettati dalla pianificazione e programmazione provinciale.

Sono confermati i Centri Agricoli Produttivi esistenti: per il centro agricolo "Strillaie" il Piano Strutturale conferma la pianificazione previgente mediante la realizzazione di una struttura finalizzata alla conservazione, stoccaggio e commercializzazione dei prodotti agricoli e relativi uffici, nonché per attività di contoterzismo agricolo; per il Centro Agricolo di "Serrata Lunga", funzionale alla coltivazione del riso, il Piano Strutturale ammette l'ampliamento del perimetro e nuove strutture agricole produttive per una s.l.p. di mq. 3.000; il Piano Strutturale detta come criteri insediativi: la compattezza del nucleo, la morfologia e i caratteri architettonici rurali con particolare attenzione ai materiali e alle sistemazioni di pertinenza, il rispetto dei reticoli viario e idraulico esistenti e del sistema vegetazionale, la priorità del riuso e l'ampliamento del patrimonio edilizio a ricucitura dell'esistente.

E' previsto l'adeguamento e la messa in sicurezza della viabilità provinciale della Trappola; assume valore prioritario la realizzazione di piste ciclabili anche a corredo della suddetta viabilità oltre che di quella comunale e vicinale.

Si prevede la razionalizzazione dell'impianto di pesca sportiva e itticultura in prossimità del Casotto Venezia consentendo una struttura di mq. 200 di s.l.p. su una elevazione; i criteri di intervento sono quelli definiti all'art. 32.

Il Regolamento Urbanistico stabilirà adeguati criteri di pianificazione del paesaggio atti ad attenuare l'impatto ed integrare le nuove strutture con il contesto rurale.

Per la porzione della sub Unità ricadente nell'ambito di applicazione del Piano del Parco Regionale della Maremma, il Piano Strutturale propone interventi di conservazione e valorizzazione del tipico ambiente rurale.

I criteri proposti di intervento sul patrimonio edilizio esistente sono quelli descritti all'art. 32; per la nuova edificazione saranno ammessi unicamente annessi agricoli mediante approvazione di Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale e il Regolamento Urbanistico definirà le dimensioni massime di tali strutture.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni relative alle Aree classificate a rischio idraulico P3 e P4.

Il Piano Strutturale ammette il potenziamento delle reti tecnologiche esistenti nel Territorio Aperto, auspicando come criterio generale l'interramento dei nuovi tracciati oltre che di quelli esistenti in caso di loro sostituzione; potranno inoltre essere realizzati nuovi impianti pubblici a servizio dei centri abitati (ad esempio un impianto di depurazione e cabine di trasformazione) oltre che tutte quelle opere a rete e puntuali necessarie per la regimazione e per la messa in sicurezza idraulica dell'area.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

#### **Art. 50 - Pi2.2.3 La Fascia Costiera Coltivata**

##### *Descrizione*

Dal punto di vista geoambientale la sub unità è individuabile in quanto insiste su terreni costituiti da eteropie sedimentarie sabbiose del sistema litoraneo e dai terreni fini di ambiente palustre e poi di colmata della pianura bonificata. È attraversata dal Canale San Rocco e dalla Strada delle Collacchie ed è delimitata a nord dal Canale San Leopoldo; gli altri margini della sub Unità sono rappresentati dal Fosso Tanaro, dalla Strada delle Collacchie e dalla Strada della Trappola. Nella sub Unità ricadono la U.T.O.E. de "Il Cristo" e parte della U.T.O.E. di Marina di Grosseto. E' presente un insediamento militare lungo la strada delle Collacchie.

Sono presenti tratti di pineta, anche di recente impianto, mentre l'attività agricola è ridotta.

Il sottosuolo corrisponde a un sistema multifalda ove sono presenti processi di ingressione marina, in particolare del sistema di falda freatica attestato all'interno delle sabbie dunali.

Tale ambito è interessato parzialmente da vincoli paesistici e ambientali quali il Vincolo Idrogeologico e Forestale, il D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento alla fascia di rispetto dalle acque pubbliche e il bosco.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:

le opere idrauliche della bonifica: il Canale San Rocco, il Fosso Tanaro che rappresenta la separazione con la sub Unità di Paesaggio Pi2.2.1 e il Fosso Tanarozzo che rappresenta la separazione con la sub Unità di Paesaggio Pi2.2.2 e l'intero reticolo minore idraulico;

la viabilità provinciale della "Trappola", delle "Collacchie" e del "Pollino";

la viabilità comunale e vicinale esistente (ad esempio la Strada del Pingrossino);

la viabilità storica: tratto della Via da Castiglioni e della Via delle Collacchie individuate nella Tav. II del Quadro Conoscitivo e classificate come "ordinarie conservate";

la maglia podereale.

##### *Obiettivi e prescrizioni*

E' prescritto il monitoraggio dei pozzi e la regolamentazione delle captazioni; l'Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica per il perseguimento del suddetto obiettivo, d'intesa con gli altri Enti territoriali e/o gestori della risorsa idrica.

E' previsto l'accumulo d'acqua in piccoli bacini, mediante interventi di regolamentazione del deflusso lungo canali, di concerto con il Consorzio di Bonifica Grossetana, per contribuire alla gestione complessiva delle acque di uso non potabile.

Non sono ammessi nuovi Centri Agricoli Produttivi e il Piano Strutturale incentiva il trasferimento di quello esistente incompatibile con le nuove funzioni previste; a questo scopo le strutture agricole produttive presenti in loc. "Il Cristo" potranno trasferire i loro impianti nel Centro Agricolo Produttivo del Casotto Pescatori.

E' previsto l'adeguamento e la messa in sicurezza della viabilità provinciale esistente; per la Strada del Pollino si definisce un nuovo tracciato esterno al nucleo de "Il Cristo"; l'adeguamento dovrà comprendere la realizzazione di piste ciclabili da raccordare con quelle parzialmente esistenti e con il sistema di attrezzature per la viabilità della costa (comprese le due aree sosta campers previste in adiacenza della attrezzatura militare esistente).

In loc. "Quattro Strade", nell'area destinata dal precedente P.R.G. a motel, è prevista una struttura ricettiva alberghiera per n. 100 posti letto, comprensiva dei volumi esistenti.

Per il nucleo di Casotto Venezia il Piano Strutturale prevede l'ampliamento della struttura di ristoro esistente per mq. 200 di s.l.p. con la medesima funzione e la sistemazione dell'area antistante a parcheggio pubblico; tali interventi dovranno essere realizzati secondo i criteri di cui all'art. 32.

Il Piano Strutturale ammette il potenziamento delle reti tecnologiche esistenti, auspicando come criterio generale l'interramento dei nuovi tracciati oltre che di quelli esistenti in caso di loro sostituzione; potranno inoltre essere realizzati nuovi impianti pubblici a servizio dei centri abitati (ad esempio impianto di depurazione, cimitero, cabine di trasformazione), secondo i criteri di edificazione di cui all'art. 32, oltre che tutte quelle opere a rete e puntuali necessarie per la regimazione e per la messa in sicurezza idraulica dell'area.

Il Regolamento Urbanistico stabilirà adeguati criteri di pianificazione del paesaggio atti ad attenuare l'impatto ed integrare le nuove strutture con il contesto rurale.

Per quanto non puntualmente previsto dal presente articolo, per il patrimonio edilizio esistente e per le modalità di nuova edificazione si rinvia ai criteri contenuti nell'art. 32.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni relative alle Aree classificate a rischio idraulico P3 e P4.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

#### **Art. 51 - Pi2.2.4 L'area Golenale dell'Ombrone nella pianura bonificata**

##### *Descrizione*

La sub Unità, insieme alle altre sub unità C2.4.3, Pi2.3.5, Pi2.5.3, costituisce l'area golenale dell'Ombrone, a valle della sub-unità R6.5.1. Il fondovalle alluvionale dell'Ombrone si salda alla pianura (a Istia), ed il fiume, se non fosse arginato, esonderebbe (i cui episodi ciclici sono molto acuti) ed in assenza di ostacoli tenderebbe a sommergere una vasta parte della pianura ai suoi lati, depositandovi anche i materiali trasportati. Un tempo queste piene arrivavano ad alimentare i paduli della pianura grossetana.

Tali depositi hanno innalzato la fascia di pianura dove divaga il fiume che è arrivata ad emergere dalla pianura, formando un largo cordone alluvionale che ha diviso la pianura occidentale più ampia da quella orientale dell'Alberese. Oggi questo processo è controllato dalla presenza degli argini esterni (detti "bastioni"), che lasciano alle piene del fiume assai meno spazio dove esondare. L'argine costruito sulla destra idrografica dell'Ombrone inizia

proprio al suo sbocco in pianura, nel punto dove il fiume si connette con il canale allacciante Salica-Ombrore, proteggendo in tal modo l'area urbana di Grosseto. L'argine di sinistra s'incontra invece molto più a valle, coincidendo con quello destro del Fosso Rispecchia, il quale è arginato a cominciare dalla Via Aurelia. Da quando le inondazioni dell'Ombrore sono limitate alle parti del piano di divagazione rimaste all'interno degli argini, il processo di colmata naturale è ridotto a queste, mentre in quelle rimaste all'esterno, risulta semmai attivo un processo di subsidenza a causa della compattazione dei vecchi depositi costituenti la pianura, che subiscono anche un abbassamento delle falde freatiche. Gli argini racchiudono gli ampi meandri descritti dall'Ombrore, molto stabili nel tempo, come sembrano provare gli antichi resti murari visibili, almeno fino alla grossa piena del 1966, in corrispondenza dell'ultimo gomito del fiume. Oggetto di agricoltura intensiva, i terreni golenali all'interno degli argini sono tuttavia rari di abitazioni, in forte contrasto con la più bassa pianura adiacente che, da ambedue i lati appare fitta di poderi e di edifici di ogni genere. Il piano golenale dell'Ombrore arriva praticamente fino al mare, penetrando all'interno del lobo del delta a cui fa capo il tombolo, avendo cancellato in sua corrispondenza i bassi cordoni dunali che lo costituivano.

E' presente viabilità storica: tratto della Via della Trappola individuato nella tav. II del Quadro Conoscitivo e classificata come "ordinaria conservata".

Ricade nel Parco Regionale della Maremma al cui Piano si rinvia.

Questa sub-unità, come tutte le altre corrispondenti alle porzioni di Unità di Paesaggio ricadenti nell'area golenale dell'Ombrore, assume valore di Invariante.

## **Art. 52 - Pi2.3 La Piana della Città**

### *Descrizione*

Pianura insediata. Territorio pianeggiante, bonificato nella parte centrale e settentrionale. A sud insistono le anse dell'Ombrore e la relativa cassa d'espansione. Prevalenza di colture e fauna circoscritta a poche oasi naturalistiche (alveo dell'Ombrore, S. Lorenzo). Paesaggio rurale connotato da vaste tenute con poderi e fattorie, tra cui emergono alcuni edifici di interesse storico (Fattorie Acquisti, Grancia, S. Lorenzo). Presenza storica di Grosseto come città murata a presidio di un territorio inospitale. Crescita urbana recente lungo le direttrici viarie con inglobamento e saldatura delle preesistenze. Grande varietà tipologica degli insediamenti sparsi: dai centri di Rispecchia e Braccagni ai nuclei dell'ex Ente Maremma. Sistema infrastrutturale molto sviluppato e diffuso, con andamento radiale intorno al centro urbano.

Al margine delle aree bonificate, in particolare a nord ovest del Capoluogo, fino ai piedi dei poggi di Montepescali e di Moscona, si estende quella che potremmo chiamare (in contrappunto alla parte depressa) pianura asciutta. Formata soprattutto da terreni sabbioso-ghiaiosi alluvionali recenti ma anche antichi (olocenici) e localmente (Bagni di Roselle) da suoli travertinosi, questa parte di pianura si eleva progressivamente rispetto a quella più bassa delle vecchie aree umide; inoltre si caratterizza anche per le deboli ondulazioni presenti nelle zone di maggiore altitudine poste al piede dei rilievi, in ciò risentendo evidentemente l'erosione dei fossi che l'attraversano.

Nelle plaghe travertinose che si sviluppano a nord est di Grosseto, al margine dei Poggi di Moscona, alcune risorgive in parte termalizzate alimentavano vari laghetti (Lagaccioli), il principale dei quali (Lago Bernardo) fu precocemente prosciugato negli ultimi decenni del Settecento con l'apertura del Canale Molla. L'ubicazione di queste piccole superfici, una volta lacustri, è ancora individuabile attraverso le variazioni di colore del suolo

e l'assenza di colture legnose e insediamenti. Possono essere classificati come lembi della pianura umida, interclusi in quella asciutta.

Procedendo da nord est verso sud est, la pianura asciutta si estende dall'estremità settentrionale del territorio comunale (piana di Braccagni), dove incontra la pianura ex umida all'altezza della Fattoria Acquisti, prosegue quindi in aderenza al Poggio Calvello per allargarsi a comprendere l'area urbana di Grosseto.

Non dissimile appare il paesaggio della pianura asciutta presente a sud est dell'Ombrone.

Da un punto di vista funzionale la pianura asciutta si presenta particolarmente adatta all'urbanizzazione; e, in effetti, gran parte di essa presenta ormai, anche dal punto di vista fisionomico, aspetti di area urbanizzata o di incipiente urbanizzazione. In tal senso l'area urbana di Grosseto supera i limiti del nucleo urbano inteso in senso stretto e, seguendo anche la direttrice ferroviaria, tende a creare una continuità con la zona di Braccagni, risalendo in direzione delle colline. Lo stesso vale anche per le direttrici senese e amiatina.

In località il Bottegone, a sud della Fattoria Acquisti e di Braccagni, nel gennaio 1999 occorre un rapido sprofondamento, che in circa ventidue ore originò un sinkhole a forma pseudocircolare caratterizzato da un diametro di circa 140 metri e da sponde sub-verticali. Lo stesso nel tempo ha assunto una forma elissoidica, con asse maggiore di 190 metri, in direzione NNE-SSO e con asse minore di 150 metri nella direzione perpendicolare. Tali direzioni corrispondono a significative lineazioni tettoniche. Lo studio effettuato dalla "Geoprogetti", su incarico del Comune e finanziamento regionale, che costituisce documento del quadro conoscitivo, nell'art.5, punto 18) delle tavv. G1 e G1bis "Relazione – studio del fenomeno di subsidenza in loc. Bottegone", ha indagato la tipologia dell'evento, le cause preparatorie ed innescanti il fenomeno, con la messa a punto di una metodologia di indagine applicabile ad aree circostanti nella pianura grossetana. I risultati principali ottenuti dallo studio sono rappresentati dall'individuazione della profondità del substrato calcareo sottostante la voragine e dalla definizione dell'assetto tettonico predisponente il fenomeno che trova spiegazione nella presenza di intersezioni di grandi faglie e sistemi di fratture interessanti il substrato calcareo; tali intersezioni sono sede di vie preferenziali di flussi idrici termali ed alcune di queste corrispondono a condizioni d'instabilità strutturale. Inoltre, lo studio mostra uno schema preliminare di tipo qualitativo per l'individuazione delle aree a rischio, circostanti il sinkhole del Bottegone, con la cartografazione di due fasce esposte al rischio di sprofondamento. Le situazioni più problematiche si presentano nelle porzioni settentrionali il sinkhole, in particolar modo dove è stato precisamente rilevato un incrocio di faglie.

Tale metodo, applicato nella definizione qualitativa delle aree a rischio, è stato recepito e reinterpretato in modo schematico, ma essenziale, per giungere alla delimitazione di aree più estese nel territorio comunale nella pianura costiera grossetana, finalizzato all'elaborazione della cartografia della pericolosità geologica del quadro conoscitivo del Piano Strutturale. È stata pertanto riportata una vasta area classificata come P4, in relazione del probabile andamento del substrato desunto da vari studi e da interpretazioni di probabili lineazioni trasversali, in raccordo con i risultati dello studio sul sinkhole. A questa fascia se ne raccorda un'altra, in P3, estesa fino al limite con il territorio del comune di Castiglion della Pescaia. L'area interessata è prevalentemente agricola e gli elementi di maggiore impatto sono rappresentati dalla linea ferroviaria e dalla Strada Statale Aurelia. I danni legati al crollo di una cavità sotterranea riguardano essenzialmente l'incolumità degli utenti delle due infrastrutture, e gli abitanti degli immobili, distribuiti in modo casuale in tutta la pianura alluvionale. Come norma transitoria con valore di salvaguardia, in attesa della realizzazione del programma di monitoraggio che l'ufficio tecnico dell'Amministrazione Comunale intende



perseguire e di cui segue breve descrizione, nelle aree P4 è vietata nuova edificazione, mentre nelle aree P3, per motivi geomorfologici, la stessa è subordinata ad adeguate indagini volte a definire la profondità del substrato.

In relazione agli esiti delle indagini del sinkhole del Bottegone, e della futura esigenza di redazione delle norme tecniche del regolamento urbanistico, a seguito delle valutazioni di fattibilità degli interventi, il Piano Strutturale indica la necessità di elaborare un programma dettagliato per estendere le indagini volte a verificare la presenza di situazioni pericolose e progettare una rete di monitoraggio per la individuazione dell'attività dei fenomeni e per la mitigazione del rischio. Tale programma dovrà essere proposto e condiviso con gli altri soggetti interessati, le Ferrovie dello Stato e l'ANAS. Da qui alla nuova fase di studio e di installazione della rete che costituisce, allo stato attuale delle conoscenze, l'unico intervento possibile di protezione civile e di controllo dei fenomeni, data la loro profondità, lo strumento di pianificazione del territorio deve considerare gli usi possibili, le trasformazioni e gli interventi edificatori realizzabili nelle varie fasce di pericolosità. Le indagini definiranno le norme transitorie e le misure di salvaguardia, sia per gli aspetti degli elementi esposti in superficie che per la gestione delle acque profonde termali e non, per le quali sono da considerare anche le aree fino all'abitato di Roselle. Le indagini devono inoltre riconsiderare tutto il sottosuolo della pianura, in particolare di tutta una fascia con strutture tettoniche profonde, ove si determini una situazione stratigrafica di depositi alluvionali su substrato calcareo con grandi fratture e presenza di acque termali o di elevato chimismo (da Braccagni a Roselle, fino a nord di Grosseto). In sintesi saranno affrontati i seguenti punti:

- a) realizzazione di una rete di monitoraggio sia per l'individuazione che l'acquisizione dei dati sui siti reputati più critici;
- b) verifica delle aree di differente pericolosità, come delimitate dal quadro conoscitivo, sulla base di analisi tarate sui risultati finora ottenuti e da nuove elaborazione di studi ed indagini disponibili;
- c) coinvolgimento nelle indagini e nel monitoraggio di altri soggetti interessati (Regione, Protezione Civile, Ministeri, FF. SS., ANAS).

Le invarianti strutturali sono descritte nelle sub Unità.

Il Piano Strutturale prescrive:

- interventi tesi ad indirizzare lo sviluppo urbano, selezionando le direttrici di espansione ed evitando la saturazione degli assi viari e la proliferazione degli insediamenti sparsi;
- il mantenimento delle attività colturali;
- la crescita insediativa e infrastrutturale non dovrà comportare un ulteriore compromissione del paesaggio rurale;
- la corretta conservazione e gestione delle risorse idriche, sia di superficie che in profondità.

## **Art. 53 - Pi2.3.1 La pianura insediata asciutta**

### *Descrizione*

La sub Unità costituisce la maggiore porzione dell'Unità di Paesaggio della pianura asciutta, quella porzione della pianura in parte più elevata e di più antica bonifica. È delimitata ad ovest dal confine con l'Unità di Paesaggio della pianura bonificata, a nord dalla sub Unità di Braccagni, al limite della fattoria Acquisti, e dai rilievi di Montepescali e Batignano. A est dai rilievi di Roselle e dal Montebrandoli, a sud dall'area golenale e di cassa d'espansione dell'Ombrone (argine dell'ex canale diversivo) e dalla sub Unità Pi2.3.2, il cui

confine coincide con la Strada delle Collacchie e all'interno della città, con i nuovi quartieri meridionali e con il contatto con la fascia dei terreni argillosi e di quelli alluvionali recenti, prossima agli argini di destra dell'Ombrone. Sono presenti "alti morfologici" quale quello rappresentato da alluvioni relativamente più sabbiose in prevalenza sedimentate dal paleo Ombrone. Uno corrisponde a parte dell'antico insediamento di Grosseto, un altro all'area del Poggione. A questi alti si alternano zone più depresse, e costituite da terreni più argillosi, anche di antica colmata o di più recente bonifica (per esempio il Lago Bernardo). In relazione alle variazioni morfologiche ed al rapporto con fossi e canali sono presenti fasce di differente pericolosità idraulica, da media a medio alta. Inoltre quest'area è caratterizzata da situazioni idrogeologiche importanti dove la circolazione idrica profonda, da quella alimentata dal sistema dell'Ombrone (sistema di multibarre inglobate nelle argille), a quella alimentata dai sistemi calcarei fratturati e carsificati dei rilievi di Roselle e di Montepescali, si miscela con il sistema delle acque termali di circolazione regionale. Quest'ultimo è controllato da numerose discontinuità tettoniche, in parte seppellite dai sedimenti, con risalite sia in sorgenti che in pozzi, come a Poggetti Vecchi, e nella piana intorno a Roselle. Altri punti sono nelle Unità di Paesaggio circostanti (R6.1.2, R6.4). A questa situazione tettonica e di circolazione di acque calde e probabilmente con valori alterati di acidità, si riconnette l'occorrenza di fenomeni ad elevata pericolosità tipo Sinkhole, quale quello avvenuto al Bottegone. Pur trattandosi di fenomeni rari e che avvengono in situazioni particolari, per tutta la fascia ove è accertata la presenza di un substrato calcareo di tipo cavernoso ed in coincidenza di faglie (aree pericolosità geologica P3 e P4) il Piano Strutturale prescrive che il Regolamento Urbanistico sia corredato di uno studio e monitoraggio geomeccanico ed idrogeologico per le aree agricole del Bottegone classificate a pericolosità geologica P3 e P4.

Tale ambito è interessato parzialmente da vincoli paesistici e ambientali quali il Vincolo Idrogeologico e Forestale, il D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento alla fascia di rispetto dalle acque pubbliche e alle aree di interesse archeologico.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:

le opere idrauliche della bonifica: l'ex Canale Diversivo, il canale Molla, il Canale Salica e l'intero reticolo minore idraulico, l'idrovora di Barbaruta;

il sistema delle aree idonee per invasi artificiali (ad esempio il tracciato dell'ex Canale Diversivo);

l'asse ferroviario;

le Strade Statali dell'Aurelia e Senese;

la viabilità provinciale "Castiglione", "Scansanese", delle "Collacchie";

la viabilità comunale e vicinale esistente (ad esempio le Strade dei Laghi, dello "Sbirro", del "Terzo");

la viabilità storica: lo Stradone dello Sbirro classificato come "ordinaria conservata"; la Via di Montepescali, la Via Maestra Senese classificate come "armentizie conservate". Nella Tav. II del Quadro Conoscitivo sono inoltre individuati i tracciati di alcune "ordinarie scomparse" quali lo Stradone del Terzo e la Strada dell'Aiali;

l'aeroporto;

i centri agricoli produttivi;

la maglia podereale;

il Sinkhole del Bottegone.

#### *Obiettivi e prescrizioni*

La sub unità di paesaggio ricade interamente in area ad esclusiva funzione agricola.

E' prescritto il monitoraggio dei pozzi e la regolamentazione delle captazioni; l'Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica per il perseguimento del suddetto obiettivo, d'intesa con gli altri Enti territoriali e/o gestori della risorsa idrica

E' previsto l'accumulo d'acqua in piccoli bacini, mediante interventi di regolamentazione del deflusso lungo canali, di concerto con il Consorzio di Bonifica Grossetana, per contribuire alla gestione complessiva delle acque di uso non potabile. In particolare il riuso dell'ex Canale Diversivo come bacino di raccolta acqua assumerà valore di Invariante Strutturale

Il Piano Strutturale conferma i Centri Agricoli Produttivi ex Gabellieri, Aiali e Laghi di Roselle: per il Centro ex Gabellieri è previsto il parziale recupero del volume esistente per attività di esposizione, conservazione, commercializzazione e amministrazione di produzioni specializzate ortoflorovivaistiche e ad esse connesse; per il Centro Aiali si confermano mq. 1.500 di s.l.p. di nuova edificazione e per il Centro "Laghi di Roselle" si prevedono ulteriori mq. 300 di s.l.p. in incremento di quanto già previsto nella pianificazione previgente. I criteri di intervento sono quelli definiti all'art. 32.

In loc. "La Rugginosa" sono stralciate le previsioni dell'Impianto di Tiro al piattello e dell'area per la rottamazione, non potranno essere concesse nuove deroghe per attività temporanee per la lavorazione di rifiuti speciali. Per le attività insediate il Regolamento Urbanistico dovrà definire un nuovo accesso viario, distinto dalla viabilità rurale esistente, prevedendo soluzioni che non modifichino gli ingressi attuali alle attività, dovrà inoltre definire le modalità di schermatura idonee a ridurre l'impatto che tali attività producono nel contesto rurale. Per l'area ex AMBA il Piano Strutturale prevede la destinazione artigianale, di deposito e commercio all'ingrosso, nei limiti delle strutture esistenti, con esclusione di attività insalubri e rumorose; non sono ammessi alloggi di servizio.

E' prevista una lieve modifica al tracciato della viabilità di collegamento tra lo svincolo "Aurelia Nord" e la Strada Provinciale del Pollino al fine di ridurre le interferenze con gli edifici esistenti.

E' previsto il potenziamento della Strada Statale Aurelia e della Senese. Il Regolamento Urbanistico potrà individuare strutture di servizio alla suddetta viabilità, inoltre è previsto l'adeguamento e la messa in sicurezza della viabilità provinciale esistente; l'adeguamento dovrà comprendere la realizzazione anche di piste ciclabili. Il Piano prevede il potenziamento dello svincolo "Grosseto Centro" con un nuovo collegamento di penetrazione al Capoluogo, parallelo al tracciato urbano della Via Senese. In tale contesto è previsto un Parco Rurale di almeno ha 10.00.00 a margine della sub U.T.O.E. n. 1. 9 nell'ambito della perequazione urbanistica relativa ad acuni interventi ricompresi nella predetta sub U.T.O.E.

Per l'incongrua area artigianale frontistante il Podere San Pietro, ricompresa all'interno del sistema degli svincoli della nuova Aurelia e della S.S. "Senese", al fine di riqualificare l'area medesima, il Regolamento Urbanistico prevederà la riconversione delle attività produttive esistenti in strutture a servizio della mobilità (ad esempio strutture ricettive fino a 150 p.l. e relative attività commerciali e di servizio), con l'obbligo della sistemazione unitaria dell'area e relativo mantenimento a verde agricolo delle parti non interessate dall'edificazione, che comunque non potrà svilupparsi oltre i due livelli fuori terra.

Per il nucleo rurale termale in loc. Poggetti Vecchi, il Piano Strutturale prevede l'insediamento di una attività turistico ricettiva, con il riuso del patrimonio edilizio esistente e la possibilità di nuova edificazione (quest'ultima fisicamente separata dagli edifici esistenti e con funzione ad albergo) per una capacità ricettiva complessiva di n. 100 posti letto; l'ubicazione della nuova edificazione, fatti salvi gli altri criteri edificatori di cui all'art. 32, potrà avvenire nel rispetto dell'analisi dello stato dei luoghi riferita ad eventuali presenze archeologiche e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 29. ~~L'attuazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione e cessione gratuita di un invaso artificiale di mq. 5.000 per una~~

~~capacità di mc. 10.000 di acqua.~~ In ogni caso si prescrive la redazione di un progetto complessivo per un qualificato inserimento ambientale e paesistico con particolare attenzione all'impatto visivo e alla percezione visiva dai tracciati della Aurelia.

E' confermato il ruolo dell'Azienda de "Il Terzo" che assumerà il ruolo di Centro finalizzato allo sviluppo di attività agricole specializzate; per tale finalità vi si prevede inoltre un Polo di Servizio Didattico collegato all'agricoltura, anche di valenza universitaria, di mq. 15.000 di s.l.p. per laboratori, aule di studio, biblioteche, centro multimediale, residenza studentesca e foresteria (per un massimo di n. 50 posti letto) oltre ad eventuali altre funzioni connesse con il Centro Studi.

Il Piano Strutturale recepisce la fascia di rispetto, definita dal Piano Comunale di Classificazione Acustica, ~~di m. 300~~ dalla recinzione dell'aeroporto. ~~;- in tale fascia potranno essere ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza cambi di destinazione d'uso finalizzati ad incremento della residenza.~~

Il Regolamento Urbanistico dovrà definire i criteri e le azioni necessarie per ridurre il rischio di incidente per le attività di depositi carburanti insediate (Renieri s.n.c. in Via Scansanese e Liquigas in Via Aurelia), senza ammetterne delle nuove; è consentito l'esercizio delle suddette esistenti attività senza consentirne ulteriori ampliamenti e potenziamenti in termini di superfici e di quantità complessivamente trattate di combustibili

Nell'area (ex impianto di distribuzione carburanti) prospiciente il nucleo rurale del "Pianetto" si prevede la realizzazione di una struttura commerciale a servizio dell'esistente pista ciclabile per mq. 100 di s.l.p.; i criteri edificatori sia per la nuova previsione che per il patrimonio edilizio esistente del nucleo sono quelli descritti all'art. 32.

Il Piano Strutturale ammette il potenziamento delle reti tecnologiche esistenti, auspicando come criterio generale l'interramento dei nuovi tracciati oltre che di quelli esistenti in caso di loro sostituzione; potranno inoltre essere realizzati nuovi impianti e attrezzature pubbliche a servizio dei centri abitati (ad esempio impianto di depurazione, cimitero, cabine e centrali di trasformazione, impianti sportivi), secondo i criteri di edificazione di cui all'art. 32, oltre che tutte quelle opere a rete e puntuali necessarie per la regimazione e per la messa in sicurezza idraulica dell'area. In particolare, a servizio e per il potenziamento delle idrovore esistenti potranno essere realizzate strutture per gli impianti tecnologici e per l'idrovora di Barbaruta è prevista una struttura di mq. 2.000 di s.l.p. per il ricovero delle macchine operatrici e delle attrezzature; i criteri edificatori sono quelli descritti all'art. 32 per la nuova edificazione.

Il Piano Strutturale, in un'area compresa tra lo Sfociatore Poggio Forte ed il Fosso Molla prevede un impianto per canile comunale consortile con strutture connesse su una superficie massima complessiva di ventisette ettari; la struttura non dovrà superare una elevazione fuori terra e mq. 500 di s.l.p., con esclusione di ambienti interrati o seminterrati e i criteri di edificazione dovranno attenersi a quelli indicati nell'art. 32. In ogni caso l'intervento dovrà attuarsi con un progetto unitario supportato da uno studio di analisi ambientale e del paesaggio al fine di contenere l'impatto dell'opera sia dal punto di vista visivo che acustico.

Il Piano Strutturale, lungo la Strada Provinciale Scansanese, di fronte al contesto artigianale di San Martino, individua un'area dove realizzare una struttura pubblica per "orti sociali", costituita da modesti spazi ad uso orto con un unico manufatto per uso collettivo di mq. 200 di s.l.p.; i criteri edificatori sono quelli descritti all'art. 32 per la nuova edificazione.

Per quanto non puntualmente previsto dal presente articolo, per il patrimonio edilizio esistente e per le modalità di nuova edificazione si rinvia ai criteri contenuti nell'art. 32.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni relative alle Aree classificate a rischio idraulico P3 e P4.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

#### **Art. 54 - Pi2.3.2 La pianura bonificata insediata (ex paduli alti)**

##### *Descrizione*

Dai punti di vista geo-morfologico e litologico corrisponde ad un'area in prevalenza di bonifica, connessa per caratteristiche paesaggistiche alla sub Unità di cui all'art.49, salvo la parte relativamente più elevata in prossimità di Grosseto art. 53). È delimitata a nord dalla strada delle Collacchie e da Grosseto, fino a chiudersi nell'argine destro dell'Ombrone, che coincide con l'altro confine meridionale. Ad ovest confina con la sub-Unità Pi2.2.2. È ben riconoscibile un differente andamento e densità della trame dei canali e dei fossi drenanti tra gli appezzamenti a nord del Fosso dei Mulini e quelli, più fitti, a sud. L'area urbanizzata dei quartieri meridionali di Grosseto, degli impianti sportivi e quella più prossima all'argine è compresa nelle sub U.T.O.E. 1.6 e parte nella sub U.T.O.E. 1.4. Nelle aree urbanizzate prossime all'argine dell'Ombrone le norme del Piano Strutturale dettano criteri per l'emungimento della falda in relazione anche agli effetti di una eccessiva estrazione di volumi d'acqua che possono innescare processi di instabilità dei terreni. Il Regolamento Urbanistico prevederà norme articolate nei vari aspetti degli interventi relativi al comportamento geotecnico ed idraulico dell'area.

Tale ambito è interessato parzialmente dal vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento alla fascia di rispetto dalle acque pubbliche.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:

- le opere idrauliche della bonifica: l'argine golenale che rappresenta il confine con la sub Unità Pi2.3.5, il Fosso Razzo e l'intero reticolo minore idraulico;
- tratto dell'asse ferroviario per Roma;
- la viabilità provinciale delle "Collacchie" e della "Trappola";
- la viabilità storica: la Via Maestra Orbetellana individuata nella Tav. II del Quadro Conoscitivo e classificata come "ordinaria conservata";
- i centri agricoli produttivi;
- la maglia e la viabilità poderale;
- l'impianto di depurazione di San Giovanni.

##### *Obiettivi e prescrizioni*

Si prescrive il monitoraggio dei pozzi e la regolamentazione delle captazioni; l'Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica per il perseguimento del suddetto obiettivo, d'intesa con gli altri Enti territoriali e/o gestori della risorsa idrica

E' previsto l'accumulo d'acqua in piccoli bacini, mediante interventi di regolamentazione del deflusso lungo canali, di concerto con il Consorzio di Bonifica Grossetana, per contribuire alla gestione complessiva delle acque di uso non potabile

Non sono ammessi nuovi Centri Agricoli Produttivi; sono confermati i Centri agricoli produttivi in loc. Principina Terra e La Trappola, nei limiti dei volumi esistenti da destinare ad attività di conservazione, stoccaggio, trasformazione dei prodotti agricoli e relativi uffici, nonché per attività di contoterzismo agricolo.

E' previsto l'adeguamento e la messa in sicurezza della viabilità provinciale esistente; l'adeguamento dovrà comprendere la realizzazione anche di piste ciclabili. Le piste ciclabili potranno attestarsi anche sulla viabilità vicina esistente.

E' confermato in loc. Principina Terra il centro alberghiero esistente (ex Patto Territoriale), prevedendo un incremento della ricettività (ad Albergo) di n. 100 posti letto. ~~;~~ ~~l'attuazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un vaso artificiale di mq. 10.000 per una capacità di mc. 20.000 di acqua.~~ Il Regolamento Urbanistico definirà gli adeguati criteri di pianificazione del paesaggio atti ad attenuare l'impatto ed integrare le nuove strutture con il contesto rurale. E' confermata l'attività artigianale di servizio, legata alla mobilità e al turismo (produzione rimessaggio e manutenzione di roulotte e simili) posta all'ingresso Sud del Capoluogo; il RUC definirà la complessiva riqualificazione dell'area.

Il Piano Strutturale ammette il potenziamento delle reti tecnologiche esistenti, auspicando come criterio generale l'interramento dei nuovi tracciati oltre che di quelli esistenti in caso di loro sostituzione; potranno inoltre essere realizzati nuovi impianti e attrezzature pubbliche a servizio dei centri abitati (ad esempio cimitero, cabine di trasformazione, vasche di rilancio per le acque della rete idrica), secondo i criteri di edificazione di cui all'art. 32, oltre che tutte quelle opere a rete e puntuali necessarie per la regimazione e per la messa in sicurezza idraulica dell'area; è da potenziare l'impianto di San Giovanni che assume il ruolo di Centro Comunale per il trattamento dei reflui e per il ciclo delle acque con annessi servizi e uffici, con la dismissione degli impianti di Marina e di Principina a Mare. Il Regolamento Urbanistico definirà le quantità per tali funzioni, d'intesa con l'A.A.T.O. e l'Acquedotto del Fiora.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni relative alle Aree classificate a rischio idraulico P3 e P4.

E' previsto il potenziamento del nucleo di Principina Terra, ammettendo la realizzazione di ulteriori servizi per mq. 1.000 di s.l.p. nei limiti del perimetro già definito dalla pianificazione previgente; si prevede inoltre, in adiacenza del nucleo, un edificio per il culto e/o per servizi sociali con la prescrizione del suo corretto inserimento nel contesto edificato. Sono ammesse modeste rettifiche al perimetro dell'insediamento solo in relazione all'adeguamento e alla messa in sicurezza della viabilità; a tale scopo il Piano Strutturale prevede il parziale spostamento del tracciato della via delle Collacchie al fine di mettere in sicurezza il tratto viario di penetrazione del nucleo insediato. Il Piano Strutturale conferma l'insediamento della struttura ricettiva di cui alla pianificazione previgente. Il Piano Strutturale conferma la funzione prevalentemente residenziale del patrimonio edilizio esistente.

Il Piano Strutturale conferma la pianificazione previgente per il nucleo rurale di Voltina: a) la sistemazione degli spazi di uso pubblico b) il riuso del patrimonio edilizio esistente per attività di ristorazione, ammettendo anche modesti ampliamenti volumetrici per la medesima funzione; c) la formazione di una area sportiva attrezzata. Per tali interventi, il Piano, nel prescrivere come criteri di intervento quelli descritti nell'art. 32, fissa una s.l.p. di mq. 1.200 che il Regolamento Urbanistico ripartirà a seguito di una analisi e lettura dettagliate del patrimonio e degli spazi esistenti. A margine del nucleo il Piano conferma la localizzazione di un canile rifugio, comprensivo delle strutture connesse; la struttura non dovrà superare una elevazione fuori terra, con esclusione di ambienti interrati o seminterrati e i criteri di edificazione dovranno attenersi a quelli indicati nell'art. 32. In ogni caso l'intervento dovrà attuarsi con un progetto unitario supportato da uno studio di analisi

ambientale e del paesaggio al fine di contenere l'impatto dell'opera sia dal punto di vista visivo che acustico.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

#### **Art. 55 - Pi2.3.3 La pianura in sinistra dell'Ombrone (ex padule di Alberese)**

##### *Descrizione*

La sub Unità corrisponde alla porzione più importante dell'area di bonifica del Padule di Alberese al contatto con l'argine di sinistra dell'Ombrone ed è delimitata a sud dal Fosso Essiccatore e ad est dai terreni alluvionali sabbioso-argillosi della sub unità Pi 2.3.4.

Questa area paludosa sussisteva fino ai primi decenni del XX secolo sulla sinistra del piano di divagazione del fiume Ombrone, laddove la pianura di Grosseto si restringe tra i rilievi dell'Uccellina e quelli di Rispecchia. Qui le difficoltà idrauliche sono dovute principalmente allo sbarramento costituito dal cordone alluvionale dell'Ombrone che ha mantenuto per secoli in condizioni di acquitrino le parti più basse (Padule dell'Alberese). Le bonifiche dei Lorena, che qui possedevano la grande azienda dell'Alberese e l'appoderamento successivo alla Prima Guerra Mondiale hanno inaugurato sulla sinistra dell'Ombrone un paesaggio<sup>1</sup> di bonifica poco dissimile da quello che dopo la Seconda Guerra si estenderà ad occupare gran parte del Padule di Castiglione. Gli elementi distintivi originari sono minimi ed oggi si riducono alla toponomastica podereale, che nella zona dell'Alberese è legata ai luoghi e alle vicende della prima guerra mondiale.

Tale ambito ricade in Area Contigua del Parco Regionale della Maremma ed è interessato parzialmente dal vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento alla fascia di rispetto dalle acque pubbliche.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:

le opere idrauliche della bonifica: il Canale Collettore del Barbicato, il Fosso Padulino, il Canale Essiccatore dell'Alberese che rappresenta il confine con la sub Unità Pi2.5.1, il Fosso Rispecchia che rappresenta, unitamente all'argine golenale, il confine con la sub Unità Pi2.3.5, il Fosso Migliarino e il Fosso Bandinella, oltre all'intero reticolo minore idraulico

tratto dell'asse ferroviario per Roma;

tratto della Strada Statale Aurelia;

la viabilità provinciale dell'Alberese;

la viabilità storica: la Via dell'Alberese che va a Giuncola, individuata nella tav. I1 del Quadro Conoscitivo e classificata come "armentizia conservata";

la maglia e la viabilità podereale.

##### *Obiettivi e prescrizioni*

Ricade nell'Area Contigua del Parco Naturale della Maremma; in attesa del Piano del Parco, il Piano Strutturale estende anche a tale ambito l'applicazione dei criteri definiti all'art. 32 per il patrimonio edilizio esistente e per le modalità di nuova edificazione; il Regolamento Urbanistico individuerà gli edifici ricadenti negli Elenchi di cui all'art. 32.

In ogni caso il Piano Strutturale definisce i seguenti elementi strategici:

---

1

*La fattoria di Alberese, espropriata ai Lorena con l'occasione del primo conflitto mondiale, fu conferita in proprietà all'Opera Nazionale Combattenti che procedette all'appoderamento. Molti degli assegnatari erano di origine veneta.*



Il tracciato ferroviario potrà essere ulteriormente potenziato.

E' previsto l'adeguamento e la messa in sicurezza della viabilità esistente; l'adeguamento dovrà comprendere la realizzazione anche di piste ciclabili. Le piste ciclabili potranno attestarsi anche sulla viabilità comunale e vicinale esistente, da integrare con quelle esistenti o di previsione ricomprese nel Parco. Inoltre per la Strada Provinciale del Molinaccio il Piano Strutturale prescrive l'adeguamento del sottopasso ferroviario.

E' prescritto il monitoraggio dei pozzi e la regolamentazione delle captazioni; l'Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica per il perseguimento del suddetto obiettivo, d'intesa con gli altri Enti territoriali e/o gestori della risorsa idrica

E' previsto l'accumulo d'acqua in piccoli bacini, mediante interventi di regolamentazione del deflusso lungo canali, di concerto con il Consorzio di Bonifica Grossetana, per contribuire alla gestione complessiva delle acque di uso non potabile, il tutto mediante intesa con l'Ente Parco.

Il Piano Strutturale ammette il potenziamento delle reti tecnologiche esistenti, auspicando come criterio generale l'interramento dei nuovi tracciati oltre che di quelli esistenti in caso di loro sostituzione; potranno inoltre essere realizzati nuovi impianti e attrezzature pubbliche a servizio dei centri abitati (ad esempio cimitero, cabine di trasformazione, vasche di rilancio per le acque della rete idrica), secondo i criteri di edificazione di cui all'art. 32, oltre che tutte quelle opere a rete e puntuali necessarie per la regimazione e per la messa in sicurezza idraulica dell'area, il tutto secondo le modalità che potranno essere definite con l'Ente Parco.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni relative alle Aree classificate a rischio idraulico P3 e P4.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

## **Art. 56 - Pi2.3.4 I terrazzi di Rispescia**

### *Descrizione*

La sub Unità definisce la fascia di transizione tra le zone più depresse della pianura bonificata (Pi2.3.3 e Pi2.5.1) e i terreni terrazzati di raccordo con i rilievi arenacei ad est (R7.1). Gran parte dell'area è urbanizzata dall'abitato di Rispescia, ed è longitudinalmente attraversata dall'Aurelia e dalla ferrovia. All'interno della sub Unità ricade l'U.T.O.E. di Rispescia per la quale il Piano Strutturale conferma il ruolo di porta di ingresso al Parco della Maremma.

Tale ambito ricade in Area Contigua del Parco Regionale della Maremma ed è interessato parzialmente dal vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento alla fascia di rispetto dalle acque pubbliche.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:

le opere idrauliche della bonifica: il Canale Collettore del Barbicato, tratto del Fosso Rispescia, oltre all'intero reticolo minore idraulico;  
tratto dell'asse ferroviario per Roma;  
tratto della Strada Statale Aurelia;



la viabilità provinciale del Molinaccio;  
la viabilità storica: la Via Vecchia di Orbetello, individuata nella Tav. I1 del Quadro Conoscitivo e classificata come “armentizia conservata”;  
la maglia e la viabilità poderale;  
la Fattoria di Grancia.

#### *Obiettivi e prescrizioni*

Ricade nell'Area Contigua del Parco Naturale della Maremma; in attesa del Piano del Parco, il Piano Strutturale estende anche a tale ambito l'applicazione dei criteri definiti all'art. 32 per il patrimonio edilizio esistente e per le modalità di nuova edificazione; il Regolamento Urbanistico individuerà gli edifici ricadenti negli Elenchi di cui all'art. 32.

In ogni caso il Piano Strutturale definisce i seguenti elementi strategici:

Il tracciato ferroviario potrà essere ulteriormente potenziato.

E' previsto l'adeguamento e la messa in sicurezza della viabilità esistente; l'adeguamento dovrà comprendere la realizzazione anche di piste ciclabili. Le piste ciclabili potranno attestarsi anche sulla viabilità comunale e vicinale esistente, da integrare con quelle esistenti o di previsione ricomprese nel Parco.

Si prescrive il monitoraggio dei pozzi e la regolamentazione delle captazioni; l'Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica per il perseguimento del suddetto obiettivo, d'intesa con gli altri Enti territoriali e/o gestori della risorsa idrica.

E' previsto l'accumulo d'acqua in piccoli bacini, mediante interventi di regolamentazione del deflusso lungo canali, di concerto con il Consorzio di Bonifica Grossetana, per contribuire alla gestione complessiva delle acque di uso non potabile, il tutto mediante intesa con l'Ente Parco

Per l'area del Consorzio Agrario, adiacente il centro abitato di Rispescia, il Piano Strutturale definisce la funzione di nucleo produttivo agricolo. I criteri di intervento sul patrimonio edilizio esistente sono quelli di cui all'art. 32.

Il Piano Strutturale individua una struttura ricettiva alberghiera (n. 50 posti letto) e di servizi mediante il recupero dei volumi del complesso “Podere Spadino”; prevede inoltre il riuso dei volumi della Fattoria Grancia sempre per ricettività alberghiera (n. 100 posti letto). Entrambi gli interventi potranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri storici e architettonici

E' confermato il Centro Agricolo Produttivo “Grancia” nel limite del perimetro esistente.

Il Piano Strutturale ammette il potenziamento delle reti tecnologiche esistenti, auspicando come criterio generale l'interramento dei nuovi tracciati oltre che di quelli esistenti in caso di loro sostituzione; potranno inoltre essere realizzati nuovi impianti e attrezzature pubbliche a servizio dei centri abitati (ad esempio cimitero, cabine di trasformazione, vasche di rilancio per le acque della rete idrica), secondo i criteri di edificazione di cui all'art. 32, oltre che tutte quelle opere a rete e puntuali necessarie per la regimazione e per la messa in sicurezza idraulica dell'area, il tutto secondo le modalità che potranno essere definite con l'Ente Parco.

Per l'assetto morfologico di transizione tra i rilievi e la pianura bassa, come per la contermina sub Unità R7.1.3, il Regolamento Urbanistico dovrà indicare misure complessive per contrastare gli effetti degli interventi sui processi di deflusso delle acque connesso ad eventi meteorici estremi.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni relative alle Aree classificate a rischio idraulico P3 e P4.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento**

**Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

**Art. 57 - Pi2.3.5 La golena dell'Ombrone**

*Descrizione*

La sub Unità individua l'area di pertinenza del fiume Ombrone compresa tra i due argini, dal ponte di Tura (la Steccaia) fino all'ansa della Barca, sotto Spergolaia, al confine con la sub Unità Pi2.5.2 (la pianura bonificata dell'Uccellina). L'area dal punto di vista idraulico funziona come cassa di espansione, perlomeno fino al Ponte della Ferrovia. Al di fuori dell'ambito golenale, vi è il tratto del Parco del Fiume Ombrone, ricompreso tra Ponte Tura e il Capoluogo e il nucleo dell'ex Fattoria di San Martino, delimitato tra l'argine e l'ex Canale Diversivo.

Tale ambito ricade in Area Contigua del Parco Regionale della Maremma ed è interessato parzialmente dal vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento alla fascia di rispetto dalle acque pubbliche. Ricade nell'ambito di applicazione del Piano di Assetto Idrogeologico.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:

l'intero sistema golenale con le opere idrauliche della bonifica: il Canale Collettore del Barbicato, tratto del Fosso Rispecchia, il Ponte Tura, la centrale elettrica di San Martino oltre all'intero reticolo minore idraulico;

tratto dell'asse ferroviario per Roma;

tratto della Strada Statale Aurelia Nuova;

tratto della Strada Statale Aurelia Vecchia;

la viabilità provinciale del Molinaccio;

la viabilità storica: lo Stradone dell'Alberese individuata nella Tav. II del Quadro Conoscitivo e classificata come "ordinaria conservata";

la maglia e la viabilità poderale;

la Fattoria di Grancia;

il Ponte Tura e l'ex Canale Diversivo.

*Obiettivi e prescrizioni*

Il Piano Strutturale conferma i vincoli idrologici ed idrogeologici, recependo le prescrizioni del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico), e gli interventi ammissibili sono quelli disciplinati dall'art. 32, ferme restando le eventuali integrazioni che saranno formulate dal Piano per il Parco per la parte della sub Unità ricadente in Area Contigua al Parco Regionale della Maremma. È un'area strategica per le risorse idriche ed il Regolamento Urbanistico prescriverà le salvaguardie, le modalità e gli eventuali incrementi di nuovi punti di prelievo idrico per l'acquedotto pubblico, nell'ambito della pianificazione complessiva delle acque. Il Piano Strutturale, per gli aspetti di competenza degli uffici tecnici comunali, prevede ulteriori verifiche e simulazioni dei processi geo-idrologici all'interno di questa zona, sia per quelli di rischio idraulico che di quelli connessi alla risalita di acque marine ed al degrado biologico. Il Piano Strutturale conferma il Patto Territoriale del Parco del Fiume Ombrone; individua il nucleo dell'ex Fattoria di San Martino per il quale ammette solo il riuso del patrimonio edilizio esistente anche per finalità abitative. In ogni caso gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno essere finalizzati al mantenimento dei caratteri rurali dell'insediamento, rinviando ai criteri e ai caratteri edificatori descritti nell'art. 32. Per la Cava in Località Voltina il Piano Strutturale ammette il completamento della

coltivazione secondo i tempi e le modalità autorizzate; con la cessazione dell'attività estrattiva, effettuata la messa in sicurezza, il Piano Strutturale mantiene la destinazione agricola dell'area per cui saranno ammesse finalità compatibili. Per gli ex siti di cava (ad esempio l'area in loc. Fiume Morto – Berrettino), presenti nella sub Unità, sono ammessi interventi unicamente finalizzati alla loro messa in sicurezza.

Il Piano Strutturale prevede il recupero ambientale dell'ex discarica in loc. "Ponte Mussolini" da realizzarsi attraverso un progetto di riqualificazione con opere di ingegneria naturalistica che non consenta il riuso agricolo dell'area.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

#### **Art. 58 - Pi2.3.6 La pianura insediata di Braccagni**

##### *Descrizione*

La sub Unità è delimitata dal fiume Bruna ad ovest, dalla Strada Aurelia a nord, dal rilievo di Montepescali ad est e dal limite che segna il passaggio all'area di bonifica a sud, come definito dal bordo riconoscibile dalle foto aeree del Padule di Castiglione (tav. 12 – Carta Edafica). Nella sub Unità ricade la porzione dell'U.T.O.E. "Braccagni" relativa al centro abitato dove sono previsti interventi di completamento edilizio e di riassetto delle aree di frangia, lo spostamento dello scalo merci dal Capoluogo.

Quest'area è caratterizzata da situazioni idrogeologiche importanti dove la circolazione idrica profonda si miscela con il sistema delle acque termali di circolazione regionale. Quest'ultimo è controllato da numerose discontinuità tettoniche, in parte seppellite dai sedimenti. A questa situazione tettonica e di circolazione di acque calde e probabilmente con valori alterati di acidità, si riconnette l'occorrenza di fenomeni ad elevata pericolosità tipo Sinkhole, quale quello avvenuto al Bottegone. Pur trattandosi di fenomeni rari e che avvengono in situazioni particolari, per tutta la fascia ove è accertata la presenza di un substrato calcareo di tipo cavernoso ed in coincidenza di faglie (aree pericolosità geologica P3 e P4).

Tale ambito è interessato parzialmente dal vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento alla fascia di rispetto dalle acque pubbliche e alle aree di interesse archeologico.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:

l'argine del Fiume Bruna;

le opere idrauliche della bonifica: il Torrente Fossa, oltre all'intero reticolo minore idraulico

l'area da destinare a cassa di espansione compresa tra il tracciato ferroviario, l'argine del fiume Bruna e il Torrente Fossa;

tratti degli assi ferroviari per Livorno e per Siena;

tratto della Strada Statale Aurelia Nuova;

tratto della Strada Statale Aurelia Vecchia;

la viabilità provinciale del Bozzone;

la viabilità storica: la Strada da Giuncarico a Montepescali, la Strada da Buriano a Montepescali, individuate nella Tav. I1 del Quadro Conoscitivo e classificate come "ordinarie

conservate”; inoltre la Via da Grosseto a Roccastrada e la Via di Montepescali, classificate come “armentizie conservate”;

la maglia e la viabilità poderale;

la Fattoria degli Acquisti.

#### *Obiettivi e prescrizioni*

Il Piano Strutturale prescrive che il Regolamento Urbanistico sia corredato di uno studio e monitoraggio geomeccanico ed idrogeologico per le aree agricole dell’area Fattoria degli Acquisti classificate a pericolosità geologica P3 e P4 .

Il tracciato della Aurelia potrà essere potenziato per la realizzazione del Corridoio Tirrenico seconda una tipologia di tipo autostradale.

E’ prescritto il monitoraggio dei pozzi e la regolamentazione delle captazioni; l’Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica per il perseguimento del suddetto obiettivo, d’intesa con gli altri Enti territoriali e/o gestori della risorsa idrica

E’ previsto l’accumulo d’acqua in piccoli bacini, mediante interventi di regolamentazione del deflusso lungo canali, di concerto con il Consorzio di Bonifica Grossetana, per contribuire alla gestione complessiva delle acque di uso non potabile.

Il Piano Strutturale individua un’area a nord del Torrente Fossa, da considerarsi Invariante Strutturale, da utilizzare come cassa d’espansione nell’ambito del sistema idraulico da approntare per mitigare il rischio idraulico conseguente alla realizzazione delle aree produttive in loc. Madonnino e nel Comune di Roccastrada.

Non sono ammessi nuovi Centri Agricoli Produttivi.

Il Piano Strutturale annulla la previsione urbanistica di cui al Patto Territoriale “Guadalupe”, destinando tale area a Territorio Aperto.

Il Piano Strutturale annulla l’intervento di cui all’art. 83/1 del precedente Piano, in quanto sostituito dalle nuove previsioni in loc. Madonnino, destinando tale area a Territorio Aperto.

I tracciati ferroviari potranno essere potenziati.

E’ previsto l’adeguamento e la messa in sicurezza della viabilità esistente, con particolare riferimento alla Strada Provinciale del Bozzone; l’adeguamento dovrà comprendere la realizzazione anche di piste ciclabili. Le piste ciclabili potranno attestarsi anche sulla viabilità comunale e vicinale esistenti.

Il Piano Strutturale ammette il potenziamento delle reti tecnologiche esistenti, auspicando come criterio generale l’interramento dei nuovi tracciati oltre che di quelli esistenti in caso di loro sostituzione; potranno inoltre essere realizzati nuovi impianti e attrezzature pubbliche a servizio dei centri abitati (ad esempio cimitero, cabine di trasformazione, vasche di rilancio per le acque della rete idrica), secondo i criteri di edificazione di cui all’art. 32, oltre che tutte quelle opere a rete e puntuali necessarie per la regimazione e per la messa in sicurezza idraulica dell’area.

Per quanto non puntualmente previsto dal presente articolo, per il patrimonio edilizio esistente e per le modalità di nuova edificazione si rinvia ai criteri contenuti nell’art. 32.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni relative alle Aree classificate a rischio idraulico P3 e P4.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

## **Art. 59 – Pi2.3.7 Le alluvioni del torrente Bottegone e la pianura del canale destro Ombrone**

### *Descrizione*

La sub unità corrisponde ad una fascia ad andamento irregolare di pianura costruita dai sedimenti dei torrenti (Bottegone, Salica) e dagli impluvi provenienti dai rilievi delle colline boscate (R6.1) a nord, delle pendici di Campagnatico (sub unità R6.2.4, R6.2.4.3, i rilievi collinari coltivati ed il corridoio vallivo di Salica) a nord est, di Poggio Moscona (R6.4) ad est. Costituisce pertanto il raccordo morfologico tra dette sub-unità e la pianura alta (Pi.2.3), dalla quale è delimitata dalla strada dello Sbirro ed il canale destro Ombrone. Nella porzione ovest si connette alla vallecchia ed ai versanti del torrente Bottegone (sub unità R6.1.3), mentre in quella ad est rappresenta la giunzione lito-morfologica tra le superfici pedecollinari e di glacis con la porzione più alta della pianura grossetana.

Tale ambito è interessato parzialmente dal vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento alla fascia di rispetto dalle acque pubbliche e alle aree di interesse archeologico.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:

i torrenti Bottegone e Salica, oltre all'intero reticolo minore idraulico;

tratto della Strada Statale Senese;

la viabilità provinciale dello "Sbirro" che rappresenta il limite con la sub unità Pi2.3.1;

la viabilità storica: la Via Maestra Senese e lo Stradone dello Sbirro;

la maglia e la viabilità poderale;

ex cava "Sassigrossi".

### *Obiettivi e prescrizioni*

Gli interventi previsti non dovranno interferire con il sistema delle acque, ed il Regolamento Urbanistico prescriverà misure atte a non alterare i processi di infiltrazione e deflusso. Inoltre in relazione agli esiti del monitoraggio idrogeologico, il Regolamento Urbanistico indicherà le portate ed il periodo di emungimento dei differenti punti di prelievo, in relazione anche alla possibilità di innesco di fenomeni di subsidenza.

E' prescritto il monitoraggio dei pozzi e la regolamentazione delle captazioni; l'Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica per il perseguimento del suddetto obiettivo, d'intesa con gli altri Enti territoriali e/o gestori della risorsa idrica

Il Piano Strutturale conferma per il Centro Agricolo Produttivo "Vallerotana", la pianificazione previgente, ammettendo il potenziamento dello stesso con la realizzazione di un edificio, adibito a magazzino, laboratorio di trasformazione di prodotti agricoli, per una s.l.p di mq. 400 ad una elevazione (senza locali interrati o seminterrati), da realizzare secondo i criteri generali di cui agli articoli precedenti e quelli puntuali che saranno definiti con il Regolamento Urbanistico.

E' previsto l'adeguamento e la messa in sicurezza della Senese e della viabilità provinciale esistente; l'adeguamento potrà comprendere la realizzazione anche di piste ciclabili.

Il Piano Strutturale conferma la funzione ricettiva, di cui alla pianificazione previgente, del centro ippico attrezzato in loc. Podere "Il Mustiaio", ammettendo interventi per tale funzione sul patrimonio edilizio esistente, secondo i criteri definiti agli articoli precedenti.

Il Piano Strutturale prevede il recupero ambientale dell'ex cava "Sassigrossi" da realizzarsi attraverso un progetto di riqualificazione con opere di ingegneria naturalistica che permettano il futuro riuso agricolo o forestale dell'area.

Il Piano Strutturale ammette il potenziamento delle reti tecnologiche esistenti, auspicando come criterio generale l'interramento dei nuovi tracciati oltre che di quelli esistenti in caso di loro sostituzione; potranno inoltre essere realizzati nuovi impianti e attrezzature pubbliche a servizio dei centri abitati (ad esempio impianto di depurazione, cimitero, cabine di trasformazione), secondo i criteri di edificazione di cui all'art. 32, oltre che tutte quelle opere a rete e puntuali necessarie per la regimazione e per la messa in sicurezza idraulica dell'area.

Per quanto non puntualmente previsto dal presente articolo, per il patrimonio edilizio esistente e per le modalità di nuova edificazione si rinvia ai criteri contenuti negli articoli precedenti.

In ogni caso gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni relative alle Aree classificate a rischio idraulico P3 e P4.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

## **Art. 60 - Pr2 L'Uccellina**

### *Descrizione*

Promontorio roccioso boscato. Promontorio di natura in parte silicea, in parte calcarea cavernosa. Costa scoscesa con radi approdi. Corsi d'acqua pressoché assenti. Folta vegetazione con prevalenza di forteto a leccio, corbezzolo, fillirea, scopa e lentisco. Nelle zone meno torride: cerro, carpino nero, acero e sorbo. Nei siti più assolati a precipizio sul mare: cedro licio e palma nana. Nel sottobosco: erica calluna, rosmarino, caprifoglio, stracciabrache, pungitopo, viburno e olivella. Nelle zone disboscate: rosmarino, cisti, erica multiflora e mirto. Sui dirupi: euforbia, semprevivo, barba di Giove, asfodelo e papavero giallo. Fauna ricca anche di specie poco comuni: cinghiali, daini, caprioli, istrici, tassi, volpi, gatti selvatici, donnole, uccelli predatori, cornacchie, gazze, ghiandaie, cardellini, orbettini, ramarri, tarantole, frustoni, vipere, tartarughe, salamandre. Pascoli e uliveti limitati alle basse pendici orientali. Presenza di insediamenti rupestri di epoca paleomesolitica, resti di ville romane e insediamenti medievali e seicenteschi (abbazia e torri). Rari poderi.

E' presente viabilità storica: la Via e il viottolo dell'Uccellina, la Via per Cala di Forno, la Via di Grosseto che va a Orbetello, il viottolo delle Grotte, individuate nella Tav. II del Quadro Conoscitivo e classificate come "ordinarie conservate".

Tale ambito ricade nell'ambito del Parco Regionale della Maremma ed al cui Piano si rinvia; ricade, inoltre, nella delimitazione del Vincolo Bio-Italy S.I.R. e Z.P.S. n. 136. Nelle ex Cave di Pietra a sud del centro abitato di Alberese, il Piano Strutturale propone per il nuovo Piano per il Parco la realizzazione di aree sosta campers e/o parcheggi pubblici con modeste strutture di servizio entro un limite complessivo di mq. 300 di s.l.p. su una elevazione, secondo i criteri edificatori da definire con l'Ente Parco.

## **Art. 61 - Pi2.5 La piana dell'Uccellina**

### *Descrizione*

Pianura agricola, paesaggio di bonifica. Fascia pianeggiante (compresa nel Parco Naturale della Maremma e nell'Area Contigua) di rilevante interesse agrario. Ruderi romani e testimonianze della prima bonifica lorenese. Valori storico-architettonici nella Tenuta Granduca ad Alberese, con la fattoria, i fabbricati di Spergolaia e i vecchi poderi.

Consistente tessuto di piccole aziende a conduzione diretta, frutto di assegnazioni dell'Opera Nazionale Combattenti.

Il Piano Strutturale, fermo restando che nelle zone interne al Parco vigono le disposizioni del Piano del Parco, mentre per l'Area Contigua le presenti norme rappresentano riferimento per la formazione delle direttive che saranno emanate dall'Ente Parco, intende anzitutto tutelare i valori storico-architettonici e ambientali di tale contesto territoriale.

## **Art. 62 - Pi.2.5.1 La pianura alta e terrazzata dell'Uccellina**

### *Descrizione*

Costituisce un'importante sub Unità pianeggiante o debolmente ondulata nel Parco Regionale della Maremma e nell'Area Contigua. Delimitata dal lato ovest dai rilievi dell'Uccellina, a nord ed a nord est dal canale essiccatore principale dell'Alberese, e ad sud est e sud dai limiti del confine comunale con i rilievi di Montiano. È in stretta connessione con i rilievi dell'Uccellina e con questi, in taluni punti, sono evidenti, oltre le relazioni paesaggistiche e vegetazionali, i rapporti tra i circuiti delle acque di l'infiltrazione delle rocce fratturate dei rilievi e l'emergenza nel sistema di pianura.

Tale ambito ricade in parte nell'area del Parco Regionale della Maremma ed in parte nell'Area Contigua; è interessato parzialmente dal vincolo di cui al il D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento alla fascia di rispetto dalle acque pubbliche.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:

le opere idrauliche della bonifica: il Canale Essiccatore dell'Alberese che rappresenta il limite con la sub Unità di Paesaggio Pi2.3.3, il Fosso di Valle Giardino, il Canale Piscina Statua, oltre all'intero reticolo minore idraulico;

tratto dell'asse ferroviario Roma-Livorno;

il Corridio Tirrenico;

tratto della Strada Statale Aurelia;

la viabilità provinciale con particolare riferimento a quella denominata "Alberese" che rappresenta il limite tra il Parco e l'Area Contigua;

la viabilità storica: la Via di Grosseto che va ad Orbetello, la Via di Valle Giardino, la Via di Montiano, individuate nella Tav. II del Quadro Conoscitivo e classificate come "ordinarie conservate";

il sistema poderale rappresentato dalla maglia, dalla viabilità poderale e dai poderi ex Opera Nazionale Combattenti, la viabilità vicinale;

la Fattoria della Spergolaia e i Magazzini di Alberese;

la Stazione di Alberese.

### *Obiettivi e prescrizioni*

E' prescritto il monitoraggio dei pozzi e la regolamentazione delle captazioni; l'Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica per il perseguimento del suddetto obiettivo, d'intesa con gli altri Enti territoriali e/o gestori della risorsa idrica.

E' previsto l'accumulo d'acqua in piccoli bacini, mediante interventi di regolamentazione del deflusso lungo canali, di concerto con il Consorzio di Bonifica Grossetana, per contribuire alla gestione complessiva delle acque di uso non potabile, il tutto mediante intesa con l'Ente Parco.

Il tracciato ferroviario potrà essere potenziato.



E' previsto l'adeguamento e la messa in sicurezza della viabilità esistente; la Strada Provinciale "Alberese" dovrà in ogni caso mantenere il carattere di strada a valenza paesistica. L'adeguamento dovrà comprendere la realizzazione anche di piste ciclabili. Le piste ciclabili potranno attestarsi anche sulla viabilità comunale e vicinale esistenti.

Per quanto attiene il Corridoio Tirrenico, il Piano Strutturale ammette il potenziamento dell'attuale tracciato della Strada Statale Aurelia a tipologia autostradale.

Il Piano Strutturale ammette il potenziamento delle reti tecnologiche esistenti, auspicando come criterio generale l'interramento dei nuovi tracciati oltre che di quelli esistenti in caso di loro sostituzione; potranno inoltre essere realizzati nuovi impianti e attrezzature pubbliche a servizio dei centri abitati (ad esempio cimitero, cabine di trasformazione, vasche di rilancio per le acque della rete idrica), secondo i criteri di edificazione di cui all'art. 32, oltre che tutte quelle opere a rete e puntuali necessarie per la regimazione e per la messa in sicurezza idraulica dell'area, il tutto secondo le modalità che potranno essere definite con l'Ente Parco.

La Stazione di Alberese rappresenta uno degli accessi strategici al Parco della Maremma e il Piano Strutturale ne auspica la riapertura per il traffico passeggeri; nel caso di definitiva dismissione degli immobili della stazione, d'intesa con l'Ente Parco e con RFI potrà essere previsto il riuso e valorizzazione dei volumi esistenti, il tutto per funzioni di servizi per il turismo con una limitata ricettività, fermo restando l'uso prioritario per la mobilità.

Per i nuclei della Spergolaia e dei Magazzini di Alberese il Piano Strutturale rinvia al contenuto del Piano per il Parco.

Per quanto non puntualmente previsto dal presente articolo, per il patrimonio edilizio esistente e per le modalità di nuova edificazione si rinvia ai criteri contenuti nell'art. 32.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni relative alle Aree classificate a rischio idraulico P3 e P4.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

#### **Art. 63 - Pi2.5.2 La pianura bonificata dell'Uccellina**

##### *Descrizione*

Corrisponde ad un tratto di pianura bonificata che si raccorda bruscamente ai versanti acclivi dei monti dell'Uccellina a sud, di lato con una leggera flessione morfologica alla pianura di Alberese (Pi2.5.1) ed il confine nord corrisponde all'argine sinistro del fiume Ombrone. E' lito-morfologicamente connessa con la sub Unità Pi2.3.3.

E' presente viabilità storica: Via per Cala di Forno, individuata nella tav. I1 del Quadro Conoscitivo e classificata come "ordinaria conservata"

Ricade nel Parco Naturale della Maremma al cui Piano si rinvia.

Per il patrimonio edilizio esistente e per le modalità di nuova edificazione si rinvia ai criteri contenuti nell'art. 32.

Il Piano Strutturale detta prescrizioni in relazione allo sfruttamento delle risorse per l'agricoltura, limitando e regolando l'emungimento; in collaborazione con il Consorzio Bonifica Grossetana, d'intesa con l'Ente Parco, sarà disciplinato il riuso di canali per accumulo d'acqua e per azione di contrasto alla risalita di acqua marina (soprattutto dall'Ombrone e dal sistema interdunale).

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento**



**Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

**Art. 64 - Pi2.5.3 L'area di pertinenza fluviale in sinistra dell'Ombrone**

*Descrizione*

Si tratta di una sub Unità di limitata estensione nell'area golenale in sinistra dell'Ombrone, separata dalla pianura bonificata dell'Uccellina dall'argine sinistro. Ricade nell'Area del Parco Regionale della Maremma.

*Obiettivi e prescrizioni*

Ricade nel Parco Regionale della Maremma al cui Piano si rimanda, confermando gli usi agricoli di alta qualità ambientale nel paesaggio tipico dell'area di pertinenza fluviale del fiume Ombrone.

E' confermato l'attraversamento del Fiume Ombrone in loc. "Pian di Barca" per il collegamento del sistema ciclabile a sud dell'Ombrone con quello a nord; l'attraversamento potrà essere realizzato con il ripristino dell'antico sistema a "barca". A complemento del suddetto attraversamento potrà essere realizzata una struttura di servizio per mq. 100 di s.l.p. ad una elevazione, secondo le modalità da definire con l'Ente Parco.

**Art. 65 - R6.1 Sticciano e Montorsaio**

*Descrizione e obiettivi generali*

Collina boscata. Sistema collinare culminante con l'altura di Monte Leoni, quasi interamente ricoperto di boschi. A bassa quota leccio, sughera, corbezzolo, fillirea, lentisco; più in alto carpini e castagni (grandi esemplari presso la vetta). Fitto sottobosco popolato di tassi, isticci, martore, gatti selvatici etc.; notevole transito di avifauna.

I terreni sono costituiti da unità carbonatiche, in prevalenza da calcare cavernoso specialmente tra Braccagni e Batignano; ad essi vanno aggiunti i terreni detritico-cristallini del verrucano e formazioni connesse (poggi di Montepescali e ad est di questa località).

Complessivamente considerati, questi rilievi possiamo definirli come "la collina calcareo-metamorfica grossetana".

I suoli dei terreni calcarei sono fertili, ma scarsamente profondi, donde la diffusa rocciosità affiorante; a ciò si aggiungono pendenze sempre accentuate dei versanti. Nei terreni del Verrucano, spesso, alla scarsa profondità si accompagna ugualmente elevata pietrosità, impermeabilità e tendenza acida.

Si tratta dunque di condizioni non convenienti per l'agricoltura, che solo sporadicamente trova spazi in questo contesto litologico. Dominano su questi terreni formazioni vegetali spontanee che vanno dalla pseudomacchia alla gariga; nelle parti più basse si trovano anche boschi cedui composti, con piano dominante di sughere d'alto fusto e uno sottostante governato a ceduo (ad esempio ad est di Montepescali nella Vallerotana dove prospera una bella sughereta, in gran parte di proprietà della locale comunità). In corrispondenza di intercalazioni litologiche diverse, come ad esempio nella zona di Prunicce (a ovest di Batignano) si aprono nei boschi delle oasi di agricoltura che rendono il paesaggio meno severo. Anche le falde collinari offrono spazio all'agricoltura, con oliveti che sfumano nella macchia che risale i pendii.

Caratteristici insediamenti minuti, con varietà di situazioni: sommità (emerge Montepescali, con la sua cinta muraria in posizione dominante sulla piana), terrazzamento e

mezzacosta. Assenza di percorsi interni: solo collegamenti a cul-de-sac con la viabilità perimetrale di pedecolle. Il Piano Strutturale al fine di favorire lo sviluppo delle attività forestali già presenti, coerentemente con gli obiettivi del Piano Territoriale di Coordinamento, prevede interventi di valorizzazione (sviluppo delle sugherete, eliminazione del pino marittimo, dotazioni antincendio, viabilità di servizio, rete di percorsi alternativi con soste attrezzate, etc.) mediante progetti integrati con lo sviluppo del turismo con caratteristiche insediative e tipologiche di ruralità, dato l'alto valore ambientale e naturalistico della zona. Il Piano Strutturale a tale scopo prevede la redazione, nell'ambito del Regolamento Urbanistico, di un progetto finalizzato alla formazione di un "Parco per la fruizione delle aree boscate del sistema Montepescali-Batignano-Monteleoni" che potrà prevedere dotazioni antincendio, compresi piccoli invasi d'acqua, una rete di percorsi alternativi (ippovie, piste ciclabili, sentieristica) con soste attrezzate dotate di modeste volumetrie di servizi, oltre che le modalità di interventi sul patrimonio boschivo (mediante un piano di gestione forestale finalizzato a garantire quella produzione legnosa possibile con la protezione ambientale, la difesa del paesaggio, delle risorse faunistiche e della salvaguardia idrogeologica) per la fruizione complessiva del Parco e la valorizzazione delle emergenze storiche e dei Centri Storici Minori. Il Piano Strutturale consente il riuso del patrimonio edilizio esistente per "Alberghi rurali". Il Piano del "Parco delle aree boscate del sistema Montepescali-Batignano-Monteleoni" detterà i criteri di intervento per il recupero di rovine per finalità ricettive alberghiere oltre che agricole, inoltre localizzerà le aree per agricampeggi definendone il numero e la ricettività complessiva.

Il Piano Strutturale detta i criteri per la tutela e la valorizzazione dei centri storici di Montepescali e di Batignano.

In particolare i Centri Storici di Montepescali e Batignano sono considerati unici e da tutelare con un vincolo indiretto configurato come: area di inedificabilità assoluta dal limite dei centri storici definiti nella Tav. F3.1 del Quadro Conoscitivo, intesa come salvaguardia in attesa dell'adozione del Regolamento Urbanistico che dovrà verificare e definire le compatibilità morfologiche a tutela dell'unicità paesaggistica e della percezione del bene e che potrà, quindi, rideterminare l'area di inedificabilità. L'applicazione del vincolo indiretto riguarda le aree al di fuori delle U.T.O.E., e quindi disciplinate nelle rispettive Unità di Paesaggio, perimetrate nelle tavole di progetto in scala 1:10.000. Sono comunque fatti salvi gli interventi edificatori previsti nei P.M.A.A. approvati alla data di adozione del Piano Strutturale.

## **Art. 66 - R6.1.1 Le colline boscate**

### *Descrizione*

È la sub Unità più estesa dell'Unità di Paesaggio di Sticciano-Montorsaio nel territorio comunale. È infatti delimitata a nord dal confine comunale, ad ovest dalle sub Unità di pianura e da quella di Montepescali. A sud dalla piccola sub Unità del torrente Bottegone, che costituisce il raccordo con la pianura e lungo l'esteso confine meridionale e verso est dal corridoio dei versanti coltivati dell'Unità di Paesaggio delle pendici di Campagnatico. Fittamente boscato, le specie in parte corrispondono a litosuoli e regosuoli acidi provenienti dalla roccia madre del Verrucano, intervallati a suoli più basici, delle unità carbonatiche. Sono presenti limitate aree coltivate nelle fasce di margine, in prevalenza al limite con la sub Unità R6.2.1.

Tale ambito è interessato parzialmente dal vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento alla fascia di rispetto dalle acque pubbliche e ai boschi; è interessato

dal Vincolo Idrogeologico ex R.D.L. 3.267/23 e dal Vincolo Bio-Italy 109. Il Piano Territoriale di Coordinamento individua la A.R.P.A. e A.R. NP19.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:

il sistema boscato;

la viabilità storica: la Via da Montepescali a Batignano, la Strada delle Versegge, la Via da Grosseto a Montorsaio, individuate nella Tav. II del Quadro Conoscitivo e classificate come “ordinarie conservate”;

il Romitorio di Santa Maria;

l'ex Convento di Batignano;

la Comunità di Vallerotana;

la Comunità di Nomadelfia;

l'Azienda Agraria Le Sementarecce.

#### *Obiettivi e prescrizioni*

E' prescritto il monitoraggio dei pozzi e la regolamentazione delle captazioni; l'Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica per il perseguimento del suddetto obiettivo, d'intesa con gli altri Enti territoriali e/o gestori della risorsa idrica.

E' previsto l'accumulo d'acqua in piccoli bacini, mediante interventi di regolamentazione del deflusso lungo canali, di concerto con il Consorzio di Bonifica Grossetana, per contribuire alla gestione complessiva delle acque di uso non potabile.

Non sono ammessi nuovi Centri Agricoli Produttivi.

Il Piano Strutturale ammette il potenziamento delle reti tecnologiche esistenti, auspicando come criterio generale l'interramento dei nuovi tracciati oltre che di quelli esistenti in caso di loro sostituzione; potranno inoltre essere realizzati nuovi impianti e attrezzature pubbliche a servizio del centro abitato di Batignano (ad esempio cimitero, cabine di trasformazione, vasche di rilancio per le acque della rete idrica), secondo i criteri di edificazione di cui all'art. 32, oltre che tutte quelle opere a rete e puntuali necessarie per la regimazione e per la messa in sicurezza idraulica dell'area. Il Regolamento Urbanistico definirà gli ulteriori adeguati criteri di pianificazione del paesaggio atti ad attenuare l'impatto ed integrare le strutture con il contesto rurale e boscato.

Per la Comunità di Vallerotana il Piano Strutturale, nel confermare la funzione sociale di tale attività, ammette nuova edificazione, per le finalità della Comunità, per mq. 350 di s.l.p. ad una elevazione secondo i criteri definiti all'art. 32.

Per la porzione di area della Comunità di Nomadelfia ricadente nella presente Sub Unità, il Piano Strutturale conferma gli interventi già previsti dalla pianificazione previgente, ammettendo il potenziamento delle reti tecnologiche e dei servizi esistenti (ad esempio il cimitero). Il Regolamento Urbanistico definirà gli ulteriori adeguati criteri di pianificazione del paesaggio atti ad attenuare l'impatto ed integrare le strutture con il contesto rurale e boscato.

Per quanto non puntualmente previsto dal presente articolo, per il patrimonio edilizio esistente e per le modalità di nuova edificazione si rinvia ai criteri contenuti nell'art. 32.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni relative alle Aree classificate a rischio idraulico P3 e P4.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

## **Art. 67 - R6.1.2 La collina di Montepescali**

### *Descrizione*

La sub Unità è stata individuata, nel contesto di alcune variazioni dei limiti delle Unità di Paesaggio R6.1 e R6.2 di cui al PTC, per valutazioni geo-morfologiche e di uso del suolo. La sub Unità corrisponde alla netta piccola dorsale di Montepescali-Poggio alle Forche-Poggio Calvello, che costituisce una barriera paesaggistica significativa in contrasto con l'ampia pianura Grossetana interna. L'uso del suolo conferma questo passaggio con versanti con prevalente coltivazioni arboree olivetate (in parte abbandonate) nel versante che si affaccia alla pianura, ove è presente una esigua copertura detritica colluviale, fino all'abitato di Montepescali; poi all'interno si estende l'ampia area boscata che costituisce il motivo dominante della confinante sub Unità R6.1.1. Parte della pendice è costituita dal Cavernoso, in un contesto geologico importante nel quadro delle circolazioni idriche, soprattutto di quella termale. Per tale ragione il Piano Strutturale disciplina gli emungimenti da pozzi profondi, così come vieta qualsiasi intervento che può determinare situazioni di pericolosità di inquinamento nei litotipi contenenti corpi idrici ad elevata vulnerabilità. La sub Unità circoscrive la U.T.O.E. di Montepescali, dove il centro abitato rappresenta il più significativo dei con visivi del territorio e costituisce nel suo insieme una Invariante Strutturale.

Tale ambito è interessato parzialmente dal vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento alla fascia di rispetto dalle acque pubbliche e ai boschi; parte della Sub Unità è interessata dal Vincolo Idrogeologico ex R.D.L. 3267/23.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:  
le aree boscate di Montepescali;  
la viabilità storica: la Via di Montepescali e la Via di Forme Nuove, individuate nella Tav. II del Quadro Conoscitivo;  
i tratti della Vecchia e Nuova Aurelia che ne definiscono il margine ad ovest.

### *Obiettivi e prescrizioni*

E' prescritto il monitoraggio dei pozzi e la regolamentazione delle captazioni; l'Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica per il perseguimento del suddetto obiettivo, d'intesa con gli altri Enti territoriali e/o gestori della risorsa idrica.

Non sono ammessi nuovi Centri Agricoli Produttivi.

Il Piano Strutturale ammette il potenziamento delle reti tecnologiche esistenti, auspicando come criterio generale l'interramento dei nuovi tracciati oltre che di quelli esistenti in caso di loro sostituzione; potranno inoltre essere realizzati nuovi impianti e attrezzature pubbliche a servizio dei centri abitati (ad esempio cimitero, cabine di trasformazione, vasche di rilancio per le acque della rete idrica), secondo i criteri di edificazione di cui all'art. 32, oltre che tutte quelle opere a *rete e* puntuali necessarie per la regimazione e per la messa in sicurezza idraulica dell'area; il Regolamento Urbanistico definirà gli adeguati criteri di pianificazione del paesaggio atti ad attenuare l'impatto ed integrare le strutture con il contesto rurale e boscato.

Gli esistenti impianti sportivi a servizio della frazione potranno assumere il ruolo di Porta di accesso al Parco del sistema delle aree boscate di Batignano – Montepescali – Monteleoni.

Il Piano Strutturale recepisce la localizzazione del P.T.C. di un'area per impianto di motocross nell'ex cava di prestito in loc. Fornace di Braccagni; sono ammesse modeste strutture a servizio dell'impianto per mq. 200 di s.l.p. ad una elevazione. Il Regolamento Urbanistico

definirà gli adeguati criteri di pianificazione del paesaggio atti ad attenuare l'impatto ed integrare l'impianto con il contesto rurale e boscato

Per quanto non puntualmente previsto dal presente articolo, per il patrimonio edilizio esistente e per le modalità di nuova edificazione si rinvia ai criteri contenuti nell'art. 32.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni relative alle Aree classificate a rischio idraulico P3 e P4.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

## **Art. 68 - R6.1.3 I versanti del torrente Bottegone**

### *Descrizione*

La sub Unità corrisponde ad una piccola valle ed a deboli pendii all'interno dell'area boscata a sud delle sub Unità R6.1.1 e R6.1.2 che si raccordano alla pianura di Grosseto (Pi2.3.7). Tale ambito è interessato parzialmente dal vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento alla fascia di rispetto dalle acque pubbliche e ai boschi.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:

la maglia e la viabilità poderale;

il reticolo idraulico minore esistente.

### *Obiettivi e prescrizioni*

E' prescritto il monitoraggio dei pozzi e la regolamentazione delle captazioni; l'Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica per il perseguimento del suddetto obiettivo, d'intesa con gli altri Enti territoriali e/o gestori della risorsa idrica.

E' previsto l'accumulo d'acqua in piccoli bacini, mediante interventi di regolamentazione del deflusso lungo canali, di concerto con il Consorzio di Bonifica Grossetana, per contribuire alla gestione complessiva delle acque di uso non potabile.

Non sono ammessi nuovi Centri Agricoli Produttivi.

Il Piano Strutturale conferma la struttura ricettiva alberghiera rurale in loc. Podere Cazzola nel limite della volumetria di cui alla pianificazione previgente per un massimo di 35 posti letto.

Il Piano Strutturale prevede il recupero ambientale dell'ex discarica in loc. Podere "Sinopie" da realizzarsi attraverso un progetto di riqualificazione con opere di ingegneria naturalistica che permettano il futuro riuso agricolo o forestale dell'area.

Il Piano Strutturale ammette il potenziamento delle reti tecnologiche esistenti, auspicando come criterio generale l'interramento dei nuovi tracciati oltre che di quelli esistenti in caso di loro sostituzione, oltre che tutte quelle opere a rete e puntuali necessarie per la regimazione idraulica dell'area.

Per quanto non puntualmente previsto dal presente articolo, per il patrimonio edilizio esistente e per le modalità di nuova edificazione si rinvia ai criteri contenuti nell'art. 32.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni relative alle Aree classificate a rischio idraulico P3 e P4.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

## **Art. 69 - R6.2 Le Pendici di Campagnatico**

### *Descrizione e obiettivi generali*

Bassa collina prevalentemente coltivata. Ambito di bassa collina in lieve declivio fra l'Ombrone e la «Due mari». Sporadici boschi residui, talora estesi (zona della Scagliata). Prevalenza di coltivi con diffusione dei seminativi e caratteristica presenza di oliveti e vigneti che connotano il paesaggio. Questi bassi rilievi sono costituiti soprattutto da arenarie quarzoso-feldspatiche a cemento prevalentemente argilloso-siliceo (macigno), localmente intercalate da lenti di arenarie calcarifere. Si tratta di materiali litologici abbastanza degradabili che danno, quindi, luogo a suoli discretamente profondi e pendii che si raccordano con deboli pendenze ai fondovalle e alla pianura. Ma questi rilievi raggiungono le maggiori culminazioni quasi sempre al di fuori del territorio comunale, come per il sistema di paesaggio R7 (Monte Rosaio, Monte Bottigli, Monte Cornuto).

Nella collina arenacea la destinazione dei suoli è dunque prevalentemente agricola. La vegetazione spontanea prevale soltanto nelle loro parti sommitali, dove i processi di dilavamento superano quelli di accumulo, e quindi la profondità dei suoli è minore e le pendenze più marcate. Si tratta soprattutto di boschi cedui che però, come accennato, ricadono quasi del tutto fuori del territorio comunale.

Su queste colline l'indirizzo agricolo tradizionale è soprattutto quello di una cerealicoltura estensiva combinata con allevamento del bestiame sui pascoli permanenti e sui riposi; la presenza di folte siepi poste a recingere gli appezzamenti di terreno, spesso punteggiati di alberi, erano i segni più evidenti di questo indirizzo. Ne facevano parte anche oliveti promiscui, soprattutto localizzati in basso, ad occupare le falde detritiche poste ai piedi dei pendii e, più rari, modesti vigneti collocati presso le abitazioni.

In alcuni versanti si rileva ancora la presenza delle grandi siepi che perimetavano i campi (larghe un tempo almeno due metri). Esse creano una perfetta scacchiera distesa sulle colline visibile fin da lontano e in esse consiste in larga misura la personalità di questa Maremma collinare (versante sopra il corridoio di Salica). La funzione delle siepi era ovviamente legata alle necessità di combinare l'avvicendamento delle colture con il pascolo, proteggendo le colture stesse. Il paesaggio segnato da questa caratteristica fisionomica è classificabile tra i paesaggi a bocage.

Reticolo viario sviluppato, con prevalenza di tracciati di crinale ad andamento tortuoso. Il Piano Strutturale prescrive che lo sviluppo rurale sia indirizzato alla riqualificazione degli assetti caratteristici. Le attività di servizio alla «Due Mari» presso gli svincoli non dovranno comportare effetti intrusivi sul paesaggio e le nuove strutture dovranno essere realizzate con elementi architettonici ricorrenti del contesto rurale. Il Piano Strutturale al fine di favorire lo sviluppo delle attività forestali già presenti, coerentemente con gli obiettivi del Piano Territoriale di Coordinamento, prevede interventi di valorizzazione (sviluppo delle sugherete, eliminazione del pino marittimo, dotazioni antincendio, viabilità di servizio, rete di percorsi alternativi con soste attrezzate, etc.) mediante progetti integrati con lo sviluppo del turismo con caratteristiche insediative e tipologiche di ruralità, dato l'alto valore ambientale e naturalistico della zona. Il Piano Strutturale a tale scopo, contestualmente al Regolamento Urbanistico, prevede il progetto del «Parco Archeologico di Roselle» che potrà prevedere dotazioni antincendio, compresi piccoli invasi d'acqua, una rete di percorsi alternativi (ippovie, piste ciclabili, sentieristica) con soste attrezzate dotate di modeste volumetrie di servizi (stazioni di posta, chioschi, punti di ristoro), oltre che le modalità di interventi sul patrimonio boschivo; per la fruizione del Parco, oltre al riuso del patrimonio edilizio esistente per le medesime finalità, si ammettono n. 100 posti letto complessivi in massimo tre

“Alberghi rurali” (con il limite massimo di 50 posti letto ad “Albergo Rurale”) mediante nuova edificazione le cui volumetrie dovranno essere localizzate in adiacenza a nuclei edificati esistenti o previsti dalla pianificazione precedente, secondo criteri di rispetto delle caratteristiche insediative e tipologiche di ruralità (con una sola elevazione e secondo i criteri edificatori di cui all’art. 32). Uno degli “Alberghi rurali” potrà essere dotato di campo pratica e/o promozionale fino a nove buche per la pratica del golf con una club-house di mq. 600 di s.l.p. di nuova edificazione, il tutto previa verifica della permeabilità dei suoli ai fini della preservazione delle risorse idriche.

~~L’attuazione dei complessivi n. 100 posti letto di nuova edificazione è subordinata alla realizzazione (proporzionale) e cessione gratuita all’Amministrazione Comunale di uno o più invasi artificiali per una superficie complessiva di mq. 10.000 per una capacità non inferiore a mc. 20.000 di acqua;~~ Per la realizzazione dei campi pratica e/o promozionali della pratica sportiva del golf dovrà essere dimostrato il soddisfacimento del fabbisogno idrico. Il Piano del Parco Archeologico di Roselle detterà i criteri di intervento per il recupero di rovine per finalità ricettive alberghiere oltre che agricole, inoltre localizzerà le aree per agricampeggi definendone il numero e la ricettività complessiva.

Il Piano del “Parco Archeologico di Roselle” definirà il perimetro esatto di un’area in loc. Molino della Volta, dove ammettere annessi agricoli inferiori a mq. 35,00 di s.l.p., di una sola elevazione, senza locali interrati o seminterrati.

Il Piano definirà i criteri edificatori, nel rispetto di quelli generali di cui all’art. 32, definiti come segue:

- coperture a falde inclinate;
- rivestimenti esterni a intonaco a calce viva;
- parametro di superficie territoriale pertinenziale non inferiore ad un ettaro;
- divieto di apertura di nuovi pozzi e di potenziamento di quelli già esistenti;
- frazionamenti dei fondi agricoli non successivi alla data di Avvio del Procedimento per la formazione del Piano Strutturale.

Con eccezione degli interventi ammessi per la Comunità di Nomadelfia, per la porzione di tale Unità interessata dalle Aree di Interesse Archeologico vigono le salvaguardie di cui all’art. 28.

Il Piano del “Parco Archeologico di Roselle” dovrà comprendere anche le porzioni ricadenti nel territorio comunale della Unità di Paesaggio R6.5, stante la stretta connessione fisica e di servizi.

Il Regolamento Urbanistico definirà gli adeguati criteri di pianificazione del paesaggio atti ad attenuare l’impatto ed integrare le nuove strutture con il contesto rurale

Il Piano Strutturale detta i criteri per la tutela e la valorizzazione del centro storico di Batignano.

In particolare il Centro Storico di Batignano è considerato unico e da tutelare con un vincolo indiretto configurato come: area di inedificabilità assoluta dal limite del centro storico definito nella Tav. F3.1 del Quadro Conoscitivo, intesa come salvaguardia in attesa dell’adozione del Regolamento Urbanistico che dovrà verificare e definire le compatibilità morfologiche a tutela dell’unicità paesaggistica e della percezione del bene e che potrà, quindi, rideterminare l’area di inedificabilità. L’applicazione del vincolo indiretto riguarda le aree al di fuori della U.T.O.E., e quindi disciplinate nelle rispettive Unità di Paesaggio, perimetrate nelle tavole di progetto in scala 1:10.000. Sono comunque fatti salvi gli interventi edificatori previsti nei P.M.A.A. approvati alla data di adozione del Piano Strutturale.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento**

**Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

**Art. 70 - R6.2.1 I rilievi collinari coltivati**

*Descrizione*

La sub Unità corrisponde ad una stretta fascia ad andamento irregolare, da nord verso sud, che costituisce la propaggine verso il fondovalle e la pianura del sistema di paesaggio delle colline coltivate di Campagnatico. È pertanto confinante a nord con i rilievi boscosi della Unità R6.1 e poi segue verso est il confine comunale e verso sud confina con il Poggio di Roselle fino alle alture di Istia d'Ombrone. In prossimità del confine settentrionale è presente l'abitato di Batignano. La frazione è posta in una posizione di raccordo tra il sistema delle aree boscate (Montepescali – Batignano - Monteleoni), il sistema dei rilievi collinari coltivati, spesso costituenti porzioni di paesaggio tipico (sistema dei prati e coltivi con siepi, ed alberi sparsi), l'apertura verso la pianura, tramite il corridoio vallivo di Salica (sub Unità R6.2.3).

Tale ambito è interessato parzialmente dal vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento ai boschi, alla fascia di rispetto dalle acque pubbliche, alle aree di interesse archeologico; parte della Sub Unità è interessata dal Vincolo Idrogeologico ex R.D.L. 3267/23. Vi ricade la ARPA NP19 di cui al Piano Territoriale di Coordinamento.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:

le aree boscate;

tratto della antica via Senese che rappresenta il limite con la sub Unità di Paesaggio R6.1.1;

tratto della nuova Via Senese.

*Obiettivi e prescrizioni*

Il Piano Strutturale affida a Batignano il ruolo di nodo del sistema delle aree boscate di cui al Parco per la fruizione delle aree boscate del sistema Montepescali-Batignano-Monteleoni.

E' prescritto il monitoraggio dei pozzi e la regolamentazione delle captazioni; l'Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica per il perseguimento del suddetto obiettivo, d'intesa con gli altri Enti territoriali e/o gestori della risorsa idrica.

E' previsto l'accumulo d'acqua in piccoli bacini, mediante interventi di regolamentazione del deflusso lungo canali, di concerto con il Consorzio di Bonifica Grossetana, per contribuire alla gestione complessiva delle acque di uso non potabile.

Non sono ammessi nuovi Centri Agricoli Produttivi.

Il Piano Strutturale ammette il potenziamento delle reti tecnologiche esistenti, auspicando come criterio generale l'interramento dei nuovi tracciati oltre che di quelli esistenti in caso di loro sostituzione, oltre che tutte quelle opere a rete e puntuali necessarie per la regimazione idraulica dell'area.

Il Piano Strutturale ammette l'adeguamento e la messa in sicurezza del tracciato della nuova Via Senese; ammette anche l'adeguamento e la messa in sicurezza dell'antica Via Senese (strada per Montorsaio) che dovrà comunque mantenere le caratteristiche di "strada paesistica".

Per quanto non puntualmente previsto dal presente articolo e dal precedente art. 69, per il patrimonio edilizio esistente e per le modalità di nuova edificazione si rinvia ai criteri contenuti nell'art. 32, fatte salve le salvaguardie poste per le Aree di Interesse Archeologico.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni relative alle Aree classificate a rischio idraulico P3 e P4.



**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

#### **Art. 71 - R6.2.2 La dorsale di Montebrandoli**

##### *Descrizione*

Costituisce la porzione meridionale della dorsale di Poggio Moscona-Roselle. La litologia è, a differenza del rilievo di Roselle, arenacea, con versanti a morfologia più dolce e coltivati. Separa il sistema delle alture e delle colline interne, ad nord, ed est (R6.2.1) dalla pianura costiera ad ovest (Pi.2.3.1) e nello stesso tempo si raccorda a sud, sud-est con le alture di Istia d'Ombrone (R.6.5.1).

E' una sub Unità di Paesaggio chiaramente distinguibile, per morfologia e per uso del suolo, dai rilievi di Roselle e dalle alture e dalle deboli colline coltivate circostanti.

Tale ambito è interessato parzialmente dal vincolo di cui al il D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento ai boschi e alle aree di interesse archeologico; parte della Sub Unità è interessata dal Vincolo Idrogeologico ex R.D.L. 3267/23.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:

le aree boscate;

la viabilità storica: la Strada di Istia, ovvero di Mota (classificata come "ordinaria conservata") e la Strada per Batignano (classificata come "ordinaria scomparsa"), individuate nella Tav. II del Quadro Conoscitivo;

la ex cava in loc. "Le Morelle";

la viabilità vicinale che rappresenta il limite con l'Unità di Paesaggio R6.4;

il Canale Allacciante della Salica che rappresenta il limite con la sub Unità di Paesaggio Pi2.3.1.

##### *Obiettivi e prescrizioni*

E' prescritto il monitoraggio dei pozzi e la regolamentazione delle captazioni; l'Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica per il perseguimento del suddetto obiettivo, d'intesa con gli altri Enti territoriali e/o gestori della risorsa idrica.

Non sono ammessi nuovi Centri Agricoli Produttivi.

E' confermato il Patto Territoriale in loc. "Le Morelle", ammettendo una ulteriore superficie di mq. 150 di s.l.p. per servizi e ristoro; l'incremento di superficie dovrà rappresentare uno dei riferimenti principali nel progetto del Parco Archeologico di Roselle.

La viabilità vicinale per l'Osservatorio Astronomico potrà essere adeguata per la sua messa in sicurezza, purché gli interventi non compromettano la sua valenza paesistica e di visuale sulla piana grossetana.

Il Canale Allacciante della Salica manterrà la sua funzione idraulica e gli interventi ammissibili sono quelli previsti dal PIT; potrà essere adeguato e messo in sicurezza l'attraversamento esistente.

Il Piano Strutturale ammette il potenziamento delle reti tecnologiche esistenti, auspicando come criterio generale l'interramento dei nuovi tracciati oltre che di quelli esistenti in caso di loro sostituzione.

Il Piano Strutturale conferma in loc. "Laghi", lungo la Strada Comunale per l'Osservatorio, la localizzazione di un impianto di kart-cross, di cui alla pianificazione

previgente, che potrà essere dotato di un manufatto di mq. 30 di s.l.p., non ancorato al suolo, per biglietteria, servizi igienici e magazzino; a contorno dell'impianto dovranno essere poste adeguate barriere vegetali antirumore.

Per quanto non puntualmente previsto dal presente articolo e dal precedente art. 69, per il patrimonio edilizio esistente e per le modalità di nuova edificazione si rinvia ai criteri contenuti nell'art. 32, fatte salve le salvaguardie poste per le Aree di Interesse Archeologico.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni relative alle Aree classificate a rischio idraulico P3 e P4.

Il Regolamento Urbanistico individuerà le misure atte a conservare gli elementi di valore paesaggistico, in questa cornice morfologica che borda la pianura grossetana.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

## **Art. 72 - R6.2.3 Il corridoio vallivo di Salica**

### *Descrizione*

Importante sub Unità dal punto di vista paesaggistico e per la posizione, nel breve futuro ancor più significativa perché attraversata dalla importante infrastruttura viaria (Superstrada dei Due Mari), che ne fa il principale accesso alla pianura di Grosseto dall'entroterra. È caratterizzata da una morfologia subpianeggiante o debolmente ondulata, corrispondente a depositi colluviali, di conoide e alluvionali antichi e recenti, con bellissime coperture di oliveti in molti appezzamenti, e con esemplari arborei antichi. Corrisponde al glacis olivetato di Salica che il Piano considera come Invariante Strutturale per l'elevato valore di detto assetto del paesaggio. Confina nei tre lati ovest, nord ed est con la sub Unità delle colline coltivate R6.2.1 ed a sud con la pianura asciutta di Grosseto (Pi2.3.1) e l'Unità di Roselle (R6.4).

Tale ambito è interessato parzialmente dal vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento ai boschi e alla fascia di rispetto dalle acque pubbliche; parte della Sub Unità è interessata dal Vincolo Idrogeologico ex R.D.L. 3267/23.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:

- le aree boscate;
- la viabilità storica: la Via da Batignano a Sticciano, la Via dei Molini, la Via per S. Lucia, individuate nella Tav. II del Quadro Conoscitivo e classificate come "ordinarie conservate";
- la Via Maestra Senese, la Via Grossetana Antica, classificate come "armentizie conservate";
- i siti archeologici;
- l'invaso artificiale della Comunità di Nomadelfia;
- la Comunità di Nomadelfia;
- tratto della antica via Senese;
- tratto della nuova Via Senese;
- il Fosso Salica e il reticolo idraulico minore;
- il glacis olivetano di Salica.

### *Obiettivi e prescrizioni*

E' prescritto il monitoraggio dei pozzi e la regolamentazione delle captazioni; l'Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica per il perseguimento del suddetto obiettivo, d'intesa con gli altri Enti territoriali e/o gestori della risorsa idrica.

E' previsto l'accumulo d'acqua in piccoli bacini, mediante interventi di regolamentazione del deflusso lungo canali, di concerto con il Consorzio di Bonifica Grossetana, per contribuire alla gestione complessiva delle acque di uso non potabile.

Si prevede l'ampliamento del P.I.P. in loc. Podere San Giorgio, per una s.l.p. di mq. 3.000, anche come dotazione di area produttiva a servizio del contesto rurale; i criteri edificatori saranno quelli già previsti per il P.I.P. vigente e comunque la nuova edificazione dovrà ricondursi ai criteri e ai caratteri edificatori descritti all'art. 32. ~~Tale previsione è subordinata alla realizzazione di un invaso di mq. 5.000 per una capacità di mc. 10.000 d'acqua.~~

Per il nucleo di Nomadelfia il Piano Strutturale ammette la ulteriore realizzazione di mq. 3.500 di s.l.p. per le attività proprie della Comunità; i criteri edificatori saranno quelli descritti all'art. 32.

Non sono ammessi nuovi Centri Agricoli Produttivi.

Il Piano Strutturale ammette il potenziamento delle reti tecnologiche esistenti, auspicando come criterio generale l'interramento dei nuovi tracciati oltre che di quelli esistenti in caso di loro sostituzione; potranno inoltre essere realizzati nuovi impianti e attrezzature pubbliche a servizio del centro abitato di Batignano (ad esempio cimitero, cabine di trasformazione, vasche di rilancio per le acque della rete idrica), secondo i criteri di localizzazione e di edificazione di cui all'art. 32, oltre che tutte quelle opere a rete e puntuali necessarie per la regimazione e per la messa in sicurezza idraulica dell'area.

Per quanto non puntualmente previsto dal presente articolo, per il patrimonio edilizio esistente e per le modalità di nuova edificazione si rinvia ai criteri contenuti nell'art. 32, fatte salve le salvaguardie previste all'art. 28 per le Aree di Interesse Archeologico. In ogni caso tutti gli interventi edilizi descritti e ammessi nel presente articolo dovranno mantenere i caratteri rurali specifici di tale contesto geomorfologico e paesaggistico al fine di salvaguardare l'invariante strutturale rappresentata dal glacis olivetato.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni relative alle Aree classificate a rischio idraulico P3 e P4.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

#### **Art. 73 - R.6.2.4. Le alture coltivate di Batignano.**

##### *Descrizione*

La sub-unità corrisponde all'unità delle colline coltivate in una sua limitata fascia costituita da deboli rilievi con coltivazioni talora alternate a superfici boscate. Rappresenta il raccordo morfologico tra le colline boscate (R6.1.1) ed il corridoio vallivo di Salica (R6.2.3) con il confine meridionale definito dai dossi di Nomadelfia e la pianura alta asciutta, sub unità Pi2.3.7.

Tale ambito è interessato parzialmente dal vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento ai boschi, alla fascia di rispetto dalle acque pubbliche, alle aree di interesse archeologico; parte della Sub Unità è interessata dal Vincolo Idrogeologico ex R.D.L. 3267/23. Vi ricade in parte la ARPA NP19 di cui al Piano Territoriale di Coordinamento.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:

le aree boscate;  
la viabilità storica: la Via da Montepescali a Batignano ed altri tratti non nominati individuati nella Tav. I1 del Quadro Conoscitivo e classificate come “ordinarie conservate”;  
parte del nucleo della Comunità di Nomadelfia.

#### *Obiettivi e prescrizioni*

E' prescritto il monitoraggio dei pozzi e la regolamentazione delle captazioni; l'Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica per il perseguimento del suddetto obiettivo, d'intesa con gli altri Enti territoriali e/o gestori della risorsa idrica.

E' previsto l'accumulo d'acqua in piccoli bacini, mediante interventi di regolamentazione del deflusso lungo canali, di concerto con il Consorzio di Bonifica Grossetana, per contribuire alla gestione complessiva delle acque di uso non potabile.

Non sono ammessi nuovi Centri Agricoli Produttivi.

Il Piano Strutturale ammette il potenziamento delle reti tecnologiche esistenti, auspicando come criterio generale l'interramento dei nuovi tracciati oltre che di quelli esistenti in caso di loro sostituzione; potranno inoltre essere realizzati nuovi impianti e attrezzature pubbliche a servizio del centro abitato di Batignano e della Comunità di Nomadelfia (ad esempio cimitero, cabine di trasformazione, vasche di rilancio per le acque della rete idrica), secondo i criteri di localizzazione e di edificazione di cui all'art. 32, oltre che tutte quelle opere a rete e puntuali necessarie per la regimazione e per la messa in sicurezza idraulica dell'area.

Per quanto non puntualmente previsto dal presente articolo, per il patrimonio edilizio esistente e per le modalità di nuova edificazione si rinvia ai criteri contenuti nell'art. 32, fatte salve le salvaguardie previste all'art. 28 per le Aree di Interesse Archeologico.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni relative alle Aree classificate a rischio idraulico P3 e P4.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

#### **Art. 74 - R6.4 I Poggi di Moscona e Roselle**

##### *Descrizione*

Collina panoramica di interesse storico-paesaggistico. Sistema collinare composto di due poggi di diversa altezza, in posizione dominante sulla piana di Grosseto. Sul più basso resti dell'antica città di Roselle. Sulla sommità del più alto, costituito di calcare compatto, fortificazione nota come «Tino di Moscona»; sulle pendici – gravemente erose dalle cave – alcune grotte e una sorgente termale di antica nozione.

Il sistema delle grotte è classificato come geotopo, come il sito della cava storica di Poggio Mosconcino ed il sistema delle acque profonde, termali.

Tale ambito è interessato parzialmente dal vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 (Area archeologica di Roselle) con particolare riferimento ai boschi, alla fascia di rispetto dalle acque pubbliche e alle aree di interesse archeologico. Vi insistono le A.R.P.A. e A.R. S20 di cui al Piano Territoriale di Coordinamento e il vincolo Bio-Italy 110.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:  
l'Antica Città di Roselle e il contesto archeologico circostante;  
il Tino di Moscona;

l'Osservatorio Astronomico;  
la viabilità storica: la Via da Mota a Roselle (classificata "ordinaria conservata"), la Via Grossetana Antica (classificata come "armentizia conservata"), individuate nella tav. II del Quadro Conoscitivo;  
il Fosso Salica e il reticolo idraulico minore;  
la risorsa termale.

### *Obiettivi e prescrizioni*

Il Piano Strutturale prevede interventi di valorizzazione delle emergenze archeologiche con la finalità di conferire carattere di sistema alle diverse iniziative: organizzazione fruitiva del Parco archeologico di Roselle; rinaturalizzazione delle aree di escavazione; con particolare riferimento ai fronti di cava; sfruttamento delle risorse termali per finalità ricettive.

La frazione di Roselle rappresenta il centro strategico per lo sviluppo turistico dell'entroterra, non solo per il vicino Parco archeologico e la risorsa termale, ma anche per la posizione di primo centro prossimo alla città di Grosseto, alla fine della pianura, e come collegamento con gli altri centri collinari e siti di interesse storico, paesaggistico e naturalistico (Tino di Moscona, i percorsi verso Batignano ed Istia d'Ombrone, i percorsi storici delle bonifiche, l'Osservatorio, l'area protetta di Poggio Moscona, le cave e le grotte).

Il Piano Strutturale conferma il recupero urbanistico dell'ex sito di cava Buca dei Lucchesi con la realizzazione di un insediamento ricettivo per 500 p.l. (con esclusione di C.A.V. e affittacamere) e il recupero ambientale dell'ex cava "Poggio Moscona" con una struttura per mq. 600 di s.l.p. ad una sola elevazione per servizi correlati alla fruizione del Parco Archeologico. La nuova edificazione ricettiva dovrà interessare solo le aree escavate con esclusione dei fronti di scavo; saranno inoltre escluse aree interessate dal vincolo Bio-Italy. Il recupero dei due ex siti di cava dovrà essere oggetto di una unica preliminare procedura di V.I.A., la quale dovrà definire anche i caratteri costruttivi degli interventi.

Gli interventi confermati dal Piano Strutturale negli ex siti di cava suddetti, devono, da un lato, oltre alla messa in sicurezza delle pareti con morfologie finali più armoniche rispetto al versante, avviare processi di rinaturalizzazione degli ammassi rocciosi, in armonia con il contesto ambientale, evitando piantumazioni incongrue a filari, e nel contempo la previsione di edificazioni e delle opere accessorie al parco archeologico dovranno non solo evitare impermeabilizzazioni, ma al contrario incrementare l'infiltrazione di acque depurate. La messa in sicurezza delle pareti deve avvenire secondo principi di consolidamento e non asportazione di ulteriore materiale pur consentendo le strettamente necessarie operazioni di disaggio con la prescrizione che il materiale asportato dovrà comunque essere ricollocato nell'ex sito di cava per la modellazione del medesimo.

Il Piano Strutturale, in relazione all'incremento degli impianti termali per la parte della sub Unità confinante della pianura asciutta (Pi2.3.1), prescrive di applicare moderni criteri di monitoraggio, oltre a quanto previsto dal D.Lgs. 152/99 e dalla normativa regionale, per le modalità esecutive delle ricerche e degli emungimenti di acque del circuito termale in relazione al problema della miscelazione delle acque fresche e soprattutto alla possibilità di fenomeni di dissesto per collasso sotterraneo degli ammassi del Cavernoso posti al di sotto delle alluvioni.

Il Piano Strutturale al fine di favorire lo sviluppo delle attività forestali già presenti, coerentemente con gli obiettivi del Piano Territoriale di Coordinamento, prevede interventi di valorizzazione (sviluppo delle sugherete, eliminazione del pino marittimo, dotazioni antincendio, viabilità di servizio, rete di percorsi alternativi con soste attrezzate, etc.) mediante progetti integrati con lo sviluppo del turismo con caratteristiche insediative e

tipologiche di ruralità, dato l'alto valore ambientale e naturalistico della zona. L'esistenza della antica città di Roselle e dei numerosi ritrovamenti archeologici anche potenziali in tale contesto comportano la redazione, nell'ambito del Regolamento Urbanistico, di un progetto finalizzato alla formazione del "Parco Archeologico di Roselle" che potrà prevedere dotazioni antincendio, compresi piccoli invasi d'acqua, una rete di percorsi alternativi (ippovie, piste ciclabili, sentieristica) con soste attrezzate dotate di modeste volumetrie di servizi (stazioni di posta, chioschi, punti di ristoro), oltre che le modalità di interventi sul patrimonio boschivo. Il Parco Archeologico dovrà prevedere connessioni con il sistema ricettivo previsto con il riuso degli ex siti di cava di Roselle e il potenziamento delle dotazioni pubbliche esistenti o già previste, con particolare riferimento all'Osservatorio Astronomico e al parcheggio pubblico a servizio del Parco.

In attesa del Regolamento Urbanistico, il Piano Strutturale recepisce il Piano per il Territorio Aperto, ferme restando le salvaguardie di cui all'art. 28.

## **Art. 75 - R6.5 Istia d'Ombrone**

### *Descrizione e obiettivi generali*

Sella di fondovalle insediata. Caratteristica insellatura che segna il passaggio del fondovalle dell'Ombrone dal tratto collinare a quello di pianura. I versanti che bordano il corridoio vallivo alluvionale sono di costituzione arenacea, con coperture detritico colluviali nei tratti sub-pianeggianti o poco inclinati. Territorio segnato da insediamenti relativamente consistenti, a sviluppo concentrato (Istia, centro storico minore con cinta muraria, connotato da una situazione insediativa di sprone sull'acqua), lineare compatto (Le Stiacciole lungo la Strada Scansanese). La striscia di depositi alluvionali che costituiscono il corridoio dei depositi fluviali (insieme a parte della sub Unità R7.1.4 è di estrema rilevanza per le funzioni idrologiche ed idrogeologiche del sistema degli acquiferi di subalveo. Costituisce idrostruttura ad elevata vulnerabilità intrinseca (tav. G8b).

Il Piano Strutturale indirizza gli interventi per la riqualificazione degli insediamenti recenti e la valorizzazione delle componenti storiche, incentivando la ridefinizione paesistica dei margini insediativi e proponendo una rivitalizzazione del rapporto con le acque fluviali.

Il Piano Strutturale detta i criteri per la tutela e la valorizzazione del centro storico di Istia d'Ombrone.

In particolare il Centro Storico di Istia d'Ombrone è considerato unico e da tutelare con un vincolo indiretto configurato come: area di inedificabilità assoluta dal limite del centro storico definito nella Tav. F3.1 del Quadro Conoscitivo, intesa come salvaguardia in attesa dell'adozione del Regolamento Urbanistico che dovrà verificare e definire le compatibilità morfologiche a tutela dell'unicità paesaggistica e della percezione del bene e che potrà, quindi, rideterminare l'area di inedificabilità. L'applicazione del vincolo indiretto riguarda le aree al di fuori della U.T.O.E., e quindi disciplinate nelle rispettive Unità di Paesaggio, perimetrate nelle tavole di progetto in scala 1:10.000. Sono comunque fatti salvi gli interventi edificatori previsti nei P.M.A.A. approvati alla data di adozione del Piano Strutturale.

## **Art. 76 - R6.5.1 La sella e l'altura di Istia d'Ombrone**

### *Descrizione*

La sub Unità delimita i terreni delle alture e dei deboli versanti fino al fondovalle dell'Ombrone, in sinistra del corso d'acqua, compresi tra la pianura grossetana (Pi 2.3.1), la dorsale di Montebrandoli (R6.2.2), le colline coltivate (R6.2.1).

Tale ambito è interessato parzialmente dal vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento alla fascia di rispetto dalle acque pubbliche.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:  
le opere idrauliche della bonifica: il Canale Salica, oltre all'intero reticolo minore idraulico;  
la maglia e la viabilità poderale;  
la viabilità provinciale delle Conce e dei Laghi;  
la viabilità storica: alcuni tratti di strade prive individuati nella Tav. II del Quadro Conoscitivo e classificate come "ordinarie conservate".

#### *Obiettivi e prescrizioni*

E' prescritto il monitoraggio dei pozzi e la regolamentazione delle captazioni; l'Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica per il perseguimento del suddetto obiettivo, d'intesa con gli altri Enti territoriali e/o gestori della risorsa idrica.

E' previsto l'accumulo d'acqua in piccoli bacini, mediante interventi di regolamentazione del deflusso lungo canali, di concerto con il Consorzio di Bonifica Grossetana, per contribuire alla gestione complessiva delle acque di uso non potabile.

Il Piano Strutturale prevede che nel Regolamento Urbanistico sia definita una serie di controlli dello sfruttamento delle risorse idriche per l'importanza dell'acquifero di sub alveo sia per la rete acquedottistica a valle che per il sistema di ricarica delle acque sotterranee.

La viabilità provinciale esistente potrà essere adeguata e messa in sicurezza, con particolare riferimento alla Via Scansanese e al collegamento delle Conce; il potenziamento dovrà prevedere la realizzazione di piste ciclabili da integrare con il sistema previsto dal Piano.

Il Piano Strutturale conferma le previsioni interessate dal Patto dell'insediamento ricettivo de "Le Ginestre".

Il Piano Strutturale ammette il potenziamento delle reti tecnologiche esistenti, auspicando come criterio generale l'interramento dei nuovi tracciati oltre che di quelli esistenti in caso di loro sostituzione; potranno inoltre essere realizzati nuovi impianti e attrezzature pubbliche a servizio dei centri abitati di Istia e Stia (ad esempio cimitero, depuratore, cabine di trasformazione, vasche di rilancio per le acque della rete idrica), secondo i criteri di localizzazione e di edificazione di cui all' art. 32, oltre che tutte quelle opere a rete e puntuali necessarie per la regimazione e per la messa in sicurezza idraulica dell'area.

Per quanto non puntualmente previsto dal presente articolo, per il patrimonio edilizio esistente e per le modalità di nuova edificazione si rinvia ai criteri contenuti nell'art. 32, fatte salve le salvaguardie previste all'art. 28 per le Aree di Interesse Archeologico.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni relative alle Aree classificate a rischio idraulico P3 e P4.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**



## **Art. 77 - R6.5.2 I corridoi vallivi ed i versanti dell'Ombrone ed affluenti**

### *Descrizione*

La sub Unità rappresenta la porzione del territorio di fondovalle alluvionale dell'Ombrone (le anse dell'Ombrone e le deboli pendici circostanti in destra idrografica, nel Comune di Grosseto, al confine con i Comuni di Campagnatico e Scansano), prima della soglia di Istia d'Ombrone. E' caratterizzata da superfici sub-pianeggianti o debolmente inclinate a coltivazione estensiva, di raccordo tra la valle alluvionale meandriforme, caratterizzata dalla presenza di numerose cave di subalveo (fuori dal territorio comunale) e le colline coltivate. Il substrato è prevalentemente arenaceo-sabbioso.

Tale ambito è interessato parzialmente dal vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento alla fascia di rispetto dalle acque pubbliche.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:  
il sistema golenale del Fiume Ombrone;  
la strada provinciale delle Conce;  
il sistema poderale al confine con il Comune di Campagnatico;  
la viabilità storica: la Strada per Campagnatico, la Strada da Istia a Campagnatico, individuate nella Tav. II del Quadro Conoscitivo e classificate come "ordinarie conservate".

### *Obiettivi e prescrizioni*

È un'area a vocazione agricola, anche irrigua.

La Strada delle Conce potrà essere adeguata e messa in sicurezza anche con la realizzazione di una pista ciclabile che si raccordi con il sistema già previsto dal Piano; tale viabilità dovrà comunque mantenere il suo carattere attuale di strada paesistica.

Per quanto non puntualmente previsto dal presente articolo, per il patrimonio edilizio esistente e per le modalità di nuova edificazione si rinvia ai criteri contenuti nell'art. 32.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni relative alle Aree classificate a rischio idraulico P3 e P4.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

## **Art. 78 - R6.5.3 Il Pian di Sughelle**

### *Descrizione*

La sub unità è costituita da una piccola area in destra dell'Ombrone nei sedimenti alluvionali del fiume, che si raccorda con le alture di Stiacciole, Casalecci. La funzione idrologica ed idrogeologica del sistema fiume-acquifero di subalveo è particolarmente importante in questo tratto. Il PRAE prevede una cava per l'estrazione di materiale argilloso lungo la sponda destra del Fiume Ombrone, alla confluenza con il Canale Allacciante Salica.

Tale ambito è interessato parzialmente dal vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento alla fascia di rispetto dalle acque pubbliche.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:  
il fiume Ombrone.

### *Obiettivi e prescrizioni*



Il Piano Strutturale prevede che nel Regolamento Urbanistico sia definita una serie di controlli dello sfruttamento delle risorse idriche per l'importanza dell'acquifero di sub alveo sia per la rete acquedottistica a valle che per il sistema di ricarica delle acque sotterranee.

Per la attivazione di cava di materiale argilloso (previsione del PRAE) alla confluenza del Canale Allacciante Salica con il Fiume Ombrone, il Piano Strutturale prescrive l'elaborazione di precise norme per evitare effetti ambientali e di disturbo della falda particolarmente vulnerabile; con l'adeguamento al PRAE dovrà essere previsto un piano di coltivazione a tempo determinato, che dovrà comprendere la messa in sicurezza finalizzata alla destinazione dell'area ad uso agricolo e/o compatibile con il Parco del Fiume Ombrone.

Per quanto non puntualmente previsto dal presente articolo, per il patrimonio edilizio esistente e per le modalità di nuova edificazione si rinvia ai criteri contenuti nell'art. 32.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni relative alle Aree classificate a rischio idraulico P3 e P4.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

## **Art. 79 - R7.1 Montebottigli – Torrente Maiano**

### *Descrizione e obiettivi generali*

Sistema vallivo-collinare a forte antropizzazione con porzioni all'interno di collina boscata con vallate coltivate.

Comprensorio collinare alquanto eterogeneo, soprattutto per quanto riguarda i livelli di antropizzazione. Territorio costituito da un tratto di pianura alluvionale dell'Ombrone e dei suoi affluenti (Maiano) e dai rilievi arenacei circostanti. Prevalenza di suoli fertili e ben irrigabili nel fondovalle e nelle fasce terrazzate e di raccordo. Maglia poderale in buona misura legata alla colonizzazione dell'Ente Maremma, con prevalenza di conduzione diretta. Ruolo cruciale dei fiumi, ricchi di acque, ma anche fattori di perturbazione: variazioni del corso nel lungo periodo (Ombrone). Tra le alture emergono le dorsali provenienti dal sistema di Montebottigli, con caratteristiche morfologie impostate nella Formazione del Macigno. I rilievi sono infatti costituiti soprattutto da arenarie quarzoso-feldspatiche a cemento prevalentemente argilloso-siliceo (macigno), localmente intercalate da lenti di arenarie calcaree, calcari marnosi, scisti argilloso-arenacei e argilloscisti. Si tratta di materiali litologici abbastanza degradabili che danno quindi luogo a morfologie relativamente dolci; si hanno suoli discretamente profondi nei tratti a minore pendenza dei pendii e nelle fasce di raccordo con i fondovalle e con la pianura. Tuttavia, laddove si hanno versanti più acclivi e terreni detritici sabbiosi ghiaiosi poco addensati (livelli alterati, depositi colluviali, falde e conoidi) si attivano processi di ruscellamento diffuso e concentrato con impluvi caratterizzati da un eccessivo trasporto solido; durante gli eventi pluviometrici estremi si rilevano problemi potenziali di allagamenti per cattivo drenaggio nella fascia pedecollinare.

Nella collina arenacea la destinazione dei suoli è dunque prevalentemente agricola. La vegetazione spontanea prevale soltanto nelle loro parti sommitali, dove i processi di dilavamento superano quelli di accumulo, e quindi la profondità dei suoli è minore e le pendenze più marcate.

Si tratta soprattutto di boschi cedui che però, nel territorio comunale, sono di limitata estensione.

Come descritto per l'Unità R6, su queste colline l'indirizzo agricolo tradizionale era soprattutto quello di una cerealicoltura estensiva combinata con allevamento del bestiame sui

pascoli permanenti e sui riposi; caratteristica la presenza di folte siepi poste a recingere gli appezzamenti di terreno (bocage), spesso punteggiati di alberi. Ne facevano parte anche oliveti promiscui, soprattutto localizzati in basso, ad occupare le falde detritiche poste ai piedi dei pendii e, più rari, modesti vigneti collocati presso le abitazioni.

A causa dell'incremento dell'allevamento stanziale, soprattutto del bestiame ovino che è tornato a costituire una risorsa strategica dell'economia aziendale collinare, si profila la tendenza a destinare a pascolo anche una superficie maggiore di quella di un tempo (versanti del Torrente Maiano). Più recentemente si stanno moltiplicando, soprattutto nelle grandi aziende, i grandi vigneti e gli oliveti specializzati. È inoltre da rilevare la penetrazione del turismo nel settore collinare, con intensità crescente quanto più ci si avvicina al mare e al Parco dell'Uccellina. Abbondanza di avifauna migratoria e non, oltre che di selvatici stanziali (cinghiale, istrice, capriolo, faina, martora, donnola, volpe, gatto selvatico). Zone vallive diffusamente coltivate, con presenza di nuclei rurali, tra cui si caratterizzano quelli della piana verso il Parco della Maremma (E.N.A.O.L.I.). Viabilità primaria di fondovalle, con tratti di crinale.

Il Piano Strutturale persegue il mantenimento della situazione attuale e la difesa degli ecosistemi, offrendo opportunità per una valorizzazione dell'area come retroterra collinare, di elevata valenza paesaggistica di tipicità della collina maremmana, con carattere complementare, con particolare riferimento alla specificità e alla valenza didattica dell'ecosistema del sottobosco; particolare rilievo assume la trasformazione vitivinicola del sistema collinare con impianti di Morellino.

Il Piano Strutturale al fine di favorire lo sviluppo delle attività forestali e agrarie già presenti (con particolare riferimento alle aziende vitivinicole), coerentemente con gli obiettivi del Piano Territoriale di Coordinamento, prevede interventi di valorizzazione (sviluppo delle sugherete, eliminazione del pino marittimo, dotazioni antincendio, viabilità di servizio, rete di percorsi alternativi con soste attrezzate, etc.) mediante progetti integrati con lo sviluppo del turismo con caratteristiche insediative e tipologiche di ruralità, dato l'alto valore ambientale, naturalistico e agronomico della zona. Il Piano Strutturale a tale scopo prevede la redazione, nell'ambito del Regolamento Urbanistico, di un progetto finalizzato alla formazione del Parco dei "Rilievi del Grancia" che potrà prevedere dotazioni antincendio, compresi piccoli invasi d'acqua, una rete di percorsi alternativi (ippovie, piste ciclabili, sentieristica) con soste attrezzate dotate di modeste volumetrie di servizi (stazioni di posta, chioschi, punti di ristoro), oltre che le modalità di interventi sul patrimonio boschivo; per la fruizione del Parco, il Piano Strutturale prevede il riuso del patrimonio edilizio esistente per finalità ricettive.

Il Piano Strutturale detta i criteri per la tutela e la valorizzazione del centro storico di Istia d'Ombrone.

In particolare il Centro Storico di Istia d'Ombrone è considerato unico e da tutelare con un vincolo indiretto configurato come: area di inedificabilità assoluta dal limite del centro storico definito nella Tav. F3.1 del Quadro Conoscitivo, intesa come salvaguardia in attesa dell'adozione del Regolamento Urbanistico che dovrà verificare e definire le compatibilità morfologiche a tutela dell'unicità paesaggistica e della percezione del bene e che potrà, quindi, rideterminare l'area di inedificabilità. L'applicazione del vincolo indiretto riguarda le aree al di fuori della U.T.O.E., e quindi disciplinate nelle rispettive Unità di Paesaggio, perimetrate nelle tavole di progetto in scala 1:10.000. Sono comunque fatti salvi gli interventi edificatori previsti nei P.M.A.A. approvati alla data di adozione del Piano Strutturale.

## **Art. 80 - R7.1.1 Le colline arenacee**

### *Descrizione*

La sub Unità corrisponde ad una estesa porzione del territorio comunale nella sua parte sud-orientale, fino ai confini con i territori di Scansano e Magliano. Tale sub Unità comprende le colline dell'agro d'Ombrone, che nel territorio di Grosseto non sono definibili come colline plioceniche, ma invece fanno parte di un sistema di rilievi prevalentemente arenacei, e subordinatamente di flysh calcarenitico e marnoso o di sistemi alluvionali antichi terrazzati, come quelli di Montiano e di Montebottigli. In ogni caso prevalgono i terreni arenacei, qui particolarmente fratturati ed erosi, che attestano morfologie in prevalenze rotondeggianti, con altezze via via superiori allontanandosi dalla pianura grossetana, ma con talora versanti brevi ma acclivi. Il paesaggio è quello tipico, ben conservato di questo tratto maremmano, ove il sistema degli appezzamenti è sottolineato da confini marcati da una trama cespugliata, arbustiva ed alberata, la presenza di imponenti alberi al centro degli appezzamenti, talora in serie, marcano le geometrie delle morfologie, e con i manufatti, danno quella particolare gradevolezza del paesaggio.

E' presente viabilità storica: la Via dei Carri, la Via dell'Aia Bruciata, la Via del Grillese, la Via di Montiano, la Strada che va in Grancia, individuate nella Tav. II del Quadro Conoscitivo e classificate come "ordinarie conservate".

Il sistema delle colline del Grancia è considerato una Invariante Strutturale, sia per il valore del paesaggio tipico ancora presente in alcuni rilievi, che per l'instabilità geomorfologica che può incrementarsi per l'abbandono o l'intensa trasformazione dei versanti.

Tale ambito è interessato parzialmente dal vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento alla fascia di rispetto dalle acque pubbliche e ai boschi. Parte dell'area è interessata dal Vincolo Idrogeologico ex R.D.L. 3267/23.

### *Obiettivi e prescrizioni*

Il Piano Strutturale assegna valore di Invariante Strutturale a questo territorio.

Il "Piano dei Rilievi del Grancia", da adottare contestualmente al Regolamento Urbanistico, sarà finalizzato a mantenere e valorizzare il paesaggio rurale e boschivo di tale contesto, mediante uno studio del paesaggio finalizzato a disciplinare l'uso del suolo con particolare riferimento alle funzioni agricole e alle trasformazioni vitivinicole, che assumono sempre più importanza per gli impianti del Morellino.

Il Piano Strutturale individua il nucleo rurale di Poggio La Mozza rinviando, per i criteri e i caratteri edilizi, alle modalità di intervento definite all'art. 32 per le finalità agricole; il patrimonio edilizio esistente potrà essere, inoltre, ampliato una tantum (nella misura del 10% del volume) per funzioni di servizi commerciali e artigianali.

Il Piano Strutturale conferma il Parco del Fiume Ombrone, per la porzione ricadente nella sub Unità, prevedendo il riuso per finalità ricettive dei volumi esistenti della ex fornace di Istia d'Ombrone. I criteri di intervento sono quelli descritti all'art. 32.

Il Piano Strutturale, nella relativa normativa sulle acque, individua la necessità di regolamentare ed anche talora incrementare la ricerca e l'estrazione d'acqua in questi terreni, anche in profondità sensibili, in quanto sono presenti alcune situazioni di elevata e profonda fratturazione. E' previsto il potenziamento delle strutture tecnologiche finalizzate alla risorsa idrica.

Il Piano Strutturale ammette il potenziamento delle reti tecnologiche esistenti, auspicando come criterio generale l'interramento dei nuovi tracciati oltre che di quelli esistenti in caso di loro sostituzione; potranno inoltre essere realizzati nuovi impianti pubblici a servizio dei centri abitati (ad esempio l'impianto di potabilizzazione, serbatoi e vasche di rilancio per le

acque della rete idrica), secondo i criteri di localizzazione e di edificazione di cui all'art. 32, oltre che tutte quelle opere a rete e puntuali necessarie per la regimazione e per la messa in sicurezza idraulica dell'area.

Per quanto non puntualmente previsto dal presente articolo, per il patrimonio edilizio esistente e per le modalità di nuova edificazione si rinvia ai criteri contenuti nell'art. 32.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni relative alle Aree classificate a rischio idraulico P3 e P4.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

## **Art. 81 - R7.1.2 Poggio Rispecchia**

### *Descrizione*

La sub Unità è individuata nella debole dorsale in terreni arenacei circondata dai piani di terrazzo (sub Unità R7.1.3), solcati attualmente dal torrente Rispecchia a nord ed a est, ed a sud dal Pian del Morino, fino al confine comunale.

Tale ambito è interessato parzialmente dal vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento alla fascia di rispetto dalle acque pubbliche e ai boschi. Ricade nell'Area Contigua del Parco Regionale della Maremma. Parte della sub Unità è interessata dal Vincolo Idrogeologico ex R.D.L. 3267/23.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:  
la maglia podereale.

### *Obiettivi e prescrizioni*

Ricade nell'Area Contigua del Parco Naturale della Maremma; in attesa del Piano del Parco, il Piano Strutturale estende anche a tale ambito l'applicazione dei criteri definiti all'art. 32) per il patrimonio edilizio esistente e per le modalità di nuova edificazione; il Regolamento Urbanistico individuerà gli edifici ricadenti negli Elenchi di cui all'art. 32.

In ogni caso il Piano Strutturale definisce i seguenti elementi strategici:

E' prescritto il monitoraggio dei pozzi e la regolamentazione delle captazioni; l'Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica per il perseguimento del suddetto obiettivo, d'intesa con gli altri Enti territoriali e/o gestori della risorsa idrica.

E' previsto l'accumulo d'acqua in piccoli bacini, mediante interventi di regolamentazione del deflusso lungo canali, di concerto con il Consorzio di Bonifica Grossetana, per contribuire alla gestione complessiva delle acque di uso non potabile, il tutto mediante intesa con l'Ente Parco.

La viabilità esistente potrà essere potenziata con la realizzazione di piste ciclabili da integrare con quelle esistenti o di previsione ricomprese nel Parco.

I volumi esistenti in loc. Enaoli di proprietà dell'Azienda Regionale Alberese potranno essere trasformati per finalità di ricettività alberghiera (100 posti letto) oltre ad un aumento di volumetria per ulteriori 25 posti letto.

Nel confermare il Centro di Educazione Ambientale, per il quale prevede il potenziamento e la valorizzazione, il Piano Strutturale ammette inoltre che il complesso ex Enaoli possa essere dotato di attrezzature ed impianti sportivi che, correlati con la ricettività alberghiera suddescritta, costituiscano un Centro Sportivo.

Le attrezzature sportive che attualmente si trovano nel centro abitato di Rispecchia dovranno essere trasferite nelle aree di proprietà dell'Azienda Regionale Alberese in loc. ex Enaoli.

Il Piano Strutturale ammette il potenziamento delle reti tecnologiche esistenti, auspicando come criterio generale l'interramento dei nuovi tracciati oltre che di quelli esistenti in caso di loro sostituzione; potranno inoltre essere realizzati nuovi impianti pubblici a servizio dei centri abitati (ad esempio strutture tecnologiche finalizzate alla risorsa idrica), secondo i criteri di localizzazione e di edificazione di cui all'art. 32, oltre che tutte quelle opere a rete e puntuali necessarie per la regimazione e per la messa in sicurezza idraulica dell'area.

Per quanto non puntualmente previsto dal presente articolo, per il patrimonio edilizio esistente e per le modalità di nuova edificazione si rinvia ai criteri contenuti nell'art. 32.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni relative alle Aree classificate a rischio idraulico P3 e P4.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

## **Art. 82 - R7.1.3 I terrazzi alluvionali**

### *Descrizione*

E' la fascia che corre tra i rilievi arenacei (Poggio Rispecchia), fino a lambire i rilievi del sistema di Montebottigli, e che si raccorda con le Unità di pianura (Pi2.3), costituisce la sub Unità dei terrazzi alluvionali. Tale sub unità è in parte interessata dall'Area Contigua del Parco Naturale della Maremma.

Tale ambito è interessato parzialmente dal vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento alla fascia di rispetto dalle acque pubbliche, ai boschi e aree di interesse archeologico. Ricade parzialmente nell'Area Contigua del Parco Regionale della Maremma. Parte della sub Unità è interessata dal Vincolo Idrogeologico ex R.D.L. 3267/23.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:

le opere idrauliche della bonifica: il Fosso Rispecchia, il Fosso Barbicato e il Fosso Migliarino, oltre all'intero reticolo minore idraulico;

il tratto della Strada Statale Aurelia che rappresenta il limite con la sub Unità Pi2.3.4;

la viabilità provinciale per Montiano e delle Sante Marie;

la viabilità comunale e vicinale esistenti;

la maglia poderale;

la viabilità storica: la Via di Montiano individuata nella Tav. II del Quadro Conoscitivo e classificata come "ordinaria conservata".

### *Obiettivi e prescrizioni*

Pur ricadendo quasi interamente nell'Area Contigua del Parco Regionale della Maremma; in attesa del Piano del Parco, il Piano Strutturale estende anche a tale ambito l'applicazione dei criteri definiti all'art. 32 per il patrimonio edilizio esistente e per le modalità di nuova edificazione; il Regolamento Urbanistico individuerà gli edifici ricadenti negli Elenchi di cui all'art. 32.

In ogni caso il Piano Strutturale definisce i seguenti elementi strategici:

E' prescritto il monitoraggio dei pozzi e la regolamentazione delle captazioni; l'Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica per il perseguimento del suddetto obiettivo, d'intesa con gli altri Enti territoriali e/o gestori della risorsa idrica.

E' previsto l'accumulo d'acqua in piccoli bacini, mediante interventi di regolamentazione del deflusso lungo canali, di concerto con il Consorzio di Bonifica Grossetana, per contribuire alla gestione complessiva delle acque di uso non potabile, il tutto mediante intesa con l'Ente Parco; il Piano Strutturale detta le prescrizioni per il Regolamento Urbanistico finalizzate alla disciplina delle risorse idriche e alle misure di controllo dei processi erosivi, sia diffusi che lineari nei fossi minori.

La viabilità esistente dovrà essere adeguata e messa in sicurezza anche con la realizzazione di piste ciclabili da integrare con quelle di previsione ricomprese nel Parco; tale viabilità dovrà comunque mantenere il suo carattere attuale a valenza paesistica.

Il Piano Strutturale ammette il potenziamento delle reti tecnologiche esistenti, auspicando come criterio generale l'interramento dei nuovi tracciati oltre che di quelli esistenti in caso di loro sostituzione; potranno inoltre essere realizzati nuovi impianti pubblici a servizio dei centri abitati (ad esempio strutture tecnologiche finalizzate alla risorsa idrica), secondo i criteri di localizzazione e di edificazione di cui all'art. 32, oltre che tutte quelle opere a rete e puntuali necessarie per la regimazione e per la messa in sicurezza idraulica dell'area.

Per quanto non puntualmente previsto dal presente articolo, per il patrimonio edilizio esistente e per le modalità di nuova edificazione si rinvia ai criteri contenuti nell'art. 32.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni relative alle Aree classificate a rischio idraulico P3 e P4.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

#### **Art. 83 - R7.1.4 Il fondovalle di Istia e la valle del torrente Maiano**

##### *Descrizione*

Costituisce la fascia alluvionale che delimita la base delle pendici dei rilievi arenacei e dei lembi di terrazzo e di conoide al piede dei versanti, in particolare nella valle in destra del torrente Maiano. È pertanto delimitata a sud dalla sub Unità R7.1.1 e confina a nord ed ovest, con la sub Unità di Istia d'Ombro, segnato dall'alveo del corso d'acqua. Ad est confina con il territorio comunale di Scansano. Le alluvioni del Maiano, il corridoio di Istia, come le aree fluviali intorno al Poggio Cavallo, costituiscono un sistema di interesse notevole per le risorse idriche sotterranee, ma che risultano particolarmente vulnerabili.

Tale ambito è interessato parzialmente dal vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento alla fascia di rispetto dalle acque pubbliche. Parte della sub Unità è interessata dal Vincolo Idrogeologico ex R.D.L. 3267/23.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:

il fiume Ombro, il Fosso Rigo il Torrente Maiano;

tratto della Strada Provinciale "Scansanese";

la Strada Provinciale delle Sante Marie;

la viabilità comunale e vicinale esistenti;

la maglia podereale e la Fattoria di Poggio Cavallo;

la viabilità storica: la Strada della Collacchia, la Strada dei Carri, la Via da Grosseto in montagna, individuate nella Tav. II del Quadro Conoscitivo e classificate come "ordinarie conservate".

##### *Obiettivi e prescrizioni*

Il Piano Strutturale conferma il Piano del Parco del Fiume Ombrone e nel Territorio Aperto, per il patrimonio edilizio esistente e per le modalità di nuova edificazione, rinvia ai criteri contenuti nell'art. 32. Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni relative alle Aree classificate a rischio idraulico P3 e P4.

Il Regolamento Urbanistico definirà prescrizioni nella valle del torrente Maiano sia per gli aspetti idrogeologici che di quelli del deflusso superficiale caratterizzato da fenomeni di trasporto di massa nei piccoli affluenti in sinistra. In tale sub Unità potranno essere realizzati invasi artificiali per il soddisfacimento del fabbisogno idrico. Potranno essere previste piste ciclabili, ippovie e sentieristica da integrare con quelle già previste dal Parco del Fiume Ombrone.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

#### **Art. 84 - R7.1.5 La confluenza del torrente Grillese**

##### *Descrizione*

La sub Unità è di modesta estensione e corrisponde alla fascia colluvio-alluvionale, coltivata, di raccordo nel fondovalle dell'Ombrone della valle del torrente Grillese; è delimitata per la gran parte, fino ad esserne inglobata, dall'Unità R7.1, ad eccezione del lato nord ovest, dalla pianura di pertinenza dell'Ombrone (Pi2.3.5).

Tale ambito è interessato parzialmente dal vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento alla fascia di rispetto dalle acque pubbliche. Parte della sub Unità è interessata dal Vincolo Idrogeologico ex R.D.L. 3267/23.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:

il torrente Grillese;

la Viabilità Provinciale delle Sante Marie e Poggio La Mozza;

la viabilità comunale e vicinale esistenti;

la maglia poderale;

la viabilità storica: la Strada per Grancia individuata nella Tav. II del Quadro Conoscitivo e classificata come "ordinaria conservata".

##### *Obiettivi e prescrizioni*

Per il patrimonio edilizio esistente si rinvia ai criteri contenuti nell'art. 32. Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni relative alle Aree classificate a rischio idraulico P3 e P4.

Il Piano Strutturale ne disciplina gli aspetti idrogeologici in quanto presenti importanti acquiferi di subalveo correlati con il sistema di ricarica degli acquiferi profondi della pianura costiera. Potranno essere realizzati invasi artificiali per il soddisfacimento della risorsa idrica; a tale scopo la sub Unità è da considerarsi una Invariante Strutturale non ammettendovi nuova edificazione.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

## **Art. 85 - R7.2 Le Pendici di Montiano**

### *Descrizione e obiettivi generali*

Bassa collina prevalentemente coltivata. Area collinare in dolce declivio, con porzioni semipianeggianti a sud. Territorio vocato all'agricoltura e diffusamente coltivato, a parte la fascia boscata parallela all'Aurelia (da Monte Cornuto a Poggio Aquilone). Struttura fondiaria caratterizzata da elevata densità; particolare concentrazione di quote ex Ente Maremma in agro di Cupi e Montiano. Paesaggio di buona qualità percettiva, segnato dall'oliveto soprattutto nei rilievi a sud-ovest di Montiano; altrove presenze meno rilevanti.

Le sub Unità ricomprese nel territorio comunale di Grosseto, ricadono in Area Contigua del Parco Regionale della Maremma; il Piano Strutturale conferma l'incentivazione della vocazione agrituristica per le qualità intrinseche, non meno che posizionali, dell'area, privilegiando il mantenimento degli assetti tradizionali dei luoghi.

Il Piano Strutturale al fine di favorire lo sviluppo delle attività forestali e agrarie già presenti (con particolare riferimento alle aziende vitivinicole e olivicole), coerentemente con gli obiettivi del Piano Territoriale di Coordinamento, prevede interventi di valorizzazione (sviluppo delle sugherete, eliminazione del pino marittimo, dotazioni antincendio, viabilità di servizio, rete di percorsi alternativi con soste attrezzate, etc.) mediante progetti integrati con lo sviluppo del turismo con caratteristiche insediative e tipologiche di ruralità, dato l'alto valore ambientale, naturalistico e agronomico della zona.

Il Piano Strutturale a tale scopo prevede la redazione di un progetto, parte integrante del Regolamento Urbanistico, finalizzato alla formazione del Parco dei "Rilievi del Grancia" che potrà prevedere dotazioni antincendio, compresi piccoli invasi d'acqua, una rete di percorsi alternativi (ippovie, piste ciclabili, sentieristica) con soste attrezzate dotate di modeste volumetrie di servizi (stazioni di posta, chioschi, punti di ristoro), oltre che le modalità di interventi sul patrimonio boschivo; per la fruizione del Parco, il Piano Strutturale prevede il riuso del patrimonio edilizio esistente per Alberghi rurali.

Il Piano dei "Rilievi del Grancia" detterà i criteri di intervento per il recupero di rovine per finalità ricettive alberghiere oltre che agricole, inoltre localizzerà le aree per agricampeggi definendone il numero e la ricettività complessiva.

## **Art. 86 - R7.2.1 I primi versanti delle colline di Montiano**

### *Descrizione*

La sub Unità corrisponde alle prime pendici dei rilievi di Montiano nel territorio comunale di Grosseto. Si tratta di una esigua superficie al margine della pianura di Alberese, al confine con il territorio comunale di Magliano.

Tale ambito è interessato parzialmente dal vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento alla fascia di rispetto dalle acque pubbliche e ai boschi. Parte della sub Unità è interessata dal Vincolo Idrogeologico ex R.D.L. 3267/23, inoltre ricade nell'Area Contigua al Parco Regionale della Maremma.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:

- le aree boscate;
- tratto della Strada Statale Aurelia;
- tratto del Fosso Carpina.



### *Obiettivi e prescrizioni*

Pur ricadendo nell'Area Contigua del Parco Naturale della Maremma, in attesa del Piano del Parco, il Piano Strutturale estende anche a tale ambito l'applicazione dei criteri definiti all'art. 32 per il patrimonio edilizio esistente e per le modalità di nuova edificazione; il Regolamento Urbanistico individuerà gli edifici ricadenti negli Elenchi di cui all'art. 32.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni relative alle Aree classificate a rischio idraulico P3 e P4.

In ogni caso il Piano Strutturale definisce i seguenti elementi strategici:

E' prescritto il monitoraggio dei pozzi e la regolamentazione delle captazioni; l'Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica per il perseguimento del suddetto obiettivo, d'intesa con gli altri Enti territoriali e/o gestori della risorsa idrica.

E' previsto l'accumulo d'acqua in piccoli bacini, mediante interventi di regolamentazione del deflusso lungo canali, di concerto con il Consorzio di Bonifica Grossetana, per contribuire alla gestione complessiva delle acque di uso non potabile, il tutto mediante intesa con l'Ente Parco; il Piano Strutturale detta le prescrizioni per il Regolamento Urbanistico finalizzate alla disciplina delle risorse idriche e alle misure di controllo dei processi erosivi, sia diffusi che lineari nei fossi minori.

La viabilità esistente potrà essere potenziata con la realizzazione di piste ciclabili da integrare con quelle esistenti o di previsione ricomprese nel Parco.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

## **Art. 87 - R7.2.2 I terrazzi alluvionali fra i rilievi di Montiano**

### *Descrizione*

Come la precedente sub Unità corrisponde ad una superficie poco estesa, che costituisce un raccordo morfologico, con piani debolmente inclinati con i rilievi di Montiano (fuori comune). Si tratta in prevalenza di terrazzi alluvionali antichi, alla cui sommità corre una strada di collegamento di un sistema podereale.

Tale ambito è interessato parzialmente dal vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 con particolare riferimento alla fascia di rispetto dalle acque pubbliche. Ricade nell'Area Contigua al Parco Regionale della Maremma.

Nella sub Unità sono presenti le seguenti Invarianti Strutturali:

il reticolo idraulico esistente con gli accumuli della risorsa idrica;

la maglia podereale;

la viabilità vicinale.

### *Obiettivi e prescrizioni*

Pur ricadendo nell'Area Contigua del Parco Regionale della Maremma, in attesa del Piano del Parco, il Piano Strutturale estende anche a tale ambito l'applicazione dei criteri definiti all'art. 32 per il patrimonio edilizio esistente e per le modalità di nuova edificazione; il Regolamento Urbanistico individuerà gli edifici ricadenti negli Elenchi di cui all'art. 32.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni relative alle Aree classificate a rischio idraulico P3 e P4.

In ogni caso il Piano Strutturale definisce i seguenti elementi strategici:

E' prescritto il monitoraggio dei pozzi e la regolamentazione delle captazioni; l'Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica per il perseguimento del suddetto obiettivo, d'intesa con gli altri Enti territoriali e/o gestori della risorsa idrica.

E' previsto l'accumulo d'acqua in piccoli bacini, mediante interventi di regolamentazione del deflusso lungo canali, di concerto con il Consorzio di Bonifica Grossetana, per contribuire alla gestione complessiva delle acque di uso non potabile, il tutto mediante intesa con l'Ente Parco; il Piano Strutturale detta le prescrizioni per il Regolamento Urbanistico finalizzate alla disciplina delle risorse idriche e alle misure di controllo dei processi erosivi, sia diffusi che lineari nei fossi minori.

Potranno essere previste piste ciclabili da integrare con quelle di previsione ricomprese nel Parco.

Potranno essere realizzate strutture tecnologiche finalizzate alla risorsa idrica, secondo i criteri descritti all'art. 32.

**I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali.**

## **Art. 88 - I1 Le Formiche**

### *Descrizione*

Scogli con ambiente naturale. Insieme di tre isolotti calcarei posti poco al largo di Bocca d'Ombrone, appena rilevati sul livello del mare. Vegetazione scarsa: solo nell'Isola grande macchia mediterranea bassa, ambiente prediletto di una specie di statiche. Popolazione di gabbiani e presenza di una lucertola endemica. Assoluta assenza di antropizzazione.

Le Formiche sono individuate dal Piano territoriale di Coordinamento come ARPA N56; inoltre vi insiste il vincolo Bio-Italy 122. Ricadono nell'ambito dell'Area marina di reperimento di Parco Marino L. 394/91 art. 36 punto b. Nel loro complesso i tre isolotti rappresentano una Invariante Strutturale.

### *Obiettivi e prescrizioni*

Il Piano Strutturale prescrive l'assoluto mantenimento dell'ambiente naturale, escludendo qualsiasi forma di antropizzazione. Sono ammessi unicamente interventi di manutenzione del faro.

TABELLA 3 - SINTESI DELLE TRASFORMAZIONI PREVISTE DAL P.S.

Unità di Paesaggio		N. posti letto di nuova edificazione	N. posti letto con riuso del patrimonio edilizio esistente e/o ampliamento	SLP insediamenti produttivi artigianali nuova edificazione	SLP servizi nuova edificazione
<b>C2.2</b>	<b>La Costa del Prile</b>	0	0	0	0
C2.2.1	La costa paludosa e pineta	0	0	0	0
C2.2.2	La costa Prile bonificata	0	0	0	0
C2.2.3	La costa Prile coltivata	0	0	0	0
<b>C2.3</b>	<b>La costa della città</b>	0	0	0	600
<b>C2.4</b>	<b>Bocca d'Ombrone</b>	0	0	0	0
C2.4.1	Bocca d'Ombrone costa Nord	0	0	0	0
C2.4.2	Bocca d'Ombrone costa Sud	0	0	0	0
C2.4.3	Bocca d'Ombrone area di pertinenza del fiume	0	0	0	0
Pi2.1.1	La conca di Lattaia-Madonnino	0	0	0	100
<b>Pi2.2</b>	<b>La Bonifica grossetana</b>	0	0	0	0
Pi2.2.1	La Bonifica grossetana dei Paduli Bassi	0	0	25000	2500
Pi2.2.2	La Bonifica grossetana dei Paduli Alti	0	0	3000	200
Pi2.2.3	La fascia costiera coltivata	0	100	0	200
Pi2.2.4	L'area golenale dell'Ombrone nella pianura bonificata	0	0	0	0
<b>Pi2.3</b>	<b>La piana della città</b>	0	0	0	0
Pi2.3.1	La Pianura insediata asciutta	200	100	300	17800
Pi2.3.2	La Pianura bonificata insediata (ex Paduli Alti)	0	100	0	1000
Pi2.3.3	La pianura in sinistra dell'Ombrone (ex Padule di Alberese)	0	0	0	0
Pi2.3.4	I terrazzi di Rispecchia	150	0	0	0
Pi2.3.5	La golena dell'Ombrone	0	0	0	0
Pi2.3.6	La pianura insediata di Braccagni	0	0	0	0
Pi2.3.7	Le alluvioni del torrente Bottegone e la pianura del canale destro dell'Ombrone	0	0	0	0
<b>Pr2</b>	<b>L'Uccellina</b>	0	0	0	300
<b>Pi2.5</b>	<b>La Piana dell'Uccellina</b>	0	0	0	0
Pi2.5.1	La pianura alta e terrazzata dell'Uccellina	0	0	0	0
Pi2.5.2	La pianura bonificata dell'Uccellina	0	0	0	0
Pi2.5.3	L'area di pertinenza fluviale in sinistra dell'Ombrone	0	0	0	100
<b>R6.1</b>	<b>I rilievi di Sticciano e Montorsaio</b>	0	0	0	0
R6.1.1	Le colline boscate	0	0	0	350
R6.1.2	La collina di Montepescali	0	0	0	200
R6.1.3	I versanti del torrente Bottegone	0	0	0	0

<b>R6.2</b>	<b>Le pendici di Campagnatico</b>	100	0	0	600
R6.2.1	I rilievi collinari coltivati	0	0	0	0
R6.2.2	La dorsale di Montebrandoli	0	0	0	180
R6.2.3	Il corridoio vallivo di Salica	0	0	3000	3500
R6.2.4	Le alture coltivate di Batignano	0	0	0	0
<b>R6.4</b>	<b>I poggi di Moscona e Roselle</b>	500	0	0	600
<b>R6.5</b>	<b>Istia d'Ombro</b>	0	0	0	0
R6.5.1	La sella e l'altura di Istia d'Ombro	0	0	0	0
R6.5.2	I corridoi vallivi ed i versanti dell'Ombro ed affluenti	0	0	0	0
R6.5.3	Il Pian di Sugherle	0	0	0	0
<b>R7.1</b>	<b>Montebottigli-Torre Maiano</b>	0	0	0	0
R7.1.1	Le colline arenacee	0	0	0	0
R7.1.2	Poggio Rispecchia	0	125	0	0
R7.1.3	I terrazzi alluvionali	0	0	0	0
R7.1.4	Il fondovalle di Istia e la valle del torrente Maiano	0	0	0	0
R7.1.5	La confluenza del torrente Grillese	0	0	0	0
<b>R7.2</b>	<b>Le pendici di Montiano</b>	0	0	0	0
R7.2.1	I primi versanti delle colline di Montiano	0	0	0	0
R7.2.2	I terrazzi alluvionali fra i rilievi di Montiano	0	0	0	0
I1	Le Formiche	0	0	0	0
<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>950</b>	<b>425</b>	<b>31300</b>	<b>28230</b>

## **Titolo VI – Il Sistema Insediativo**

### **Art. 89 - Le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) e la Valutazione degli Effetti Ambientali (V.E.A.)**

Il Piano Strutturale, ~~in conformità della L.R. n. 5/95, e~~ coerentemente con gli indirizzi e le prescrizioni sulle modalità insediative dettate dal Piano Territoriale di Coordinamento, individua le seguenti n. 12 U.T.O.E.:

- U.T.O.E. n. 1 “Grosseto”
- U.T.O.E. n. 2 “Marina di Grosseto”
- U.T.O.E. n. 3 “Il Cristo”
- U.T.O.E. n. 4 “Principina a Mare”
- U.T.O.E. n. 5 “Rispeccia”
- U.T.O.E. n. 6 “Alberese”
- U.T.O.E. n. 7 “Istia d’Ombrone”
- U.T.O.E. n. 8 “Roselle”
- U.T.O.E. n. 9 “Batignano”
- U.T.O.E. n. 10 “Braccagni”
- U.T.O.E. n. 11 “Montepescali”
- U.T.O.E. n. 12 “San Martino”

Le U.T.O.E. nn. 1 e 7 sono state ulteriormente suddivise in sub U.T.O.E.

Per ogni U.T.O.E. le norme indicano gli elementi descrittivi, lo statuto dei luoghi, le indicazioni strategiche, azioni e modalità di intervento; nonché i limiti dimensionali degli interventi previsti.

Le previsioni quantitative, funzionali e localizzative contenute in ciascuna UTOE e/o SUBUTOE, concernenti sia la nuova edificazione, sia il riuso del patrimonio edilizio esistente, rivestono carattere meramente esemplificativo ed indicativo delle funzioni, quantità e localizzazioni ammissibili; non assumono quindi carattere vincolante per l’elaborazione del Regolamento urbanistico, il quale - fermo restando il rispetto del dimensionamento massimo del Piano strutturale espresso per ciascuna UTOE considerata nella sua interezza - potrà stabilire le specificazioni localizzative, funzionali e dimensionali che devono comunque risultare coerenti con le condizioni statutarie e le strategie del Piano strutturale.

Per quanto riguarda l’indicazione dei vincoli di cui all’art. 10 lett. c) della L. 1150/42 si rinvia agli elaborati specifici del Quadro Conoscitivo. La V.E.A. specifica i criteri e le condizioni per l’uso delle risorse, verifica la compatibilità ambientale degli interventi e le condizioni di fragilità.

Gli interventi previsti nelle U.T.O.E. sono comunque subordinati al rispetto di quanto contenuto nei Titoli II e III.

### **Art. 90 - Criteri generali per i caratteri insediativi**

Oltre alle prescrizioni di cui ai Titoli II e III delle presenti Norme, per il sistema insediativo sono dettati ulteriori criteri ai quali il Regolamento Urbanistico dovrà attenersi, definendo eventuali ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il corretto inserimento

urbanistico dei nuovi insediamenti, sia nel caso di nuova edificazione che di recupero edilizio e urbanistico del patrimonio.

Il Piano Strutturale regola lo sviluppo insediativo, privilegiando le azioni di recupero interno al costruito; contiene una verifica accurata dello stato di attuazione della pianificazione previgente e individua i principali contenitori edilizi di valore strategico inutilizzati o per i quali prevede diverse funzioni.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente terrà conto, nel Regolamento Urbanistico, dei seguenti criteri:

- rispetto della morfologia ambientale e urbanistica e delle testimonianze tipo-morfologiche dell'edilizia storica minore e monumentale
- gli interventi di riqualificazione saranno volti al recupero e al ripristino delle caratteristiche tipo-morfologiche, dei materiali, delle finiture e delle tecnologie costruttive tradizionali, mediante interventi di eliminazione delle superfetazioni, di ripristino dei caratteri distintivi ed eliminazione degli elementi di disturbo
- per quanto attiene le Mura dei Centri Storici il Piano Strutturale prescrive l'eliminazione delle attività incompatibili e il restauro degli edifici limitrofi e a ridosso delle stesse nel rispetto delle preesistenze storiche e dei rapporti visivi e prospettici; il Regolamento Urbanistico prevederà azioni specifiche finalizzate a riqualificare gli spazi ineditati di pertinenza delle Mura
- il Regolamento Urbanistico prevederà norme specifiche atte alla riqualificazione della cartellonistica e della segnaletica, evitando di interessare edifici e facciate di particolare pregio

Gli interventi di nuova edificazione, negli ambiti di completamento, potranno avvenire mediante azioni di ricucitura dell'aggregato urbano nel rispetto della maglia viaria, degli elementi più qualificanti del tessuto edilizio circostante, degli assetti vegetazionali, geomorfologici e dei valori visuali.

Il Piano Strutturale prevede puntualmente l'aumento degli spazi pubblici, il potenziamento delle infrastrutture e delle strutture legate alla mobilità e trasporti.

Il Piano Strutturale, con il Piano dei Tempi e degli Orari, determina una serie di Azioni finalizzate a favorire una fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale, dei grandi spazi urbani rappresentati dai Parchi, delle attrezzature sportive, culturali, sociali e ludico-ricreative nel limite del sistema della mobilità rappresentato nel progetto di Piano. Il Regolamento Urbanistico nella definizione dei nuovi insediamenti e dei nuovi spazi urbani dovrà considerare la necessaria fruizione degli stessi creando percorsi e accessi protetti dal traffico veicolare.

Il Piano Strutturale definisce il perimetro del capoluogo mediante una nuova viabilità di margine che ne rappresenta il nuovo confine; i margini dell'edificato dovranno essere riqualificati con elementi vegetazionali e costruiti.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno delle U.T.O.E. sono quelle residenziali, direzionali, terziarie, commerciali, artigianali e industriali. Le attività produttive esistenti potranno rimanere purché non producano inquinamento acustico né atmosferico: in ogni caso il Regolamento Urbanistico dovrà introdurre, oltre a quelle già previste puntualmente dal Piano Strutturale, norme incentivanti il trasferimento di tali attività nei nuovi insediamenti produttivi.

Il Regolamento Urbanistico definirà criteri e parametri di riqualificazione urbanistica che, nel rispetto delle testimonianze storiche, consenta anche interventi di rinnovamento architettonico e urbanistico all'interno del tessuto urbano esistente in modo da adeguare la

città a più elevati standard di vita e di servizio: anche per gli insediamenti di più recente costruzione, il Regolamento Urbanistico dovrà incentivare processi di riqualificazione urbana di parti che, pur recenti, versino in stato di degrado (anche socio-economico), con l'obiettivo di arricchire architettonicamente e urbanisticamente le varie parti del Capoluogo e degli altri centri abitati. Rappresenta elemento strategico la riqualificazione degli ingressi alla città che dovranno caratterizzarsi con soluzioni architettoniche qualificanti.

Ogni nuovo insediamento dovrà integrarsi con il tessuto urbano esistente al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, nonché alla densità complessiva degli insediamenti. A questo scopo il Regolamento Urbanistico specificherà nel dettaglio le regole dell'evoluzione del tessuto urbano, tenendo conto, tra l'altro, degli episodi più significativi e qualificanti rappresentati dagli interventi pubblici residenziali. Il Piano Strutturale, individua, in alcuni contesti del Capoluogo, l'obiettivo di realizzare interventi eccezionali che rappresentino episodi qualificanti e innovativi, rinviando al Regolamento Urbanistico la definizione dei criteri puntuali di intervento.

Il Piano Strutturale definisce la dimensione massima sostenibile degli insediamenti residenziali dell'intero territorio comunale espressa in superficie utile lorda per ciascuna UTOE. Le indicazioni, contenute nei successivi articoli, relative al numero degli alloggi sono pertanto da ritenersi meramente indicative. Fermo restando il rispetto delle quantità massime di S.U.L. determinate nella tabella D, per ciascuna UTOE considerata nella sua interezza, il Regolamento Urbanistico potrà incrementare il numero degli alloggi per rispondere a bisogni abitativi differenziati e dovrà definire i parametri urbanistico edilizi (ad esempio numero di elevazioni, superficie coperta, distanze, superfici permeabili) di ciascuna previsione insediativa.

Sia gli interventi di ristrutturazione urbanistica che di nuova edificazione dovranno contribuire a ridefinire l'identità urbana con la creazione di luoghi centrali e riconoscibili dalla comunità, compreso il miglioramento della dotazione degli standard pubblici che dovranno garantire una dotazione minima di 24 mq./ab., con particolare riferimento alle frazioni per le quali si rende necessario attribuire una identità urbana di qualità (Roselle, Braccagni, Rispescia, Stiacciole). L'incremento della dotazione di standard rispetto al minimo di legge dovrà essere finalizzato a soddisfare **prioritariamente** il fabbisogno di parcheggi pubblici.

Il Piano Strutturale, nell'ambito dello svolgimento delle attività produttive di tipo artigianale, industriale e commerciale, al fine di una corretta politica insediativa e di scelte localizzative coerenti con gli obiettivi della qualità urbana ed ambientale, individua **due tre** categorie di edifici produttivi:

grande (oltre i mq. 2.000 di superficie coperta, ammessi solo nelle aree produttive a Nord del Capoluogo e in loc. Braccagni)

**intermedia (tra i mq. 400 e i mq. 2.000 di superficie coperta)**

di base (entro i mq. **2000 400** di superficie coperta)

per taluni contesti il Piano Strutturale definisce le categorie dimensionali dei nuovi edifici produttivi; per quelli non precisati dal Piano Strutturale si rinvia al Regolamento Urbanistico che definirà tali dimensioni. Il Regolamento Urbanistico dovrà porre particolare attenzione alla realizzazione di nuovi insediamenti produttivi adiacenti ad aree con funzione residenziale prevalente, prescrivendo che gli edifici produttivi **“intermedi”** e “grandi” siano ubicati in posizione più distante dal tessuto residenziale esistente, il tutto con l'applicazione di adeguati criteri architettonici ed edilizi.

Il Piano Strutturale individua ambiti dove realizzare e concentrare nuove attività produttive e dove ammettere il trasferimento di quelle esistenti, ricomprese nel tessuto urbano e pertanto incompatibili con le funzioni generali prevalenti. Per altri insediamenti produttivi che risultano compatibili con il contesto, il Regolamento Urbanistico dettaglierà i criteri insediativi e gli interventi necessari a migliorare le dotazioni pubbliche con particolare riferimento ai parcheggi e al verde. Particolare attenzione dovrà essere posta per la realizzazione degli accessi dalla viabilità principale agli insediamenti produttivi, con la previsione di una viabilità esclusiva di ingresso ai lotti, non ammettendo quindi sovrapposizioni del traffico veicolare interno all'insediamento produttivo con quello relativo alla viabilità principale.

Il Regolamento Urbanistico, nell'ambito di quelle ammesse dal Piano Strutturale, dovrà definire le specifiche funzioni degli insediamenti produttivi e la loro esatta ubicazione al fine di evitare interferenze tra le diverse attività e quindi non ammettere la realizzazione di insediamenti misti. A tale scopo il Piano Strutturale prescrive che tra le aree destinate a diverse funzioni produttive siano introdotti ampi spazi pubblici finalizzati a separare visivamente, oltre che funzionalmente, le diverse attività. Per gli insediamenti produttivi di nuova realizzazione la dotazione minima di standard dovrà attestarsi su una superficie pari al 20% dell'insediamento (di cui almeno la metà a parcheggi protetti), oltre alla viabilità.

Per tutti i nuovi insediamenti previsti dal Piano Strutturale, oltre che per quelli soggetti a ristrutturazione urbanistica, è prescritto che il 25% della superficie dei lotti fondiari sia mantenuto a verde e realizzato **preferibilmente** in prospienza di spazi e aree pubbliche al fine di ridurre l'impatto visivo della nuova edificazione; la superficie coperta, sempre negli insediamenti produttivi, dovrà essere pari al 50%, con esclusione delle aree espositive **e di deposito** e del polo agroalimentare e/o logistico.

Nelle Tavv. F2 e F4 del Quadro Conoscitivo sono individuati i caratteri del sistema insediativo dell'organismo urbano del Capoluogo, oltre la ricostruzione diacronica del suo sviluppo.

Nella Tav. C4.1 sono individuati i Beni ex L. 1089/39, assorbiti dal D. Lgs. 42/2004, e la fascia di rispetto delle Mura Medicee.

Dalla suddetta cartografia sono desunte le Invarianti Strutturali elencate nelle sub U.T.O.E. e che costituiscono lo Statuto dei Luoghi.

Per le strutture poderali ricadenti nel perimetro dell'U.T.O.E., che hanno ancora mantenuto i caratteri originari rurali, si dovrà intervenire con i criteri dettati per il riuso del patrimonio edilizio rurale; il Regolamento Urbanistico definirà una adeguata fascia di rispetto e salvaguardia al fine di non compromettere la visuale di tali manufatti. Per gli impianti colturali che hanno mantenuto i loro caratteri originari (ad esempio gli oliveti, i frutteti, i vigneti) il Piano Strutturale prescrive il loro mantenimento e il Regolamento Urbanistico definirà gli adeguati criteri per i nuovi insediamenti edificati, finalizzati a preservare i suddetti impianti colturali. Tale regola insediativa costituisce una Invariante Strutturale valida per tutte le U.T.O.E.

## **Art. 91 - U.T.O.E. n. 1 “Grosseto”**

### *Descrizione*

La città di Grosseto ha tradizionalmente rappresentato e tuttora rappresenta il polo dei servizi per l'intera Provincia. E' caratterizzata da un Centro Storico di contenute dimensioni compreso all'interno delle Mura Medicee e lo sviluppo della città al di fuori della cinta muraria è stato scandito dai piani urbanistici che si sono susseguiti dall'inizio del Novecento:



- nel 1912 il Comune di Grosseto ha adottato il suo primo strumento urbanistico, redatto dall'Ing. Corrado Andreini, in base a quanto disposto dalla Legge 25 giugno 1865, n. 2359; tale Piano si poneva l'obiettivo di favorire lo sviluppo al di fuori della cerchia muraria, necessario per collegare l'allora centro abitato con la nuova stazione ferroviaria. L'ampliamento urbano era necessario al fine di prevedere una zona di espansione residenziale che rispondesse all'incremento demografico verificatosi nei primi anni del secolo, incremento derivante dalla bonifica della pianura maremmana con il conseguente sviluppo dell'agricoltura e del commercio (dal 1901 al 1912 si passa dai 5856 abitanti agli 8970)
- nel 1937 viene approvato il primo vero e proprio piano regolatore della città; il Piano, redatto dall'Ing. Sabatini, fu concepito per predisporre il tessuto urbano allo sviluppo edilizio futuro con la previsione di nuove infrastrutture viarie; tale Piano non ebbe attuazione anche in considerazione degli eventi bellici
- proprio in conseguenza degli eventi bellici, che pur parzialmente interessarono anche la città di Grosseto, fu approvato nel 1948 il "Piano Parziale di Ricostruzione" che ebbe applicazione con la ricostruzione di parti edificate, poste all'interno della cinta muraria
- nel dopoguerra, furono adottati i primi piani di lottizzazione di cui alla L. 1150/42, che se da un lato fornirono una prima risposta al soddisfacimento dell'impellente fabbisogno abitativo della città, dall'altro rappresentarono una fase di crescita incontrollata e disordinata
- Nel 1959 viene adottato il Piano Sabatini, uno dei primi strumenti urbanistici in Italia rispondenti ai dettami della L. 1150/42, con il quale furono definiti gli esatti perimetri del capoluogo e delle frazioni all'interno dei quali ammettere nuova edificazione, esclusa nella parte rimanente del territorio comunale; soprattutto si ha una prima applicazione dell'art. 18 della L. 1150/42, costringendo le grandi proprietà terriere a sottoscrivere atti convenzionali con l'Amministrazione Comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e per la cessione gratuita delle aree per le urbanizzazioni secondarie, introducendo nei fatti una prima perequazione urbanistica
- Nel 1963 il prof. Luigi Piccinato fu incaricato di redigere il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare: fu uno dei primi esempi in Italia di applicazione della L. 167 del 18.04.1962; l'applicazione coordinata della L. 167/62 e dell'art. 18 della L. 1150/42 consentì di gestire e controllare la crescita urbana, consentendo alla città di Grosseto di non subire le speculazioni edilizie che all'epoca caratterizzarono e condizionarono lo sviluppo delle città italiane
- Nel 1971 fu adottato il PRG "Piccinato" che affrontò alcuni aspetti fondamentali, non adeguatamente esaminati dal Piano "Sabatini":  
carenza di uno studio organico della viabilità  
assenza di una progettazione urbanistica della zona litoranea  
mancanza di considerazione dei vincoli paesaggistici  
vaghezza nelle proposte progettuali per le zone industriali e produttive
- Nel 1991 fu adottato il Piano "Samonà" dopo una lunga gestazione, elemento che ha condizionato l'attuazione dello strumento urbanistico; in quegli anni entrarono in vigore numerose norme regionali di salvaguardia del paesaggio che, di fatto, comportarono stralci rilevanti del Piano
- Il Piano "Samonà" è stato quindi oggetto di un impressionante numero di Varianti, sia organiche che puntuali, finalizzate da una parte a recepire le norme regionali (ad esempio la Variante per la Fascia Costiera in applicazione della DCRT n. 47/85 e la Variante per il Territorio Aperto in applicazione della L.R. n. 64/95), dall'altra a

sbloccare numerosi interventi la cui realizzazione si sarebbe rivelata, altrimenti, di difficile se non impossibile attuazione

In generale dall'inizio del ventesimo secolo a tutti gli anni settanta, la città è stata investita da elevati tassi di crescita demografica, mentre più recentemente gli stessi si sono stabilizzati su valori modesti, anche se la città ha dimostrato una rilevante vivacità dal punto di vista economico nel secondario (soprattutto nel comparto edilizio) e terziario.

Mentre sino al 1954 i piani urbanistici hanno delineato una città con confini ben determinati, con il Piano Piccinato la crescita è stata prevista con una direzione privilegiata a nord; il Piano Samonà ha confermato e accentuato questa impostazione.

La proiezione a nord ha comunque lasciato irrisolto il problema dell'area dell'ex canale Diversivo, per il tratto urbano, che rappresenta di fatto un elemento di separazione fra il centro e lo sviluppo a nord. Inoltre la progressiva crescita lungo l'asse del tracciato ferroviario in rilevato ha acuito il problema dei collegamenti tra le parti est ed ovest della città, rimasti invariati dagli anni sessanta; ultimo, da questo punto di vista, è stato il collegamento a nord del nucleo di Barbanella di attraversamento della ferrovia.

La città ha trovato nella realizzazione della Variante Aurelia la soluzione ai problemi di congestione derivanti dall'attraversamento cittadino della Strada Statale n. 1; il nuovo tracciato è servito da quattro svincoli (ad est della città) di accesso al Capoluogo e di collegamento all'altro importante asse viario nazionale rappresentato dalla Strada Statale "Senese".

Dalla città si dipartono tre collegamenti viari per la costa: Strada della Trappola, Strada delle Collacchie e Strada del Cristo. La Strada delle Collacchie è stata recentemente potenziata con la realizzazione di una pista ciclabile che unisce il Capoluogo alla frazione di Marina.

La U.T.O.E. del Capoluogo, per la sua complessità (di superficie complessiva pari a mq. 20.280.802), è stata suddivisa in dieci sub U.T.O.E. secondo criteri storici e geografici.

#### *Indicazioni strategiche, azioni e modalità di intervento*

Il Piano Strutturale conferma il ruolo che il Capoluogo assume a livello comunale e provinciale, rafforzando le funzioni di centro sovracomunale.

E' privilegiato il riuso del patrimonio edilizio, stante le potenzialità rilevate in parti significative della città e la necessità di rilocalizzare in ambiti esterni alcune funzioni ormai incongrue con il contesto urbano consolidato; è confermato il ruolo strategico di alcune aree produttive, recependo la normativa attuativa in essere, si prevede la sostituzione delle funzioni produttive di alcuni insediamenti con altre più idonee, sono ampliati i perimetri di aree produttive esistenti o già previste dalla pianificazione precedente.

Il Piano Strutturale, per la città di più antico insediamento, prescrive che il Regolamento Urbanistico definisca una adeguata normativa finalizzata alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente attraverso studi di dettaglio e la messa a punto di un Atlante degli edifici significativi; il Regolamento Urbanistico dovrà definire le funzioni compatibili compatibili con la prevalente destinazione residenziale.

Nel Capoluogo è previsto un sistema integrato di Parchi Urbani:

- Parco delle Mura Medicee
- Parco di Via Giotto
- Parco dell'ex Canale Diversivo
- Parco della Cittadella
- Parco del fiume Ombrone

Il Regolamento Urbanistico definirà gli elementi progettuali di dettaglio e le modalità di gestione. Per le vaste aree libere ricadenti in contesti edificati o in corso di realizzazione si prevedono funzioni pubbliche o di interesse generale finalizzate a soddisfare le dotazioni di standard urbanistici; il Regolamento Urbanistico definirà le funzioni e le modalità attuative anche d'intesa con le proprietà.

Il Capoluogo è delimitato da una nuova viabilità di margine i cui criteri informativi sono stati definiti nella normativa generale; tale viabilità rappresenta una azione strategica del Piano Strutturale e alla sua realizzazione sono subordinate le nuove previsioni edificatorie.

Gli obiettivi che si intendono perseguire con tale azione strategica sono:

- definizione del confine della città
- riorganizzazione e razionalizzazione delle aree di frangia urbana
- razionalizzazione del traffico veicolare in entrata e in uscita alla città e suo rapporto con la viabilità urbana, anche con l'individuazione di parcheggi scambiatori
- definizione di un sistema di piste ciclabili all'interno del tessuto urbano e di relazione con le frazioni
- rilocalizzazione di contenitori e funzioni
- applicazione sostanziale della perequazione urbanistica

A corredo della suddetta Azione Strategica il Regolamento Urbanistico definirà i contesti edificati all'interno dei quali sarà possibile la realizzazione di posti auto anche chiusi per soddisfare la L. 122/89 e ridurre quindi la presenza stanziale di autoveicoli dalla viabilità pubblica.

Per gli insediamenti produttivi esistenti (pubblici o privati) il Piano Strutturale di volta in volta definisce gli interventi finalizzati alla ristrutturazione urbanistica con cambio delle destinazioni funzionale d'area, i casi di mantenimento delle funzioni e dei parametri edilizi.

Nelle sub U.T.O.E. sono previste nuove strutture ricettive di tipologia "albergo"; oltre tali previsioni il Piano Strutturale ammette il potenziamento degli "alberghi" esistenti per duecento posti letto complessivi e la realizzazione di ulteriori nuovi "alberghi" per trecento posti letto per un massimo di tre strutture, che il Regolamento Urbanistico individuerà puntualmente. Una volta valutata la compatibilità e la sostenibilità di nuova ricettività e servizi all'interno del perimetro del Porto Turistico di Marina, sarà utilizzabile una quota dei suddetti posti letto.

E' ammesso il potenziamento e l'ampliamento delle attuali attrezzature pubbliche a servizio del Capoluogo ubicati nel Territorio Aperto.

Per l'articolazione degli interventi vengono individuate n. 10 sub U.T.O.E. di seguito elencate:

- Sub. U.T.O.E. n. 1.1 "Centro Storico"
- Sub U.T.O.E. n. 1.2 "Grosseto entro i viali"
- Sub. U.T.O.E. n. 1.3 "Stazione ferroviaria"
- Sub U.T.O.E. n. 1.4 "Quattro Strade, Sterpeto e via Senese"
- Sub U.T.O.E. n. 1.5 "Barbanella e Gorarella"
- Sub U.T.O.E. n. 1.6 "Casalone"
- Sub U.T.O.E. n. 1.7 "ex Diversivo"
- Sub U.T.O.E. n. 1.8 "Serenissima"
- Sub U.T.O.E. n. 1.9 "Cittadella"
- Sub U.T.O.E. n. 1.10 "Poggetti"

## **Art. 92 - Sub U.T.O.E. n. 1.1 "Centro Storico"**

### *Descrizione*

E' delimitata dalle Mura Medicee, e relative aree di pertinenza, che hanno mantenuto il loro impianto originario pressoché intatto (per una superficie complessiva pari a mq. 304.188). Il tessuto edilizio interno, pur mantenendo la maglia originaria, ha subito nel tempo interventi anche significativi di sostituzione edilizia non sempre di livello qualitativo adeguato.

Il Centro ha mantenuto la sua funzione primaria direzionale e amministrativa e recentemente è stato arricchito dalla funzione universitaria che si sta sviluppando in maniera consistente. Sono presenti inoltre alcuni importanti contenitori con funzioni culturali, museali e per lo spettacolo.

Notevole è anche la presenza di attività commerciali specializzate e di pregio. Recentemente il Centro Storico è stato oggetto di importanti interventi pubblici che hanno riorganizzato i sottoservizi e l'arredo urbano. La rete viaria ha richiesto politiche di limitazione e controllo del traffico veicolare.

### *Statuto dei Luoghi*

Mura Medicee e l'intero tessuto edilizio

### *Indicazioni strategiche, azioni e modalità di intervento*

Il Centro Storico è disciplinato da una Variante di dettaglio che si conferma nelle sue linee essenziali, rinviando ad una revisione normativa in sede di Regolamento Urbanistico e/o strumento urbanistico di dettaglio che consideri i seguenti criteri:

- Valutazione, edificio per edificio, degli interventi e delle funzioni ammissibili, mantenendo le caratteristiche formali e tipologiche di quelli che costituiscono testimonianza storica
- Valorizzazione delle attività commerciali di vicinato da integrare con attività artigianali compatibili anche attraverso l'utilizzo di un apposito "contenitore"
- Valorizzazione e sviluppo della funzione universitaria e dell'alta formazione anche con la realizzazione di strutture per l'alloggio di studenti e insegnanti, mediante il riuso del patrimonio edilizio pubblico esistente
- Valorizzazione dei contenitori per la cultura e lo spettacolo

- Valorizzazione del patrimonio pubblico di Comune, Provincia e ASL mediante il riuso per funzioni residenziali e servizi compatibili anche con ampliamenti a completamento per i soli edifici che non costituiscono testimonianza storica
- Introduzione di una ricettività alberghiera di pregio con il riuso funzionale di importanti edifici pubblici o privati che eventualmente si rendessero disponibili entro un limite di ricettività pari a n. 100 posti letto.
- Mantenimento della funzione residenziale e limitazione dei processi di sostituzione della stessa con funzioni terziarie private
- Individuazione puntuale di interventi pubblici e privati di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla sola ricostruzione di volumi andati persi e documentalmente dimostrabili; il RUC disciplinerà puntualmente gli interventi caso per caso senza compromettere il contesto storico;
- Conferma degli interventi di recupero del Parco delle Mura Medicee che dovrà essere aggiornato al fine di organizzare le interrelazioni con il tessuto urbano del centro storico ed esterno alla cinta muraria, ponendo particolare attenzione al sistema dei parcheggi pubblici la cui utilizzazione dovrà essere oggetto di monitoraggio e controllo; a riguardo dovranno essere salvaguardate le Mura Medicee non prevedendo interventi entro una fascia di mt. 10,00 dai bastioni e di mt. 20,00 dalla cortina muraria, garantendo la vista del monumento dalla viabilità con il ripristino dei valli.

#### *Criteri e condizioni per l'uso delle risorse*

A tale proposito si fa riferimento generale al Quadro Conoscitivo, relativamente alla sezione della Valutazione degli Effetti Ambientali, “V4 Terza Fase: valutazione e screening in relazione alle U.T.O.E.” ed ai Titoli II° e III° delle presenti Norme.

Relativamente agli obiettivi prestazionali, già individuati al paragrafo precedente, vengono definiti i criteri e condizioni per l'uso delle risorse, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, di cui alla “Tabella B – Obiettivi prestazionali”.

Dovranno essere soddisfatti:

- l'approvvigionamento idrico per uso irriguo, anche attraverso il riuso di acque tecniche
- il sistema di raccolta differenziata RSU
- reperimento dei parcheggi con priorità per i residenti
- mantenimento dei caratteri morfologici in edifici di pregio.

Relativamente alle risorse in condizioni di fragilità, oltre al livello di compatibilità individuato per ciascuna area/zona alla Tabella D, sono state definite le possibilità d'uso ai fini abitativi e la capacità di sopportare effetti conseguenti ad insediamenti in aree limitrofe, sempre per ciascuna area/zona, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, “Tabella D – Risorse in condizione di fragilità – Aree potenzialmente utilizzabili”.

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre fornire prescrizioni in merito alla necessità di acquisire, in via preliminare ad ogni intervento, il nulla osta sulla disponibilità di ciascuna risorsa da parte dell'Ente gestore.

## **Art. 93 - Sub U.T.O.E. n. 1.2 “Grosseto entro i Viali”**

### *Descrizione*

Questa Sub U.T.O.E. (di superficie complessiva pari a mq. 982.535) si è consolidata intorno al nucleo storico, dopo la costruzione della stazione ferroviaria; è delimitata dalla ferrovia e da un sistema di viali (Viale della Pace, Viale Mascagni, Via Brigate Partigiane); sono presenti interessanti esempi di edilizia di inizio secolo, sia con tipologie a villini (Via Buoizzi) che con blocchi di edilizia popolare, oltre ad importanti edifici pubblici come la sede provinciale delle Poste, la Prefettura, la ex sede del Consorzio Agrario di via Roma, la Banca d'Italia e vari edifici scolastici. Sono anche presenti episodi urbani incongrui con il contesto edilizio.

### *Statuto dei luoghi*

Via Buoizzi e il sistema viario relativo con l'interessante edilizia storica che vi si affaccia  
Piazza Rosselli con i suoi edifici  
Via Roma  
Piazza La Marmora  
Vie Battisti e Bengasi  
L'anello viario perimetrale alle Mura Medicee  
Ex Orfanotrofio Garibaldi  
oltre quelle deducibili dalle Tavole del Quadro Conoscitivo richiamate nell'art. 90.

### *Indicazioni strategiche, azioni e modalità di intervento*

Rappresenta una azione strategica per l'attuazione del Piano Strutturale il riassetto funzionale del rilevato ferroviario tra il Ponte dei Macelli e le Quattro Strade al fine di ricavare parcheggi pubblici per complessivi cento posti auto circa, la cui progettazione dovrà essere coordinata con quelle relative ai potenziamenti dei sottopassi ferroviari esistenti (Ponte dei Macelli, Stadio, La Marmora, Quattro Strade). Il tutto previa intesa con RFI.

Il Piano Strutturale prevede che il sistema della viabilità principale esistente (Viale Mascagni, Via Brigate Partigiane e altre) sia riorganizzato, mediante verifiche del P.U.M., al fine di incrementare i posti auto e realizzare piste ciclabili.

Il Piano Strutturale consente il potenziamento e l'ampliamento di tutte le attrezzature pubbliche esistenti, ammettendone anche di nuove, rimandando al Regolamento Urbanistico la definizione delle funzioni, quantità ed esatte localizzazioni al fine di soddisfare le esigenze dei residenti.

Il Regolamento Urbanistico dovrà essere integrato con un Atlante contenente il censimento e la documentazione di tutti gli edifici (pubblici e privati) significativi per i quali puntualmente definire gli interventi e le funzioni ammissibili. Nell'Atlante dovranno essere contenuti gli edifici e gli spazi pubblici che costituiscono lo Statuto dei Luoghi.

Il Piano Strutturale ammette interventi di completamento del tessuto urbano esistente, oltre che ampliamenti volumetrici che saranno puntualmente definiti con il Regolamento Urbanistico; per tali finalità il Piano fissa un limite di nuovi n. 50 alloggi. Con il riuso del patrimonio edilizio potranno essere realizzati n. 300 posti letto per finalità ricettive.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente terrà conto dei seguenti criteri:

- rispetto della morfologia ambientale e urbanistica e delle testimonianze tipo-morfologiche dell'edilizia storica minore e monumentale
- gli interventi di riqualificazione saranno volti al recupero e al ripristino delle caratteristiche tipo-morfologiche, dei materiali, delle finiture e delle tecnologie costruttive tradizionali, mediante interventi di eliminazione delle superfetazioni, di ripristino dei caratteri distintivi ed eliminazione degli elementi di disturbo
- valorizzazione del patrimonio pubblico mediante il riuso per funzioni residenziali e servizi compatibili anche con ampliamenti a completamento per i soli edifici che non costituiscono testimonianza storica; per l'edificio ex Orfanotrofio Garibaldi, è prescritto il mantenimento, almeno parziale, della destinazione pubblica del manufatto.

Gli interventi di nuova edificazione, negli ambiti di completamento, potranno avvenire mediante azioni di ricucitura dell'aggregato urbano nel rispetto della maglia viaria, degli elementi più qualificanti del tessuto edilizio circostante, degli assetti vegetazionali, geomorfologici e dei valori visuali.

Ogni nuovo insediamento dovrà integrarsi con il tessuto urbano esistente al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, nonché alla densità complessiva degli insediamenti.

Il Piano Strutturale ammette, infine, interventi di ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione, con la finalità di creare nuovi episodi urbani di pregio e di riferimento per il tessuto edilizio del contesto. A tale scopo, oltre al riuso del patrimonio edilizio esistente, è ammessa nuova edificazione, mediante ristrutturazione urbanistica e/o completamento di aree degradate, per funzioni residenziali, ricettive, direzionali, commercio e artigianato di vicinato (n. 150 alloggi, 190 posti letto per alberghi, mq. 4.000 di s.l.p. per attività direzionali, mq. 4.000 di s.l.p. per attività commerciali di vicinato e artigianali compatibili).

Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare le aree degradate o contenenti funzioni incongrue dove potranno avere luogo i predetti interventi e preciserà, ai fini della perequazione urbanistica, quali interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione urbanistica sono condizionati al contestuale potenziamento dei sottopassi ferroviari di Piazza La Marmora e Stadio, previa intesa con RFI. Il Regolamento Urbanistico preciserà, in correlazione con il Piano Urbano della Mobilità, al fine di valutarne gli effetti sulla mobilità, quali interventi di nuova edificazione sono condizionati al contestuale potenziamento dei sottopassi ferroviari.

#### *Criteri e condizioni per l'uso delle risorse*

A tale proposito si fa riferimento generale al Quadro Conoscitivo, relativamente alla sezione della Valutazione degli Effetti Ambientali, "V4 Terza Fase: valutazione e screening in relazione alle U.T.O.E." ed ai Titoli II° e III° delle presenti Norme.

Relativamente agli obiettivi prestazionali, già individuati al paragrafo precedente, vengono definiti i criteri e condizioni per l'uso delle risorse, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, di cui alla "Tabella B – Obiettivi prestazionali".

Dovranno essere soddisfatti:

- la riorganizzazione della viabilità principale e la risagomatura del rilevato ferroviario esistente al fine di incrementare posti auto e realizzare piste ciclabili
- la ristrutturazione urbanistica e la nuova edificazione saranno finalizzate alla creazione di nuovi episodi urbani di pregio.

Relativamente alle risorse in condizioni di fragilità, oltre al livello di compatibilità individuato per ciascuna area/zona alla Tabella D, sono state definite le possibilità d'uso ai fini abitativi e la capacità di sopportare effetti conseguenti ad insediamenti in aree limitrofe, sempre per ciascuna area/zona, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, "Tabella D – Risorse in condizione di fragilità – Aree potenzialmente utilizzabili".

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre fornire prescrizioni in merito alla necessità di acquisire, in via preliminare ad ogni intervento, il nulla osta sulla disponibilità di ciascuna risorsa da parte dell'Ente gestore.

#### **Art. 94 - Sub U.T.O.E. n. 1.3 "Stazione ferroviaria"**

##### *Descrizione*

Questa Sub U.T.O.E. (di superficie complessiva pari a mq. 314.075) è suddivisa in tre parti fondamentali: l'area del Consorzio Agrario, l'area ferroviaria ad est del tracciato e quella ad ovest.

L'area del Consorzio Agrario contiene manufatti destinati allo stoccaggio, alla lavorazione e commercializzazione di prodotti agricoli, oltre che uffici; tali funzioni sono ormai conflittuali con quelle che sono andate consolidandosi nelle aree limitrofe. In particolare la zona presenta notevoli problemi di accessibilità veicolare. Le previsioni di cui al precedente Piano del 1991 non hanno trovato attuazione. All'interno dell'area assume un particolare rilievo il silos. L'area ferroviaria ad ovest contiene il fascio dei binari oltre che volumi tecnologici, con ampi spazi liberi. Ad est del tracciato ferroviario vi è la stazione con lo scalo merci, oltre una serie di edifici compresi tra la Via Mameli, Via Trieste, Via Aurelia Nord e l'area ferroviaria.

Elementi significativi sono la Piazza Marconi e il cimitero della Misericordia.

Tale sub U.T.O.E. assume un ruolo strategico per l'attuazione degli obiettivi generali del Piano, stante la sua centralità e la presenza di episodi urbani incongrui e indefiniti, in particolare risulta inesistente il collegamento tra il Viale della Pace e Via Cavalcanti e parziale (solo pedonale) quello tra Via Matteotti e Via Sauro. La Piazza Marconi è attualmente utilizzata in maniera incongrua come terminale autobus non organizzato, perdendo così il suo ruolo di luogo urbano di aggregazione e di porta di ingresso alla città.

##### *Statuto dei luoghi*

Piazza Marconi

Cimitero della Misericordia

Stazione Ferroviaria



Silos del Consorzio  
Via Sauro

oltre quelle deducibili dalle Tavole del Quadro Conoscitivo richiamate nell'art. 90.

*Indicazioni strategiche, azioni e modalità di intervento*

Per l'area del Consorzio Agrario il Piano Strutturale conferma la trasformazione urbanistica dall'attuale funzione produttiva ad una mista residenziale, direzionale, commerciale/artigianale compatibile e pubblica, di cui al P.R.G. approvato con D.C.R.T. 72/96; l'intervento privato, previa demolizione dei volumi esistenti (con l'eccezione dei silos), consisterà di un massimo di mq. 17.500 di s.l.p., oltre al recupero dei silos (tale quantità è comprensiva di quella già definita dalla precedente pianificazione urbanistica). Le destinazioni non residenziali non potranno essere inferiori ai mq. 8.000 di s.l.p. e non superare i mq. 10.000 di s.l.p. nel rapporto del 50% tra la funzione direzione e quella commerciale/artigianale compatibile.

Il nuovo insediamento dovrà integrarsi con il tessuto urbano esistente al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti che si affacciano lungo gli assi viari rappresentati dalla Via Telamonio e dalla Via Sauro, nonché alla densità complessiva degli insediamenti.

L'attuazione dell'intervento è subordinato a un progetto unitario che definisca le dotazioni pubbliche dell'area, anche con parcheggi pubblici su più livelli, e le relazioni della stessa con quelle limitrofe. Il soggetto attuatore l'intervento, oltre a realizzare e cedere le dotazioni pubbliche di legge, dovrà realizzare nell'ambito della perequazione urbanistica, ulteriori mq. 1.500 di s.l.p. di nuova edificazione per finalità pubbliche, oltre che realizzare un collegamento pedonale e ciclabile di attraversamento del rilevato ferroviario prospiciente l'area del Consorzio. Il Piano Strutturale prevede, inoltre, un nuovo sottopasso carrabile di collegamento tra la via Matteotti e la via Sauro con realizzazione di iniziativa pubblica.

Per le aree private adiacenti il cimitero della Misericordia si confermano le previsioni del precedente Piano; il Regolamento Urbanistico definirà le modalità attuative, senza incremento delle volumetrie previste; in ogni caso il Regolamento Urbanistico dovrà ridefinire la viabilità.

Per quanto riguarda l'area ferroviaria nel suo complesso, il Piano Strutturale conferma l'importanza strategica dell'attraversamento ferroviario necessario per collegare il Viale della Pace con la Via Cavalcanti; la realizzazione di tale opera è vincolante per l'attuazione delle previsioni di seguito descritte all'interno dell'area ferroviaria.

Dell'area oggi occupata dallo scalo merci (del quale si prevede lo spostamento a Braccagni) compresa la fascia retrostante il cimitero della Misericordia, il Piano Strutturale conferma la previsione per un nuovo nodo modale di interscambio, da integrare con un parcheggio scambiatore, oltre ad una nuova viabilità tesa a decongestionare la Via Aurelia Nord; l'edificio esistente utilizzato per magazzini potrà essere destinato per finalità commerciali correlate alla stazione ferroviaria. Per l'area su via Mameli, ove sono ubicate le attività logistiche e per servizi delle FF.SS. il Piano Strutturale ammette un intervento di ristrutturazione urbanistica con un incremento della superficie di mq. 5.000 di s.l.p. da destinare ad attività terziarie, servizi e strutture ricettive. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente dovrà essere utilizzata la quota fissata dal Piano Strutturale per tale tipologia di intervento e un limite di n. 100 posti letto per la ricettività. Il Regolamento Urbanistico

definirà le dotazioni di spazi pubblici che potranno essere individuati nell'area dello scalo merci.

Nelle aree ferroviarie, sia quelle poste sul lato Barbanella che quelle sul lato dello scalo merci, il Piano Strutturale prevede la realizzazione di n. 150 alloggi. Tale previsione edificatoria dovrà raccordarsi con la Via Sauro all'altezza dell'attraversamento ferroviario carrabile con la via Matteotti. L'attuazione di tale previsione, nell'ambito della perequazione urbanistica, unitamente a quella su Via Mameli e il riuso del manufatto esistente per finalità commerciali, è subordinata alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle superfici con destinazioni pubbliche (nodo di interscambio modale, parcheggio scambiatore, sedi stradali, aree per standard urbanistici) nell'area di cui all'esistente scalo merci, oltre all'espressione dei pareri di assenso per la realizzazione di tutti gli attraversamenti ferroviari previsti dal Piano Strutturale e alla realizzazione del nuovo attraversamento ferroviario di collegamento del Viale della Pace e di Via Cavalcanti (sempre a carico del soggetto attuatore le suddette previsioni).

Il tutto previo Accordo di Programma con RFI che dovrà garantire comunque la funzionalità della linea ferroviaria tirrenica e la soluzione delle problematiche legate alla mobilità dell'ambito dell'area urbana interessata.

Il nuovo insediamento dovrà integrarsi con il tessuto urbano esistente al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, nonché alla densità complessiva degli insediamenti residenziali adiacenti, con particolare riferimento a quelli pubblici.

L'insieme delle suddette previsioni consente la riqualificazione di una delle porte di ingresso alla città che è la Piazza Marconi.

Il Piano Urbano della Mobilità recepisce la realizzazione del nuovo nodo di interscambio modale già previsto dalla pianificazione previgente; con l'attuazione del primo Regolamento Urbanistico dovranno essere previsti solo gli insediamenti supportati dal Piano della Mobilità. Qualora si rendesse necessario procedere all'attuazione di nuovi insediamenti dovrà essere preliminarmente aggiornato il Piano della Mobilità con i nuovi flussi di traffico e la indicazione delle infrastrutture viarie necessarie.

#### *Criteri e condizioni per l'uso delle risorse*

A tale proposito si fa riferimento generale al Quadro Conoscitivo, relativamente alla sezione della Valutazione degli Effetti Ambientali, "V4 Terza Fase: valutazione e screening in relazione alle U.T.O.E." ed ai Titoli II° e III° delle presenti Norme.

Relativamente agli obiettivi prestazionali, già individuati al paragrafo precedente, vengono definiti i criteri e condizioni per l'uso delle risorse, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, di cui alla "Tabella B – Obiettivi prestazionali".

Dovranno essere soddisfatti:

- gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno essere adeguatamente dimensionati alle infrastrutture e subordinati alla riorganizzazione della viabilità principale esistente e dei posti auto
- particolare attenzione dovrà essere posta all'attuazione preventiva o contestuale delle opere necessarie alla mitigazione dell'inquinamento acustico
- particolare attenzione dovrà essere posta al sistema di approvvigionamento idrico (rete duale per uso irriguo), alla possibilità di impiego di energia alternativa, nonché alla massima permeabilità del suolo
- la previsione di un nodo modale di interscambio con parcheggio scambiatore e nuova viabilità.

Relativamente alle risorse in condizioni di fragilità, oltre al livello di compatibilità individuato per ciascuna area/zona alla Tabella D, sono state definite le possibilità d'uso ai fini abitativi e la capacità di sopportare effetti conseguenti ad insediamenti in aree limitrofe, sempre per ciascuna area/zona, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, "Tabella D – Risorse in condizione di fragilità – Aree potenzialmente utilizzabili".

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre fornire prescrizioni in merito alla necessità di acquisire, in via preliminare ad ogni intervento, il nulla osta sulla disponibilità di ciascuna risorsa da parte dell'Ente gestore.

#### **Art. 95 - Sub U.T.O.E. n. 1.4 “Quattro Strade, Sterpeto e via Senese”**

##### *Descrizione*

Questo ambito territoriale (di superficie complessiva pari a mq. 3.884.215) rappresenta l'espansione della città a Nord entro il limite dell'ex canale Diversivo e ad est entro l'argine del fiume Ombrone. A nord vi è un vasto insediamento artigianale in corso di trasformazione in funzioni miste residenziali, commerciali, direzionali e artigianali compatibili, mentre adiacente alla Via Senese vi è il “Villaggio Curiel” e a seguire l'ambito del cimitero di Sterpeto. A sud della via Scansanese vi è il tratto urbano del Parco del fiume Ombrone su cui si affacciano alcuni quartieri di edilizia popolare, sino ad arrivare all'ingresso sud della città che si caratterizza per la presenza di importanti infrastrutture pubbliche (la cittadella dello studente, la caserma del Corpo Forestale, ecc.). Di fatto in tale sub U.T.O.E. è contenuta una parte importante dello sviluppo della città di Grosseto dal dopoguerra (con l'eccezione del “Villaggio Curiel”) sino agli anni ottanta; tale porzione di città, per la sua parte prossima all'argine del fiume Ombrone, è quella che necessita di maggiore attenzione in relazione al potenziale rischio idraulico.

##### *Statuto dei Luoghi*

Parco del fiume Ombrone

Parco di Sterpeto e il cimitero

La Città dello Studente

Villaggio Curiel

oltre quelle deducibili dalle Tavole del Quadro Conoscitivo richiamate nell'art. 90.

##### *Indicazioni strategiche, azioni e modalità di intervento*

Il Piano Strutturale prevede prioritariamente il riuso del patrimonio edilizio esistente con possibili interventi di completamento del tessuto urbano che saranno puntualmente definiti con il Regolamento Urbanistico; per tali finalità potranno essere realizzati n. 50 nuovi alloggi.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente terrà conto dei seguenti criteri:

- rispetto della morfologia ambientale e urbanistica e delle testimonianze tipomorfologiche dell'edilizia storica minore e monumentale
- gli interventi di riqualificazione saranno volti al recupero e al ripristino delle caratteristiche tipomorfologiche, dei materiali, delle finiture e delle tecnologie costruttive tradizionali, mediante interventi di eliminazione delle superfetazioni, di ripristino dei caratteri distintivi ed eliminazione degli elementi di disturbo
- valorizzazione del patrimonio pubblico mediante il riuso per funzioni residenziali e servizi compatibili anche con ampliamenti a completamento per i soli edifici che non costituiscono testimonianza storica

Gli interventi di nuova edificazione, negli ambiti di completamento, potranno avvenire mediante azioni di ricucitura dell'aggregato urbano nel rispetto della maglia viaria, degli elementi più qualificanti del tessuto edilizio circostante, degli assetti vegetazionali, geomorfologici e dei valori visuali.

Ogni nuovo insediamento dovrà integrarsi con il tessuto urbano esistente al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, nonché alla densità complessiva degli insediamenti.

Il Piano Strutturale consente il potenziamento e l'ampliamento di tutte le attrezzature pubbliche esistenti, rimandando al Regolamento Urbanistico la definizione delle funzioni, quantità ed esatte localizzazioni al fine di soddisfare le esigenze dei residenti.

All'ingresso sud del Capoluogo il Piano Strutturale prevede la riorganizzazione del sistema viario che dovrà essere potenziato con la realizzazione della viabilità di margine (~~di sezione pari a mt. 23,00~~ comprensiva di pista ciclabile), con la previsione di due attraversamenti del tracciato ferroviario. Tale area potrà essere oggetto di puntuali completamenti edilizi, inoltre si prevedono due strutture ricettive ad albergo per una capacità di n. 100 posti letto, cadauna, corredate di infrastrutture di servizio alla viabilità. Gli interventi dovranno prevedere la contestuale realizzazione della viabilità di margine su descritta, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area in fregio sufficiente per realizzare un parcheggio scambiatore per almeno trecento posti auto.

Nella Città dello Studente sono ammessi nuovi interventi di edilizia scolastica, sulla base del fabbisogno da soddisfare, che sarà identificato nel Regolamento Urbanistico. E' ammessa anche la realizzazione di edifici **per finalità di interesse pubblico e generale uffici pubblici della Provincia** nei limiti di mq. 25.000 di s.l.p. da realizzarsi contestualmente alla viabilità di margine a sud del capoluogo dalla Fattoria Crespi sino a comprendere l'attraversamento ferroviario previsto più a nord dei due nuovi previsti. ~~L'intervento si basa sulla realizzazione della nuova sede della Provincia di cui al procedimento avviato ai sensi dell'art. 35 bis della L.R. n. 5/95. Prevede un idoneo concentramento degli uffici provinciali al fine di decongestionare le aree della città che attualmente ospitano sedi decentrate, nel quadro della complessiva valorizzazione del patrimonio pubblico. L'Amministrazione Provinciale parteciperà, in parte, alla realizzazione della viabilità di margine sopra descritta.~~ Il secondo attraversamento sarà realizzato dall'Amministrazione Comunale consentendo il

collegamento della viabilità di margine, richiamata per le suddette strutture alberghiere, con la nuova adiacente il tracciato ferroviario, compresa nella sub U.T.O.E. "Casalone".

Il Piano Strutturale prevede la ricucitura del tessuto urbano, attualmente caratterizzato da elementi di discontinuità mediante la realizzazione di insediamenti di edilizia pubblica nelle aree ortive dei Crespi (n. 100 alloggi) e del Fornacione (n. 100 alloggi); la realizzazione delle due suddette aree è condizionata alla realizzazione della viabilità di margine del capoluogo ~~di sezione pari a mt. 23,00~~ comprensiva di pista ciclabile, nel tratto tra la Fattoria Crespi e la Via de Barberi. E' a carico dell'Amministrazione Comunale la realizzazione del tratto di viabilità di margine dalla Via de Barberi alla Via Scansanese.

I nuovi insediamenti dovranno integrarsi con il tessuto urbano esistente, caratterizzato dall'insediamento P.E.E.P. di Via de Barberi in fase di realizzazione, al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici, nonché alla densità complessiva degli insediamenti.

Il Piano Strutturale conferma il Parco del fiume Ombrone per il suo tratto urbano, ammettendo la realizzazione di dotazioni pubbliche finalizzate alla sua fruizione compresa un'area sosta camper; il RUC dovrà definire idonei criteri di inserimento ambientale della struttura, al fine di mitigare l'impatto visivo e problematiche connesse con il rischio idraulico.

Lungo la Via Scansanese il Piano Strutturale, in luogo del P.I.P. previsto dal precedente Piano, prevede un insediamento residenziale misto privato/pubblico per complessivi n. 40 alloggi privati e n. 40 alloggi pubblici; la perequazione urbanistica, oltre la realizzazione degli standard urbanistici necessari per la parte privata dell'intervento, dovrà prevedere la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale della superficie necessaria per il P.E.E.P. con relativi spazi pubblici. Il Regolamento Urbanistico individuerà gli ambiti spaziali di applicazione delle due parti dell'insediamento. Il nuovo insediamento dovrà integrarsi con il tessuto urbano esistente al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, nonché alla densità complessiva degli insediamenti, rappresentando l'elemento urbanistico di pregio all'ingresso alla città dalla Via Scansanese.

Per il P.I.P. di via Scansanese è confermata la funzione produttiva artigianale in considerazione della sua prossimità alle nuove previsioni di viabilità del Capoluogo e alla Variante Aurelia; si conferma inoltre l'espansione artigianale sul retro. Il Regolamento Urbanistico definirà una specifica norma per gli orti periurbani all'ingresso della città, lungo la via Scansanese.

Il Piazzale dei Circhi potrà assumere la funzione di parcheggio scambiatore (indicativamente per n. 400 posti auto), considerato il facile collegamento con il centro del Capoluogo, essendo previsto lo spostamento delle attività per lo spettacolo in un altro contesto; la progettazione del parcheggio scambiatore dovrà porre attenzione all'impatto visivo che l'opera comporterà rispetto al contesto. Sarà ammissibile un edificio multipiano polifunzionale per attrezzature di interesse generale con relativi servizi; il RUC definirà il dimensionamento e le esatte funzioni nell'ambito della valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale; in ogni caso la previsione della nuova volumetria non dovrà pregiudicare la realizzazione del parcheggio scambiatore.

Il Villaggio Curiel dovrà essere mantenuto nei suoi caratteri morfologici.

Sul retro del Villaggio Curiel, in adiacenza degli impianti sportivi esistenti e di nuova previsione sulla Via Lago di Varano, si prevedono insediamenti residenziali per n. 190 alloggi privati, con un centro di servizi per mq. 4.000 di s.l.p., e n. 190 alloggi di edilizia residenziale pubblica; la perequazione urbanistica dovrà prevedere la realizzazione della viabilità di margine ~~di sezione di almeno mt. 23,00~~ comprensiva di pista ciclabile del capoluogo e di collegamento tra la Via Scansanese e la Via Senese, oltre la dotazione degli standard urbanistici di legge e la cessione delle aree per l'intervento P.E.E.P.; il Regolamento Urbanistico definirà l'assetto planivolumetrico, individuerà gli ambiti spaziali di applicazione e le interrelazioni funzionali dell'intervento privato e di quello pubblico. In ogni caso i nuovi insediamenti dovranno integrarsi con il tessuto urbano esistente al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, nonché alla densità complessiva degli insediamenti.

Per l'area urbana adiacente la Via Senese, il Regolamento Urbanistico potrà individuare interventi puntuali di completamento e di ampliamenti volumetrici.

A tale proposito il recupero del patrimonio edilizio esistente terrà conto dei seguenti criteri:

- rispetto della morfologia ambientale e urbanistica e delle testimonianze tipo-morfologiche dell'edilizia storica minore e monumentale
- gli interventi di riqualificazione saranno volti al recupero e al ripristino delle caratteristiche tipo-morfologiche, dei materiali, delle finiture e delle tecnologie costruttive tradizionali, mediante interventi di eliminazione delle superfetazioni, di ripristino dei caratteri distintivi ed eliminazione degli elementi di disturbo.

Per la parte oggi artigianale, adiacente la ferrovia, il Regolamento ammetterà anche interventi di ristrutturazione urbanistica (con la conferma di quelli già previsti nell'ex Foro Boario – S.T.U.), che favoriscano lo spostamento in ambiti esterni al capoluogo degli insediamenti commerciali e produttivi oggi esistenti e che creano congestione in questa parte significativa della città. Pertanto, il Regolamento Urbanistico, nel ridisegnare la viabilità dell'area, dovrà prevedere le sostituzioni delle funzioni da produttive a residenziali in modo tale da garantire uniformità tipologica dell'edificato, pur ammettendo un processo attuativo per stralci; oltre la destinazione residenziale saranno ammesse attività commerciali di vicinato, piccole attività artigianali compatibili, oltre che funzioni direzionali. Dovrà essere previsto il potenziamento e l'ampliamento di tutte le attrezzature pubbliche esistenti, oggi carenti in tale contesto. Nell'intervento potrà essere utilizzata la quota fissata dal Piano per nuove residenze nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

#### *Criteri e condizioni per l'uso delle risorse*

A tale proposito si fa riferimento generale al Quadro Conoscitivo, relativamente alla sezione della Valutazione degli Effetti Ambientali, "V4 Terza Fase: valutazione e screening in relazione alle U.T.O.E." ed ai Titoli II° e III° delle presenti Norme.

Relativamente agli obiettivi prestazionali, già individuati al paragrafo precedente, vengono definiti i criteri e condizioni per l'uso delle risorse, che dovranno essere osservate

con la redazione del Regolamento Urbanistico, di cui alla “Tabella B – Obiettivi prestazionali”.

Dovranno essere soddisfatti:

- riorganizzazione del sistema viario con particolare riguardo alla viabilità di margine
- incremento numerico degli attraversamenti ferroviari e dei parcheggi
- lo sviluppo dell’edilizia scolastica e pubblica deve essere adeguatamente dimensionato alle infrastrutture con particolare attenzione alla viabilità e ai posti auto
- particolare attenzione dovrà essere posta al sistema di approvvigionamento idrico (rete duale per uso irriguo), alla possibilità di impiego di energia alternativa, nonché alla massima permeabilità del suolo
- lo sviluppo residenziale pubblico nell’area di via De Barberi deve essere adeguatamente dimensionato alle infrastrutture con particolare attenzione alla viabilità e ai posti auto
- le dotazioni del Parco Urbano del Fiume Ombrone dovranno essere adeguatamente inserite nel particolare contesto ambientale
- utilizzo del Piazzale dei Circhi come parcheggio scambiatore e trasferimento in altra area delle attività di spettacoli viaggianti
- gli interventi di ricucitura urbana nelle aree retrostanti il Villaggio Curiel dovranno essere adeguatamente dimensionati alle infrastrutture con particolare riferimento alla viabilità e ai posti auto
- la riqualificazione del tessuto urbano tra la ferrovia e il viale Europa dovrà comportare: la eliminazione delle attività produttive non congrue con il tessuto circostante, la sostituzione delle funzioni da produttive a residenziali, commerciali di vicinato, direzionali, piccole attività artigianali compatibili, nonché l’incremento dei servizi pubblici esistenti.

Relativamente alle risorse in condizioni di fragilità, oltre al livello di compatibilità individuato per ciascuna area/zona alla Tabella D, sono state definite le possibilità d’uso ai fini abitativi e la capacità di sopportare effetti conseguenti ad insediamenti in aree limitrofe, sempre per ciascuna area/zona, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, “Tabella D – Risorse in condizione di fragilità – Aree potenzialmente utilizzabili”.

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre fornire prescrizioni in merito alla necessità di acquisire, in via preliminare ad ogni intervento, il nulla osta sulla disponibilità di ciascuna risorsa da parte dell’Ente gestore.

#### **Art. 96 - Sub U.T.O.E. n. 1.5 “Barbanella e Gorarella”**

##### *Descrizione*

Questo ambito territoriale (di superficie complessiva pari a mq. 4.974.165) rappresenta l’espansione storica della città ad ovest della ferrovia; è caratterizzata dalla presenza di molteplici funzioni e soffre della difficoltà di collegamento con il resto della città a causa del tracciato ferroviario. E’ quindi incastonato tra la ferrovia e l’aeroporto, trovando in questi elementi i limiti incontestabili per qualsiasi forma di ulteriore espansione. Vi insistono importanti impianti sportivi come lo Stadio di calcio, del baseball e quello di atletica, inoltre vi è il Parco di Via Giotto che rappresenta uno dei più importanti spazi pubblici e di

aggregazione della città; a completamento del suddetto percorso pubblico c'è il Parco di Villa Pizzetti con i relativi servizi sanitari pubblici.

Il nucleo di Barbanella soffre della presenza dell'impianto di Tiro a Segno che, un tempo ubicato ai margini della città, oggi risulta inglobato all'interno del tessuto urbano. Caratterizza la sub U.T.O.E. l'insediamento artigianale di Via Orcagna, anch'esso ormai inglobato nel tessuto cittadino.

L'edilizia residenziale è caratterizzata da diverse tipologie insediative conseguenti ad un disegno ordinato e frutto dei piani regolatori che si sono susseguiti dal dopoguerra ad oggi (ad esempio il Villaggio Azzurro e il PEEP di Gorarella), con l'eccezione dell'insediamento di piccole casette sorto lungo la via Castiglione, in proseguimento della Via Sauro, risultato di un piano di edilizia popolare ante-guerra, le "casette del Duce".

#### *Statuto dei Luoghi*

Plesso ex Villa Pizzetti e il suo Parco  
Impianti sportivi e Parco di Via Giotto  
PEEP "Gorarella" e "Barbanella"  
"Villaggio Azzurro"  
Le "casette del Duce"

oltre quelle deducibili dalle Tavole del Quadro Conoscitivo richiamate nell'art. 90.

#### *Indicazioni strategiche, azioni e modalità di intervento*

Rappresenta una azione strategica per l'attuazione del Piano Strutturale il riassetto funzionale mediante la risagomatura del rilevato ferroviario tra il Ponte dei Macelli e le Quattro Strade, sia al fine di incrementare i collegamenti pedonali-carrabili tra le due parti della città, che al fine di ricavare parcheggi pubblici, la cui progettazione dovrà essere coordinata con quelle relative ai potenziamenti dei sottopassi ferroviari esistenti (Ponte dei Macelli, Stadio, La Marmora, Quattro Strade). Il tutto previa intesa con RFI. Il Piano Strutturale prevede che il sistema della viabilità principale esistente (Via Telamonio, Viale De Nicola, Viale della Repubblica, Via Giotto e altre) sia riorganizzato, mediante verifiche del P.U.M., al fine di incrementare i posti auto e realizzare piste ciclabili.

E' consentita la nuova realizzazione oltre che il potenziamento e l'ampliamento di tutte le attrezzature pubbliche esistenti, con esclusione dell'impianto di Tiro a Segno, rimandando al Regolamento Urbanistico la definizione delle funzioni ammesse, quantità ed esatte localizzazioni al fine di soddisfare le esigenze dei residenti. Particolare attenzione dovrà essere posta in sede di progettazione nel caso di interventi sugli impianti sportivi.

Il Piano Strutturale prevede prioritariamente il riuso del patrimonio edilizio esistente con possibili interventi di completamento del tessuto urbano che saranno puntualmente definiti con il Regolamento Urbanistico; per tali finalità potranno essere realizzati n. 70 nuovi alloggi.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente terrà conto dei seguenti criteri:

- rispetto della morfologia ambientale e urbanistica e delle testimonianze tipomorfologiche dell'edilizia storica minore e monumentale
- gli interventi di riqualificazione saranno volti al recupero e al ripristino delle caratteristiche tipomorfologiche, dei materiali, delle finiture e delle tecnologie



costruttive tradizionali, mediante interventi di eliminazione delle superfetazioni, di ripristino dei caratteri distintivi ed eliminazione degli elementi di disturbo

- valorizzazione del patrimonio pubblico mediante il riuso per funzioni residenziali e servizi compatibili anche con ampliamenti a completamento per i soli edifici che non costituiscono testimonianza storica

Gli interventi di nuova edificazione, negli ambiti di completamento, potranno avvenire mediante azioni di ricucitura dell'aggregato urbano nel rispetto della maglia viaria, degli elementi più qualificanti del tessuto edilizio circostante, degli assetti vegetazionali, geomorfologici e dei valori visuali.

In questa sub U.T.O.E., in generale, si prevede la possibilità di potenziare le attrezzature pubbliche esistenti, ammettendone anche di nuovi di iniziativa privata, con centri di servizi, al fine di qualificare ulteriormente i quartieri sorti ad alta concentrazione residenziale. Il Regolamento Urbanistico definirà le puntali localizzazioni, funzioni e volumi. Per il Parco di via Giotto il Piano Strutturale prevede la valorizzazione con possibile ampliamento del suo perimetro al fine di creare un ideale collegamento con il Campo Zauli.

Per l'insediamento produttivo di Via Orcagna, si prevede la riconversione funzionale a residenze, attività commerciali di vicinato, attività artigianali compatibili, attività direzionali e strutture ricettive (per un massimo di n. 100 posti letto), il tutto mediante la demolizione dei volumi esistenti e la loro ricostruzione nel limite ~~del 60%~~ della volumetria ammissibile di cui alla pianificazione previgente e comunque di quella esistente, laddove superiore per un massimo di tre elevazioni fuori terra; il Regolamento Urbanistico definirà gli ulteriori elementi progettuali necessari per riorganizzare la maglia stradale e le dotazioni di spazi pubblici.

Gli interventi di sostituzione edilizia dovranno avvenire mediante azioni di ricucitura dell'aggregato urbano con la riorganizzazione della maglia viaria, degli elementi più qualificanti del tessuto edilizio circostante, degli assetti vegetazionali, geomorfologici e dei valori visuali.

Per l'intervento art. 68/15 della previgente pianificazione il Piano Strutturale prevede **il rispetto dei** ~~la riduzione della volumetria al 60%, da realizzare secondo i~~ criteri e ~~con delle~~ funzioni di cui al predetto intervento di ristrutturazione urbanistica di Via Orcagna.

Il Regolamento Urbanistico indicherà lo strumento attuativo e il relativo ambito spaziale di applicazione al fine della realizzazione della suddetta previsione.

Per l'insediamento "Oliveto" si prevede l'ampliamento con la realizzazione di n. 90 alloggi privati, da perequare con la cessione di aree da destinare a parco o verde di quartiere e con la cessione della superficie necessaria per realizzare la nuova viabilità di margine ~~di almeno mt. 23,00 di sezione stradale~~ comprensiva di pista ciclabile dalla Strada delle Collacchie fino al PEEP "Villa Pizzetti".

Il nuovo insediamento dovrà integrarsi con il tessuto urbano esistente dello "Oliveto" al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, nonché alla densità complessiva degli insediamenti.

Sono confermate sia le lottizzazioni residenziali che il PEEP ad ovest del plesso Villa Pizzetti e si prevede di dotare tali insediamenti con un centro di servizi ove insediare una

attività commerciale di media distribuzione, mediante procedura di trasferimento, attività commerciali di vicinato, attività artigianali compatibili (per mq. 5.000 di s.l.p.) e direzionali di quartiere (per mq. 1.000 di s.l.p.). Ai fini della perequazione urbanistica l'intervento è subordinato alla realizzazione della nuova viabilità di margine dalla strada delle Collacchie fino alla strada di accesso al PEEP "Villa Pizzetti".

Nell'area attualmente occupata dall'impianto di Tiro a Segno, si prevede un insediamento di edilizia residenziale pubblica per n. 200 alloggi con attività commerciali di vicinato, attività artigianali compatibili (per mq. 1.000 di s.l.p.), attività direzionali di quartiere (per mq. 500 di s.l.p.). L'intervento, finalizzato a soddisfare le esigenze abitative dei dipendenti pubblici, è subordinato alla concessione, mediante canone ricognitorio, all'Amministrazione Comunale dell'intero tratto comunale (urbano ed extraurbano) dell'ex Canale Diversivo da utilizzare per finalità pubbliche. L'attuazione dell'intervento sarà definita da un Accordo di Programma che dovrà stabilire prioritariamente le modalità attuative e i tempi di realizzazione dell'intervento residenziale pubblico e la concessione dell'ex Canale Diversivo; l'Accordo definirà la eventuale rilocalizzazione, sempre su area demaniale, dell'impianto di Tiro a Segno in ambito esterno al centro abitato. I criteri insediativi del nuovo P.E.E.P. saranno quelli che hanno caratterizzato gli insediamenti residenziali pubblici del contesto; il Regolamento Urbanistico sarà dotato di un Atlante degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica di Barbanella, Gorarella e Via Clodia che comprenderà una analisi dettagliata delle tipologie edilizie.

Per quanto concerne l'aeroporto il Piano Strutturale, oltre che confermare l'attuazione delle previsioni di ampliamento, comprendendovi le strutture di servizi per l'aeroscalo frontistanti il PEEP ad ovest del plesso "Villa Pizzetti", ammette la realizzazione di ulteriori mq. 15.000 di s.l.p. per eventuali nuovi fabbisogni da soddisfare per servizi all'aeroporto stesso.

Coerentemente con il PCCA, il PS definisce una fascia ~~di m. 300 dalla recinzione dell'aeroporto~~ dove ammettere ~~solo~~ attività di supporto e di servizio della infrastruttura **oltre che funzioni compatibili con il Piano di Rischio Aeroportuale**. A confine dell'aeroporto, il PS prevede una viabilità ~~di almeno m. 23,00 di sezione stradale~~ comprensiva di pista ciclabile a collegamento della via Castiglione con la strada delle Collacchie. Nell'area compresa tra la predetta fascia di rispetto dell'aeroporto, la via Orcagna, la via Castiglione e gli insediamenti residenziali del Vignaccio e del Villaggio Kennedy, si prevede un insediamento misto per funzioni artigianali, commerciali all'ingrosso per una slp di mq. 40.000 e direzionali per una slp di mq. 10.000; gli edifici produttivi potranno avere tagli dimensionali diversi con l'accorgimento di prevedere una fascia di edifici di base in adiacenza degli edifici residenziali. Nell'insediamento misto, sono ammesse anche nuove edificazioni residenziali per n. 100 alloggi complessivi di cui n. 50 per edilizia pubblica. Il RUC definirà gli ulteriori elementi progettuali necessari per organizzare le dotazioni di spazi pubblici e per l'inserimento delle aree residenziali in adiacenza di quelle esistenti. L'attuazione dell'intero suddetto insediamento misto, è subordinata alla realizzazione degli standard di legge e della viabilità di margine in fregio alla recinzione dell'aeroporto nel tratto compreso tra la via Castiglione e la via Orcagna, oltre alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area necessaria per il PEEP. In tale contesto è prevista anche la realizzazione di un albergo per n. 100 posti letto, che potrà svolgere la funzione di struttura di servizio all'aeroporto; la sua realizzazione è subordinata alla cessione gratuita all'Amministrazione

Comunale di un'area in fregio alla via Orcagna necessaria a realizzare un parcheggio scambiatore per almeno 200 posti auto.

Per l'area in adiacenza al cantiere della Provincia, si conferma la destinazione per servizi di supporto all'aeroporto per la fascia di terreni ricadenti nei mt. 300 dalla recinzione dell'aeroporto stesso; per la parte residua, entro il perimetro della sub U.T.O.E., il Piano Strutturale ammette un piccolo centro di servizi per mq. 2.000 di s.l.p.

Per l'area retrostante la lottizzazione "Verde Maremma" si conferma la destinazione produttiva artigianale e per commercio all'ingrosso, ampliandone il perimetro. L'intervento è finalizzato a riordinare l'area degradata sorta ad ovest della città ed è subordinato alla contestuale realizzazione della nuova viabilità di margine ~~di almeno mt. 23,00 di sezione stradale~~ comprensiva di pista ciclabile prevista dall'intersezione con la viabilità di raccordo tra lo svincolo Grosseto Nord e la Strada del Padule, fino ad arrivare alla Via Castiglione. Il Piano, nel prescrivere che la progettazione dovrà essere di iniziativa pubblica, ammette edifici produttivi ~~di tipologia "grande" e "media"~~ fino a due elevazioni fuori terra per una superficie massima copribile di mq. 150.000 (pari a mq. 300.000 di s.l.p. comprensivi del residuo della pianificazione previgente). Il Regolamento Urbanistico dovrà definire quegli accorgimenti progettuali idonei a garantirne un corretto inserimento paesistico-ambientale. Nel progetto dovrà essere compresa la realizzazione di una infrastruttura pubblica per "orti sociali" e il riordino degli orti privati.

Per le aree produttive esistenti a nord di Barbanella, poste tra la ferrovia e il tratto urbano dell'Aurelia, si ammette la riconversione funzionale a residenze, attività commerciali di vicinato, attività artigianali compatibili e attività direzionali, il tutto mediante la demolizione dei volumi esistenti e loro ricostruzione nel limite ~~del 60%~~ della volumetria ammissibile di cui alla pianificazione previgente e comunque di quella esistente laddove superiore per un massimo di tre elevazioni fuori terra. Il Regolamento Urbanistico definirà gli ulteriori elementi progettuali necessari per riorganizzare la maglia stradale e le dotazioni di spazi pubblici; per tale finalità potrà essere utilizzata la quota fissata dal Piano per nuove residenze nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi di sostituzione edilizia dovranno avvenire mediante azioni di ricucitura dell'aggregato urbano con la riorganizzazione della maglia viaria, degli elementi più qualificanti del tessuto edilizio circostante, degli assetti vegetazionali, geomorfologici e dei valori visuali.

#### *Criteri e condizioni per l'uso delle risorse*

A tale proposito si fa riferimento generale al Quadro Conoscitivo, relativamente alla sezione della Valutazione degli Effetti Ambientali, "V4 Terza Fase: valutazione e screening in relazione alle U.T.O.E." ed ai Titoli II° e III° delle presenti Norme.

Relativamente agli obiettivi prestazionali, già individuati al paragrafo precedente, vengono definiti i criteri e condizioni per l'uso delle risorse, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, di cui alla "Tabella B – Obiettivi prestazionali".

Dovranno essere soddisfatti:

- particolare attenzione dovrà essere posta al sistema di approvvigionamento idrico (rete duale per uso irriguo), al sistema dei rifiuti, alla possibilità di impiego di energia alternativa, nonché alla massima permeabilità del suolo.
- Lo sviluppo dei nuovi interventi residenziali dovrà essere adeguatamente dimensionato alle infrastrutture con particolare attenzione alla viabilità ed ai posti auto.
- Nella prima fascia di rispetto di classificazione acustica relativa all'aeroporto si potranno precedere solo attività di supporto e di servizio dell'infrastruttura.

Relativamente alle risorse in condizioni di fragilità, oltre al livello di compatibilità individuato per ciascuna area/zona alla Tabella D, sono state definite le possibilità d'uso ai fini abitativi e la capacità di sopportare effetti conseguenti ad insediamenti in aree limitrofe, sempre per ciascuna area/zona, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, "Tabella D – Risorse in condizione di fragilità – Aree potenzialmente utilizzabili".

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre fornire prescrizioni in merito alla necessità di acquisire, in via preliminare ad ogni intervento, il nulla osta sulla disponibilità di ciascuna risorsa da parte dell'Ente gestore.

#### **Art. 97 - Sub U.T.O.E. n. 1.6 "Casalone"**

##### *Descrizione*

Questo ambito (di superficie complessiva pari a mq. 1.661.100) del Capoluogo è caratterizzato dalla presenza dell'ippodromo "Casalone" con adiacente tenuta, di un'area artigianale sviluppatasi intorno all'ex fornace Chigiotti e da un intervento residenziale sorto mediante un Accordo di Programma. Da questo contesto si diparte la Strada della Trappola che rappresenta il collegamento al mare con una notevole valenza paesistica ambientale, stante la prossimità con il sistema golenale del fiume Ombrone.

In tale sub U.T.O.E. è presente una sottostazione elettrica E.N.E.L. di M.T.

##### *Statuto dei Luoghi*

Ippodromo del Casalone

Tenuta Razza del Casalone

oltre quelle deducibili dalle Tavole del Quadro Conoscitivo richiamate nell'art. 90.

##### *Indicazioni strategiche, azioni e modalità di intervento*

Il Piano Strutturale delimita la Sub U.T.O.E. con la previsione di una viabilità di margine, corredata di pista ciclabile ~~e di sezione di almeno mt. 23,00~~, che collega la Strada delle Collacchie con una viabilità parallela e adiacente il tracciato ferroviario, interessato dalla previsione di due attraversamenti. Il Regolamento Urbanistico definirà una adeguata fascia di rispetto alla predetta viabilità dove poter localizzare impianti di distribuzione carburanti, incentivando il trasferimento di quelli ubicati nel centro abitato, da considerarsi incompatibili.

Per l'ippodromo Casalone si prevede il suo potenziamento con nuovi impianti sportivi correlati all'attività ippica con strutture di servizi necessarie per la fruizione degli stessi; il tutto per una superficie massima di mq. 3.000 di s.l.p. all'interno dell'attuale perimetro dell'impianto e mq. 6.000 di s.l.p. all'esterno dello stesso. Tali previsioni potranno essere realizzate perequando la cessione all'Amministrazione Comunale della viabilità di margine del Capoluogo nel tratto dal Fosso Martello alla Strada della Trappola.

Per l'adiacente Tenuta Razza del Casalone si conferma la funzione ricettiva, ammettendo un incremento di n. 150 posti letto di nuova edificazione, oltre al riuso, sempre per la medesima finalità, del patrimonio edilizio esistente, il tutto da perequare con la cessione di aree da destinare a parco o verde di quartiere per ha 10.00.00, con la cessione della superficie necessaria per realizzare la nuova viabilità di margine della città dalla Strada delle Collacchie fino al Fosso Martello, con la cessione di un'area, in fregio alla nuova viabilità di margine, sufficiente per realizzare un parcheggio scambiatore per almeno duecento posti auto. Il Regolamento Urbanistico definirà i criteri per la nuova edificazione tali da consentire un organico inserimento paesistico-ambientale della nuova volumetria rispetto agli edifici di pregio della Tenuta.

~~L'area dell'ex fornace Chigiotti, nei limiti del volume esistente, sarà destinata ad attività artigianali e/o di commercio all'ingrosso, ammettendo un intervento di ristrutturazione urbanistica che risolva la dotazione di spazi pubblici correlati alla funzione mista dell'area.~~

Per le aree adiacenti l'ex fornace Chigiotti ~~si mantiene la~~ Il Piano Strutturale riconosce le funzioni degli insediamenti **produttivi artigianali** (per i quali ~~il Piano Strutturale ne~~ ammette il completamento), confermando l'espansione di iniziativa privata ad est, ma con funzione residenziale (n. 40 alloggi); nell'ambito della applicazione della perequazione urbanistica, l'intervento potrà attuarsi con la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un lotto di mq. 3.000 dove realizzare un centro di servizi con una s.l.p. di mq. 3.000 per attività commerciali di vicinato, artigianali compatibili (mq. 2.000) e direzionali di servizio al contesto artigianale vicino (mq. 1.000). Si conferma altresì la previsione ricettiva adiacente l'attuale centrale ENEL.

Gli interventi di nuova edificazione potranno avvenire mediante azioni di ricucitura dell'aggregato urbano nel rispetto della maglia viaria, degli elementi più qualificanti del tessuto edilizio circostante, degli assetti vegetazionali, geomorfologici e dei valori visuali.

Ogni nuovo insediamento dovrà integrarsi con il tessuto urbano esistente al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, nonché alla densità complessiva degli insediamenti.

La centrale E.N.E.L., oggi esistente nell'area frontistante l'ippodromo, potrà essere ridislocata nel limite della U.T.O.E. n. 1. Al fine di conseguire tale obiettivo il Piano Strutturale prevede che sull'area oggi utilizzata dal predetto impianto E.N.E.L., possa realizzarsi un insediamento residenziale privato per n. 50 nuovi alloggi. Per tale intervento valgono i medesimi criteri edificatori prescritti per il precedente insediamento residenziale.

Nell'area ricompresa tra la ferrovia, la nuova viabilità di margine del capoluogo e l'intervento residenziale del Casalone, è previsto un nuovo insediamento con le seguenti funzioni e quantità:

- n. 280 alloggi di edilizia residenziale privata;

- n. 280 alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- tre attività commerciali di media distribuzione da insediare con procedura di trasferimento per una s.l.p pari a mq. 6.500.

I nuovi insediamenti dovranno integrarsi con il tessuto urbano esistente al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, nonché alla densità complessiva degli insediamenti, pur ammettendo un'edilizia con indici fondiari più estensivi.

Per questo intervento, la perequazione urbanistica dovrà prevedere la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area PEEP, la realizzazione della viabilità di margine ~~(di sezione di almeno mt. 23,00)~~ comprensiva di pista ciclabile del capoluogo dalla Strada della Trappola al tracciato ferroviario, oltre la dotazione degli standards di Legge. Il Regolamento Urbanistico definirà una adeguata fascia di rispetto alla predetta viabilità dove poter localizzare anche impianti di distribuzione carburanti, incentivando il trasferimento di quelli ubicati nel centro abitato, da considerarsi incompatibili.

#### *Criteri e condizioni per l'uso delle risorse*

A tale proposito si fa riferimento generale al Quadro Conoscitivo, relativamente alla sezione della Valutazione degli Effetti Ambientali, "V4 Terza Fase: valutazione e screening in relazione alle U.T.O.E." ed ai Titoli II° e III° delle presenti Norme.

Relativamente agli obiettivi prestazionali, già individuati al paragrafo precedente, vengono definiti i criteri e condizioni per l'uso delle risorse, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, di cui alla "Tabella B – Obiettivi prestazionali".

Dovranno essere soddisfatti:

- particolare attenzione dovrà essere posta al sistema di approvvigionamento idrico (rete duale per uso irriguo), al sistema dei rifiuti, alla possibilità di impiego di energia alternativa, nonché alla massima permeabilità del suolo.
- La riconversione dell'area artigianale ex fornace Chigiotti dovrà essere adeguatamente dimensionata alle infrastrutture con particolare riferimento alla viabilità ed ai posti auto.

Relativamente alle risorse in condizioni di fragilità, oltre al livello di compatibilità individuato per ciascuna area/zona alla Tabella D, sono state definite le possibilità d'uso ai fini abitativi e la capacità di sopportare effetti conseguenti ad insediamenti in aree limitrofe, sempre per ciascuna area/zona, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, "Tabella D – Risorse in condizione di fragilità – Aree potenzialmente utilizzabili".

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre fornire prescrizioni in merito alla necessità di acquisire, in via preliminare ad ogni intervento, il nulla osta sulla disponibilità di ciascuna risorsa da parte dell'Ente gestore.

## **Art. 98 - Sub U.T.O.E. n. 1.7 “Ex Diversivo”**

### *Descrizione*

Questa sub U.T.O.E. (di superficie complessiva pari a mq. 518.980) è rappresentata dal tratto urbano dell'ex Canale Diversivo, di cui la parte centrale è stata tombata. Non vi insistono costruzioni e risulta attraversata dai collegamenti viari dell'antico nucleo della città con le espansioni urbane più recenti. L'area è di proprietà demaniale ed ha mantenuto nel tempo la sua fruizione pubblica. E' interessata da un elettrodotto che si diparte dalla centrale ENEL di via Senese e confina con importanti attrezzature pubbliche di valenza sovracomunale (Caserma VV.FF., nuova Questura, Caserma Ansaldo).

### *Statuto dei Luoghi*

Gli argini del canale e le opere d'arte idrauliche

### *Indicazioni strategiche, azioni e modalità di intervento*

Il Piano Strutturale conferma la funzione pubblica dell'ex Canale, prevedendo una rifunzionalizzazione a Parco Urbano da dotare con volumetrie di corredo (ad esempio attrezzature per orto botanico, spazi aperti per spettacoli, teatro tenda, attività di servizi finalizzate alla fruizione e alla vivibilità del Parco da integrarsi con il sistema dei percorsi del Parco delle Bonifiche, il tutto per mq. 8.000 di s.l.p.); il Parco Urbano potrà comprendere il mercato settimanale nel tratto in cui non sono più leggibili i caratteri originari dell'ex canale Diversivo. Il Parco Urbano farà parte del complessivo Parco della Bonifica che interessa l'intera struttura idraulica dal Ponte Tura fino al Padule, dovranno quindi essere preservate le parti ancora integre dell'originaria struttura; il Parco Urbano dovrà ridefinire gli attraversamenti viari ortogonali e il sistema di piste ciclabili da interrelare con il sistema dei Parchi del Capoluogo.

La concessione dell'area dell'ex Canale (ivi compreso il tratto extraurbano) dallo Stato al Comune rappresenta elemento vincolante per l'attuazione delle previsioni edificatorie nell'area dell'impianto di Tiro a Segno, anch'esso di proprietà statale.

### *Criteri e condizioni per l'uso delle risorse*

A tale proposito si fa riferimento generale al Quadro Conoscitivo, relativamente alla sezione della Valutazione degli Effetti Ambientali, “V4 Terza Fase: valutazione e screening in relazione alle U.T.O.E.” ed ai Titoli II° e III° delle presenti Norme.

Relativamente agli obiettivi prestazionali, già individuati al paragrafo precedente, vengono definiti i criteri e condizioni per l'uso delle risorse, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, di cui alla “Tabella B – Obiettivi prestazionali”.

Dovranno essere soddisfatti:

- l'approvvigionamento idrico per uso irriguo, anche attraverso il riuso di acque tecniche
- reperimento dei parcheggi
- ridefinizione degli attraversamenti viari ortogonali e delle piste ciclabili da interrelate con gli altri parchi del capoluogo



- mantenimento della funzione pubblica del parco con volumetrie di corredo.

Relativamente alle risorse in condizioni di fragilità, oltre al livello di compatibilità individuato per ciascuna area/zona alla Tabella D, sono state definite le possibilità d'uso ai fini abitativi e la capacità di sopportare effetti conseguenti ad insediamenti in aree limitrofe, sempre per ciascuna area/zona, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, "Tabella D – Risorse in condizione di fragilità – Aree potenzialmente utilizzabili".

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre fornire prescrizioni in merito alla necessità di acquisire, in via preliminare ad ogni intervento, il nulla osta sulla disponibilità di ciascuna risorsa da parte dell'Ente gestore.

## **Art. 99 - Sub U.T.O.E. n. 1.8 "Serenissima"**

### *Descrizione*

L'ambito territoriale (di superficie complessiva pari a mq. 1.901.430) delimitato dalla Via Senese, dall'ex canale Diversivo, dalla via Serenissima e dall'area industriale del Poggione, è caratterizzato dalla presenza di diversi servizi pubblici di valenza sovracomunale tra cui l'Ospedale della Misericordia, oltre che le due installazioni militari poste lungo la via Senese. L'area di frangia restante è ancora interessata da usi agricoli, ancorché relativamente più intensamente edificata di altre aree simili per effetto della vicinanza del centro urbano.

### *Statuto dei Luoghi*

Ospedale della Misericordia

oltre quelle deducibili dalle Tavole del Quadro Conoscitivo richiamate nell'art. 90.

### *Indicazioni strategiche, azioni e modalità di intervento*

Il Piano Strutturale delimita la Sub U.T.O.E. con la previsione di una viabilità di margine, corredata di pista ciclabile, che collega la Via Scansanese alla Via Senese mediante il potenziamento della Via Serenissima e il collegamento allo svincolo Grosseto Est della Variante Aurelia; tale opera, ~~di larghezza complessiva della sezione di almeno mt. 23,00,~~ rappresenta una delle fondamentali azioni strategiche del Piano Strutturale e si completa con una nuova strada adiacente l'ex canale Diversivo con collegamento perpendicolare alla via Serenissima. La realizzazione di tale viabilità di margine dovrà precedere o quanto meno essere contestuale all'attuazione delle previsioni edificatorie, pubbliche e private, di seguito descritte. Il Regolamento Urbanistico definirà una adeguata fascia di rispetto alla predetta viabilità dove localizzare impianti di distribuzione carburanti, incentivando il trasferimento di quelli ubicati nel centro abitato, da considerarsi incompatibili.

Per quanto attiene i diversi servizi pubblici di valenza sovracomunale che caratterizzano l'area, è previsto l'ampliamento dell'area ospedaliera, ammettendo un incremento della strutture sanitarie fino a mq. 20.000 di s.l.p., e una struttura ricettiva alberghiera, integrata alla struttura ospedaliera medesima, per n. 100 posti letto; è confermata la previsione della nuova struttura penitenziaria lungo la via della Serenissima, ammettendo per tale opera una s.l.p. di mq. 15.000.

Nell'area compresa tra il futuro ampliamento dell'Ospedale e la Caserma del "Savoia Cavalleria" è previsto un insediamento PEEP per n. 120 alloggi e il completamento dell'area industriale di Via Genova, secondo i parametri già utilizzati per tale insediamento.



Nell'area restante il Piano prevede:

- n. 400 alloggi di residenza privata di cui n. 10 alloggi per interventi di completamento mediante nuova edificazione;
- n. 150 alloggi di residenza pubblica;
- mq 15.000 di s.l.p. per uffici pubblici;
- la possibilità di trasferire due attività di grande distribuzione commerciale (una alimentare e una non alimentare), ammettendo l'incremento fino al 30% della superficie di vendita, previsto dalla normativa regionale vigente in materia, fatta salva la disponibilità dell'apposito contingente; l'insediamento di quattro attività di media distribuzione di vendita, di cui almeno tre per trasferimento con possibilità di arrivare al limite di mq. 1.500 di superficie di vendita cadauna (l'intera previsione commerciale non potrà superare il limite di mq. 22.500 di s.l.p.);
- la realizzazione di Centri di Servizi dove poter insediare attività commerciali di vicinato, artigianali compatibili, attività terziarie, il tutto per una s.l.p di mq. 15.000 (di cui mq. 2.000 per le attività commerciali, mq. 3.000 per le attività artigianali di servizio e mq. 10.000 per le attività terziarie);
- la realizzazione di un albergo di supporto alla viabilità nei pressi dello svincolo Grosseto Est per n. 150 posti letto;
- la realizzazione di infrastrutture pubbliche, di interesse generale come ad esempio edifici di culto, attrezzature scolastiche, verde pubblico attrezzato, impianti sportivi, orti sociali (il tutto per mq. 30.000 di s.l.p. indicativi).

Le previsioni di cui sopra dovranno essere realizzate secondo il criterio di compattezza verso l'edificato esistente, mantenendo comunque un varco a tutela dell'oliveto esistente nella parte centrale della sub UTOE. Gli insediamenti di grande e media distribuzione dovranno essere realizzati nella parte più distante dallo svincolo.

Il nuovo insediamento dovrà integrarsi con il tessuto urbano, rappresentato dalle attrezzature pubbliche esistenti, al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche dei nuovi edifici, nonché alla densità complessiva dell'insediamento.

E' prevista l'applicazione della perequazione urbanistica, che dovrà assicurare la realizzazione e cessione gratuita delle aree per gli standard minimi di legge (le opere di urbanizzazione primaria dovranno comprendere la viabilità parallela l'ex canale Diversivo e il collegamento con la Via Serenissima in fregio all'area per la nuova struttura penitenziaria), la cessione gratuita delle aree PEEP e delle aree per uffici pubblici, delle aree per impianti sportivi, delle aree per l'ampliamento dell'ospedale e per la nuova struttura carceraria, oltre che prevedere la realizzazione della viabilità di margine descritta nel presente articolo.

In ogni caso, poiché la realizzazione della viabilità di margine rappresenta un obiettivo prioritario del Piano Strutturale, l'attuazione degli interventi edificatori previsti, pubblici e privati, nella sub U.T.O.E. è comunque subordinata alla sua realizzazione.

Il Regolamento Urbanistico indicherà gli strumenti attuativi e i relativi ambiti spaziali di applicazione al fine della realizzazione delle suddette previsioni.

*Criteri e condizioni per l'uso delle risorse*

A tale proposito si fa riferimento generale al Quadro Conoscitivo, relativamente alla sezione della Valutazione degli Effetti Ambientali, “V4 Terza Fase: valutazione e screening in relazione alle U.T.O.E.” ed ai Titoli II° e III° delle presenti Norme.

Relativamente agli obiettivi prestazionali, già individuati al paragrafo precedente, vengono definiti i criteri e condizioni per l’uso delle risorse, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, di cui alla “Tabella B – Obiettivi prestazionali”.

Dovranno essere soddisfatti:

- particolare attenzione dovrà essere posta al sistema di approvvigionamento idrico (rete duale per uso irriguo), al sistema dei rifiuti, alla possibilità di impiego di energia alternativa, nonché alla massima permeabilità del suolo.
- Lo sviluppo dei nuovi insediamenti dovrà attestarsi al margine dell’edificato e dovrà essere adeguatamente dimensionato alle infrastrutture con particolare attenzione alla viabilità di margine, ai posti auto e alle dotazioni di standard.

Relativamente alle risorse in condizioni di fragilità, oltre al livello di compatibilità individuato per ciascuna area/zona alla Tabella D, sono state definite le possibilità d’uso ai fini abitativi e la capacità di sopportare effetti conseguenti ad insediamenti in aree limitrofe, sempre per ciascuna area/zona, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, “Tabella D – Risorse in condizione di fragilità – Aree potenzialmente utilizzabili”.

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre fornire prescrizioni in merito alla necessità di acquisire, in via preliminare ad ogni intervento, il nulla osta sulla disponibilità di ciascuna risorsa da parte dell’Ente gestore.

## **Art. 100 - Sub U.T.O.E. n. 1.9 “Cittadella”**

### *Descrizione*

Questo ambito territoriale (di superficie complessiva pari a mq. 2.120.259) è definito dalla Via Senese, dall’ex canale Diversivo, dal nucleo residenziale del Poggione e dall’area artigianale sorta con l’attuazione del P.I.P. Nord del Capoluogo; in questo ambito è compresa l’area di espansione residenziale a Nord del Capoluogo con alcuni nuclei commerciali di quartiere, in fase di realizzazione.

La parte più estesa e prossima al centro urbano è stata edificata in anni recenti ed ormai è pressoché completata. E’ caratterizzata dalla presenza di importanti infrastrutture pubbliche di valenza sovracomunale quali la nuova Caserma dei Vigili del Fuoco e la Questura (quest’ultima in corso di realizzazione); è presente anche un impianto ENEL dal quale si dipartono elettrodotti di MT, oltre che un impianto di deposito carburanti.

La parte restante della Sub U.T.O.E. comprende alcune strutture poderali storiche, in parte già inglobate nel tessuto urbano.

All’estremo nord dell’area vi è la via del Commendone che attraversa il nucleo residenziale del Poggione, sviluppatosi come ampliamento di un antico nucleo di case rurali,

il quale caratterizzato da una edilizia residenziale semplice che conclude l'edificato del Capoluogo lungo la direttrice della Via Senese nel suo tratto urbano.

#### *Statuto dei Luoghi*

Strada del Commendone e resti agricoli di valore documentario da conservare

Aree di accesso alla città da riqualificare e decongestionare

Cono visivo dalla Aurelia

oltre quelle deducibili dalle Tavole del Quadro Conoscitivo richiamate nell'art. 90.

#### *Indicazioni strategiche, azioni e modalità di intervento*

Il Piano Strutturale delimita la Sub U.T.O.E. con la previsione di una viabilità di margine, corredata di pista ciclabile, che collega la Via Senese all'area artigianale del P.I.P. Nord, che si interseca con un nuovo asse viario, parallelo alla Via Senese, che si diparte dallo svincolo Grosseto Centro fino a congiungersi con la viabilità esterna all'insediamento residenziale denominato "Il Borgo". Questo sistema viario, insieme a quello previsto per la sub U.T.O.E. "Serenissima", si rende necessario per creare un nuovo accesso al Capoluogo, alleggerendo il carico veicolare oggi gravante sul tracciato urbano della Via Senese. Il sistema viario, sinora descritto, ~~dovrà avere una larghezza complessiva della sezione di almeno mt. 23,00, ed~~ **rappresenta anch'esso** una delle fondamentali azioni strategiche del Piano Strutturale. La realizzazione di tale viabilità di margine dovrà precedere o quanto meno essere contestuale all'attuazione delle previsioni edificatorie, pubbliche e private, di seguito descritte. Il Regolamento Urbanistico definirà una adeguata fascia di rispetto alla predetta viabilità dove localizzare anche impianti di distribuzione carburanti, incentivando il trasferimento di quelli ubicati nel centro abitato, da considerarsi incompatibili.

In questa sub U.T.O.E., in generale, si prevede la possibilità di potenziare le attrezzature pubbliche esistenti, ammettendone anche di nuovi di iniziativa privata, con centri di servizi, al fine di qualificare ulteriormente i quartieri sorti ad alta concentrazione residenziale. Il Regolamento Urbanistico definirà le puntuali localizzazioni, funzioni e volumi. Per le strutture poderali esistenti si prescrive il mantenimento dei caratteri agricoli, ammettendo intervento di recupero per finalità residenziali o ricettive di pregio.

La parte nord-ovest della sub U.T.O.E. assume valore strategico per il Piano in quanto è previsto l'insediamento di un polo integrato di servizi, ad ovest della nuova viabilità di collegamento dello svincolo Grosseto Centro con il Capoluogo. Questo polo integrato di servizi comprende funzioni commerciali di grande e media distribuzione di vendita, attività terziarie, attività commerciali di vicinato, attività artigianali compatibili, attività per lo spettacolo anche all'aperto, come di seguito specificate:

- un'area commerciale integrata per mq. 40.000 di s.l.p. comprendente: un ipermercato (ammissibile solo con il trasferimento dell'unico previsto dal P.T.C. nel Capoluogo), una ulteriore grande distribuzione di vendita non alimentare, mediante procedura di trasferimento (ammettendo l'incremento fino al 30% della superficie di vendita, previsto dalla normativa regionale vigente in materia, fatta salva la disponibilità dell'apposito contingente), di quattro attività di media distribuzione di vendita di cui almeno tre per trasferimento, con possibilità di arrivare al limite di mq. 1.500 di superficie di vendita cadauna, oltre ad attività commerciali di vicinato e artigianali compatibili; tale area comprende ulteriori 10.000 mq. di slp da destinare alle funzioni generali del PIS, con esclusione di attività commerciali con superfici di vendita;

- un centro per lo spettacolo per mq. 5.000 di s.l.p., oltre che un'area per attività di spettacoli viaggianti.

E' previsto un insediamento di n. 50 alloggi di edilizia residenziale privata da realizzare in adiacenza agli insediamenti residenziali esistenti (lungo la viabilità di margine della pianificazione previgente).

La centrale E.N.E.L., posta attualmente lungo la via Senese, potrà essere rilocalizzata nel perimetro dell'U.T.O.E. del Capoluogo; al fine di favorire tale obiettivo il Piano Strutturale prevede, nell'area dell'attuale centrale, una struttura ricettiva alberghiera per n. 100 posti letto.

L'attuazione delle suelencate previsioni, con esclusione dell'intervento finalizzato allo spostamento della centrale ENEL, è condizionata alla contestuale realizzazione della nuova viabilità di collegamento dello svincolo Grosseto Centro con il Capoluogo (lottizzazione "Il Borgo") e della nuova viabilità di margine a congiungersi con l'area produttiva Nord.

Il Regolamento Urbanistico indicherà lo strumento attuativo e il relativo ambito spaziale di applicazione al fine della realizzazione delle suddette previsioni; definirà inoltre l'esatto tracciato (che nella cartografia di Piano assume valenza di corridoio infrastrutturale) del collegamento con lo svincolo Grosseto Centro, nel massimo rispetto del paesaggio agrario, oltre che una adeguata fascia di rispetto dalla via del Commendone che manterrà il suo carattere di viabilità rurale. E' prevista la applicazione della perequazione urbanistica, che dovrà assicurare la realizzazione e cessione gratuita delle aree di standard minimi di legge, oltre ad assicurare la realizzazione della viabilità di margine precedentemente descritta. In ogni caso si prescrive la redazione di un progetto complessivo per un qualificato inserimento ambientale e paesistico con particolare attenzione all'impatto che il polo di servizi comporterà per la percezione visiva dal tracciato della Variante Aurelia, prescrivendo che la nuova edificazione dovrà attestarsi entro il limite fissato dalla fascia di rispetto della Via del Commendone. Per il suddetto insediamento di n. 50 alloggi di edilizia residenziale è prevista l'applicazione della perequazione urbanistica che dovrà assicurare la cessione di ha 2.00.00 di superficie per la realizzazione della nuova centrale ENEL.

Ad est della nuova viabilità di collegamento dello svincolo Grosseto Centro con il Capoluogo, si prevede un insediamento residenziale da svilupparsi in adiacenza di quelli esistenti a nord del capoluogo, in fase di attuazione; tale insediamento comprende n. 200 alloggi di edilizia privata, n. 110 alloggi di edilizia pubblica, un parcheggio scambiatore per almeno 300 posti auto, il tutto delimitato da una nuova viabilità di margine ~~di larghezza complessiva della sezione di almeno mt. 23,00~~, comprensiva di pista ciclabile. Il parcheggio scambiatore dovrà essere opportunamente schermato dalla Via Senese con essenze arboree; inoltre la pavimentazione dovrà essere permeabile.

Si prevede inoltre la possibilità di ricucire le aree di frangia del nucleo del Poggione e a questo scopo, oltre al riuso del patrimonio edilizio esistente, si ammettono n. 50 nuovi alloggi privati. Sempre nel nucleo del Poggione il Regolamento Urbanistico definirà puntualmente un massimo di n. 10 alloggi da potersi realizzare con completamenti edilizi o ampliamenti volumetrici.

Il nuovo insediamento, comunque, dovrà integrarsi con il tessuto urbano adiacente del Poggione al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario. Elemento di riqualificazione del Poggione sarà un nuovo spazio di aggregazione ad ovest del margine dell'esistente edificato.

Tra l'insediamento del Poggione e il nuovo insediamento residenziale più a sud, al fine di impedire la saldatura dell'edificato esistente e di previsione, è prevista la realizzazione del Parco rurale (già descritto nella sub Unità di Paesaggio Pi2.3.1) di almeno ha. 10.00.00.

Il Regolamento Urbanistico indicherà lo strumento attuativo e il relativo ambito spaziale di applicazione al fine della realizzazione delle suddette previsioni. Con esclusione dei n. 10 alloggi di completamento in loc. Poggione, è prevista l'applicazione della perequazione urbanistica che dovrà assicurare la realizzazione delle aree per gli standard minimi di legge, la cessione gratuita del Parco rurale ricadente nella sub Unità Pi 2.3.1, delle aree necessarie per il parcheggio scambiatore, per il PEEP, per il nuovo spazio di aggregazione del Poggione, oltre ad assicurare la realizzazione della viabilità di margine precedentemente descritta, di congiungimento della Via Senese con la nuova viabilità di collegamento del capoluogo allo svincolo Grosseto Centro.

#### *Criteri e condizioni per l'uso delle risorse*

A tale proposito si fa riferimento generale al Quadro Conoscitivo, relativamente alla sezione della Valutazione degli Effetti Ambientali, "V4 Terza Fase: valutazione e screening in relazione alle U.T.O.E." ed ai Titoli II° e III° delle presenti Norme.

Relativamente agli obiettivi prestazionali, già individuati al paragrafo precedente, vengono definiti i criteri e condizioni per l'uso delle risorse, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, di cui alla "Tabella B – Obiettivi prestazionali".

Dovranno essere soddisfatti:

- particolare attenzione dovrà essere posta al sistema di approvvigionamento idrico (rete duale per uso irriguo), al sistema dei rifiuti, alla possibilità di impiego di energia alternativa, nonché alla massima permeabilità del suolo.
- lo sviluppo dei nuovi insediamenti dovrà essere adeguatamente dimensionato alle infrastrutture con particolare attenzione alla viabilità di margine, ai posti auto e agli standard.

Relativamente alle risorse in condizioni di fragilità, oltre al livello di compatibilità individuato per ciascuna area/zona alla Tabella D, sono state definite le possibilità d'uso ai fini abitativi e la capacità di sopportare effetti conseguenti ad insediamenti in aree limitrofe, sempre per ciascuna area/zona, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, "Tabella D – Risorse in condizione di fragilità – Aree potenzialmente utilizzabili".

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre fornire prescrizioni in merito alla necessità di acquisire, in via preliminare ad ogni intervento, il nulla osta sulla disponibilità di ciascuna risorsa da parte dell'Ente gestore.

#### **Art. 101 - Sub U.T.O.E. n. 1.10 "Poggetti"**

##### *Descrizione*

Questo ambito territoriale (di superficie complessiva pari a mq. 3.133.786 rappresenta il naturale completamento di una serie di insediamenti produttivi sviluppatasi mediante l'iniziativa pubblica (PIP Nord) e quella privata (Poggetti e Quattro Poderi), attestatisi sulla Aurelia Nord e sullo svincolo della Variante Aurelia. Gli insediamenti esistenti presentano diversità sostanziali dal punto di vista della qualità urbanistica; se infatti l'area di cui al P.I.P. mantiene una sua organicità complessiva, gli interventi privati frontistanti (loc. Quattro Poderi) sono sorti disordinatamente e non presentano nel loro insieme alcuna qualità urbana. La parte confinante con la sub U.T.O.E. "Cittadella" è caratterizzata da un insediamento commerciale con funzione di filtro tra l'area artigianale e le aree residenziali a nord del capoluogo.

Il P.I.P. Nord è attraversato dalla linea ferroviaria che corre in rilevato e che rappresenta una barriera non solo visiva, ma anche funzionale tra le due parti dell'insediamento produttivo.

#### *Statuto dei Luoghi*

##### *Aree Produttive*

oltre quelle deducibili dalle Tavole del Quadro Conoscitivo richiamate nell'art. 90.

#### *Indicazioni strategiche, azioni e modalità di intervento*

Il Piano Strutturale conferma la necessità di realizzare l'attraversamento ferroviario sulla Via Giada per poter rendere funzionale la viabilità dell'intero insediamento produttivo P.I.P. Nord; tale attraversamento rappresenta una azione strategica prioritaria in quanto elemento di raccordo di parti importanti della città, sia esistenti che previste. A sua volta lo svincolo della Variante Aurelia dovrà essere attraversato da una nuova viabilità al fine di collegare il P.I.P. Nord con l'insediamento produttivo dei Poggetti Nuovi.

Sono confermate le funzioni e i parametri edilizi dell'area produttiva ad ovest del tracciato della vecchia Aurelia Nord in considerazione della presenza di tessuto edilizio produttivo di recente consolidamento.

Per il P.I.P. Nord si ammette l'ampliamento del perimetro, senza interessare gli edifici dell'azienda agricola del Poponaio, mediante la realizzazione di edifici produttivi su due elevazioni, ~~di tipologia "grande" e "intermedia"~~; se ne conferma la funzione artigianale con possibilità di insediare attività commerciali all'ingrosso, il tutto per un massimo di mq. 60.000 di superficie coperta (pari a mq. 120.000 di s.l.p.). In tale ampliamento potrà essere individuata una stazione ecologica per la sola raccolta differenziata di materiali nobili con annesso impianto di selezione e trattamento; sarà possibile inoltre individuare un'altra area per la raccolta di rifiuti da demolizione con la prescrizione che il ciclo di lavorazione avvenga in ambiente chiuso. Il dimensionamento di entrambi gli impianti sarà definito dal RUC.

Per l'area artigianale in loc. "Quattro Poderi" si prevede l'ampliamento del perimetro che viene delimitato da una nuova viabilità di margine, parallela al tracciato della vecchia Aurelia, sino a congiungersi con l'ingresso nord della città; in tale insediamento sono ammesse:

- attività artigianali e commerciali all'ingrosso;
- due attività di grande distribuzione non alimentare mediante procedura di trasferimento (ammettendo l'incremento fino al 30% della superficie di vendita,

previsto dalla normativa regionale vigente in materia, fatta salva la disponibilità dell'apposito contingente);

- sei attività commerciali non alimentari di media distribuzione, di cui almeno quattro per procedura di trasferimento.

Tutti gli edifici **si svilupperanno** ~~apparterranno alle tipologie "grande" e "intermedia"~~ su due elevazioni e complessivamente non potranno superare un massimo di mq. 150.000 di superficie coperta (pari a mq. 300.000 di s.l.p. di cui mq. 27.000 di s.l.p. per le attività di media e grande distribuzione commerciale). E' previsto, inoltre, un centro di servizi per mq. 5.000 di s.l.p. (di cui mq. 1.000 per attività commerciali di vicinato e artigianali compatibili e mq. 4.000 per attività di servizi).

L'ampliamento dell'insediamento produttivo è condizionato dalla realizzazione contestuale della viabilità descritta ~~(per una sezione di almeno mt. 23,00~~ comprensiva di pista ciclabile), dalla realizzazione degli standard di legge, oltre che dalla riqualificazione complessiva della sede stradale della vecchia Aurelia e dalla realizzazione e cessione gratuita dell'area per un parcheggio scambiatore per almeno trecento posti auto in fregio all'Aurelia.

Il Regolamento Urbanistico indicherà lo strumento attuativo e il relativo ambito spaziale di applicazione al fine della realizzazione delle suddette previsioni. Per i criteri insediativi si rinvia a quanto prescritto all'art. 90.

L'insediamento produttivo "Poggetti Nuovi", di cui è previsto un ulteriore ampliamento sino al canale Molla, comprenderà:

- attività artigianali e commerciali all'ingrosso;
- l'insediamento, mediante procedura di trasferimento, di una attività di grande distribuzione commerciale (ammettendo l'incremento fino al 30% della superficie di vendita, previsto dalla normativa regionale vigente in materia, fatta salva la disponibilità dell'apposito contingente);
- l'insediamento di quattro attività commerciali di media distribuzione di vendita di cui almeno tre con procedura di trasferimento;

Tutti gli edifici produttivi realizzabili in questa area **si svilupperanno saranno del tipo** ~~"grande" e "intermedia"~~ su due elevazioni per mq. 100.000 di superficie coperta (pari a mq. 200.000 di s.l.p. di cui mq. 14.000 di s.l.p. per le attività di media e grande distribuzione di vendita).

In questa area sono inoltre previste:

la realizzazione di un centro di servizi di mq. 4.000 di s.l.p. (di cui mq. 1.000 per attività commerciali di vicinato e artigianali compatibili e mq. 3.000 per attività di servizi);

- la realizzazione del Mercato Annonario su una area di ha 3.00.00 per mq. 15.000 di s.l.p..

L'ampliamento dell'insediamento dovrà prevedere, oltre la realizzazione degli standard di legge, in applicazione della perequazione urbanistica, la contestuale realizzazione dell'attraversamento viario dello svincolo Grosseto Nord a carico dei privati che attuano l'intervento, nonché la cessione gratuita dell'area per la realizzazione del Mercato Annonario.

Nell'area all'esterno dei suddetti insediamenti produttivi, compresa fra la ferrovia, il canale Molla e lo svincolo della Variante Aurelia, potrà essere realizzato un albergo con attrezzature di supporto alla viabilità per n. 200 nuovi posti letto; in tale area, in applicazione della perequazione urbanistica, dovrà essere individuata e ceduta all'Amministrazione Comunale un'area multifunzionale di almeno ha. 4.00.00 di superficie dovrà inoltre essere ceduta all'Amministrazione Comunale una superficie di ha 5.00.00 adiacente l'UTOE del capoluogo da boscare per finalità di compensazione forestale.

Sia nell'insediamento "Quattro Poderi", che in quello "Poggetti Nuovi" potranno essere ubicati impianti di distribuzione carburanti da collocarsi in prossimità degli assi viari definiti dal Piano. Inoltre, per le aree lungo lo svincolo Grosseto Nord della Variante Aurelia si ammettono attività espositive all'aperto e/o l'ampliamento dei lotti produttivi adiacenti.

Il Regolamento Urbanistico indicherà lo strumento attuativo e il relativo ambito spaziale di applicazione al fine della realizzazione delle suddette previsioni; in particolare, per l'insediamento produttivo "Poggetti Nuovi" dovrà essere prevista un'area boscata con almeno 550 piante/ha dal limite Nord della sub UTOE per una fascia di mt. 300.

Il Regolamento Urbanistico, oltre ai criteri insediativi prescritti all'art. 90, dovrà fissare i criteri per la progettazione dell'assetto urbanistico dei suddetti contesti, ponendo particolare attenzione alle dotazioni pubbliche e agli elementi più critici dal punto di vista paesistico ambientale; nel dettaglio si dovrà prevedere una adeguata schermatura visiva lungo il canale Molla e il Fosso San Rocco e una progettazione unitaria dell'insediamento produttivo a nord dello svincolo Grosseto Nord della Variante Aurelia al fine di garantire una visuale di pregio dell'insediamento che rappresenta uno dei principali ingressi alla città. E' consentito il recupero edilizio ed ambientale dei fabbricati della fattoria "Poggetti Nuovi" secondo le modalità che saranno individuate dal Regolamento Urbanistico.

#### *Criteri e condizioni per l'uso delle risorse*

A tale proposito si fa riferimento generale al Quadro Conoscitivo, relativamente alla sezione della Valutazione degli Effetti Ambientali, "V4 Terza Fase: valutazione e screening in relazione alle U.T.O.E." ed ai Titoli II° e III° delle presenti Norme.

Relativamente agli obiettivi prestazionali, già individuati al paragrafo precedente, vengono definiti i criteri e condizioni per l'uso delle risorse, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, di cui alla "Tabella B – Obiettivi prestazionali".

Dovranno essere soddisfatti:

- particolare attenzione dovrà essere posta al sistema di approvvigionamento idrico (rete duale per uso irriguo), al sistema dei rifiuti, alla possibilità di impiego di energia alternativa, nonché alla massima permeabilità del suolo.
- Lo sviluppo dei nuovi insediamenti dovrà essere adeguatamente dimensionato alle infrastrutture con particolare attenzione alla viabilità di margine, ai posti auto e standard.
- È confermato l'attraversamento della ferrovia necessario per collegare le due aree produttive ad est e ovest del rilevato ferroviario



Relativamente alle risorse in condizioni di fragilità, oltre al livello di compatibilità individuato per ciascuna area/zona alla Tabella D, sono state definite le possibilità d'uso ai fini abitativi e la capacità di sopportare effetti conseguenti ad insediamenti in aree limitrofe, sempre per ciascuna area/zona, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, "Tabella D – Risorse in condizione di fragilità – Aree potenzialmente utilizzabili".

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre fornire prescrizioni in merito alla necessità di acquisire, in via preliminare ad ogni intervento, il nulla osta sulla disponibilità di ciascuna risorsa da parte dell'Ente gestore.

## **Art. 102 - U.T.O.E. n. 2 "Marina di Grosseto"**

### *Descrizione*

La frazione di Marina di Grosseto è sorta con atti regolamentari degli anni Venti che disciplinavano la parte a destra del Canale San Rocco, mentre la parte in sinistra si è sviluppata spontaneamente su aree demaniali nel dopoguerra. Il centro abitato di Marina di Grosseto è stato oggetto di pesanti interventi di ristrutturazione, in applicazione della Variante per Fascia Costiera del 1974, che hanno comportato la perdita dell'immagine originaria della frazione, con l'attuazione del Comparto C1. Recentemente è stato realizzato il nuovo Porto Turistico della Frazione caratterizzato da due darsene interne e sul retro di tale infrastruttura insiste il punto d'ormeggio lungo le sponde del canale San Rocco; significativa è la presenza della Fortezza, oggi in stato di sostanziale degrado.

A sud del canale è in corso di recupero l'area demaniale sulla quale era sorta un'edilizia semplice e spontanea e si è conclusa l'attuazione del PEEP. Elemento fondamentale per la frazione è l'asse rappresentato dalla passeggiata a mare, che collega il Porto alle ex Colonie.

A nord la frazione si è sviluppata con lottizzazioni residenziali diffuse in pineta che hanno sostanzialmente mantenuto i loro caratteri originari. A conclusione del centro abitato vi sono le ex colonie, oggetto di un piano di recupero per finalità ricettive alberghiere. Tra queste significativa è la ex colonia San Rocco di cui sono ben leggibili i caratteri architettonici; altro edificio importante per Marina di Grosseto è l'ex colonia Snia Viscosa con il suo parco pinetato per la quale il precedente Piano ha previsto il recupero per finalità ricettive. Il Viale dei Platani rappresenta la viabilità di margine ad ovest della frazione. L'intero centro abitato ricade in area vincolata (L. 1497/39) e risulta delimitato da una A.R.P.A.

Sull'arenile della frazione insistono n. 37 stabilimenti balneari, attrattori di traffico; tra questi si distingue "la Rotonda" che ha mantenuto inalterato il suo assetto planivolumetrico originario. Il P.R.G. è stato oggetto di una recente Variante per la fascia costiera ai sensi della D.C.R.T. n. 47/85 che ha ridisciplinato gli interventi sugli stabilimenti esistenti oltre a prevederne dei nuovi, anche in sostituzione di quelli demoliti per la realizzazione del Porto.

La frazione, nel suo complesso, è carente di parcheggi pubblici, difficili da localizzare all'interno dell'abitato; tale situazione sarà aggravata dall'operatività del Porto. Di fatto il

centro abitato di Marina di Grosseto è da intendersi completato per cui potranno ammettersi solo interventi puntuali di nuova edificazione e/o sostituzione edilizia.

La U.T.O.E. sviluppa una superficie complessiva pari a mq. 1.984.284.

#### *Statuto dei Luoghi*

Canale San Rocco

Area demaniale di recupero sul lato sx del canale San Rocco

La Fortezza

Il fabbricato storico dell'ex Colonia Snia Viscosa

Ex Colonia San Rocco

Alcuni edifici privati residenziali (ad esempio La Rotonda)

oltre quelle deducibili dalle Tavole del Quadro Conoscitivo richiamate nell'art. 90.

#### *Indicazioni strategiche, azioni e modalità di intervento*

Per la frazione di Marina di Grosseto il Piano Strutturale conferma la vocazione turistica che la stessa ha assunto nel tempo.

Del Comparto C1, in considerazione dell'ormai prossimo limite di saturazione della frazione, se ne prevede il completamento, non ammettendo nuove volumetrie sugli edifici del primo viale, e consentendo un massimo di nuovi n. 10 alloggi in ampliamento di volumi esistenti nella parte rimanente del Comparto. Per le strutture ricettive alberghiere esistenti nella frazione, escluse quelle poste sul primo viale, il Piano Strutturale ammette il potenziamento finalizzato ad incrementare la ricettività ad Albergo nel limite di n. 150 posti letto complessivi. Ulteriore nuova ricettività potrà essere reperita con il riuso del patrimonio edilizio esistente. Per le aree residenziali sorte nel contesto pinetato sono ammessi unicamente interventi di ristrutturazione edilizia, senza sostituzione degli edifici originari, di cui dovranno essere mantenuti i caratteri morfologici. Nelle altre aree di completamento della frazione si prevedono completamenti edilizi e ampliamenti volumetrici per n. 20 alloggi di residenza privata; si prevedono inoltre n. 30 alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente terrà conto dei seguenti criteri:

- rispetto della morfologia ambientale e urbanistica e delle testimonianze tipo-morfologiche dell'edilizia storica minore e monumentale
- gli interventi di riqualificazione saranno volti al recupero e al ripristino delle caratteristiche tipo-morfologiche, dei materiali, delle finiture e delle tecnologie costruttive tradizionali, mediante interventi di eliminazione delle superfetazioni, di ripristino dei caratteri distintivi ed eliminazione degli elementi di disturbo

Gli interventi di nuova edificazione, negli ambiti di completamento, potranno avvenire mediante azioni di ricucitura dell'aggregato urbano nel rispetto della maglia viaria, degli elementi più qualificanti del tessuto edilizio circostante, degli assetti vegetazionali, geomorfologici e dei valori visuali.

Il Piano Strutturale prevede, all'interno del perimetro urbano di cui alla pianificazione previgente (all'angolo tra la Via Letizia e la Via Serena), una struttura sociale plurifunzionale per disabili di mq. 800 di s.l.p. (su due elevazioni), da realizzare mediante progetto di iniziativa pubblica.

Il Piano Strutturale conferma il riuso delle ex Colonie per finalità ricettive alberghiere.

Nell'area ricompresa tra la Via Maroncelli e le esistenti strutture ricettive poste dietro la Chiesa, fino alla Via Giusti, potrà essere realizzato un Albergo per n. 100 posti letto; la realizzazione dell'intervento è subordinata alla cessione all'Amministrazione Comunale di almeno ha. 10.00.00 di area da boscare e cedere all'Amministrazione Comunale ubicata in adiacenza di centri abitati o in ampliamento di aree boscate esistenti.

Nell'area ricompresa tra il pattinodromo e il PEEP di via Bramante si prevede un nuovo Albergo per n. 100 posti letto; la realizzazione dell'intervento è subordinata alla cessione all'Amministrazione Comunale di almeno ha. 10.00.00 di area da boscare e cedere all'Amministrazione Comunale ubicata in adiacenza di centri abitati o in ampliamento di aree boscate esistenti.

L'area del depuratore (che sarà trasferito ed accorpato all'impianto del Capoluogo) potrà, previa bonifica, essere destinata ad Albergo per n. 275 posti letto.

Gli interventi di nuova edificazione suddescritti potranno avvenire mediante azioni di ricucitura dell'aggregato urbano nel rispetto della maglia viaria, degli elementi più qualificanti del tessuto edilizio circostante, degli assetti vegetazionali, geomorfologici e dei valori visuali.

Per il canale San Rocco, nel tratto compreso tra il Porto Turistico e l'attuale Ponte dei Cavalleggeri, mantenendo prioritariamente la sua funzione di canale di bonifica idraulica, il Piano Strutturale conferma l'utilizzo a punto d'ormeggio per piccoli natanti, ammettendo la realizzazione di pontili mobili galleggianti e comunque tali da garantire la funzionalità idraulica del canale; al punto d'ormeggio dovrà essere garantita l'accessibilità per i mezzi di emergenza e soccorso. Le modalità di accesso al punto d'ormeggio sono descritte nell'art. 41. Il Piano Strutturale ammette un massimo di 600 posti barca e nel perimetro dell'U.T.O.E. dovrà essere garantito un posto auto ogni due posti barca.

Il Porto e il punto d'ormeggio ancorché rappresentano due strutture distinte, possono essere gestite da un unico soggetto.

La gestione delle due suddette strutture dovrà garantire la funzionalità idraulica del canale e della foce al mare.

Per il Porto di Marina il Piano Strutturale ~~conferma~~ **rinvia alle** scelte effettuate con l'Accordo di Programma (e sue varianti) tra Regione, Provincia e Comune. L'attuale ponte attestato sulla via di Tombolo dovrà in ogni caso essere sostituito, sullo stesso sedime, da almeno un collegamento pedonale e ciclabile tra le due parti della frazione. Una volta valutata la compatibilità e la sostenibilità di nuova ricettività e servizi all'interno del perimetro del Porto Turistico di Marina, la nuova previsione sarà introdotta mediante variante all'accordo di programma per il Porto Turistico, trattandosi di opera pubblica; in tal caso, sarà utilizzata una quota dei posti letto previsti complessivamente all'interno del Capoluogo. **Il Regolamento Urbanistico e il Piano Regolatore del Porto potranno ridefinire il perimetro dell'area portuale e il numero dei posti barca.**

La ex Fortezza dovrà mantenere la sua funzione pubblica anche a servizio della nautica. Sul lato a sinistra del canale San Rocco, il Piano conferma le previsioni viarie (~~compreso il nuovo attraversamento del canale stesso~~) e urbanistiche in fase di realizzazione e il Regolamento Urbanistico introdurrà, per la sola area demaniale, i possibili accorgimenti

normativi per ridefinire le sistemazioni esterne dei lotti, le modalità di realizzazione degli spazi e attrezzature pubbliche, oggi carenti in tale ambito della frazione, nelle aree già destinate a tali funzioni dal precedente Piano. In particolare potrà rappresentare elemento di riqualificazione di tale contesto la realizzazione di un Centro Velico Sportivo di mq. 3.000 di s.l.p. su due elevazioni.

Lungo la via di Tombolo si prevede la realizzazione di un Centro di Servizi di mq. 1.500 di s.l.p. (di cui mq. 1.000 per attività commerciali di vicinato e attività artigianali di servizio e mq. 500 per servizi) in luogo dell'edificio scolastico non realizzato.

Gli interventi di nuova edificazione suddescritti potranno avvenire mediante azioni di ricucitura dell'aggregato urbano nel rispetto della maglia viaria, degli elementi più qualificanti del tessuto edilizio circostante, degli assetti vegetazionali, geomorfologici e dei valori visuali.

In ogni caso, per l'intera frazione, il Regolamento Urbanistico definirà quali attrezzature ed impianti pubblici sono da potenziare e, se necessari, ne individuerà dei nuovi, privilegiando la realizzazione di nuovi parchi in ambiti pinetati.

Per l'arenile il Piano Strutturale prevede due ulteriori stabilimenti balneari, da realizzare lungo il fronte della frazione, di cui uno correlato funzionalmente con il Centro Velico previsto sul lato sinistro della frazione. Il Regolamento Urbanistico definirà la localizzazione e le caratteristiche tipologiche e costruttive, che potranno valere anche per gli stabilimenti balneari e i punti di ristoro esistenti in caso di ristrutturazione nel rispetto dei criteri fissati all'art. 41.

Una nuova area produttiva è prevista tra la strada delle Collacchie e il canale San Rocco, rappresentando l'unico sviluppo rilevante della frazione. Il Piano Strutturale, nel mantenere le funzioni dell'insediamento PIP esistente, conferma l'attuazione della lottizzazione Dirudino per attività artigianali e commerciali connesse di vicinato; nel caso che i lotti produttivi abbiano una superficie superiore a mq. ~~1.000~~ ~~4.000~~, il PS ammette alloggi di guardiania al fine di ~~incentivare l'insediamento di~~ **garantire la tutela delle** attività produttive ~~insediate o da insediare connesse alla nautica~~. Il PS prevede una nuova area produttiva come supporto al Porto di Marina e per localizzarvi servizi importanti.

Le destinazioni d'uso previste per tale area produttiva sono:

- 1) attività artigianali per la nautica, con annesse attività espositive/commerciali (per un massimo di mq. 50.000 di s.l.p.), con edifici produttivi di almeno mq. 2.000 di superficie coperta;
- 2) una area per spettacoli viaggianti con annesso lotto per servizi logistici;
- 3) un impianto sportivo di calcio in sostituzione di quello in loc. Il Cristo
- 4) un centro con sole attività di servizi (mq. 3.000 di s.l.p.), artigianali e commerciali di vicinato per mq. 2.000 di s.l.p.
- 5) un parcheggio scambiatore per almeno n. 500 posti auto da realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale
- 6) un impianto distribuzione carburanti mediante trasferimento di uno degli impianti esistenti nella frazione
- 7) una area sosta camper

L'area dovrà essere schermata, rispetto alla viabilità principale, con un impianto boscato con piantumazione di almeno 550 piante/ha di mt 50,00 di profondità e di mt. 350,00 dal Fosso Tanaro; dovrà inoltre essere prevista una fascia di rispetto alberata di m. 20,00 dal canale.

Saranno a carico dei proponenti l'intervento, oltre le dotazioni di legge per standard urbanistici, la cessione dell'area per il parcheggio scambiatore e delle fasce alberate di rispetto.

Oltre al rispetto dei criteri insediativi prescritti all'art. 90, l'intervento dovrà essere oggetto di una progettazione complessiva unitaria, che includerà un attento studio del paesaggio finalizzato ad un corretto inserimento paesistico-ambientale della previsione.

Il Piano Strutturale ammette il potenziamento e l'ampliamento degli attuali impianti e attrezzature pubbliche a servizio della frazione ubicati nel Territorio Aperto, oltre che la realizzazione di nuovi impianti che si rendessero necessari per garantire i servizi essenziali e la fruizione ricettiva della frazione.

#### *Criteri e condizioni per l'uso delle risorse*

A tale proposito si fa riferimento generale al Quadro Conoscitivo, relativamente alla sezione della Valutazione degli Effetti Ambientali, "V4 Terza Fase: valutazione e screening in relazione alle U.T.O.E." ed ai Titoli II° e III° delle presenti Norme.

Relativamente agli obiettivi prestazionali, già individuati al paragrafo precedente, vengono definiti i criteri e condizioni per l'uso delle risorse, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, di cui alla "Tabella B – Obiettivi prestazionali".

Dovranno essere soddisfatti:

- particolare attenzione dovrà essere posta al sistema di approvvigionamento idrico (rete duale per uso irriguo), al sistema dei rifiuti, alla possibilità di impiego di energia alternativa, nonché alla massima permeabilità del suolo.
- Lo sviluppo dei nuovi insediamenti dovrà essere adeguatamente dimensionato alle infrastrutture con particolare attenzione alla viabilità di margine, ai posti auto e standard.

Relativamente alle risorse in condizioni di fragilità, oltre al livello di compatibilità individuato per ciascuna area/zona alla Tabella D, sono state definite le possibilità d'uso ai fini abitativi e la capacità di sopportare effetti conseguenti ad insediamenti in aree limitrofe, sempre per ciascuna area/zona, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, "Tabella D – Risorse in condizione di fragilità – Aree potenzialmente utilizzabili".

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre fornire prescrizioni in merito alla necessità di acquisire, in via preliminare ad ogni intervento, il nulla osta sulla disponibilità di ciascuna risorsa da parte dell'Ente gestore.

#### **Art. 103 - U.T.O.E. n. 3 "Il Cristo"**

### *Descrizione*

Il nucleo rurale de “Il Cristo” si è sviluppato lungo il tratto terminale della Strada Provinciale del Pollino, con una serie di modesti manufatti e l’insediamento di due significative attività produttive di supporto all’agricoltura (la Cantina e la Coop. San Rocco); vi sono anche alcuni impianti pubblici e una struttura ricettiva, oltre che una area sosta camper in fase di realizzazione. Il nucleo assume con il Piano Strutturale il ruolo di polo ricettivo con la previsione di nuovi alberghi da realizzare in adiacenza del nucleo. Di fatto il nucleo de “Il Cristo” rappresenta il naturale sviluppo di Marina di Grosseto che ha raggiunto i suoi limiti fisici di sviluppo. La U.T.O.E. sviluppa una superficie complessiva pari a mq. 215.280.

### *Statuto dei Luoghi*

Non rilevate Invarianti Strutturali

### *Indicazioni strategiche, azioni e modalità di intervento*

Il nucleo rurale del Cristo assume una rilevanza strategica per l’attuazione del Piano Strutturale in quanto rappresenta lo sviluppo del turismo in luogo della frazione di Marina di Grosseto. A tale scopo il Piano Strutturale assegna al nucleo de “Il Cristo” il ruolo di polo alberghiero e le esistenti attività produttive agricole potranno trasferirsi nel Centro Agricolo Produttivo del Casotto Pescatori per il quale si conferma il potenziamento, come già delineato dal P.T.C.

Il Regolamento Urbanistico definirà gli eventuali interventi di potenziamento delle strutture pubbliche o di interesse pubblico presenti.

Il Piano Strutturale ammette il potenziamento e l’ampliamento degli attuali impianti pubblici a servizio della frazione ubicati nel Territorio Aperto (ad esempio reti tecnologiche e relative volumetrie di servizio) oltre che la realizzazione di nuovi impianti che si rendessero necessari per garantire i servizi essenziali e la fruizione ricettiva della frazione.

A sud del nucleo rurale si prevede una nuova viabilità di margine (corredata di pista ciclabile) parallela all’attuale tracciato, sino ad arrivare alla strada litoranea delle Collacchie (le parti pinetate interessate dalla nuova viabilità dovranno essere compensate con una superficie doppia da boscare).

Tra l’attuale tracciato viario e la nuova viabilità di margine si prevede un albergo per un massimo di n. 225 posti letto con il recupero dei volumi esistenti, attualmente utilizzati dalla cooperativa San Rocco, e loro redistribuzione planivolumetrica; in tale struttura potrà essere previsto un centro convegni.

In adiacenza al campo sportivo e sempre nella fascia compresa tra l’attuale tracciato viario e la nuova viabilità di margine, si prevede un altro albergo per n. 100 posti letto.

Lungo la viabilità che attraversa il nucleo, il Piano Strutturale prevede il riuso del patrimonio edilizio esistente con possibili interventi di completamento e modesti ampliamenti volumetrici che saranno puntualmente definiti dal Regolamento Urbanistico.

Si prevede inoltre la possibilità di trasformare i volumi della Cantina per ricavare un albergo per n. 150 posti letto.

Si prevede la trasformazione ad albergo della struttura ricettiva “Il Grottaione” per 150 posti letto di cui 20 mediante trasformazione ad albergo dell’attuale CAV.

L’attuazione delle suddette previsioni alberghiere è subordinata, nell’ambito della perequazione urbanistica, alla realizzazione della nuova viabilità di margine e alla cessione gratuita all’Amministrazione Comunale di un’area per realizzare un parcheggio scambiatore per almeno 200 posti auto, ubicato in adiacenza del limite dell’U.T.O.E.

E’ confermata l’area sosta camper esistente nel nucleo.

Di fronte al campo di calcio si prevede un piccolo centro di servizi, per mq. 1.000 di s.l.p., e saranno realizzati interventi di arredo urbano al fine di conseguire l’obiettivo di creare un luogo centrale e di aggregazione del nucleo.

I criteri di intervento per la realizzazione delle suddette previsioni sono quelli definiti per la nuova edificazione e per il riuso del patrimonio edilizio esistente del Territorio Aperto.

#### *Criteri e condizioni per l’uso delle risorse*

A tale proposito si fa riferimento generale al Quadro Conoscitivo, relativamente alla sezione della Valutazione degli Effetti Ambientali, “V4 Terza Fase: valutazione e screening in relazione alle U.T.O.E.” ed ai Titoli II° e III° delle presenti Norme.

Relativamente agli obiettivi prestazionali, già individuati al paragrafo precedente, vengono definiti i criteri e condizioni per l’uso delle risorse, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, di cui alla “Tabella B – Obiettivi prestazionali”.

Dovranno essere soddisfatti:

- particolare attenzione dovrà essere posta al sistema di approvvigionamento idrico (rete duale per uso irriguo), al sistema dei rifiuti, alla possibilità di impiego di energia alternativa, nonché alla massima permeabilità del suolo.
- Lo sviluppo dei nuovi insediamenti dovrà essere adeguatamente dimensionato alle infrastrutture con particolare attenzione alla viabilità di margine, ai posti auto e standard.
- Il trasferimento delle attività produttive agricole presso il Casotto Pescatori.

Relativamente alle risorse in condizioni di fragilità, oltre al livello di compatibilità individuato per ciascuna area/zona alla Tabella D, sono state definite le possibilità d’uso ai fini abitativi e la capacità di sopportare effetti conseguenti ad insediamenti in aree limitrofe, sempre per ciascuna area/zona, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, “Tabella D – Risorse in condizione di fragilità – Aree potenzialmente utilizzabili”.

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre fornire prescrizioni in merito alla necessità di acquisire, in via preliminare ad ogni intervento, il nulla osta sulla disponibilità di ciascuna risorsa da parte dell’Ente gestore.

## **Art. 104 - U.T.O.E. n. 4 “Principina a Mare”**

### *Descrizione*

La frazione si è sviluppata in conseguenza di una lottizzazione degli anni sessanta nella pineta del Tombolo, due chilometri a sud di Marina di Grosseto. E' collegata con Marina di Grosseto mediante una pista ciclabile che attraversa la pineta, parallelamente alla linea di costa. Tra le due frazioni vi sono le importanti presenze rappresentate da campeggi che di fatto le saldano. Il centro abitato di Principina è caratterizzato da una interessante e diffusa edilizia residenziale con alcuni episodi rappresentati da strutture ricettive; di fatto esiste un unico asse di penetrazione viaria (viale Tirreno) da cui si diparte la maglia viaria di servizio all'intera frazione. Sull'arenile frontistante la frazione, vi sono alcuni stabilimenti balneari.

L'insediamento Rio Grande rappresenta, invece, il risultato di un intervento più recente che ha trovato il suo definitivo assetto urbanistico negli anni novanta; è caratterizzato da una edilizia residenziale e ricettiva uniforme a due elevazioni fuori terra; vicino vi è il depuratore che serve la frazione e i campeggi. La U.T.O.E. sviluppa una superficie complessiva pari a mq. 862.110.

### *Statuto dei Luoghi*

Il Viale Tirreno

Sistema edificato residenziale pinetato

oltre quelle deducibili dalle Tavole del Quadro Conoscitivo richiamate nell'art. 90.

### *Indicazioni strategiche, azioni e modalità di intervento*

Il Piano Strutturale conferma il ruolo che la frazione ha assunto nel tempo e cioè quello di un turismo contenuto anche in conseguenza dell'assetto urbano consolidatosi.

Per il centro abitato di Principina, si prevede prioritariamente il riuso del patrimonio edilizio esistente con possibili interventi di completamento e ampliamento volumetrico che saranno puntualmente definiti dal Regolamento Urbanistico per un massimo di n. 10 alloggi; il Regolamento Urbanistico dovrà anche precisare il potenziamento delle strutture di servizi presenti lungo il Viale Tirreno.

Per le strutture ricettive esistenti il Regolamento Urbanistico definirà i possibili ampliamenti (per funzione ad albergo) entro un limite di nuovi n. 100 posti letto. Si prevede, su aree comunali, strutture ricettive ad Albergo per n. 150 posti letto complessivi; tali strutture non dovranno interessare le aree di margine dell'U.T.O.E. Sono previste inoltre attività commerciali di vicinato e artigianali compatibili per mq. 1.000 di s.l.p.

Gli interventi di nuova edificazione suddetti potranno avvenire mediante azioni di ricucitura dell'aggregato urbano nel rispetto della maglia viaria, degli elementi più qualificanti del tessuto edilizio circostante, degli assetti vegetazionali, geomorfologici e dei valori visuali.

Per quanto attiene l'arenile il Piano prevede due nuovi stabilimenti balneari da realizzare frontistanti il centro abitato; il Regolamento Urbanistico definirà la localizzazione e



le caratteristiche tipologiche e costruttive, che potranno valere anche per gli stabilimenti balneari e i punti di ristoro esistenti in caso di ristrutturazione.

Per l'insediamento Rio Grande si confermano le funzioni in essere con la previsione di una nuova volumetria ad albergo per n. 100 posti letto; la realizzazione dell'intervento è subordinata alla cessione all'Amministrazione Comunale di almeno ha. 10.00.00 di area da boscare e cedere all'Amministrazione Comunale ubicata in adiacenza di centri abitati.

Si prevede la sostituzione del depuratore (con trasferimento della funzione al depuratore San Giovanni – Capoluogo) con un impianto pubblico di desalinizzazione. Nell'area ricompresa tra la strada di accesso l'impianto di depurazione e il nucleo edificato di Rio Grande, il Piano Strutturale prevede la realizzazione di un parcheggio scambiatore, adeguatamente schermato da sistemi vegetazionali autoctoni.

Il Piano Strutturale ammette il potenziamento e l'ampliamento degli attuali impianti e attrezzature pubbliche a servizio della frazione ubicati nel Territorio Aperto, oltre che la realizzazione di nuovi impianti che si rendessero necessari per garantire i servizi essenziali e la fruizione ricettiva della frazione.

#### *Criteri e condizioni per l'uso delle risorse*

A tale proposito si fa riferimento generale al Quadro Conoscitivo, relativamente alla sezione della Valutazione degli Effetti Ambientali, "V4 Terza Fase: valutazione e screening in relazione alle U.T.O.E." ed ai Titoli II° e III° delle presenti Norme.

Relativamente agli obiettivi prestazionali, già individuati al paragrafo precedente, vengono definiti i criteri e condizioni per l'uso delle risorse, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, di cui alla "Tabella B – Obiettivi prestazionali".

Dovranno essere soddisfatti:

- particolare attenzione dovrà essere posta al sistema di approvvigionamento idrico (rete duale per uso irriguo), al sistema dei rifiuti, alla possibilità di impiego di energia alternativa, nonché alla massima permeabilità del suolo.
- Lo sviluppo dei nuovi insediamenti dovrà essere adeguatamente dimensionato alle infrastrutture con particolare attenzione alla viabilità, ai posti auto e standard.
- Trasferimento dell'impianto di depurazione nel capoluogo e possibile riutilizzo della struttura per impianto di desalinizzazione.

Relativamente alle risorse in condizioni di fragilità, oltre al livello di compatibilità individuato per ciascuna area/zona alla Tabella D, sono state definite le possibilità d'uso ai fini abitativi e la capacità di sopportare effetti conseguenti ad insediamenti in aree limitrofe, sempre per ciascuna area/zona, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, "Tabella D – Risorse in condizione di fragilità – Aree potenzialmente utilizzabili".

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre fornire prescrizioni in merito alla necessità di acquisire, in via preliminare ad ogni intervento, il nulla osta sulla disponibilità di ciascuna risorsa da parte dell'Ente gestore.

## **Art. 105 - U.T.O.E. n. 5 “Rispecchia”**

### *Descrizione*

Sorto come centro agricolo dell’Ente Maremma ha nel tempo perso il carattere originario, trasformandosi in un centro di scarsa qualità urbana. E’ caratterizzato da unità edilizie di modeste dimensioni, morfologicamente disomogenee, sostanzialmente attestate lungo il reticolo stradale che ne definisce anche il contorno, compreso il tracciato della Aurelia (il tutto per una superficie complessiva pari a mq. 469.810). In adiacenza alla frazione sorge il centro agricolo del Consorzio Agrario e sulle colline si evidenziano il nucleo dell’ex Enaoli di proprietà comunale, oltre che i fabbricati dell’Azienda Regionale di Alberese.

### *Statuto dei Luoghi*

Il reticolo viario e il sistema insediato estensivo

### *Indicazioni strategiche, azioni e modalità di intervento*

Il Piano Strutturale si pone l’obiettivo di confermare e rivisitare il ruolo della frazione di Rispecchia rispetto al Parco, non consentendo ulteriori addizioni urbane rispetto a quelle già definite dall’attuale reticolo stradale. Pertanto il Piano prevede prioritariamente il riuso del patrimonio edilizio esistente con possibili interventi di completamento e ampliamento volumetrico che saranno puntualmente definiti dal Regolamento Urbanistico.

Si prevede quindi un massimo di n. 40 alloggi di edilizia privata da potersi realizzare con completamenti edilizi.

Sull’area oggi utilizzata come impianti sportivi viene individuato un lotto da destinare a P.E.E.P. che dovrà prevedere edilizia pubblica per n. 15 alloggi, oltre a mq. 2.000 di s.l.p. per opere e servizi pubblici o di interesse generale; su tale area potranno insediarsi anche piccole attività commerciali e artigianali compatibili.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente terrà conto dei seguenti criteri:

- rispetto della morfologia ambientale e urbanistica e delle testimonianze tipo-morfologiche dell’edilizia storica minore e monumentale
- gli interventi di riqualificazione saranno volti al recupero e al ripristino delle caratteristiche tipo-morfologiche, dei materiali, delle finiture e delle tecnologie costruttive tradizionali, mediante interventi di eliminazione delle superfetazioni, di ripristino dei caratteri distintivi ed eliminazione degli elementi di disturbo

Gli interventi di nuova edificazione, negli ambiti di completamento, potranno avvenire mediante azioni di ricucitura dell’aggregato urbano nel rispetto della maglia viaria, degli elementi più qualificanti del tessuto edilizio circostante, degli assetti vegetazionali, geomorfologici e dei valori visuali.

Ogni nuovo insediamento dovrà integrarsi con il tessuto urbano esistente al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, nonché alla densità complessiva degli insediamenti.

Le attrezzature sportive che attualmente si trovano sull’area da destinare a P.E.E.P. e servizi, dovranno, contestualmente alle previsioni ricettive di cui all’art. 81, essere realizzate nelle aree di proprietà dell’Azienda Regionale Alberese in loc. Enaoli.

Dovrà essere definito il tracciato delle piste ciclabili che attraversano la frazione da considerarsi nodo del sistema di tale viabilità alternativa lungo la costa. Sempre per tale funzione, la frazione dovrà essere dotata di adeguati parcheggi pubblici e di un'area sosta camper.

Il Piano Strutturale ammette il potenziamento e l'ampliamento degli attuali impianti e attrezzature pubbliche a servizio della frazione ubicati nel Territorio Aperto (ad esempio depuratore, cimitero, pozzi di attingimento, reti tecnologiche e relative volumetrie di servizio).

Il Regolamento Urbanistico stabilirà per l'U.T.O.E. e in particolare per gli interventi di maggiore potenziale impatto visivo adeguati criteri di pianificazione del paesaggio, atti ad attenuarne l'impatto ed integrare le nuove strutture con l'insediamento esistente.

#### *Criteri e condizioni per l'uso delle risorse*

A tale proposito si fa riferimento generale al Quadro Conoscitivo, relativamente alla sezione della Valutazione degli Effetti Ambientali, "V4 Terza Fase: valutazione e screening in relazione alle U.T.O.E." ed ai Titoli II° e III° delle presenti Norme.

Relativamente agli obiettivi prestazionali, già individuati al paragrafo precedente, vengono definiti i criteri e condizioni per l'uso delle risorse, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, di cui alla "Tabella B – Obiettivi prestazionali".

Dovranno essere soddisfatti:

- particolare attenzione dovrà essere posta al sistema di approvvigionamento idrico (rete duale per uso irriguo), al sistema dei rifiuti, alla possibilità di impiego di energia alternativa, nonché alla massima permeabilità del suolo.
- Spostamento degli attuali impianti sportivi all'ex ENAOLI e utilizzo dell'area liberata per edilizia residenziale pubblica e servizi.

Relativamente alle risorse in condizioni di fragilità, oltre al livello di compatibilità individuato per ciascuna area/zona alla Tabella D, sono state definite le possibilità d'uso ai fini abitativi e la capacità di sopportare effetti conseguenti ad insediamenti in aree limitrofe, sempre per ciascuna area/zona, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, "Tabella D – Risorse in condizione di fragilità – Aree potenzialmente utilizzabili".

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre fornire prescrizioni in merito alla necessità di acquisire, in via preliminare ad ogni intervento, il nulla osta sulla disponibilità di ciascuna risorsa da parte dell'Ente gestore.

## **Art. 106 - U.T.O.E. n. 6 “Alberese”**

### *Descrizione*

Il centro abitato di Alberese è quello più a sud del territorio comunale e rappresenta la principale porta di accesso al Parco Naturale della Maremma, per la parte ricadente nel territorio grossetano. E' caratterizzato da una edilizia semplice che ha mantenuto i caratteri rurali tipici della zona. Il nucleo è compatto e si è sviluppato con la Riforma Fondiaria (O.N.C.); l'U.T.O.E. si caratterizza per le sue ridotte dimensioni (di superficie complessiva pari a mq. 214.840) in conseguenza del fatto che Alberese ricade nell'ambito applicativo del Piano vigente del Parco.

### *Statuto dei luoghi*

Piazza del Combattente con l'edilizia storica di contorno  
Fattoria Lorenese e altri edifici storici (O.N.C.)  
oltre quelle deducibili dalle Tavole del Quadro Conoscitivo richiamate nell'art. 90.

### *Indicazioni strategiche, azioni e modalità di intervento*

Il Piano Strutturale si pone l'obiettivo di confermare il ruolo della frazione di Alberese rispetto al Parco, mantenendo invariati i caratteri morfologici dell'insediamento, non consentendo ulteriori addizioni urbane rispetto a quelle già definite dal P.R.G. del 1991.

Pertanto il Piano prevede prioritariamente il riuso del patrimonio edilizio esistente con possibili interventi di completamento e ampliamento volumetrico che saranno puntualmente definiti dal Regolamento Urbanistico.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente terrà conto dei seguenti criteri:

- rispetto della morfologia ambientale e urbanistica e delle testimonianze tipo-morfologiche dell'edilizia storica minore e monumentale
- gli interventi di riqualificazione saranno volti al recupero e al ripristino delle caratteristiche tipo-morfologiche, dei materiali, delle finiture e delle tecnologie costruttive tradizionali, mediante interventi di eliminazione delle superfetazioni, di ripristino dei caratteri distintivi ed eliminazione degli elementi di disturbo

Nuove limitate edificazioni sono ammesse per servizi pubblici, strutture private di servizi, residenza e strutture ricettive. È inoltre prevista una riduzione del P.I.P. vigente, ammettendovi la realizzazione di un P.E.E.P.

Infine, in adiacenza o in prossimità all'U.T.O.E. il Regolamento Urbanistico individuerà due aree sosta campers e definirà il tracciato delle piste ciclabili che attraversano la frazione.

Il Regolamento Urbanistico stabilirà per l'U.T.O.E. e in particolare per gli interventi di maggiore potenziale impatto visivo (come ad esempio le aree sosta campers) adeguati criteri di pianificazione del paesaggio, atti ad attenuarne l'impatto ed integrare le nuove strutture con l'insediamento esistente.

Per quanto concerne gli interventi di completamento e ampliamento volumetrico sarà consentito un massimo di n. 10 alloggi da potersi realizzare con completamenti edilizi o ampliamenti volumetrici.

La Piazza del Combattente dovrà essere conservata e valorizzata.

Le destinazioni pubbliche o di interesse generale degli edifici storici dovranno essere mantenute.

Sarà consentita la realizzazione di un edificio per servizi di mq. 1.000 di s.l.p. e per edilizia residenziale privata per un numero massimo di 10 alloggi.

Il PS conferma la previsione alberghiera di nuova edificazione di cui alla pianificazione previgente; altra ricettività sarà reperibile con il riuso del patrimonio edilizio esistente nel limite di nuovi n. 50 posti letto.

Saranno altresì ammesse volumetrie per servizi e opere pubbliche (centro di quartiere, ampliamento caserma carabinieri, riuso dell'ex cinema per altre funzioni pubbliche o di interesse generale senza ampliamento della volumetria, servizi per impianti sportivi e comunque come meglio saranno specificati dal Regolamento Urbanistico) per mq. 1.500 di s.l.p.

Il P.I.P. vigente sarà ridotto (mc. 13.000 per mq. 3.700 di s.l.p.), ammettendovi la realizzazione di un P.E.E.P. per complessivi 10 alloggi; il P.I.P. potrà essere attuato a stralcio nelle more della definizione del nuovo P.E.E.P.

Gli interventi di nuova edificazione suddescritti potranno avvenire mediante azioni di ricucitura dell'aggregato urbano nel rispetto della maglia viaria, degli elementi più qualificanti del tessuto edilizio circostante, degli assetti vegetazionali, geomorfologici e dei valori visuali.

Ogni nuovo insediamento dovrà integrarsi con il tessuto urbano esistente al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, nonché alla densità complessiva degli insediamenti.

Sul retro del previsto impianto di distribuzione carburanti di cui al vigente Piano di Settore il Regolamento Urbanistico individuerà una area sosta campers con un parcheggio pubblico, preservando in ogni caso l'oliveto esistente, mentre un'altra area sosta camper è prevista nel perimetro dell'U.T.O.E., da realizzare in adiacenza degli esistenti impianti sportivi, previo parere favorevole dell'Ente Parco; il Regolamento Urbanistico dovrà definire il tracciato delle piste ciclabili che attraversano la frazione da considerarsi nodo del sistema di tale viabilità alternativa lungo la costa.

E' ammesso il potenziamento e l'ampliamento degli attuali impianti e attrezzature pubbliche a servizio della frazione ubicati nel Territorio Aperto (ad esempio depuratore, cimitero, reti tecnologiche e relative volumetrie di servizi).

#### *Criteri e condizioni per l'uso delle risorse*

A tale proposito si fa riferimento generale al Quadro Conoscitivo, relativamente alla sezione della Valutazione degli Effetti Ambientali, "V4 Terza Fase: valutazione e screening in relazione alle U.T.O.E." ed ai Titoli II° e III° delle presenti Norme.

Relativamente agli obiettivi prestazionali, già individuati al paragrafo precedente, vengono definiti i criteri e condizioni per l'uso delle risorse, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, di cui alla "Tabella B – Obiettivi prestazionali".

Dovranno essere soddisfatti:

- particolare attenzione dovrà essere posta al sistema di approvvigionamento idrico (rete duale per uso irriguo), al sistema dei rifiuti, alla possibilità di impiego di energia alternativa, nonché alla massima permeabilità del suolo.
- Riorganizzazione della viabilità esistente.
- Riduzione del PIP e parziale sostituzione con PEEP.

Relativamente alle risorse in condizioni di fragilità, oltre al livello di compatibilità individuato per ciascuna area/zona alla Tabella D, sono state definite le possibilità d'uso ai fini abitativi e la capacità di sopportare effetti conseguenti ad insediamenti in aree limitrofe, sempre per ciascuna area/zona, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, "Tabella D – Risorse in condizione di fragilità – Aree potenzialmente utilizzabili".

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre fornire prescrizioni in merito alla necessità di acquisire, in via preliminare ad ogni intervento, il nulla osta sulla disponibilità di ciascuna risorsa da parte dell'Ente gestore.

#### **Art. 107 - U.T.O.E. n. 7 "Istia d'Ombrone"**

##### *Descrizione*

Questa U.T.O.E. comprende il centro abitato di Istia d'Ombrone sino alle Stiacciole (sub U.T.O.E. n. 1 di superficie pari a mq. 602.760), oltre che il nucleo di Casalecci (sub U.T.O.E. n. 2 di superficie pari a mq. 338.470). Istia d'Ombrone è caratterizzata dalla presenza di uno dei Centro Storici Minori del territorio comunale, che si affaccia e interagisce con il fiume Ombrone, oltre ad una edilizia residenziale, sorta lungo le direttrici viarie più importanti adiacenti (è significativo il caso delle Stiacciole, un ex nucleo di case rurali che anche con alcuni innesti edilizi di completamento si è sviluppato su entrambi i lati della Via Scansanese).

La frazione di Casalecci è un insediamento residenziale sorto in tempi abbastanza recenti come conseguenza di scelte pianificatorie risalenti agli anni settanta, non legate a preesistenze; in questo caso si tratta di un centro urbano caratterizzato da lotti residenziali di medio e piccolo taglio con edifici plurifamiliari sorti intorno ad un nucleo di servizi che comunque non risponde alle esigenze degli abitanti. L'insieme dei suddetti centri abitati rappresenta di fatto un grande quartiere satellite del capoluogo con un aggravio della situazione del traffico veicolare sulla via Scansanese.

##### *Statuto dei Luoghi*

Centro Storico di Istia

La collina di Istia con la sponda sottostante del fiume Ombrone

oltre quelle deducibili dalle Tavole del Quadro Conoscitivo richiamate nell'art. 90.

### **Sub U.T.O.E. n. 7.1 “Istia d’Ombrone e Stiacciole”**

Il Piano Strutturale assegna al nucleo storico di Istia il ruolo di elemento centrale del Parco del fiume Ombrone, prevedendo un’estensione dello stesso sino a comprendere la sponda del fiume sul lato della frazione e la sovrastante collina, non ammettendovi ulteriore edificazione, facendo salve le lottizzazioni in corso.

Il Regolamento Urbanistico definirà il tracciato delle piste ciclabili che attraverseranno la frazione, da considerarsi nodo del sistema di tale viabilità alternativa nell’entroterra comunale anche in funzione della fruibilità del Parco del Fiume Ombrone.

In ogni caso rappresenta una azione strategica del Piano Strutturale la realizzazione di una pista ciclabile che colleghi la frazione di Istia d’Ombrone ai centri abitati delle Stiacciole e di Casalecci, fino al Capoluogo; la edificazione delle volumetrie residenziali previste dal Piano, pubbliche e private, è subordinata alla contestuale realizzazione della predetta pista ciclabile.

Il Piano Strutturale ammette il potenziamento e l’ampliamento degli attuali impianti e attrezzature pubbliche a servizio della frazione ubicati nel Territorio Aperto (ad esempio depuratore, cimitero, pozzi di attingimento, reti tecnologiche e relative volumetrie di servizio).

Per il Centro Storico di Istia il Piano Strutturale conferma il suo ruolo di elemento di attrazione per la ricettività turistica nell’entroterra e favorisce questo obiettivo, unito a quello di ricreare le condizioni per l’inserimento di nuova residenzialità stabile; il Regolamento Urbanistico dovrà quindi revisionare la normativa di dettaglio per il centro storico con particolare attenzione alle destinazioni funzionali del patrimonio edilizio, consentendo la ricettività turistica oltre che definire nuove dotazioni pubbliche con particolare attenzione ai parcheggi; potranno inoltre essere recuperate le parti degradate di costruzioni o di volumi andati persi e documentalmente dimostrabili.

All’esterno del Centro Storico, per l’edilizia sviluppatasi fino a comprendere il nucleo delle Stiacciole, allo scopo di favorire il riordino urbano, si ammettono genericamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia con possibili interventi di completamento e ampliamento volumetrico che saranno puntualmente definiti dal Regolamento Urbanistico, con un massimo di n. 40 nuovi alloggi.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente terrà conto dei seguenti criteri:

- rispetto della morfologia ambientale e urbanistica e delle testimonianze tipo-morfologiche dell’edilizia storica minore e monumentale
- gli interventi di riqualificazione saranno volti al recupero e al ripristino delle caratteristiche tipo-morfologiche, dei materiali, delle finiture e delle tecnologie costruttive tradizionali, mediante interventi di eliminazione delle superfetazioni, di ripristino dei caratteri distintivi ed eliminazione degli elementi di disturbo

Gli interventi di nuova edificazione potranno avvenire mediante azioni di ricucitura dell'aggregato urbano nel rispetto della maglia viaria, degli elementi più qualificanti del tessuto edilizio circostante, degli assetti vegetazionali, geomorfologici e dei valori visuali.

Tra la via del Peruzzo e la Via San Sebastiano si prevede un insediamento residenziale di complessivi n. 40 alloggi di edilizia; il Regolamento Urbanistico definirà le modalità di attuazione e l'esatto ambito spaziale di applicazione; la perequazione urbanistica dovrà prevedere la cessione al Comune dell'area necessaria per realizzare almeno n. 15 dei suddetti alloggi per edilizia residenziale pubblica, oltre che la realizzazione degli standard minimi di Legge dell'intervento privato.

Ogni nuovo insediamento dovrà integrarsi con il tessuto urbano esistente al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, nonché alla densità complessiva degli insediamenti.

Per il nucleo delle Stiacciole si prevede una nuova viabilità all'esterno del nucleo edificato e la attuazione del P.E.E.P. vigente con la previsione di ulteriori n. 30 alloggi di residenza pubblica, da realizzare secondo i criteri insediativi già definiti per il P.E.E.P.; il Regolamento Urbanistico definirà il nuovo tracciato viario e l'inserimento dei nuovi lotti edificabili nel P.E.E.P.

Si conferma la funzione artigianale dell'area interessata dal mattatoio privato.

Gli impianti sportivi esistenti saranno potenziati, prevedendo anche il trasferimento dell'impianto di calcio della frazione di Istia, soggetto a fenomeni di esondazione e ristagno, il tutto con una nuova volumetria di servizi per mq. 600 di s.l.p.

Si procederà ad un potenziamento delle strutture dell'impianto di canottaggio, con annessi impianti sportivi, ammettendo un incremento di mq. 400 della s.l.p. per servizi, al fine di dotare la frazione di un adeguato Centro pubblico sportivo e di servizi.

#### *Criteri e condizioni per l'uso delle risorse*

A tale proposito si fa riferimento generale al Quadro Conoscitivo, relativamente alla sezione della Valutazione degli Effetti Ambientali, "V4 Terza Fase: valutazione e screening in relazione alle U.T.O.E." ed ai Titoli II° e III° delle presenti Norme.

Relativamente agli obiettivi prestazionali, già individuati al paragrafo precedente, vengono definiti i criteri e condizioni per l'uso delle risorse, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, di cui alla "Tabella B – Obiettivi prestazionali".

Dovranno essere soddisfatti:

- particolare attenzione dovrà essere posta al sistema di approvvigionamento idrico (rete duale per uso irriguo), al sistema dei rifiuti, alla possibilità di impiego di energia alternativa, nonché alla massima permeabilità del suolo.
- Lo sviluppo dei nuovi insediamenti dovrà essere adeguatamente dimensionato alle infrastrutture con particolare attenzione alla viabilità, ai posti auto e standard



- Le nuove previsioni insediative interesseranno aree già parzialmente urbanizzate ed edificate.
- Il recupero del patrimonio edilizio esistente sarà finalizzato a rivitalizzare il centro storico.

Relativamente alle risorse in condizioni di fragilità, oltre al livello di compatibilità individuato per ciascuna area/zona alla Tabella D, sono state definite le possibilità d'uso ai fini abitativi e la capacità di sopportare effetti conseguenti ad insediamenti in aree limitrofe, sempre per ciascuna area/zona, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, "Tabella D – Risorse in condizione di fragilità – Aree potenzialmente utilizzabili".

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre fornire prescrizioni in merito alla necessità di acquisire, in via preliminare ad ogni intervento, il nulla osta sulla disponibilità di ciascuna risorsa da parte dell'Ente gestore.

### **Sub U.T.O.E. n. 7.2 "Casalecci"**

Il Piano Strutturale conferma il ruolo assunto nel tempo dal centro abitato di Casalecci e non prevede ulteriori addizioni urbane.

Per l'edilizia esistente, il Piano Strutturale, allo scopo di favorire il riordino urbano ammette genericamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia; il Regolamento Urbanistico definirà i possibili interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento volumetrico e di completamento edilizio. Il Piano Strutturale ammette ulteriori nuovi n. 20 alloggi di edilizia privata nell'area definita dal PRG del 1991 come proseguimento della Via Gallura (intervento n. 14 dell'art. 89 delle N.T.A. del Piano approvato con D.C.R.T. n. 72/96); il Regolamento Urbanistico definirà le eventuali modifiche al perimetro e alle infrastrutture dell'intervento nel limite della sub U.T.O.E. e la perequazione urbanistica dovrà prevedere, oltre gli standard urbanistici minimi di legge, la cessione al Comune degli spazi pubblici delimitati secondo le Norme di cui ai punti 12 e 13 dell'art. 89 del Piano approvato con D.C.R.T. n. 72/96; su tali aree potrà essere prevista, oltre a parcheggi e verde pubblico, una attrezzatura per funzioni sociali di quartiere (edificio di culto, centro sociale, scuola e simili) per una superficie complessiva di mq. 2.000 di s.l.p.

Il nuovo insediamento dovrà integrarsi con il tessuto urbano esistente al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, nonché alla densità complessiva degli insediamenti.

L'attuazione delle nuove volumetrie residenziali, pubbliche e private, è subordinata alla contestuale realizzazione della pista ciclabile descritta nella sub U.T.O.E. n. 1.

Per favorire il riuso dell'esistente centro di servizi, il Piano Strutturale, con un incremento di mq. 500 di s.l.p., ammette l'insediamento di una media distribuzione di vendita, oltre le attività commerciali di vicinato, terziarie e artigianali compatibili, ferma restando la dotazione dei parcheggi stanziali e di relazione di cui alla normativa vigente, che potranno essere reperiti anche nell'ambito del centro abitato.

Al fine di evitare la saldatura tra i centri abitati di Stiacciole e di Casalecci, il Piano Strutturale non conferma la realizzazione del P.I.P. previsto dal P.R.G. approvato con D.C.R. n. 72/96; dovrà quindi essere rivisto il nuovo tracciato della Via Scansanese, potenziando l'intersezione con la Strada Provinciale dei Laghi; per gli edifici esistenti in questa parte di territorio, nel confermare le destinazioni funzionali in essere, il Regolamento Urbanistico disciplinerà puntualmente possibili ampliamenti una tantum.

Il Piano Strutturale ammette il potenziamento e l'ampliamento degli attuali impianti e attrezzature pubbliche puntuali e di rete a servizio della frazione ubicati nel Territorio Aperto.

#### *Criteri e condizioni per l'uso delle risorse*

A tale proposito si fa riferimento generale al Quadro Conoscitivo, relativamente alla sezione della Valutazione degli Effetti Ambientali, "V4 Terza Fase: valutazione e screening in relazione alle U.T.O.E." ed ai Titoli II° e III° delle presenti Norme.

Relativamente agli obiettivi prestazionali, già individuati al paragrafo precedente, vengono definiti i criteri e condizioni per l'uso delle risorse, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, di cui alla "Tabella B – Obiettivi prestazionali".

Dovranno essere soddisfatti:

- particolare attenzione dovrà essere posta al sistema di approvvigionamento idrico (rete duale per uso irriguo), al sistema dei rifiuti, alla possibilità di impiego di energia alternativa, nonché alla massima permeabilità del suolo.
- Lo sviluppo dei nuovi insediamenti dovrà essere adeguatamente dimensionato alle infrastrutture con particolare attenzione alla viabilità, ai posti auto e standard.
- Le nuove previsioni insediative saranno ammesse in aree già parzialmente urbanizzate ed edificate e comunque nel perimetro della pianificazione previdente.

Relativamente alle risorse in condizioni di fragilità, oltre al livello di compatibilità individuato per ciascuna area/zona alla Tabella D, sono state definite le possibilità d'uso ai fini abitativi e la capacità di sopportare effetti conseguenti ad insediamenti in aree limitrofe, sempre per ciascuna area/zona, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, "Tabella D – Risorse in condizione di fragilità – Aree potenzialmente utilizzabili".

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre fornire prescrizioni in merito alla necessità di acquisire, in via preliminare ad ogni intervento, il nulla osta sulla disponibilità di ciascuna risorsa da parte dell'Ente gestore.

#### **Art. 108 - U.T.O.E. n. 8 "Roselle"**

##### *Descrizione*

La frazione di Roselle si caratterizza come centro strategico per lo sviluppo turistico nell'entroterra comunale in relazione al vicino Parco Archeologico e alla risorsa termale;

significativa è la presenza degli ex siti di cava, conseguenti alla cessata attività estrattiva che per decenni è stata alla base dell'economia della frazione, dell'osservatorio astronomico e del "Tino di Moscona". Il nucleo è caratterizzato da una edilizia di modesto valore, sorta lungo la direttrice della Via Rosellana, senza episodi urbani significativi e privo di centralità, fatta eccezione per l'antico impianto termale recentemente recuperato. All'interno dell'U.T.O.E. (di superficie complessiva pari a mq. 1.074.575) ricade anche il nuovo stabilimento termale, posto all'ingresso del nucleo abitato.

Statuto dei luoghi

Antico impianto termale

Risorse termali

Piazza della Chiesa

oltre quelle deducibili dalle Tavole del Quadro Conoscitivo richiamate nell'art. 90.

#### *Indicazioni strategiche, azioni e modalità di intervento*

Il Piano Strutturale si pone l'obiettivo di confermare il ruolo della frazione di Roselle come polo termale con spiccata vocazione turistica. Il Piano conferma pertanto i nuovi posti letto ricettivi (con esclusione di attività a CAV e affittacamere) e le destinazioni per servizi e impianti sportivi, da ricavare con il recupero urbanistico e ambientale delle cave dismesse.

Più specificamente, attraverso il recupero urbanistico e ambientale delle cave dismesse, si prevedono:

- n. 100 posti letto ricettivi con il recupero ambientale dell'ex cava "Poggio Mosconcino" che dovrà tenere conto del Vincolo Bio-Italy che parzialmente interessa l'ex sito di cava
- n. 500 posti letto ricettivi con il recupero urbanistico dell'ex cava "Moscona" posta sul retro del recente PEEP della frazione (dove realizzare ulteriori mq. 1.500 di s.l.p. per servizi e impianti sportivi).

Per il nuovo stabilimento termale, posto all'ingresso del nucleo abitato, si prevede un ampliamento del parco nel quale ammettere unicamente verde, parcheggi e modeste strutture di servizio per mq. 1.000 di s.l.p. a corredo del parco stesso. Potrà essere inoltre realizzato un albergo di iniziativa privata per n. 150 posti letto, per un massimo di 3 elevazioni fuori terra, da attestarsi in prossimità della Strada dei Laghi. La perequazione urbanistica prevede almeno la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle residue aree private ricadenti nella previsione pubblica di cui all'art. 88/3 della previgente pianificazione e alla cessione della superficie necessaria per l'ampliamento e potenziamento dell'impianto di depurazione a servizio della frazione di Roselle.

A contorno del parco il Piano Strutturale prevede una nuova viabilità di collegamento tra la Strada Provinciale "dei Laghi" e la Via "Rosellana".

Per quanto attiene il nucleo abitato, di cui il Regolamento Urbanistico dovrà ridefinire l'area centrale in funzione della valorizzazione della Piazza della Chiesa, il Piano Strutturale ammette ampliamenti volumetrici del patrimonio edilizio esistente che dovranno puntualmente essere definiti dal Regolamento Urbanistico al fine di riqualificare in particolare il tessuto edilizio sorto lungo la via Rosellana; nel riuso funzionale del patrimonio edilizio esistente saranno ammessi n. 50 posti letto ricettivi.

Sono ammessi inoltre interventi di completamento edilizio per n. 20 nuovi alloggi di residenza privata, nuovi interventi edificatori per n. 40 alloggi di residenza privata e n. 25 alloggi di residenza pubblica.

Si conferma il completamento edilizio dell'insediamento ad est della frazione sul retro della Chiesa con destinazione ricettiva (con esclusione di attività a C.A.V. e affittacamere); per la struttura ricettiva esistente, adiacente l'area del Consorzio Agrario, si prevede un incremento della volumetria per nuovi n. 40 posti letto ricettivi.

Per l'area del Consorzio Agrario, adiacente il centro abitato, il Piano Strutturale ammette il riutilizzo dei volumi esistenti per funzioni ricettive nel limite di n. 50 posti letto; nel solo caso di mantenimento dell'attuale funzione produttiva, in sostituzione dei silos esistenti, incompatibili con il contesto rurale circostante, potranno essere realizzati ulteriori mq. 500 di s.l.p. per attività produttive secondo i criteri edificatori definiti dal Piano per il Territorio Aperto

Il recupero del patrimonio edilizio esistente terrà conto dei seguenti criteri:

- rispetto della morfologia ambientale e urbanistica e delle testimonianze tipomorfologiche dell'edilizia storica minore e monumentale
- gli interventi di riqualificazione saranno volti al recupero e al ripristino delle caratteristiche tipomorfologiche, dei materiali, delle finiture e delle tecnologie costruttive tradizionali, mediante interventi di eliminazione delle superfetazioni, di ripristino dei caratteri distintivi ed eliminazione degli elementi di disturbo

Gli interventi di nuova edificazione, negli ambiti di completamento, potranno avvenire mediante azioni di ricucitura dell'aggregato urbano nel rispetto della maglia viaria, degli elementi più qualificanti del tessuto edilizio circostante, degli assetti vegetazionali, geomorfologici e dei valori visuali.

I nuovi insediamenti dovranno integrarsi con il tessuto urbano esistente al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, nonché alla densità complessiva degli insediamenti.

A servizio del nucleo, ad est della frazione in adiacenza della Strada Statale n. 223 e del Podere San Giuseppe, il Regolamento Urbanistico dovrà individuare nuovi impianti sportivi e servizi pubblici per una s.l.p. di mq. 1.000 in sostituzione di impianti esistenti.

Si prevede la realizzazione di una area sosta camper (n. 50 piazzole) in adiacenza del parcheggio pubblico previsto a nord della frazione, a servizio del Parco Archeologico di Roselle.

Il Piano ammette il potenziamento e l'ampliamento degli attuali impianti e attrezzature pubbliche a servizio della frazione ubicati nel Territorio Aperto (ad esempio depuratore, cimitero, pozzi di attingimento, reti tecnologiche e relative volumetrie di servizio).

Il Regolamento Urbanistico dovrà definire il tracciato delle piste ciclabili che attraversano la frazione da considerarsi nodo del sistema di tale viabilità alternativa nell'entroterra comunale in funzione del Parco Archeologico.

*Criteri e condizioni per l'uso delle risorse*

A tale proposito si fa riferimento generale al Quadro Conoscitivo, relativamente alla sezione della Valutazione degli Effetti Ambientali, “V4 Terza Fase: valutazione e screening in relazione alle U.T.O.E.” ed ai Titoli II° e III° delle presenti Norme.

Relativamente agli obiettivi prestazionali, già individuati al paragrafo precedente, vengono definiti i criteri e condizioni per l’uso delle risorse, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, di cui alla “Tabella B – Obiettivi prestazionali”.

Dovranno essere soddisfatti:

- particolare attenzione dovrà essere posta al sistema di approvvigionamento idrico (rete duale per uso irriguo), al sistema dei rifiuti, alla possibilità di impiego di energia alternativa, nonché alla massima permeabilità del suolo.
- Lo sviluppo dei nuovi insediamenti dovrà essere adeguatamente dimensionato alle infrastrutture con particolare attenzione alla viabilità di margine, ai posti auto e standard.
- Recupero urbanistico delle cave dismesse.
- Potenziamento e riqualificazione degli spazi pubblici.

Relativamente alle risorse in condizioni di fragilità, oltre al livello di compatibilità individuato per ciascuna area/zona alla Tabella D, sono state definite le possibilità d’uso ai fini abitativi e la capacità di sopportare effetti conseguenti ad insediamenti in aree limitrofe, sempre per ciascuna area/zona, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, “Tabella D – Risorse in condizione di fragilità – Aree potenzialmente utilizzabili”.

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre fornire prescrizioni in merito alla necessità di acquisire, in via preliminare ad ogni intervento, il nulla osta sulla disponibilità di ciascuna risorsa da parte dell’Ente gestore.

## **Art. 109 - U.T.O.E. n. 9 “Batignano”**

### *Descrizione*

La frazione di Batignano contiene uno dei Centri Storici Minori del territorio comunale oltre ad una edilizia residenziale sorta a contorno del nucleo storico. Il Centro storico contiene importanti contenitori che sono stati riutilizzati per fini residenziali. La U.T.O.E. sviluppa una superficie complessiva pari a mq. 275.415.

### *Statuto dei Luoghi*

Centro Storico

oltre quelle deducibili dalle Tavole del Quadro Conoscitivo richiamate nell’art. 90.

### *Indicazioni strategiche, azioni e modalità di intervento*

Il Piano Strutturale si pone l’obiettivo di confermare il ruolo della frazione di Batignano come nodo del sistema delle aree boscate comprese nel triangolo Batignano-Montepescali-Monte Leoni da progettare come Parco, integrando la normativa per il Territorio Aperto. Dovranno essere mantenuti invariati i caratteri morfologici

dell'insediamento, prevedendo prioritariamente il riuso del patrimonio edilizio esistente, fatti salvi eventuali interventi di recupero di parti degradate di costruzioni o di volumi documentati ma non più esistenti.

Si prevedono inoltre n. 30 alloggi di edilizia residenziale privata da localizzare a est del nucleo e n. 30 alloggi di edilizia residenziale pubblica da realizzare in aderenza al recente PEEP in fase di attuazione. Il Regolamento Urbanistico dovrà prescrivere tipologie, forme e materiali adeguati all'adiacente contesto del centro storico.

Il Piano Strutturale prevede inoltre la realizzazione di un nucleo di servizi pubblici e di interesse generale anche in funzione di potenziare e valorizzare gli impianti sportivi della frazione, il tutto per una s.l.p. di 1.200 di s.l.p.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente terrà conto dei seguenti criteri:

- rispetto della morfologia ambientale e urbanistica e delle testimonianze tipo-morfologiche dell'edilizia storica minore e monumentale
- gli interventi di riqualificazione saranno volti al recupero e al ripristino delle caratteristiche tipo-morfologiche, dei materiali, delle finiture e delle tecnologie costruttive tradizionali, mediante interventi di eliminazione delle superfetazioni, di ripristino dei caratteri distintivi ed eliminazione degli elementi di disturbo

Gli interventi di nuova edificazione, negli ambiti di completamento, potranno avvenire mediante azioni di ricucitura dell'aggregato urbano nel rispetto della maglia viaria, degli elementi più qualificanti del tessuto edilizio circostante, degli assetti vegetazionali, geomorfologici e dei valori visuali.

I nuovi insediamenti dovranno integrarsi con il tessuto urbano esistente al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, nonché alla densità complessiva degli insediamenti.

Il Regolamento Urbanistico stabilirà la localizzazione della nuova edificazione in forme tali da evitare intrusione visiva rispetto al nucleo storico nelle vedute da valle e dovrà introdurre una adeguata fascia di verde privato vincolato lungo la viabilità di circonvallazione del nucleo storico.

Il Piano Strutturale ammette il potenziamento e l'ampliamento degli attuali impianti e attrezzature pubbliche a servizio della frazione ubicati nel Territorio Aperto (ad esempio depuratore, cimitero, pozzi di attingimento, reti tecnologiche e relative volumetrie di servizio).

Il Regolamento Urbanistico dovrà definire il tracciato delle piste ciclabili che attraversano la frazione da considerarsi nodo del sistema di tale viabilità alternativa nell'entroterra comunale in funzione sia del Parco boscato, che del Parco Archeologico della vicina Roselle.

Il Regolamento Urbanistico dovrà revisionare la normativa di dettaglio per il centro storico con particolare attenzione alle destinazioni funzionali del patrimonio edilizio, consentendo la ricettività turistica oltre che definire nuove dotazioni pubbliche con particolare attenzione ai parcheggi, potranno inoltre essere recuperati le parti degradate di costruzioni o di volumi andati persi e documentalmente dimostrabili.

*Criteri e condizioni per l'uso delle risorse*

A tale proposito si fa riferimento generale al Quadro Conoscitivo, relativamente alla sezione della Valutazione degli Effetti Ambientali, “V4 Terza Fase: valutazione e screening in relazione alle U.T.O.E.” ed ai Titoli II° e III° delle presenti Norme.

Relativamente agli obiettivi prestazionali, già individuati al paragrafo precedente, vengono definiti i criteri e condizioni per l’uso delle risorse, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, di cui alla “Tabella B – Obiettivi prestazionali”.

Dovranno essere soddisfatti:

- particolare attenzione dovrà essere posta al sistema di approvvigionamento idrico (rete duale per uso irriguo), al sistema dei rifiuti, alla possibilità di impiego di energia alternativa, nonché alla massima della permeabilità del suolo.
- Lo sviluppo dei nuovi insediamenti dovrà essere adeguatamente dimensionato alle infrastrutture con particolare attenzione alla viabilità, ai posti auto e standard.
- Recupero del patrimonio edilizio esistente per rivitalizzare il centro storico.

Relativamente alle risorse in condizioni di fragilità, oltre al livello di compatibilità individuato per ciascuna area/zona alla Tabella D, sono state definite le possibilità d’uso ai fini abitativi e la capacità di sopportare effetti conseguenti ad insediamenti in aree limitrofe, sempre per ciascuna area/zona, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, “Tabella D – Risorse in condizione di fragilità – Aree potenzialmente utilizzabili”.

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre fornire prescrizioni in merito alla necessità di acquisire, in via preliminare ad ogni intervento, il nulla osta sulla disponibilità di ciascuna risorsa da parte dell’Ente gestore.

#### **Art. 110 - U.T.O.E. n. 10 “Braccagni”**

##### *Descrizione*

La frazione si è sviluppata tra le direttrici rappresentate dal tracciato ferroviario e l’Aurelia, il tutto lungo due assi principali che sono la Via Garibaldini e la Via Malenchini. Già con il Piano Piccinato, era stato sottolineato il carattere produttivo dell’insediamento con la previsione di un importante P.I.P. a nord dell’abitato, realizzato in parte; La funzione produttiva ha assunto con il Piano Samonà una valenza provinciale con la previsione del Polo Agroalimentare, del Centro Intermodale, del Polo espositivo del Madonnino. Tale ruolo è stato confermato dal vigente P.T.C.

La pianificazione urbanistica del Comune di Roccastrada ne ha ulteriormente ribadito l’importanza, avendo previsto una significativa area produttiva al confine con il Comune di Grosseto. Questa ultima previsione comporta la realizzazione di una significativa opera idraulica per la messa in sicurezza del contesto, mediante la realizzazione di una cassa di espansione a ovest del rilevato ferroviario. Parte dell’U.T.O.E. è interessata da Aree a Pericolosità Idraulica P4 di cui al P.I.T.

La U.T.O.E. si sviluppa su una superficie di mq. 2.860.680.

### *Statuto dei Luoghi*

Area fieristica del Madonnino

oltre quelle deducibili dalle Tavole del Quadro Conoscitivo richiamate nell'art. 90.

### *Indicazioni strategiche, azioni e modalità di intervento*

Il Piano Strutturale conferma il ruolo che la frazione riveste a livello provinciale, confermando la localizzazione di alcune importanti infrastrutture e introducendone delle nuove, coerentemente con le scelte strategiche effettuate dal P.T.C.

In continuità dell'insediamento produttivo già indicato nel Piano Strutturale di Roccastrada si prevede la realizzazione di un Polo Logistico e/o Agroalimentare. Tale Polo è delimitato dal confine con il Comune di Roccastrada, dal tracciato della nuova Aurelia, dalla S.P. n. 19 per Montemassi e dalla Via del Madonnino. Gli edifici produttivi saranno di tipologia ~~“intermedia”~~ e “grande” per una superficie coperta di mq. 100.000 (pari a mq. 200.000 di s.l.p.). I criteri insediativi sono quelli prescritti all' art. 90 ~~e gli edifici di tipologia “grande” dovranno rappresentare almeno il 75% della superficie coperta.~~

E' confermato il ruolo del Polo Fieristico del Madonnino (con rinvio al Patto Territoriale per l'area FIMAR), con lo stralcio della previsione a parcheggi pubblici ad est di via del Madonnino, stante il rischio idraulico presente e i rilevanti costi da sostenere per infrastrutturare tale area con contestuale messa in sicurezza. Il Regolamento Urbanistico oltre che ridefinire il sistema dei parcheggi nell'ottica che il Polo Fieristico possa operare in modo continuativo, potrà prevedere eventuali modifiche alle previsioni volumetriche.

E' confermata la funzione del Centro Agricolo Produttivo del Madonnino.

In Casetta Grottanelli è previsto l'insediamento del Centro Provinciale del Consorzio Agrario, ammettendo funzioni direzionali, di stoccaggio e deposito, artigianali e commerciali, il tutto di supporto all'attività del Consorzio per una s.l.p. di mq. 20.000, compreso il riuso del patrimonio edilizio esistente da salvaguardare per il suo valore storico; dovranno essere eliminate le incongrue superfetazioni e la nuova edificazione dovrà essere posta ad adeguata distanza. L'attuazione di tale previsione è condizionata alla dismissione dell'area di Via Sauro nel Capoluogo e alla realizzazione di un parcheggio pubblico per almeno n. 300 posti auto. L'attuazione dell'intervento è condizionata al rispetto delle salvaguardie imposte per le aree a Pericolosità Idraulica P4 adiacenti. Gli interventi sopra descritti dovranno essere accompagnati da specifiche progettazioni di assetto paesistico e ambientale al fine di attenuare l'impatto visivo dal centro storico di Montepescali, dai tracciati dell'Aurelia e ferroviari.

A nord del centro abitato di Braccagni, si prevede il completamento dell'insediamento produttivo artigianale posto tra il vecchio tracciato dell'Aurelia e il tracciato ferroviario per Siena, ammettendo edifici produttivi di tipologia ~~“intermedia”~~ **“di base”** per complessivi mq. 75.000 di superficie coperta (pari a mq. 150.000 di s.l.p.), tale insediamento comprende il P.I.P. di cui all'art. 82/5b della pianificazione previgente; inoltre nell'area di frangia ricompresa tra i due tracciati dell'Aurelia potranno essere insediate ulteriori attività espositive, artigianali e commerciali (per attività non alimentari fino alla media distribuzione), il tutto per mq. 30.000 di superficie coperta (pari a mq. 60.000 di s.l.p. di cui mq. 10.000 di s.l.p. per le attività commerciali di media distribuzione di vendita; di queste ultime almeno il



50% della s.l.p. dovrà riguardare attività di media distribuzione di vendita per trasferimento). L'attuazione di questo intervento è subordinato ad una progettazione unitaria. ~~e, oltre alla realizzazione degli standard di Legge, alla realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di uno o più invasi artificiali per una superficie complessiva di almeno mq. 75.000 per una capacità non inferiore a mc. 150.000 di acqua, fatte salve le ulteriori verifiche per l'equa applicazione della perequazione urbanistica, correlata al soddisfacimento del fabbisogno idrico derivante dai nuovi insediamenti produttivi.~~

I criteri insediativi, per i suddetti interventi, sono quelli prescritti all'art. 90.

A sud del centro abitato di Braccagni è previsto il trasferimento dello scalo merci di Grosseto che potrà rappresentare, eventualmente, anche il supporto al Polo Logistico e/o Agroalimentare. La stazione ferroviaria di Montepescali potrà inoltre essere adeguata in funzione di una riorganizzazione dei servizi ferroviari per Siena con la previsione di ulteriori collegamenti giornalieri. Il Piano Strutturale ammette il potenziamento dell'agenzia del Consorzio Agrario a Braccagni in adiacenza alla stazione ferroviaria; il RUC definirà la consistenza delle nuove strutture necessarie per il Consorzio.

Per quanto attiene il nucleo di Braccagni, si conferma la necessità di sopprimere l'esistente passaggio a livello mediante la realizzazione di un nuovo attraversamento del tracciato ferroviario, è inoltre previsto il potenziamento dell'attuale sottopasso stradale per il collegamento di Braccagni con Montepescali con la possibile realizzazione di un parcheggio pubblico per 100 posti auto. Il Piano strutturale prevede prioritariamente il riuso del patrimonio edilizio esistente con possibili interventi di completamento e ampliamento volumetrico che saranno puntualmente definiti dal Regolamento Urbanistico fino a un massimo di n. 20 alloggi.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente terrà conto dei seguenti criteri:

- rispetto della morfologia ambientale e urbanistica e delle testimonianze tipomorfologiche dell'edilizia storica minore e monumentale
- gli interventi di riqualificazione saranno volti al recupero e al ripristino delle caratteristiche tipo-morfologiche, dei materiali, delle finiture e delle tecnologie costruttive tradizionali, mediante interventi di eliminazione delle superfetazioni, di ripristino dei caratteri distintivi ed eliminazione degli elementi di disturbo.

In adiacenza agli impianti sportivi esistenti è previsto un albergo per n. 100 posti letto la cui realizzazione, ai fini della perequazione urbanistica, è condizionata alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area di almeno ha 1.00.00 per ampliare gli impianti sportivi della frazione e realizzarvi strutture e servizi pubblici per la frazione per mq. 1.500 di s.l.p. Il Regolamento Urbanistico definirà le specifiche funzioni, oltre ad ammettere il potenziamento delle attrezzature pubbliche già esistenti nel centro. Nel perimetro dell'UTOE potrà, inoltre essere individuata un'area multifunzionale da utilizzare come area sosta camper e/o parcheggio pubblico.

Nelle aree di frangia a sud del centro abitato di Braccagni si prevede un intervento di nuova edilizia residenziale di ricucitura di cui n. 25 alloggi privati e n. 25 alloggi pubblici; l'attuazione dell'intervento privato è condizionata alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area per quello pubblico (P.E.E.P.). Il Regolamento Urbanistico indicherà i relativi ambiti spaziali di applicazione al fine della realizzazione delle suddette previsioni, prevedendo un adeguato filtro tra l'area residenziale e quella ferroviaria (scalo merci).

Nell'area di frangia ricompresa tra il tracciato dell'elettrodotto, e la ferrovia si prevede un intervento di nuova edilizia residenziale di cui n. 20 alloggi privati e n. 20 alloggi pubblici; l'attuazione dell'intervento privato è condizionato alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area per quello pubblico (P.E.E.P.). Il Regolamento Urbanistico indicherà i relativi ambiti spaziali di applicazione al fine della realizzazione delle suddette previsioni.

Gli interventi relativi ai nuovi insediamenti produttivi dovranno prevedere adeguati criteri di insediamento finalizzati a ridurre gli effetti visivi negativi sia dall'abitato di Montepescali che dalle infrastrutture viarie; dovranno essere introdotte soluzioni insediative, in fase di progetto, tali da contenere gli impatti visivi mediante soluzioni viarie, conformazione dei lotti, posizione dei fabbricati, tipologie costruttive, elementi materici con particolare riferimento alle coperture, schermature alternate di verde ortogonali alle direzioni visive da Montepescali.

Gli interventi di nuova edificazione, negli ambiti di completamento, potranno avvenire mediante azioni di ricucitura dell'aggregato urbano nel rispetto della maglia viaria, degli elementi più qualificanti del tessuto edilizio circostante, degli assetti vegetazionali, geomorfologici e dei valori visuali.

Ogni nuovo insediamento dovrà integrarsi con il tessuto urbano esistente al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, nonché alla densità complessiva degli insediamenti.

Il Piano Strutturale ammette il potenziamento e l'ampliamento degli attuali impianti e attrezzature pubbliche a servizio della frazione ubicati nel Territorio Aperto (ad esempio depuratore, cimitero, pozzi di attingimento, reti tecnologiche e relative volumetrie di servizio).

#### *Criteri e condizioni per l'uso delle risorse*

A tale proposito si fa riferimento generale al Quadro Conoscitivo, relativamente alla sezione della Valutazione degli Effetti Ambientali, "V4 Terza Fase: valutazione e screening in relazione alle U.T.O.E." ed ai Titoli II° e III° delle presenti Norme.

Relativamente agli obiettivi prestazionali, già individuati al paragrafo precedente, vengono definiti i criteri e condizioni per l'uso delle risorse, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, di cui alla "Tabella B – Obiettivi prestazionali".

Dovranno essere soddisfatti:

- particolare attenzione dovrà essere posta al sistema di approvvigionamento idrico (rete duale per uso irriguo), al sistema dei rifiuti, alla possibilità di impiego di energia alternativa, nonché alla massima permeabilità del suolo.
- Lo sviluppo dei nuovi insediamenti dovrà essere adeguatamente dimensionato alle infrastrutture con particolare attenzione alla viabilità, agli attraversamenti ferroviari e stradali, ai posti auto e standard.
- Trasferimento dello scalo merci di Grosseto.
- Realizzazione di un polo logistico e/o agroalimentare
- Conferma del polo fieristico e del centro agricolo produttivo e localizzazione della nuova sede Provinciale del Consorzio Agrario

Relativamente alle risorse in condizioni di fragilità, oltre al livello di compatibilità individuato per ciascuna area/zona alla Tabella D, sono state definite le possibilità d'uso ai fini abitativi e la capacità di sopportare effetti conseguenti ad insediamenti in aree limitrofe, sempre per ciascuna area/zona, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, "Tabella D – Risorse in condizione di fragilità – Aree potenzialmente utilizzabili".

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre fornire prescrizioni in merito alla necessità di acquisire, in via preliminare ad ogni intervento, il nulla osta sulla disponibilità di ciascuna risorsa da parte dell'Ente gestore.

## **Art. 111 - U.T.O.E. n. 11 "Montepescali"**

### *Descrizione*

La frazione di Montepescali contiene uno dei Centri Storici Minori del territorio comunale, ricco di importanti contenitori; è quello che ha mantenuto più integro il suo impianto medievale con esclusione dell'incongruo PEEP realizzato proprio all'ingresso del paese; rappresenta il più significativo dei con i visivi del territorio comunale e nel suo insieme rappresenta una invariante strutturale. Come Batignano rappresenta il punto di riferimento del sistema delle aree boscate ricomprese nel triangolo Batignano-Montepescali-Monteleoni ed inoltre è caratterizzato da una forte tradizione sugli Usi Civici. La collina e le mura del borgo di Montepescali sono ben visibili dalla pianura e dall'entroterra.

L'U.T.O.E. ha una superficie complessiva pari a mq. 80.960.

### *Statuto dei Luoghi* Centro Storico

### *Indicazioni strategiche, azioni e modalità di intervento*

Il Piano Strutturale si pone l'obiettivo di confermare il ruolo della frazione di Montepescali come nodo del sistema delle aree boscate comprese nel triangolo Batignano-Montepescali-Monteleoni da progettare come Parco, integrando la normativa per il Territorio Aperto. Non sono previsti interventi di nuova edificazione considerata la rilevante valenza storica, architettonica e paesistica del nucleo; nuove esigenze abitative potranno essere soddisfatte nella vicina frazione di Braccagni.

Il Piano Strutturale ammette il potenziamento e l'ampliamento degli attuali impianti e attrezzature pubbliche a servizio della frazione ubicati nel Territorio Aperto (di norma depuratore, cimitero, pozzi di attingimento, impianti sportivi, reti tecnologiche e relative volumetrie di servizio); prevede la riorganizzazione della viabilità di circonvallazione del nucleo abitato, anche con parziali modifiche al tracciato e la realizzazione di nuove aree di sosta. Per la realizzazione delle nuove aree di sosta dovrà essere attenuato l'impatto visivo dalla Strada Statale Aurelia.

Il Regolamento Urbanistico dovrà revisionare la normativa di dettaglio per il centro storico con particolare attenzione alle destinazioni funzionali del patrimonio edilizio esistente, consentendo la ricettività turistica oltre che definire nuove dotazioni pubbliche con particolare

attenzione ai parcheggi, potranno inoltre essere recuperati le parti degradate di costruzioni o di volumi andati persi e documentalmente dimostrabili; il Regolamento Urbanistico verificherà la perimetrazione del centro storico, che dovrà comprendere l'antico lavatoio da mantenere alla sua funzione pubblica, e aree destinate ad usi civici da mantenere a tale funzione.

#### *Criteri e condizioni per l'uso delle risorse*

A tale proposito si fa riferimento generale al Quadro Conoscitivo, relativamente alla sezione della Valutazione degli Effetti Ambientali, "V4 Terza Fase: valutazione e screening in relazione alle U.T.O.E." ed ai Titoli II° e III° delle presenti Norme.

Relativamente agli obiettivi prestazionali, già individuati al paragrafo precedente, vengono definiti i criteri e condizioni per l'uso delle risorse, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, di cui alla "Tabella B – Obiettivi prestazionali".

Dovranno essere soddisfatti:

- Recupero del patrimonio edilizio esistente per rivitalizzare il centro storico.

Relativamente alle risorse in condizioni di fragilità, oltre al livello di compatibilità individuato per ciascuna area/zona alla Tabella D, sono state definite le possibilità d'uso ai fini abitativi e la capacità di sopportare effetti conseguenti ad insediamenti in aree limitrofe, sempre per ciascuna area/zona, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, "Tabella D – Risorse in condizione di fragilità – Aree potenzialmente utilizzabili".

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre fornire prescrizioni in merito alla necessità di acquisire, in via preliminare ad ogni intervento, il nulla osta sulla disponibilità di ciascuna risorsa da parte dell'Ente gestore.

### **Art. 112 - U.T.O.E. n. 12 "San Martino"**

#### *Descrizione*

Questa U.T.O.E. (di superficie complessiva pari a mq. 391.230) comprende il centro abitato di San Martino delimitato dal Parco del Fiume Ombrone, dalla via Scansanese, dalla Variante Aurelia e dall'area artigianale della frazione. E' presente l'unica fornace attiva per la produzione di laterizi nel territorio comunale, oltre che un impianto di trattamento rifiuti speciali, oggetto di un recente intervento di potenziamento e una centrale privata per la produzione di energia elettrica. L'edilizia residenziale è caratterizzata da casette frontistanti l'unico tracciato viario attraversante la frazione e ad est del centro abitato è sorta una disordinata area artigianale. Il centro abitato di San Martino è stato recentemente disciplinato da una strumentazione urbanistica di dettaglio.

#### *Statuto dei Luoghi*

La fornace di San Martino

oltre quelle deducibili dalle Tavole del Quadro Conoscitivo richiamate nell'art. 90.

### *Indicazioni strategiche, azioni e modalità di intervento*

Il Piano Strutturale conferma la necessità di riqualificare il patrimonio edilizio residenziale esistente, ammettendo interventi di ampliamento e completamento edilizio con la contestuale sistemazione del fronte stradale e delle aree private disordinate retrostanti gli edifici principali; si conferma, inoltre, la necessità di riorganizzare la disordinata area artigianale a est della frazione. Il tutto (parte residenziale e area artigianale) secondo le indicazioni di cui al PRG precedente; il Regolamento Urbanistico, per la sola parte residenziale, valuterà l'opportunità di introdurre ulteriori elementi normativi finalizzati a riqualificare l'insediamento.

Si conferma la funzione artigianale dell'area interessata dalla fornace della quale deve essere mantenuto il nucleo originario.

Per l'area interessata dalla esistente attività di trattamento rifiuti speciali, in caso di cessazione della stessa, è previsto l'insediamento di una media distribuzione di vendita (per una s.l.p. di mq. 1.500), integrata con attività commerciali di vicinato, attività terziarie e artigianali compatibili, fermi restando la verifica della dotazione dei parcheggi stanziali e di relazione, che potranno essere reperiti nell'ambito della U.T.O.E. (e a servizio della frazione) e il potenziamento dell'ingresso viario est della frazione; il Regolamento Urbanistico valuterà l'opportunità di incremento della volumetria esistente fino al 20%. La riconversione funzionale dell'area "Busisi" potrà avvenire solo attraverso il suo inserimento nel Piano Provinciale di Settore e secondo le procedure autorizzative previste per legge.

Per il centro abitato di San Martino si prevede la realizzazione di ulteriori spazi e dotazioni pubbliche (impianti sportivi, centro anziani, e similari per complessivi mq. 1.000 di s.l.p.) da ricavare nell'ambito della perequazione urbanistica con l'attuazione della suddetta previsione commerciale.

Il Piano Strutturale conferma l'attività esistente per la produzione di energia elettrica, ammettendo la possibilità di interventi di adeguamento e ammodernamento anche ai fini della sicurezza idraulica.

E' ammesso il potenziamento e l'ampliamento degli attuali impianti e attrezzature pubbliche a servizio della frazione ubicati nel Territorio Aperto.

### *Criteri e condizioni per l'uso delle risorse*

A tale proposito si fa riferimento generale al Quadro Conoscitivo, relativamente alla sezione della Valutazione degli Effetti Ambientali, "V4 Terza Fase: valutazione e screening in relazione alle U.T.O.E." ed ai Titoli II° e III° delle presenti Norme.

Relativamente agli obiettivi prestazionali, già individuati al paragrafo precedente, vengono definiti i criteri e condizioni per l'uso delle risorse, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, di cui alla "Tabella B – Obiettivi prestazionali".

- Dovranno essere soddisfatti:

- particolare attenzione dovrà essere posta al sistema di approvvigionamento idrico (rete duale per uso irriguo), al sistema dei rifiuti, alla possibilità di impiego di energia alternativa, nonché al massimo mantenimento della permeabilità del suolo.
- Riuso dell'area "Busisi" per funzioni commerciali, terziarie e artigianali compatibili a servizio del nucleo.

Relativamente alle risorse in condizioni di fragilità, oltre al livello di compatibilità individuato per ciascuna area/zona alla Tabella D, sono state definite le possibilità d'uso ai fini abitativi e la capacità di sopportare effetti conseguenti ad insediamenti in aree limitrofe, sempre per ciascuna area/zona, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, "Tabella D – Risorse in condizione di fragilità – Aree potenzialmente utilizzabili".

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre fornire prescrizioni in merito alla necessità di acquisire, in via preliminare ad ogni intervento, il nulla osta sulla disponibilità di ciascuna risorsa da parte dell'Ente gestore.

TABELLA A - STATO ESISTENTE (dati T.A.R.S.U.)\*

U.T.O.E.		RESIDENZA **				ATT. PROD.			COMMERCIO			SERVIZI / TERZIARIO			RICETTIVITA'			
		MQ.	S.L.P.	MC.	N° alloggi	MQ	S.L.P.	MC.	MQ.	S.L.P.	MC.	MQ.	S.L.P.	MC.	MQ.	S.L.P.	MC.	N° posti letto
<b>1</b>	<b>GROSSETO</b>																	
<b>1,1</b>	<b>Centro Storico</b>	68828	81217	243651	741	2948	3243	11350	30529	33582	117537	47292	55805	167414	3351	3954	11863	119
<b>1,2</b>	<b>Grosseto entro i viali</b>	459075	541709	1625126	4940	62923	69215	242254	123746	136121	476422	167365	197491	592472	3948	4659	13976	140
<b>1,3</b>	<b>Stazione ferroviaria</b>	175	207	620	2	3980	4378	15323	2251	2476	8666	3731	4403	13208	1330	1569	4708	47
<b>1,4</b>	<b>Quattro strade, Sterpeto, Senese</b>	593464	700288	2100863	6386	43009	47310	165585	61452	67597	236590	60686	71609	214828	3956	4668	14004	140
<b>1,5</b>	<b>Barbanella e Gorarella</b>	930978	1098554	3295662	10017	38600	42460	148610	50906	55997	195988	74152	87499	262498	736	868	2605	26
<b>1,6</b>	<b>Casalone</b>	11344	13386	40158	122	14403	15843	55452	14635	16099	56345	6062	7153	21459	977	1153	3459	35
<b>1,7</b>	<b>Il Diversivo</b>		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>1,8</b>	<b>Serenissima</b>	6033	7119	21357	65	18556	20412	71441	7941	8735	30573	7221	8521	25562	0	0	0	0
<b>1,9</b>	<b>Cittadella</b>	399653	471591	1414772	4300	6810	7491	26219	18350	20185	70648	18318	21615	64846	0	0	0	0
<b>1,10</b>	<b>Poggetti</b>	11279	13309	39928	121	131998	145198	508192	112941	124235	434823	38129	44992	134977	0	0	0	0
<b>2</b>	<b>Marina di Grosseto</b>	247488	292036	876108	2663	9797	10777	37718	182535	200789	702760	6528	7703	23109	25500	30090	90270	903
<b>3</b>	<b>Cristo</b>	1374	1621	4864	15	2830	3113	10896	1843	2027	7096	656	774	2322	0	0	0	0
<b>4</b>	<b>Principina a Mare</b>	107973	127408	382224	1162	188	207	724	34411	37852	132482	302	356	1069	8467	9991	29973	300
<b>5</b>	<b>Rispeccia</b>	37077	43751	131253	399	366	403	1409	2309	2540	8890	455	537	1611	840	991	2974	30
<b>6</b>	<b>Alberese</b>	12445	14685	44055	134	34	37	131	918	1010	3534	1021	1205	3614	1183	1396	4188	42
<b>7,1</b>	<b>Istia d'Ombrone e Stia</b>	57077	67351	202053	614	478	526	1840	2216	2438	8532	1016	1199	3597	0	0	0	0
<b>7,2</b>	<b>Casalecci</b>	25185	29718	89155	271		0	0	292	321	1124	200	236	708	0	0	0	0
<b>8</b>	<b>Roselle</b>	57211	67509	202527	616	2398	2638	9232	5576	6134	21468	1087	1283	3848	970	1145	3434	34
<b>9</b>	<b>Batignano</b>	25036	29542	88627	269	945	1040	3638	1002	1102	3858	314	371	1112	252	297	892	9
<b>10</b>	<b>Braccagni</b>	45666	53886	161658	491	12596	13856	48495	11126	12239	42835	2773	3272	9816	80	94	283	3
<b>11</b>	<b>Montepescali</b>	14450	17051	51153	155	30	33	116	303	333	1167	43	51	152	0	0	0	0
<b>12</b>	<b>San Martino</b>	2295	2708	8124	25	1000	1100	3850	0	0	0	1055	1245	3735	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>		<b>3114106</b>	<b>3674645</b>	<b>11023935</b>	<b>33507</b>	<b>353889</b>	<b>389278</b>	<b>1362473</b>	<b>665282</b>	<b>731810</b>	<b>2561336</b>	<b>438406</b>	<b>517319</b>	<b>1551957</b>	<b>51590</b>	<b>60876</b>	<b>182629</b>	<b>1826</b>

\* I dati T.A.R.S.U. forniti dal S.E.D. del Comune di Grosseto sono stati elaborati per ottenere i valori di S.L.P. incrementando la superficie del 18% stimata per tramezzi e tamponature per quanto attiene le destinazioni residenziale, servizi e terziario, ricettivo; incrementando invece la superficie del 10% per quanto attiene le destinazioni commerciale, artigianale e industriale. Per calcolare una volumetria "virtuale" ai fini residenziali, ricettivi e terziario, si è moltiplicata la S.L.P. così ottenuta per un'altezza media di m.3,00, mentre per le destinazioni commerciale, artigianale e industriale si è applicata un'altezza media di m. 3,50.

\*\* Valore tratto da fonte T.A.R.S.U. comprensivo di pertinenze e locali accessori. Il numero di alloggi è stato ricavato dividendo la volumetria virtuale per 329 (valore medio volumetrico per alloggio ricavato da fonte I.C.I. 2001).

U.T.O.E.		TABELLA B - RESIDUI DI P.R.G. CONFERMATI DAL P.S.				
		RESIDEN ZA	ATT. PROD.	COMMERCIO	SERV./ TERZ.	RICETTIVITA'
		S.U.L.	S.U.L.	S.U.L.	S.U.L.	N° posti letto
1	Grosseto	92.800	242.350	8.486	93.900	69
2	Marina di Grosseto	0			0	0
3	Cristo	0	0	0	0	0
4	Principina a Mare	0	0	0	0	0
5	Rispescia	0	0	0	0	0
6	Alberese	0	3.700	500	500	65
7	Istia d'Ombrone	7.000	0	0	2.000	0
8	Roselle	0	0	0	0	0
9	Batignano	10.600	0	0	0	0
10	Braccagni	0	34.500	6.000	0	0
11	Montepescali	0	0	0	0	0
12	San Martino	2.200	42.000	5.000	5.000	0
TOTALE		112.600	322.550	19.986	101.400	134



TABELLA C - SINTESI DELLE TRASFORMAZIONI PREVISTE DAL P.S.

U.T.O.E.		Superficie	Abitanti insediati	S.U.L. edilizia residenziale da riuso del patrimonio edilizio	S.U.L. edilizia residenziale di completamento edilizio	S.U.L. di edilizia residenziale privata nuova edificazione	S.U.L. di edilizia residenziale pubblica nuova edificazione	N. posti letto di nuova edificazione	N. posti letto con riuso del patrimonio edilizio esistente e/o ampliamento	S.U.L. insediamenti produttivi artigianali nuova edificazione	S.U.L. insediamenti produttivi artigianali con riuso e/o ampliamento	S.U.L. insediamenti commerciali e artigianali di servizio nuova edificazione	S.U.L. insediamenti commerciali e artigianali di servizio con riuso e/o ampliamento	S.U.L. direzionale di nuova edificazione	S.U.L. direzionale con riuso e/o ampliamento	S.U.L. servizi nuova edificazione	S.U.L. servizi con riuso e/o ampliamento
1	Grosseto	19794733	48509	0	34.000	158.000	134.000	1.000	790	704.000	0	133.000	4.000	21.000	6.500	151.000	2.500
2	Marina	1984284	1910	0	3.000	0	3.000	475	150	50.000	0	3.000	0	0	0	7.300	0
3	Cristo	215280	50	0	0	0	0	130	475	0	0	0	0	0	0	1.000	0
4	Principina	862110	243	0	1.000	0	0	250	100	0	0	1.000	0	0	0	0	0
5	Rispescia	469810	604	0	4.000	0	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0	2.000	0
6	Alberese	214840	237	0	1.000	1.000	1.000	0 <sub>8</sub>	50	0	0	0	0	0	0	1.500	0
7	Istia d'Ombrone	941230	1517	0	4.000	4.500	4.500	0	0	0	0	0	500	0	0	3.000	0
8	Roselle	1074575	1304	0	2.000	4.000	2.500	750 <sub>8</sub>	140	500	0	0	0	0	0	3.500	0
9	Batignano	275415	554	0	0	3.000	3.000	0	0	0	0	0	0	0	0	1.200	0
10	Braccagni	2860680	838	0	2.000	4.500	4.500	100	0	370.000	20000	10.000	0	0	0	1.500	0
11	Montepescali	80960	304	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	San Martino	391230	197	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.500	0	0	1.000	0
<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>29165147</b>	<b>56267</b>	<b>70.000</b>	<b>51.000</b>	<b>175.000</b>	<b>154.000</b>	<b>2705</b>	<b>1705</b>	<b>1.124.500</b>	<b>20.000</b>	<b>147.000</b>	<b>6.000</b>	<b>21.000</b>	<b>6.500</b>	<b>173.000</b>	<b>2.500</b>
<b>TOTALE GENERALE PER FUNZIONI</b>				<b>450.000</b>				<b>4.410</b>		<b>1.144.500</b>		<b>153.000</b>		<b>203.000</b>			

Nell'UTOE n. 1 di Grosseto sono previsti inoltre n. 200 posti letto di ampliamento degli alberghi esistenti e n. 80 posti letto per nuovi alberghi.

Per quanto riguarda l'UTOE di Roselle, i 500 mq di slp produttivi sono alternativi a 50 posti letto previsti con riuso del patrimonio edilizio esistente.

Per le UTOE di Marina, Batignano, Istia e Montepescali non è fissato alcun limite al numero di posti letto ricettivi in caso di riuso del patrimonio edilizio esistente.

La percentuale di edilizia pubblica sulla nuova edificazione è pari a 40,53%. Tale percentuale di edilizia pubblica può essere elevata al 45% in caso di inerzia dei privati nelle zone di espansione. Delle previsioni di nuova edificazione residenziale l'85,78% riguarda il Capoluogo, il 14,22% riguarda la frazioni. Per la sub UTOE Serenissima i mq 80.000 di slp di servizi sono comprensivi dell'ampliamento dell'ospedale e del nuovo carcere di cui alla previgente pianificazione.

<b>U.T.O.E.</b>	TABELLA D - SINTESI DELLE TRASFORMAZIONI COMPLESSIVE (Tab. B + C)
-----------------	---

		RESIDENZA	ATT. PROD.	COMMERCIO	SERV./TERZ.	RICETTIVITA'
		N° alloggi	S.L.P.	S.L.P.	S.L.P.	N° posti letto
1	GROSSETO					
1,1	Centro Storico	0	0	0	0	100
1,2	Grosseto entro i viali	200	0	4000	4000	490
1,3	Stazione ferroviaria	263	0	0	11633	100
1,4	Quattro strade, Sterpeto, Senese	850	5200	1486	45767	235
1,5	Barbanella e Gorarella	554	347150	6000	88500	200
1,6	Casalone	650	0	8500	10000	150
1,7	Il Diversivo	0	0	0	8000	0
1,8	Serenissima	670	0	27500	90000	250
1,9	Cittadella	537	0	50000	5000	134
1,10	Poggetti	0	594000	48000	12000	200
<b>TOTALE CAPOLUOGO</b>		<b>3724</b>	<b>946350</b>	<b>145486</b>	<b>274900</b>	<b>1859</b>
2	Marina di Grosseto	60	50000	4500	7300	625
3	Cristo	0	0	0	1000	605
4	Principina a Mare	10	0	1000	0	350
5	Rispescia	55	0	0	2000	0
6	Alberese	30	3700	500	2000	115
7,1	Istia d'Ombrone e Stia	110	0	0	1000	0
7,2	Casalecci	55	0	500	4000	0
8	Roselle	85	500	0	3500	890
9	Batignano	113	0	0	1200	0
10	Braccagni	110	424500	16000	1500	100
11	Montepescali	0	0	0	0	0
12	San Martino	11	42000	6500	6000	0
<b>TOTALE FRAZIONI</b>		<b>693</b>	<b>520700</b>	<b>29000</b>	<b>29500</b>	<b>2685</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>4363*</b>	<b>1467050</b>	<b>174486</b>	<b>304400</b>	<b>4544</b>

\*Di cui mq. 10,000 di slp non dovranno contenere destinazioni commerciali con superficie di vendita.

\* Di nuova edificazione a cui devono aggiungersi n. 700 alloggi con il riuso del patrimonio edilizio esistente per un totale di n. 5.063 alloggi rientrante nei limiti del fabbisogno abitativo complessivo determinato con il Quadro Conoscitivo.

N.B: Nel PIS di cui alla sub UTOE 1,9 mq. 10,000 di slp non dovranno contenere destinazioni commerciali con superficie di vendita.

TABELLA E - SINTESI DELLE TRASFORMAZIONI COMPLESSIVE RESIDENZIALI						
U.T.O.E.		Residui P.R.G. confermati dal P.S.	Previsioni P.S.			
			Edilizia residenziale da riuso del patrimonio edilizio	Edilizia residenziale di completamento edilizio	Edilizia residenziale privata nuova edificazione	Edilizia residenziale pubblica nuova edificazione
		S.U.L.		S.U.L.	S.U.L.	S.U.L.
1	Grosseto	92.800	0	34.000	158.000	134.000
2	Marina	0	0	3.000	0	3.000
2	Cristo	0	0	0	0	0
4	Principina	0	0	1.000	0	0
5	Rispescia	0	0	4.000	0	1.500
6	Alberese	0	0	1.000	1.000	1.000
7	Istia d'Ombrone	7.000	0	4.000	4.500	4.500
8	Roselle	0	0	2.000	4.000	2.500
9	Batignano	10.600	0	0	3.000	35
10	Braccagni	0	0	2.000	4.500	53
11	Montepescali	0	0	0	0	0
12	San Martino	2.200	0	0	0	0
TOTALE PER FUNZIONI		112.600	70.000	51.000	175.000	154.000
				S.U.L. 380.000 mq		
			S.U.L. 450.000 mq			
TOTALE GENERALE		S.U.L. 562.600 mq				

## Glossario delle sigle

A.A.T.O.	Autorità Ambito Territoriale Ottimale
A. di P.	Ambiti di Paesaggio
A.P.	Area pedonale
A.R.	Area di Reperimento
A.R.P.A.	Area a Rilevante Pregio Ambientale
A.R.P.A.T.	Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana
A.S.L.	Azienda Sanitaria Locale
D.I.A.	Dichiarazione Inizio Lavori
P.A.I.	Piano di Assetto Idrogeologico
P.I.T.	Piano di Indirizzo Territoriale
P.C.C.A.	Piano Comunale di Classificazione Acustica
P.E.E.P.	Piano Edilizia Economica e Popolare
P.I.E.	Pericolosità Idraulica Elevata
P.I.M.E.	Pericolosità Idraulica Molto Elevata
p.l	Posti letto
P.I.P.	Piano Insediamenti Produttivi
P. di L.	Piano di Lottizzazione
P. di R.	Piano di Recupero
P.I.T.	Piano di Indirizzo Territoriale
P.M.A.A.	Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale
P.R.A.E.	Piano Regionale Attività Estrattive
P.R.G.	Piano Regolatore Generale
P.S.	Piano Strutturale
P.T.C.	Piano Territoriale di Coordinamento
P.U.M.	Piano Urbano della Mobilità
R.I.R.	Rischio Incidente Rilevante
R.U.	Regolamento Urbanistico
S.I.C.	Siti di Importanza Comunitaria
S. di P.	Sistemi di Paesaggio
S.I.R.	Sistemi di Interesse Regionale
U. di P.	Unità di Paesaggio
U.T.O.E.	Unità Territoriali Organiche Elementari
V.E.A.	Valutazione Effetti Ambientali
Z.P.S.	Zona a Protezione Speciale
Z.T.L.	Zona a Traffico Limitato

## Elenco leggi-citate

<del>Legge n. 1089 del 0/06/1939</del>	<del>Tutela delle cose di interesse artistico e storico</del>
<del>Legge n. 1150 del 17.08.1942</del>	<del>Legge urbanistica</del>
<del>Legge n. 167 del 18.04.1962</del>	<del>Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare</del>
<del>Legge n. 457 del 05.08.1978</del>	<del>Norme per l'edilizia residenziale</del>
<del>Legge n. 183 del 16.04.1987</del>	<del>Coordinamento delle politiche riguardanti l'appartenenza dell'Italia alle comunità europee ed adeguamento dell'ordinamento interno agli atti comunitari</del>
<del>Legge n. 334 del 1991</del>	<del>Legge quadro sulle aree protette</del>
<del>Legge n. 447 del 24.10.1995</del>	<del>Legge quadro sull'inquinamento acustico</del>
<del>Regio Decreto 3267/1923</del>	<del>Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani</del>
<del>Decreto Lgs n. 22 del 05.02.1997</del>	<del>Attuazione direttive CEE su rifiuti</del>
<del>Decreto Lgs n. 152 del 1999</del>	<del>Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento</del>
<del>Decreto Lgs n. 334 del 17.08.1999</del>	<del>Attuazione direttiva CEE relativa al controllo dei pericoli di incendi</del>
<del>Decreto Lgs n. 490 del 29.10.1999</del>	<del>Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali</del>
<del>Decreto Lgs n. 267 del 18.08.2000</del>	<del>Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali</del>
<del>Decreto Lgs n. 42 del 22/01/2004</del>	<del>Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137</del>
<del>Decreto Presidente Repubblica n. 236 del 24.05.1988</del>	<del>Attuazione della Direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della legge 16/04/1987 n. 183</del>
<del>Decreto Ministeriale 11.03.1988</del>	<del>Norme tecniche riguardanti le indagini sui torrenti e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione</del>
<del>Decreto Ministeriale 09.05.2001</del>	<del>Pianificazione in zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente elevato</del>
<del>Decreto Ministeriale 05.11.2001</del>	<del>Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade</del>
<del>L.R.T. n. 39 del 23.05.1994</del>	<del>Disposizioni regionali per l'attuazione della legge n° 47/1985</del>
<del>L.R.T. n. 86 del 09.11.1994</del>	<del>Norme per la disciplina della ricerca e coltivazioni delle acque minerali e termali</del>
<del>L.R.T. n. 5 del 16.01.1995</del>	<del>Norme per il governo del territorio</del>
<del>L.R.T. n. 64 del 14.04.1995</del>	<del>Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola</del>
<del>L.R.T. n. 25 del 998</del>	<del>Norme per la gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti inquinati</del>
<del>L.R.T. n. 78 del 03.11.1998</del>	<del>Testo unico in materia di cave, torbiere miniere, recupero e riutilizzo di residui recuperabili</del>
<del>L.R.T. n. 51 del 11.08.1999</del>	<del>Disposizioni in materia di linee elettriche ed impianti elettrici</del>
<del>L.R.T. n. 52 del 14.10.1999</del>	<del>Norme sulle concessioni, le autorizzazioni e le denunce di</del>

<del>L.R.T. n. 30 del 20.03.2000</del>	<del>inizio delle attività edilizie</del>
<del>L.R.T. n. 39 del 21.03.2000</del>	<del>Nuove norme in materia di attività a rischio di incidenti rilevanti</del>
<del>L.R.T. n. 54 del 06.04.2000</del>	<del>Legge forestale della Toscana</del>
<del>L.R.T. n. 1 del 02.01.2003</del>	<del>Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione</del>
	<del>Modifiche alla legge regionale 21.03.2000 n° 39</del>
<del>Deliberazione C.R.T. n. 47/1990</del>	<del>Direttive sull'uso della Fascia Costiera</del>
<del>Deliberazione C.R.T. n. 230/1994</del>	<del>Provvedimenti sul rischio idraulico</del>
<del>Deliberazione C.R.T. n. 200 del 07/03/1995</del>	<del>Approvazione del Piano Regionale delle attività estrattive</del>
<del>Deliberazione C.R.T. n. 384 del 21/12/1999</del>	<del>LR 25/98 art 9 comma 2. "Piano Regionale di gestione di rifiuti — terzo stralcio relativo alla bonifica delle aree inquinate".</del>
<del>Deliberazione G.R.T. n. 1212/1999</del>	<del>D.L. 180/98 convertito dalla L. 267/98 e successive modificazioni — Approvazione delle perimetrazioni delle aree a rischio idrogeologico molto elevato e elevato nei bacini regionali Toscana Nord, Toscana Costa, Ombrone e nel bacino del F. Lamone — Comune di Marradi e delle relative misure di salvaguardia.</del>
<del>Deliberazione C.R.T. n. 12/2000</del>	<del>Approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale</del>
<del>Deliberazione C.R.T. n. 12/2002</del>	<del>Criteri generali per la localizzazione degli impianti e criteri inerenti l'identificazione delle aree sensibili ai sensi dell'art. 4 comma 1 della LR 06/04/00 n. 54 (Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione)</del>
<del>Deliberazione G.R.T. n. 3886 del 24/07/1995</del>	<del>Istruzioni tecniche per la redazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali comunali di adeguamento al PRAE approvato con D.C.R. n. 200/95</del>
<del>Deliberazione G.R.T. n. 4418 del 20/11/1995</del>	<del>Istruzioni tecniche per la redazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali comunali in applicazione del PRAE approvato con D.C.R. n. 200/95. Modifica alla DGR 3886/95.</del>
<del>Deliberazione G.R.T. n. 1401/1996</del>	<del>Modifica delle Istruzioni tecniche per la redazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali comunali in applicazione del PRAE approvato con D.C.R. n. 200/95 (D.G.R. 3886/95)</del>
<del>Deliberazione G.R.T. n. 187 del 02/03/1998</del>	<del>Istruzioni tecniche per la redazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali approvate con DGR n. 3886/95 in applicazione del PRAE approvato con DCR 200/95 — Modifica per eliminazione riferimento alla durata delle autorizzazioni.</del>
<del>Deliberazione G.R.T. n. 708 del 14/07/2003</del>	<del>Art 5 comma 1 della LRT 03/11/98 n. 78. Formazione e approvazione del PRAE, di recupero delle aree scavate e di riutilizzo dei residui recuperabili (PRAER).</del>



