

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE UNIONE DEI COMUNI MONTANI AMIATA GROSSETANA (Provincia di Grosseto)

Presidente Unione Amiata Grossetana e Sindaco di Roccalbegna: Massimo GALLI

Sindaci dei Comuni aderenti all'Unione Amiata Grossetana:

Arcidosso: Jacopo MARINI

Castel del Piano: Michele BARTALINI

Castell'Azzara: Maurizio COPPI

Roccalbegna: Massimo GALLI

Santa Fiora: Federico BALOCCHI

Seggiano: Daniele ROSSI

Semproniano: Luciano PETRUCCI

Segretario Generale:
Dott. Alberto Balocchi

Responsabile del Procedimento:
Dott. Ing. Giorgio Ginanneschi

Garante dell'Informazione e della Partecipazione:
Sig.ra Fioranna Morganti

RTP Incaricati
Progettazione Urbanistica
Arch. Silvia VIVIANI - Capogruppo

Arch. Teresa ARRIGHETTI
Arch. Francesca MASI

Valutazione Ambientale Strategica
Arch. Annalisa PIRRELLO

Indagini geologiche
IDROGEO SERVICE SRL
Dott. Geologo Simone FIASCHI
Dott. Geol. Alessandro MURRATZU

Indagini idrauliche
HYDROGEO INGEGNERIA SRL
Ing. Idraulico Tiziano STAIANO

Aspetti Agronomici
Dott.ssa Agronoma Elena LANZI

Aspetti Archeologici
Dott.ssa Archeologa Rossella COLOMBI

Aspetti giuridici
Avv. Agostino ZANELLI QUARANTINI

Collaboratori
Arch. Lucia NINNO - VAS

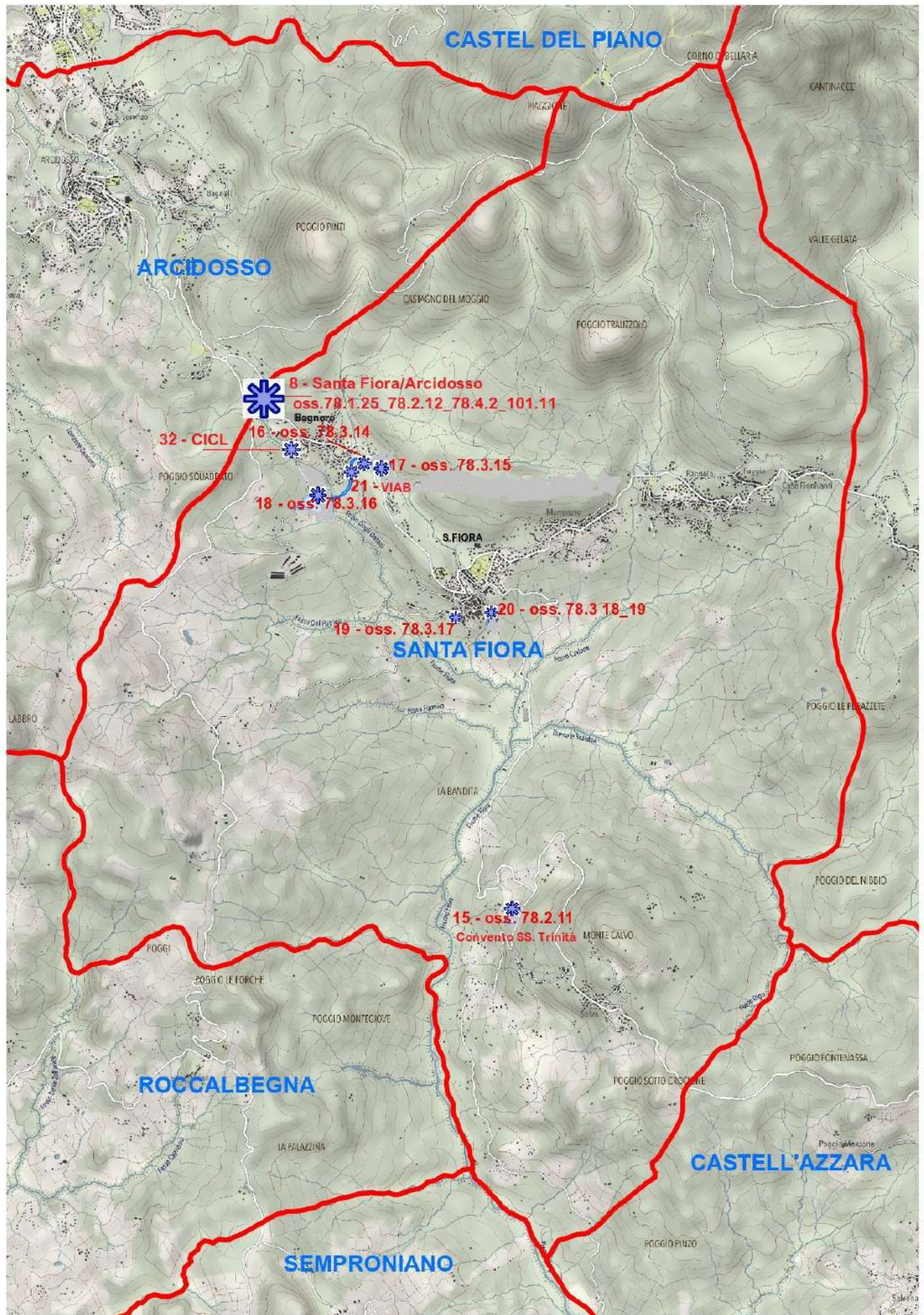
**Aree di Trasformazione esterne
al territorio urbanizzato
Conferenza di Copianificazione
ai sensi dell'art. 25 LRT 65/2014**

ADOZIONE

COMUNE DI SANTA FIORA

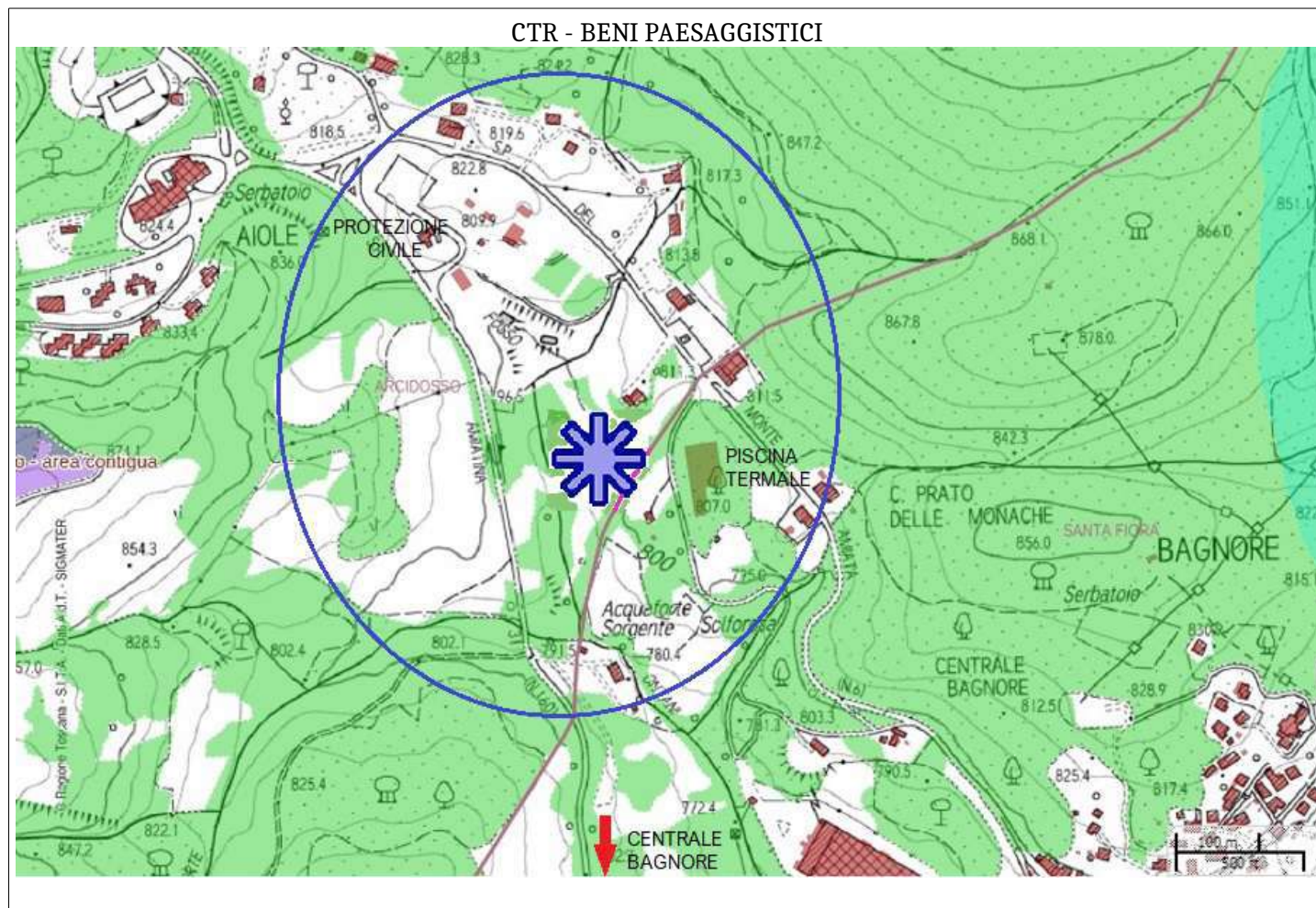
Agg. Settembre 2022

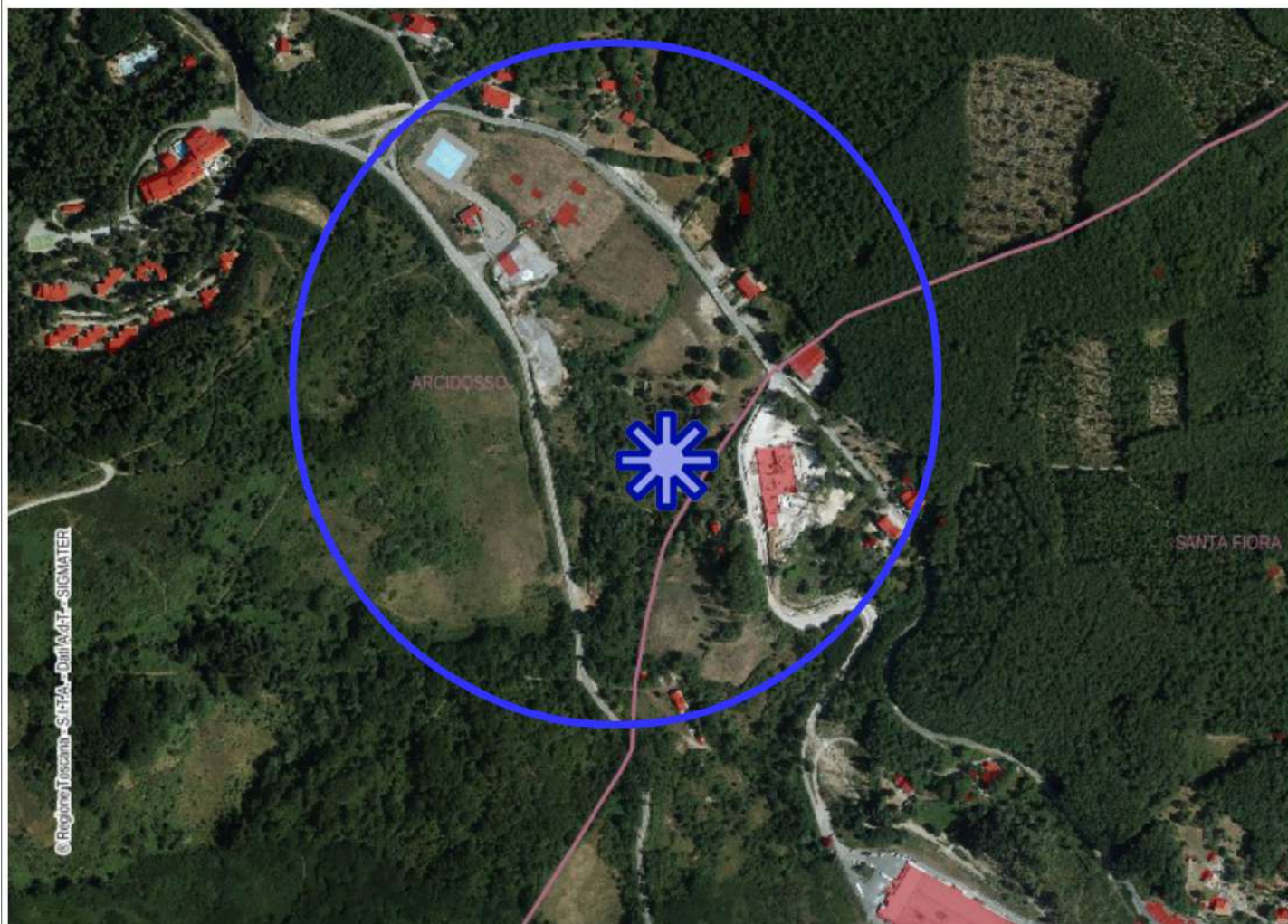
Comune di SANTA FIORA



8	Comune ARCIDOSO OSS 101.11 Comune SANTA FIORA OSS 78.1.ST. 25 - OSS 78.2. 12/ 78.4.2	Località: Area delle Airole e di Bagnore AREA TERMALE E TURISTICA
15	OSS 78.2.11	Località: Selva RESTAURO E CAMBIO D'USO DEL CONVENTO DELLA SS. TRINITÀ
16	OSS 78.3.14	Località: Poggio Galletto NUOVA AREA PRODUTTIVA
17	OSS 78.3. 15	Località: Meleto STRUTTURE TURISTICHE A BASSA ANTROPIZZAZIONE – AREA PROTEZIONE CIVILE
18	OSS 78.3. 16	Località: Bagnore NUOVA AREA PRODUTTIVA
19	OSS 78.3. 17	Località: Podere Carolina PARCHEGGIO PUBBLICO a servizio del terziere di Montecatino
20	OSS 78.3. 18/19	Località: CS Santa Fiora Chiassi di Castello PARCHEGGIO E PERCORSO DI ACCESSO AL CENTRO STORICO
21	OSS STRADE_03/04	Località: Bagnore NUOVO TRACCIATO STRADALE
32	OSS U.T.C.	Località: Bagnolo/Santa Fiora/ Bagnore/ Airole NUOVO TRACCIATO PISTA CICLABILE

Comuni SANTA FIORA ARCIDOSO	AREA DI TRASFORMAZIONE 8	
Oss. 101.11 Arcidosso Oss. 78.1.ST.25 / 78.2.12/78.4.2 Santa Fiora	Ind. Catastale F. 45-59 Part. : varie	Località: AIOLE (Arcidosso) / BAGNORE (Santa Fiora) AREA TERMALE, TURISTICA, SPORTIVA





Descrizione - Strategie

L'ambito di trasformazione comprende porzioni nel territorio di Arcidosso (loc. Aiole, a nord) e nel Comune di Santa Fiora (fraz. Bagnore, a sud). Parti dell'ambito sono di proprietà comunale.

L'area è fortemente connessa con la risorsa geotermale, per la vicinanza alle centrali Enel di Bagnore presenti sul territorio di Santa Fiora e per la presenza della Sorgente Acquaforse.

L'area costituisce uno snodo stradale importante per il comprensorio per l'innesto della Statale n° 323 sull'anello che dal M. Amiata collega tutti i capoluoghi di Comune e per l'inizio di una delle strade che congiunge tale anello alla vetta della montagna.

Nell'ambito di trasformazione è presente un'area di ammassamento nel Piano di Protezione Civile (parte a nord-ovest nel Comune di Arcidosso) dotata di eliporto, di centro operativo del settore viabilità della Provincia di Grosseto ed è stata oggetto di recente bonifica da scarti di lavorazione delle vecchie miniere di mercurio.

Sul territorio del Comune di Santa Fiora inoltre sta sorgendo la piscina geotermica ENEL che una volta ultimata, sarà di proprietà di entrambi i Comuni; sono inoltre presenti le attrezzature termali di Acquaforse.

La vocazione dei luoghi si connota quindi per finalità turistico-ricettive, tempo libero e termalismo, in continuità con le attrezzature presenti e legate allo sfruttamento della risorsa geotermica.

La trasformazione dell'area è finalizzata alla realizzazione di un'area termale, turistica e per servizi di interesse sovra-comunale, che comprende territori dei Comuni di Arcidosso e Santa Fiora, destinata alla valorizzazione ed all'ampliamento delle attrezzature esistenti ed alla realizzazione di un parco naturale ed attrezzato connesso all'uso turistico, ricreativo e sportivo dell'intero comparto.

La trasformazione comprende la riqualificazione delle aree libere e degli edifici esistenti e la realizzazione di nuove

attrezzature che consentano il rafforzamento delle funzioni turistico-ricettive, sportive e per il tempo libero, per servizi e attrezzature pubblici e privati, per esercizi commerciali di vicinato complementari alla prevalente destinazione turistica e per servizi.

Nelle successive fasi di progettazione potrà essere valutato l'inserimento di attività produttive connesse con lo sfruttamento della risorsa geotermica; tali attività dovranno risultare coerenti con le eventuali altre destinazioni da insediare nello stesso ambito e dovranno avere caratteristiche di elevata sostenibilità ed innovazione sia nei processi produttivi, sia nel soddisfacimento delle esigenze di benessere, igiene e salute dei lavoratori, sia nelle caratteristiche architettoniche dei fabbricati destinati a queste attività, che dovranno essere realizzati con i criteri dell'edilizia sostenibile e con elevata qualità ambientale ed estetica.

Le trasformazioni dovranno innestarsi all'interno di un sistema di aree verdi e boscate, a parco naturale e/o attrezzato, che costituiscano la rete di connettività ecologica e garantiscano la qualità paesaggistica della riqualificazione delle aree e degli edifici esistenti e la realizzazione di nuovi edifici, servizi ed attrezzature.

Deve essere evitata la dispersione insediativa e la saldatura degli insediamenti lungo la SS 323 e devono essere tutelati i varchi inedificati presenti, garantendo e riqualificando la continuità dei sistemi ecologici e delle aree boscate.

La nuova edificazione, gli ampliamenti e le nuove attrezzature e servizi devono essere collocati prevalentemente in prossimità degli edifici e delle attrezzature già esistenti.

Le aree libere e boscate devono essere mantenute allo stato prevalentemente naturale, destinate alla ricreazione, al gioco ed allo sport all'aperto, nonché all'integrazione dell'uso turistico.

Non è ammessa nuova edificazione nelle aree boscate né la loro significativa trasformazione.

Non sono ammesse modifiche orografiche.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate in prossimità della viabilità di accesso e degli edifici, avere superficie in prevalenza permeabile ed essere corredate da alberature di specie tipiche del luogo.

La esatta perimetrazione dell'area o delle aree di intervento, il dimensionamento, le destinazioni d'uso e le modalità attuative delle presenti strategie di trasformazione saranno definite in sede di Piano Operativo dei due Comuni interessati, attraverso la previsione di un piano attuativo o di progetto unitario convenzionato estesi all'intero comparto di trasformazione che sarà definito in quella sede, compresa la eventuale suddivisione per unità minime di intervento.

La attuazione per parti dovrà comunque garantire la continuità e la coerenza dell'assetto paesaggistico, ecologico e funzionale per l'intero comparto, nonché garantire il rispetto delle condizioni dettate dalle indagini geologiche e dagli studi idraulici di dettaglio che dovranno essere redatti in sede di POC.

Beni paesaggistici

L'ambito è parzialmente interessato dal vincolo paesaggistico art. 142 lett. g) Dlgs 42/2004 "territori coperti da foreste e da bosco". La trasformazione dovrà pertanto rispettare le prescrizioni di cui all'Elaborato 8B del PIT/PPR "Disciplina dei beni paesaggistici", Articolo 12.3 (art.142. c.1, lett. g, Codice).

Aspetti agronomici e ambientali

L'area ricade nel morfotipo rurale 9.b. Dal punto di vista ecologico è costituita da un mosaico di aree agricole (nodo degli agroecosistemi), corridoi fluviali ad elevata connettività e aree antropiche a buona permeabilità. Sempre in termini ecologici quota parte dell'area è indicata come "Varchi inedificati o a bassa presenza di superfici antropizzate da mantenere".

L'area, inoltre, si trova in posizione contigua, seppure esterna, alla ZSC-ZPS "Monte Labbro e alta valle dell'Albegna".

Il progetto di trasformazione dovrà essere attentamente strutturato affinché questo garantisca, nel contempo:

- a) la compatibilizzazione dello stesso con le prescrizioni d'uso, gli obiettivi e le direttive fissate per il morfotipo rurale di riferimento (art. 66.2 della disciplina);
- b) il mantenimento della continuità e della permeabilità ecologica dell'ambito, garantendo così la funzione di varco oggi individuata ed evitando l'obliteratura della connettività ecologica;
- c) il rispetto degli obiettivi di conservazione (generici e specifici) della ZSC-ZPS contigua, anche tramite specifico screening di incidenza;

d) la verifica della sussistenza o meno dei parametri individuati dalla LR n. 39/2000 e smi per quanto riguarda le porzioni di ambito preliminarmente individuate come "boscate" e, nel caso, l'individuazione dei più corretti adempimenti tecnico-forestali;

e) la compatibilizzazione dello stesso con le prescrizioni d'uso, gli obiettivi e le direttive fissate per dal PSI per i corridoi ripari ad elevata connettività (art. 45 della disciplina del PSI).

Aspetti geologici

L'area di trasformazione ricade in un contesto geomorfologico parzialmente caratterizzato dalla presenza di frane attive poste nel settore Sud dell'area di trasformazione (comparto boscato). Gli interventi edilizi dovranno essere effettuati al di fuori dei contesti a pericolosità geologica molto elevata (G4) e dovranno essere realizzati ai sensi della normativa vigente (DPGR 36/R/2009, NTC 2018 e DPR 120/2017 – per la gestione delle terre e rocce da scavo). In particolare, dovranno essere svolte le indagini geognostiche e geofisiche previste dal DPGR 36/R/2009 atte a valutare la fattibilità degli interventi e la valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante. Si prescrive di effettuare le opportune verifiche di stabilità precedute da indagini geognostiche adeguate a definire il modello geotecnico del sottosuolo e le caratteristiche geotecniche del medesimo. In caso di utilizzo della formula del Piano Attuativo le indagini suddette dovranno essere svolte propedeuticamente alla presentazione del suddetto Piano.

Oltre a quanto suddetto, l'intervento dovrà essere preceduto da uno studio idrogeologico del comparto d'intervento e da concessione di sfruttamento delle acque termali nel rispetto della L.R. 38/2004.

Rischio idraulico

L'area è lambita e/o interessata da un tratto di Reticolo Idrografico ai sensi della L.R. n. 79/2012 (Fosso dell'Acquaforte, affluenti fosso Ontani) il cui quadro conoscitivo in merito alla pericolosità idraulica risulta completamente o parzialmente non approfondito.

Nell'ambito delle successive fasi progettuali, a seguito della definizione della esatta localizzazione degli interventi, del dimensionamento e delle destinazioni d'uso da insediare, sarà necessario condurre uno studio idraulico di supporto alla progettazione al fine di valutare la pericolosità idraulica delle aree interessate dagli interventi e stabilire, in funzione della pericolosità idraulica derivante, le prescrizioni per gli interventi di progetto di cui agli artt. 8-9-10-11-12-13-14-16 della L.R. n.41/2018.

Tutela ambientale e sostenibilità

Le trasformazioni dovranno rispettare gli indirizzi, direttive e prescrizioni di cui all'Art. 78 delle norme del P.S.I.

In particolare:

Risorsa acqua

L'aumento del carico urbanistico è condizionato dalla disponibilità della risorsa idrica all'interno dell'area di riferimento.

Il Piano Operativo dovrà subordinare qualsiasi intervento di trasformazione del suolo e di edificazione all'effettiva disponibilità di risorsa idrica ed alla effettiva capacità di trattamento e depurazione delle acque di scarico originate da tali modificazioni.

Energia

Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici, sia attraverso una riduzione dei consumi sia attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.

Dovrà essere privilegiato l'uso della risorsa geotermale presente.

Deve essere prevista la possibilità di inserimento compatibile, per i fabbricati e le loro adiacenze/pertinenze, di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili ed il perseguimento di standard di risparmio energetico ed efficienza energetica degli edifici.

Coerenza con il PIT/PPR – Esito conferenza di copianificazione art.25 LR 65/2014

L'intervento è collocato in un contesto caratterizzato dalla presenza del bosco, posto lungo la viabilità ad anello, a corona del Monte Amiata, dove, ai sensi della direttiva 2.3 della scheda d'ambito n. 19 "Amiata" del PIT/PPR, occorre evitare la dispersione del tessuto urbano e la saldatura lungo i principali assi stradali.

Al fine di rendere coerente la previsione con la specifica disciplina del PIT/PPR devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- favorire prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- il nuovo consumo di suolo dovrà essere ridotto e rapportato alla consistenza dell'edificato già esistente avente funzione turistico ricettiva e sportiva, anche al fine di rendere coerente la previsione con la direttiva 2.3 della

scheda d'ambito n. 19 "Amiata";

- le nuove volumetrie dovranno essere realizzate in prossimità degli edifici esistenti, evitando dispersione insediativa, ed i manufatti dovranno essere coerenti per tipologia, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, al fine di rendere coerente la previsione con la direttiva 2.4 della scheda d'ambito n. 19 "Amiata";

- limitare la realizzazione di ulteriore nuova viabilità;

- la previsione non deve comportare l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori eco-sistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;

- gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui alla specifica disciplina del PIT/PPR, non dovranno ridurre i livelli e la qualità e la naturalità degli ecosistemi e non dovranno alterare i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e comprometterne i valori, storico-culturali ed estetico percettivi.

La possibilità di utilizzare l'area di Protezione Civile dovrà essere necessariamente verificata con la Provincia di Grosseto, in coerenza con i contenuti del Piano di Protezione Civile e fatte salve tutte le relative verifiche circa il completamento delle attività di bonifica dagli scarti di lavorazione del precedente insediamento minerario.

Per quello che riguarda eventuali interventi previsti in ambito vincolato paesaggisticamente di cui all'art 12 dell'allegato 8B del PIT-PPR (territori coperti da foreste e da boschi), nelle successive fasi progettuali dovrà essere prodotto preliminarmente un apposito studio, a firma di Dottore Agronomo o Forestale, che contenga:

- 1) Verifica tecnica puntuale sulla eventuale conformità degli interventi previsti nei confronti di quanto previsto dall'art 12 dell'allegato 8B del PIT-PPR e in particolare "se comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali (dovrà essere verificato anche questo aspetto da parte di ecologo, naturalista), agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi.

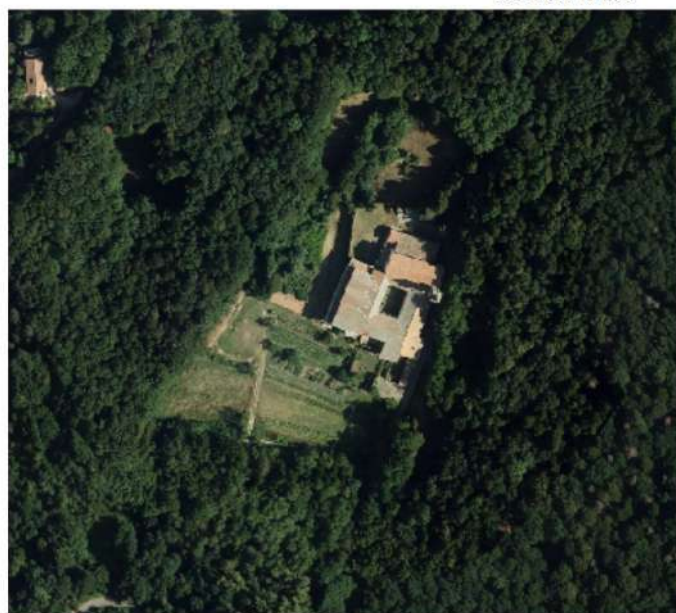
- 2) Verifica tecnica che gli interventi previsti non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle).

Comune SANTA FIORA	AREA DI TRASFORMAZIONE 15	
Oss. 78.02.11	Ind. Catastale:	Località: Selva
	F. 48 part. 46-32-66-67-363	RESTAURO E CAMBIO D'USO DEL CONVENTO DELLA SS. TRINITÀ

CTR – BENI PAESAGGISTICI



ORTOFOTO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



BENE CULTURALE VINCOLATO



Riserva regionale "Bosco della SS. Trinità" / ZSC-ZPS "Alto corso del fiume Fiora"



Descrizione – Strategie

Il complesso, situato a pochi chilometri dal paese di Santa Fiora sulle pendici di Monte Calvo, immerso nel verde [...], è formato dalla Chiesa della SS. Trinità e dal convento Franciscano annesso che si svolge attorno ad un cortile. Il lato nord è occupato dalla chiesa, dall'adiacente cappella di Santo Stefano e dall'annessa canonica mentre il convento che si svolge attorno al chiostro occupa il lato sud-ovest circondato da un'ampia [zona] a verde ove si trovano piccoli annessi. La facciata della chiesa, intonacata, è preceduta da un portico a tre archi. L'interno, con copertura a volta, è a tre navate e contiene sette altari in stucco di foggia tardo barocca posti in corrispondenza delle campate. L'altare maggiore è in parte in marmo e in parte in stucco corredato da un tabernacolo a doppie colonne a stucco dipinto a finto marmo con capitelli e mensole invertite, terminante con un elaborato fastigio a corona. Gli altari laterali mostrano interessanti pale, alcune delle quali di rilevante qualità, tra le quali la cinquecentesca sul secondo altare a destra con la Trinità di esecuzione robbiana. A fianco della chiesa, a sinistra, sorge la cappella neoromanica di Santo Stefano caratterizzata sul fronte da un'ampia arcata che contiene il portale rettangolare e una trifora e dal coronamento ad arcatelle cieche che segue il profilo a capanna. L'interno è ad aula con presbiterio delimitato da due colonne in pietra con capitello e contenente l'altare a mensa in pietra.

La casa canonica, su due piani, è ricavata in una porzione ad est dell'antico convento di cui risulta parte integrante. In muratura intonacata presenta all'interno i caratteri della tradizione costruttiva locale con i solai a travi lignei e i pavimenti in cotto.

Il convento annesso è costituito da due parti distinte riferentesi a diverse fasi costruttive; una prima settecentesca che si sovrappone al nucleo originario della fine del Quattrocento ed una seconda, risalente al 1950 circa. Il nucleo più antico è costituito da un fabbricato a due piani, con muratura in parte in pietra e parte ad intonaco, che si svolge intorno al chiostro settecentesco, costituito da un loggiato ad archi a sesto ribassato, con al centro del quale si trova un pozzo quadrangolare. I due piani sono costituiti da ambienti alcuni dei quali con volta a vela, altri con travi e travetti lignei, altri ancora con solai piani.

Il convento ha poi subito un ampliamento degli anni Cinquanta del Novecento con la realizzazione di un ulteriore corpo di fabbrica addossato sul lato ovest privi di elementi architettonici o decorativi di interesse culturale.

Il "Convento della SS. Trinità in Selva" è soggetto a vincolo architettonico (Identificativo del bene 90530220559) ed interno alla riserva regionale "Bosco della SS. Trinità" (Codice: RPGR13 Nome: BOSCO DELLA SS. TRINITA' Zona: riserva regionale Codice ministeriale: EUAP1161).

Il complesso è soggetto ad interventi di restauro e risanamento conservativo finalizzati al cambio d'uso per servizi e attrezzature pubblici e di interesse generale, turistico-ricettivo, direzionale e servizi, purché compatibili con la tutela del bene e con il contesto, di particolare pregio e fragilità paesaggistico-ambientale.

Il progetto di restauro, che deve comprendere i fabbricati e tutte le pertinenze (anche nelle parti non vincolate) dovrà essere concordato con la Soprintendenza e dovrà tendere alla tutela e alla valorizzazione culturale e funzionale del bene, nonché al miglioramento della compatibilità architettonica delle parti aggiunte nel dopoguerra, escluse dal vincolo ed individuate come "altri beni di tipo architettonico".

Le destinazioni d'uso compatibili per la struttura possono essere:

- attività turistico – ricettiva,
- servizi per l'istruzione superiore: scuole non dell'obbligo, scuole speciali,
- servizi per la cultura e lo spettacolo: musei, biblioteche, sale di esposizione, teatri, auditorium, cinema, sale musica,
- sale convegni e mostre,
- servizi per il culto; chiese, conventi, cappelle, oratori, canoniche,
- servizi ospedalieri e sanitari: ospedali, cliniche, centri medici poli-specialistici (RA o RSA)
- servizi sociali e ricreativi: centri sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense, o centri di riabilitazione.

Il progetto dovrà contenere studi specifici sulla sostenibilità delle destinazioni d'uso ipotizzate in relazione alla tutela del bene culturale ed agli impatti sulle zone di tutela e sulle risorse ambientali e paesaggistiche in cui il complesso è collocato. Dovrà inoltre contenere l'analisi degli impatti sulle risorse dovuti all'accesso di mezzi e persone ed alla necessità di aree di sosta, dimostrandone la sostenibilità.

Beni paesaggistici, culturali e ambientali

Il "Convento della SS. Trinità in Selva" è soggetto a vincolo architettonico (Identificativo del bene 90530220559).

Il complesso si colloca all'interno della riserva regionale "Bosco della SS. Trinità" (Codice: RPGR13 Nome: BOSCO DELLA SS. TRINITA' Zona: riserva regionale Codice ministeriale: EUAP1161) ed alla ZSC-ZPS "Alto corso del fiume Fiora".

La trasformazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni di cui all'Elaborato 8B del PIT/PPR "Disciplina dei beni paesaggistici":

- Articolo 11.3 I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice);
- Articolo 12.3 I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice).

Aspetti agronomici e ambientali

L'area ricade all'interno di diversi istituti di protezione ambientale (RNR riserva regionale Bosco della SS. Trinità; ZSC-ZPS "Alto corso del fiume Fiora"), in adiacenza ad aree riconducibili a mosaici di habitat forestali prioritari 9220* e 9180* svolgenti una funzione agricola strettamente connessa, e di pertinenza, al Convento.

L'intervento dovrà quindi verificare i contenuti di cui alla disciplina relativa alla riserva regionale "Bosco della SS. Trinità" (Codice: RPGR13 Nome: BOSCO DELLA SS. TRINITA' Zona: riserva regionale Codice ministeriale: EUAP1161) ed è soggetto a Studio d'incidenza ambientale con esito positivo.

Aspetti geologici

L'area di trasformazione ricade in un contesto geomorfologico stabile privo di forme geomorfologiche attive/quiescenti che possono interessare direttamente l'area d'intervento. Gli interventi di progetto dovranno essere effettuati ai sensi della normativa vigente (DPGR 36/R/2009, NTC 2018 e DPR 120/2017 – per la gestione delle terre e rocce da scavo).

Aspetti idraulici

Nessuna prescrizione in merito agli aspetti idraulici in virtù della configurazione morfologica dell'area di trasformazione e/o dell'assenza di reticolo idrografico ai sensi della LR 79/2012.

Tutela ambientale e sostenibilità

Le trasformazioni dovranno rispettare gli indirizzi, direttive e prescrizioni di cui all'Art. 78 delle norme del P.S.I. In particolare:

Risorsa acqua

L'aumento del carico urbanistico è condizionato dalla disponibilità della risorsa idrica all'interno dell'area di riferimento.

Il Piano Operativo dovrà subordinare qualsiasi intervento di trasformazione del suolo e di edificazione all'effettiva disponibilità di risorsa idrica ed alla effettiva capacità di trattamento e depurazione delle acque di scarico originate da tali modificazioni.

Energia

Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici, sia attraverso una riduzione dei consumi sia attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.

Deve essere prevista la possibilità di inserimento compatibile, per i fabbricati e le loro adiacenze/pertinenze, di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili ed il perseguimento di standard di risparmio energetico ed efficienza energetica degli edifici.

Esito conferenza di copianificazione art.25 LR 65/2014

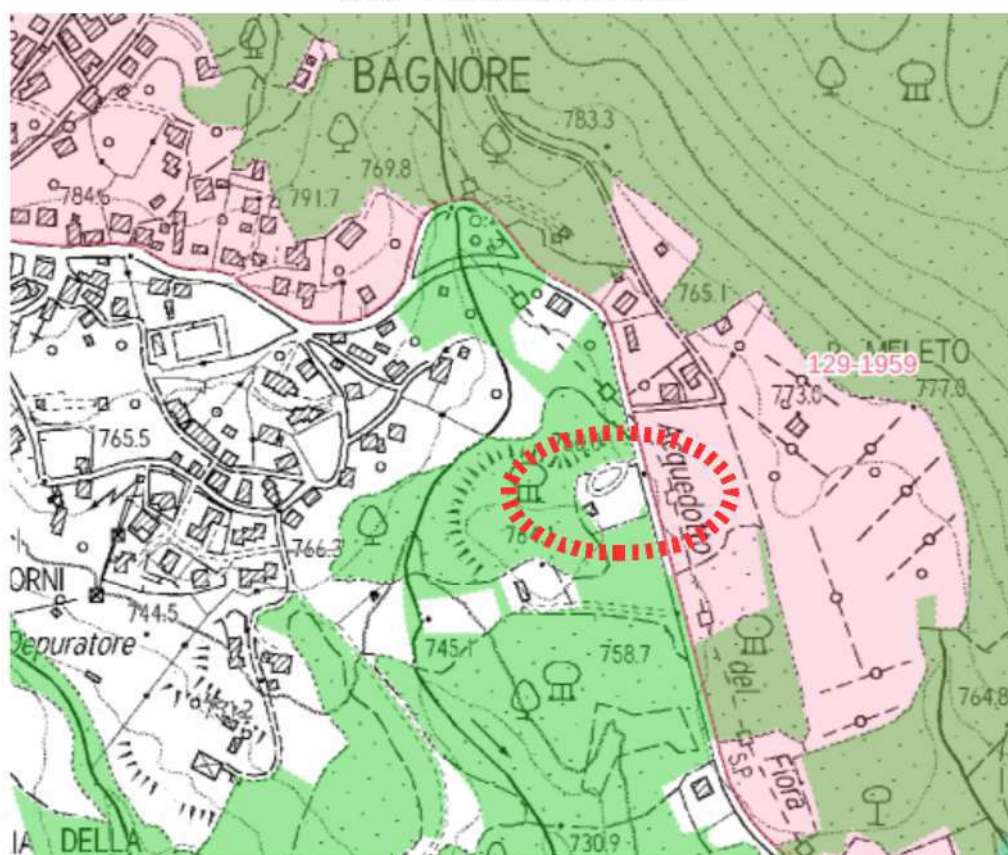
Essendo presente il vincolo Bene Culturale di cui alla Parte II del Codice dei Beni Culturali ed del Paesaggio, oltre che quello paesaggistico di cui alla Parte III, il progetto dovrà essere concordato direttamente con la Soprintendenza di Arezzo, Siena e Grosseto.

Comune SANTA FIORA	AREA DI TRASFORMAZIONE 16	
Oss. 78.3.14	Ind. Catastale:	Località: Poggio Galletto (Bagnore)
	F. 21, particelle 3-5-6	NUOVA AREA PRODUTTIVA

ORTOFOTO



CTR - BENI PAESAGGISTICI



Descrizione – Strategie

Si propone l'inserimento di un'area ad uso produttivo lungo la SP del M.te Amiata n° 6, per la quale il PIT/PPR dà le seguenti indicazioni per le azioni: “Tutela dei varchi inedificati al fine di scongiurare effetti di saldatura tra nuclei e la conseguente marginalizzazione degli spazi rurali residui, evitando in particolare la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità ad anello di mezzacosta” e per l'INV II: “tutela dei varchi inedificati presenti lungo la SP a corona del Monte Amiata, che permettono la continuità dei sistemi ecologici, evitando la dispersione del tessuto urbano e la saldatura degli insediamenti lungo la viabilità”, fatte proprie dalla Disciplina del PSI.

L'ambito di trasformazione interessa una zona non boscata, priva di edificazione.

Si prevede la realizzazione di nuova edificazione a destinazione artigianale/commerciale/spazio espositivo-mostra, con orientamento parallelo alla SP 6, di H max due piani f.t.

La trasformazione dovrà prevedere la conservazione/implementazione di una fascia boscata/alberata lungo la SP 6 con essenze erbacee, arbustive ed arboree analoghe al bosco esistente.

Beni paesaggistici

La trasformazione dovrà tenere conto del vincolo paesaggistico presente all'intorno, soggetto alle prescrizioni di cui all'Articolo 12.3 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR “Disciplina dei beni paesaggistici” (I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice).

Aspetti agronomici e ambientali

L'area ricade nel morfotipo rurale 9.b.

Dal punto di vista ecologico l'area fa parte dell'agroecosistema frammentato in abbandono.

Relativamente alle previste trasformazioni si deve compatibilizzare l'intervento con le prescrizioni d'uso per il morfotipo rurale di riferimento (art. 66.2 della Disciplina del PSI).

Aspetti geologici

L'area di trasformazione ricade in due comparti distinti (comparto Est e comparto Ovest).

Il comparto si trova in un contesto geomorfologico caratterizzato dalla presenza di una frana quiescente che interessa direttamente l'area di trasformazione. Gli interventi edilizi dovranno essere effettuati ai sensi della normativa vigente (DPGR 36/R/2009, NTC 2018 e DPR 120/2017 – per la gestione delle terre e rocce da scavo).

In particolare, dovranno essere svolte le indagini geognostiche e geofisiche previste dal DPGR 36/R/2009 atte a valutare la fattibilità degli interventi e la valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante.

Si prescrive di effettuare le opportune verifiche di stabilità precedute da indagini geognostiche adeguate a definire il modello geotecnico del sottosuolo e le caratteristiche geotecniche del medesimo. Nel caso in cui dovesse emergere la necessità di opere di fondazioni speciali o opere di consolidamento del versante, tali opere dovranno essere prescritte per l'intervento fin dal Piano Urbanistico Attuativo.

Aspetti idraulici

Nessuna prescrizione in merito agli aspetti idraulici in virtù della configurazione morfologica dell'area di trasformazione e/o dell'assenza di reticolo idrografico ai sensi della LR 79/2012.

Tutela ambientale e sostenibilità

Le trasformazioni dovranno rispettare gli indirizzi, direttive e prescrizioni di cui all'Art. 78 delle norme del P.S.I.

In particolare:

Risorsa acqua

L'aumento del carico urbanistico è condizionato dalla disponibilità della risorsa idrica all'interno dell'area di riferimento.

Il Piano Operativo dovrà subordinare qualsiasi intervento di trasformazione del suolo e di edificazione all'effettiva disponibilità di risorsa idrica ed alla effettiva capacità di trattamento e depurazione delle acque di scarico originate da tali modificazioni.

Energia

Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici, sia attraverso una riduzione dei consumi sia attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.

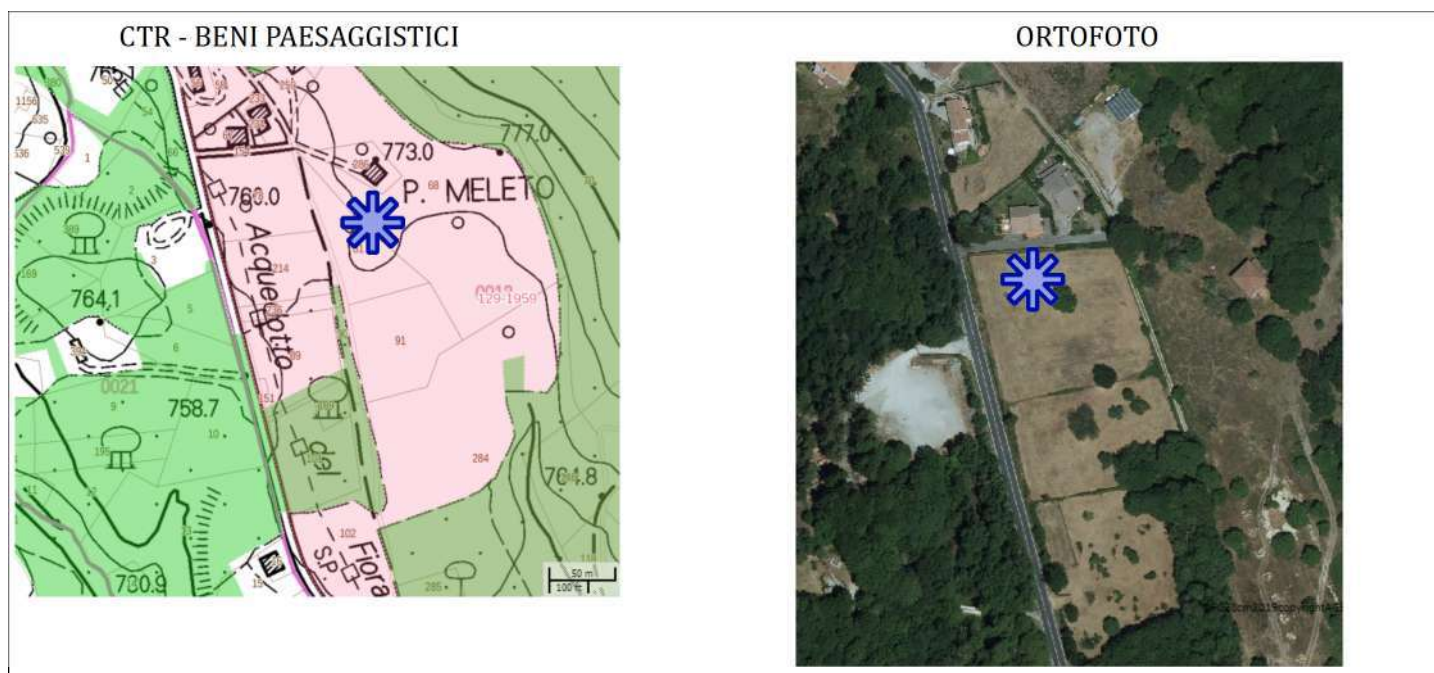
Deve essere prevista la possibilità di inserimento compatibile, per i fabbricati e le loro adiacenze/pertinenze, di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili ed il perseguimento di standard di risparmio energetico ed efficienza energetica degli edifici.

Coerenza con il PIT/PPR - Esito conferenza di copianificazione art.25 LR 65/2014

Parte dell'area risulta già antropizzata ed utilizzata come deposito merci all'aperto, pertanto la strategia risulta coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:

- l'intervento di nuova edificazione sia localizzato all'interno dell'area non boscata al fine di rendere coerente la medesima con la Direttiva 2.3 ("contenere l'espansione degli insediamenti posti lungo la viabilità ad anello, a corona del Monte Amiata, evitando la dispersione del tessuto urbano e la saldatura lungo i principali assi stradali (ad esempio lungo la SP del Monte Amiata da Abbadia San Salvatore a Santa Fiora e tra Arcidosso e Castel del Piano") e con la specifica disciplina per le aree boscate;
- la previsione non comporti l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
- gli eventuali interventi di artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui alla specifica disciplina del PIT/PPR, non riducano i livelli e la qualità e la naturalità degli ecosistemi e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e comprometterne i valori, storico-culturali ed estetico percettivi;
- l'inserimento di manufatti non interferisca negativamente o limiti le visuali panoramiche; questi dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico, mantenendo l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

Comune SANTA FIORA	AREA DI TRASFORMAZIONE 17	
Oss. 78.3.15	Ind. Catastale:	Località: Meleto
	F. 13 Part. 68 -286 -81- 91	STRUTTURE TURISTICHE A BASSA ANTROPIZZAZIONE – AREA PROTEZIONE CIVILE



Descrizione – Strategie

La previsione riguarda le particelle 68 -286 -81- 91 del F. 13, sul lato est della SP 6 dell'Amiata a sud-est di Bagnore, all'interno delle previsioni del Piano di Protezione civile quale area di ammassamento e può essere sfruttata per strutture turistiche leggere.

La compatibilità con l'area soggetta a Piano di Protezione Civile è definita dalla Deliberazione GRT n. 495 del 5 maggio 1997 "Istruzione Tecnica per la disciplina urbanistica di aree attrezzate multifunzionali di interesse generale".

Dato che l'area è soggetta a vincolo paesaggistico di cui al D.M. 22/05/1959 G.U. 129 del 1959 'Zona del Monte Amiata, sita nell'ambito dei comuni di Seggiano, Castel del Piano, Arcidosso e Santa Fiora (Grosseto)', con la Motivazione: "[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché con il suo fitto manto boschivo costituisce un quadro naturale di non comune bellezza panoramica ed offre altresì dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere un ampio e profondo panorama fino al mare e all'arcipelago 'Toscano' la trasformazione dovrà quindi rispettare le prescrizioni della Scheda di vincolo del PIT/PPR:

“a - obiettivi con valore di indirizzo

3.a.3. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.

c - prescrizioni

3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, del patrimonio edilizio, dei manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;

- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.”

Si fa presente anche che l'area è collocata lungo la SP 6 Monte Amiata per la quale il PIT/PPR dà le seguenti

indicazioni per le azioni: “Tutela dei varchi inedificati al fine di scongiurare effetti di saldatura tra nuclei e la conseguente marginalizzazione degli spazi rurali residui, evitando in particolare la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità ad anello di mezzacosta” e per l'INV II: “tutela dei varchi inedificati presenti lungo la SP a corona del Monte Amiata, che permettono la continuità dei sistemi ecologici, evitando la dispersione del tessuto urbano e la saldatura degli insediamenti lungo la viabilità” fatte proprie dalla Disciplina del PSI.

Pertanto, fatte salve esigenze specifiche della Protezione Civile, non sono ammesse nuove costruzioni per l'uso dell'area camper; aree per campeggio potranno essere previste senza opere edilizie.

Eventuali servizi possono essere collocati nell'edificio esistente.

Compatibilmente con le esigenze della Prot. Civ. nell'area sosta camper e campeggio potranno essere realizzati: recinzione semplice in materiali leggeri, arredi, segnaletica, punti acqua e scarico.

La trasformazione deve essere limitata alla pertinenza del Podere Meleto, dove possono essere realizzati un chiosco per l'accoglienza da realizzarsi con struttura leggera ed un corpo servizi con le stesse caratteristiche, purché i nuovi manufatti siano rapportati alla consistenza dell'edificio legittimo esistente ed abbiano H max non superiore a quella dell'edificio esistente del podere Meleto.

Beni paesaggistici

L'area è interna al vincolo paesaggistico D.M. 22/05/1959 G.U. 129 del 1959 Zona del Monte Amiata, sita nell'ambito dei comuni di Seggiano, Castel del Piano, Arcidosso e Santa Fiora (Grosseto), pertanto il progetto dovrà rispettare le prescrizioni di cui alla relativa Scheda di vincolo del PIT/PPR, ed in particolare:

“a- obiettivi con valore di indirizzo

c – prescrizioni”

Aspetti agronomici e ambientali

Ricade, in parte, nel morfotipo rurale 9.b. Dal punto di vista ecologico l'area è parzialmente interessata dal nodo degli agroecosistemi e, per la quota parte residua, da aree forestali ad elevata idoneità. Tutta l'area è classificata - in termini ecologici - come "Varchi inedificati o a bassa presenza di superfici antropizzate da mantenere". Sono inoltre presenti alcuni elementi lineari di infrastrutturazione del paesaggio agrario, avente un valore locale in termini di rete ecologica. Il progetto di trasformazione dovrà essere attentamente sviluppato affinché questo garantisca, nel contempo:

a) la compatibilizzazione dello stesso con le prescrizioni d'uso, gli obiettivi e le direttive fissate per il morfotipo rurale di riferimento (art. 66.2 della disciplina),

b) il mantenimento della continuità e della permeabilità ecologica dell'ambito, garantendo così la funzione di varco oggi individuata ed evitando l'obliteratura della connettività ecologica,

c) il rispetto, il mantenimento e la valorizzazione delle siepi arborate ivi presenti, compiendo studi sito-specifici finalizzati a valutare - per questo - la sussistenza delle direttive di cui all'art. 54 e 55 del Regolamento forestale regionale,

d) valutare - sulla base delle previsioni progettuali - la necessità di procedere con la predisposizione di un adeguato progetto di rimboscimento compensativo ai sensi ed in ottemperanza a quanto previsto dalla LR n. 39/2000 e smi e relativo regolamento regionale.

Aspetti geologici

L'area di trasformazione ricade in un contesto geomorfologico caratterizzato dalla presenza di una frana quiescente che interessa direttamente l'area di trasformazione. Gli interventi edilizi dovranno essere effettuati ai sensi della normativa vigente (DPGR 36/R/2009, NTC 2018 e DPR 120/2017 – per la gestione delle terre e rocce da scavo). In particolare, dovranno essere svolte le indagini geognostiche e geofisiche previste dal DPGR 36/R/2009 atte a valutare la fattibilità degli interventi e la valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante. Si prescrive di effettuare le opportune verifiche di stabilità precedute da indagini geognostiche adeguate a definire il modello geotecnico del sottosuolo e le caratteristiche geotecniche del medesimo. Nel caso in cui dovesse emergere la necessità di opere di fondazioni speciali o opere di consolidamento del versante, tali opere dovranno essere prescritte per l'intervento fin dal Piano Urbanistico Attuativo.

Aspetti idraulici

Nessuna prescrizione in merito agli aspetti idraulici in virtù della configurazione morfologica dell'area di trasformazione e/o dell'assenza di reticolo idrografico ai sensi della LR 79/2012.

Tutela ambientale e sostenibilità

Le trasformazioni dovranno rispettare gli indirizzi, direttive e prescrizioni di cui all'Art. 78 delle norme del P.S.I.

In particolare:

Risorsa acqua

L'aumento del carico urbanistico è condizionato dalla disponibilità della risorsa idrica all'interno dell'area di riferimento.

Il Piano Operativo dovrà subordinare qualsiasi intervento di trasformazione del suolo e di edificazione all'effettiva disponibilità di risorsa idrica ed alla effettiva capacità di trattamento e depurazione delle acque di scarico originate da tali modificazioni.

Energia

Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici, sia attraverso una riduzione dei consumi sia attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.

Deve essere prevista la possibilità di inserimento compatibile, per i fabbricati e le loro adiacenze/pertinenze, di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili ed il perseguimento di standard di risparmio energetico ed efficienza energetica degli edifici.

Coerenza con il PIT/PPR - Esito conferenza di copianificazione art.25 LR 65/2014

Oltre alle prescrizioni della scheda di vincolo del DM 22/05/1959 sopracitate l'intervento deve risultare coerente rispetto alle seguenti direttive della scheda d'ambito n. 19 "Amiata" del PIT/PPR:

- Direttiva 1.1

- Tutelare gli agroecosistemi in particolare gli habitat pascolivi [...];

- Orientamenti: promuovere il mantenimento e la valorizzazione dei campi chiusi a seminativo e a prato-pascolo [...];

- Direttiva 2.2

Tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche e gli scenari da essi percepiti, nonché le visuali panoramiche verso il sistema insediativo di medio versante, [...];

- Direttiva 2.3

Contenere l'espansione degli insediamenti posti lungo la viabilità ad anello, a corona del Monte Amiata, evitando la dispersione del tessuto urbano e la saldatura lungo i principali assi stradali (ad esempio lungo la SP del Monte Amiata da Abbadia San Salvatore a Santa Fiora e tra Arcidosso e Castel del Piano);

- Direttiva 2.4

Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

Al fine di rendere coerente la previsione alla specifica disciplina del PIT/PPR, è necessario che la previsione rispetti le seguenti condizioni:

- la previsione sia limitata alla pertinenza del Podere Meleto ed i nuovi manufatti siano rapportati alla consistenza dell'edificato legittimo esistente e siano realizzati con materiali e strutture leggere, così come già indicato, amovibili, coerenti per tipologia, materiali, colori ed altezze, opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva e posti nelle immediate vicinanze dell'edificio esistente;

- la previsione non dovrà comportare l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori eco-sistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;

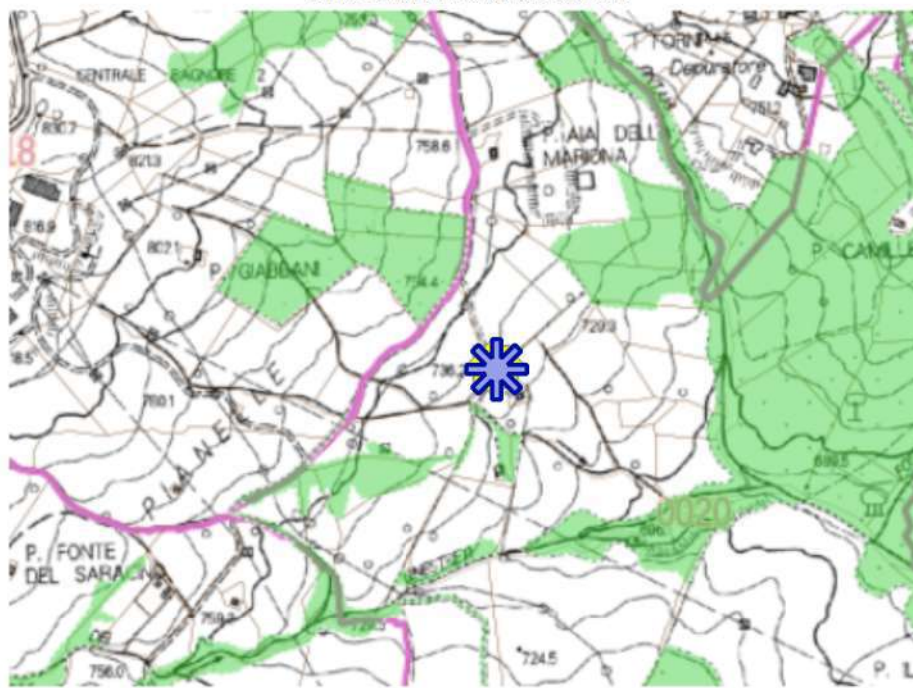
- gli interventi di artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui alla specifica disciplina del PIT/PPR, non dovranno ridurre i livelli e la qualità e la naturalità degli ecosistemi e non dovranno alterare i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e comprometterne i valori, storico-culturali ed estetico percettivi;

- l'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche e questi dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico, mantenendo l'integrità percettiva delle visuali panoramiche; a tal fine si ritiene opportuno limitare le altezze previste a quelle già esistenti relative all'edificio del podere Meleto;

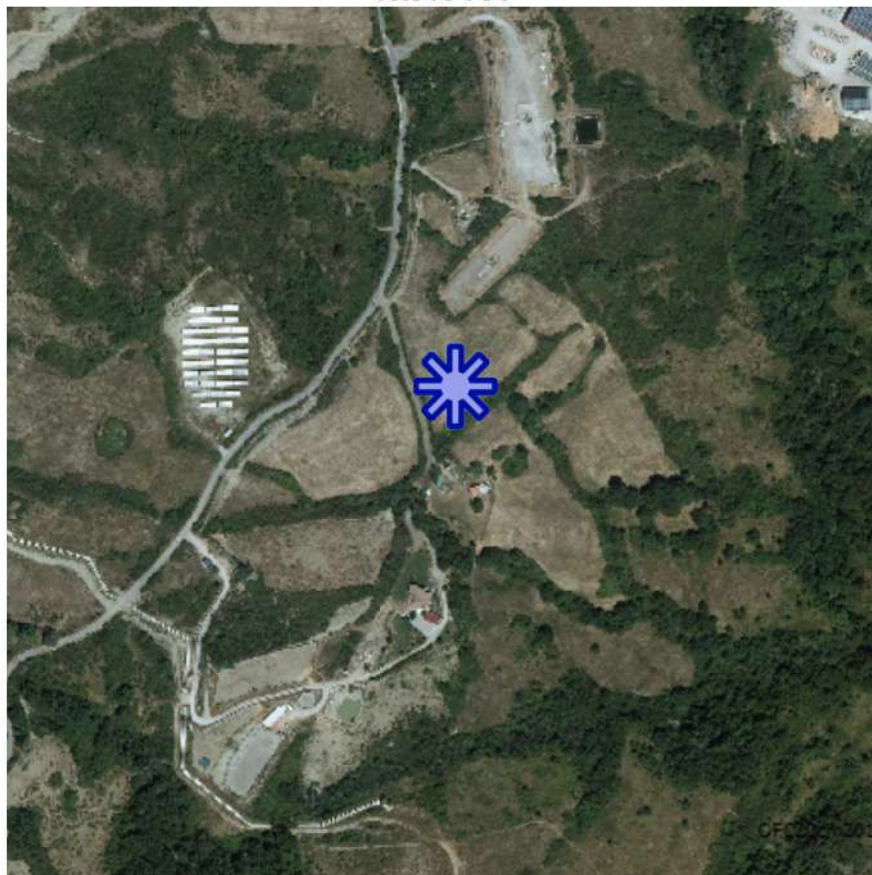
- prima di realizzare qualsiasi intervento dovrà essere riadattata ed eventualmente ampliata la viabilità di accesso all'area che appare oggi del tutto inadeguata per il transito di camper o roulotte.

Comune	AREA DI TRASFORMAZIONE 18	
Oss. 78.03.16	Ind. Catastale:	Località: Bagnore - Ontani/Ginestre
		PRODUTTIVO

CTR-BENI PAESAGGISTICI



ORTOFOTO



Descrizione – Strategie

Previsione di nuova area produttiva posta in adiacenza alle centrali geotermoelettriche esistenti, in ambito territoriale già parzialmente antropizzato che ricade tra l'area delle centrali geotermiche Bagnore 3 e Bagnore 4 ed un'area produttiva per allevamenti esistente.

Collocazione all'interno del territorio fra Strada provinciale Amiatina SP 160 (ex SS 323) a ovest e la SP 6 del Monte Amiata a est, entrambe di valore paesaggistico per il PSI e nel PTCP GR, fra il Fosso degli Ontani e il Fosso dei Ginestreti.

Per le caratteristiche agricole e di particolare fragilità paesaggistica del contesto, considerata la difficoltà di trovare alternative alla localizzazione della previsione produttiva per la vicinanza con le centrali per l'utilizzo dell'energia geotermica, la previsione dovrà necessariamente essere funzionale e coerente (per estensione territoriale e per superficie edificabile) con il contesto paesaggistico e territoriale di riferimento.

Il progetto dovrà prevedere una attuazione progressiva che eviti la dispersione, l'eccessivo consumo di suolo e la creazione di spazi di risulta.

Dovranno essere rispettati la maglia agraria e le formazioni di vegetazione lineare e ripariale esistente.

Aspetti agronomici e ambientali

Ricade nel morfotipo rurale 9.b e, in minima parte, 9.c. Dal punto di vista ecologico l'area fa parte del nodo degli agroecosistemi e, in una parte di ridotta dimensione, nell'agroecosistema frammentato in abbandono. Sono presenti numerosi elementi lineari di infrastrutturazione ecologica del paesaggio agrario, come peraltro caratteristico del morfotipo 9.b. Relativamente alle previste trasformazioni nessuna considerazione particolare se non quella di compatibilizzare la prevista trasformazione con le prescrizioni d'uso per il morfotipo rurale di riferimento (art. 66.2 della disciplina), avendo cura di conterminare l'area d'intervento con la messa a dimora di siepi arborate perimetrali che possano ricucire e ricostruire l'infrastrutturazione ecologica caratteristica del morfotipo rurale in oggetto. Sarà inoltre necessario verificare puntualmente l'applicabilità - per gli elementi vegetazionali lineari di rilievo presenti nell'area - l'applicabilità degli artt. 54 e 55 del Regolamento forestale regionale.

Aspetti geologici

L'area di trasformazione ricade in un contesto geomorfologico stabile privo di forme geomorfologiche attive/quiescenti che possono interessare direttamente l'area d'intervento. Gli interventi di progetto dovranno essere effettuati ai sensi della normativa vigente (DPGR 36/R/2009, NTC 2018 e DPR 120/2017 – per la gestione delle terre e rocce da scavo). Si consiglia di concentrare le strutture edilizie al di fuori delle aree di potenziale evoluzione delle frane quiescenti poste sul margine Ovest dell'area di trasformazione.

Aspetti idraulici

L'area è lambita e/o interessata da un tratto di Reticolo Idrografico ai sensi della L.R. n.79/2012 (Fosso Ontani, Fosso dei Ginestreti, affluenti) il cui quadro conoscitivo in merito alla pericolosità idraulica risulta completamente o parzialmente non approfondito.

Nell'ambito delle successive fasi progettuali, a seguito della definizione della esatta localizzazione degli interventi, del dimensionamento e delle destinazioni d'uso da insediare, sarà necessario condurre uno studio idraulico di supporto alla progettazione al fine di valutare la pericolosità idraulica delle aree interessate dagli interventi e stabilire, in funzione della pericolosità idraulica derivante, le prescrizioni per gli interventi di progetto di cui agli artt. 8-9-10-11-12-13-14-16 della L.R. n.41/2018.

Coerenza con il PIT/PPR - Esito conferenza di copianificazione art.25 LR 65/2014

L'intervento deve ridurre le criticità rispetto alle seguenti direttive della scheda d'ambito n. 19 "Amiata" del PIT/PPR:

Direttiva 1.1 - tutelare gli agroecosistemi in particolare gli habitat pascolivi [...] / Orientamenti: - promuovere il mantenimento e la valorizzazione dei campi chiusi a seminativo e a prato-pascolo [...].

Direttiva 2.3 - contenere l'espansione degli insediamenti posti lungo la viabilità ad anello, a corona del Monte Amiata, evitando la dispersione del tessuto urbano e la saldatura lungo i principali assi stradali.

Direttiva 2.7 - limitare l'artificializzazione e la perdita di habitat conseguenti allo sfruttamento della risorsa geotermica, nonché conseguenti allo sviluppo di impianti eolici e fotovoltaici, nei versanti del Monte Amiata.

Direttiva 2.9 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali

individuare siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità.

Al fine di rendere coerente la previsione alla specifica disciplina del PIT/PPR, è necessario che:

- la superficie territoriale e la superficie produttiva siano funzionali e coerenti con il contesto paesaggistico e territoriale di riferimento;
- la previsione non dovrà comportare l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
- gli interventi di artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui alla specifica disciplina del PIT/PPR, non dovranno ridurre i livelli e la qualità e la naturalità degli ecosistemi e non dovranno alterare i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e comprometterne i valori, storico-culturali ed estetico percettivi;
- l'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche e questi dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico, mantenendo l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

Comune SANTA FIORA	AREA DI TRASFORMAZIONE 19	
Oss. 78.03.17	Ind. Catastale:	Località: Podere Carolina (Santa Fiora)
	F. 30 part. 66 e 68 parzialmente	PARCHEGGIO PUBBLICO a servizio del terziere di Montecatino

ORTOFOTO-CTR-BENI PAESAGGISTICI



Descrizione – Strategie

L'area è destinata a parcheggio pubblico a servizio del terziere di Montecatino.

L'area è in diretto collegamento visuale con il centro storico di Santa Fiora.

Perché la trasformazione risulti coerente con il contesto paesaggistico e non comporti opere che risultano notevolmente impattanti, dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- superficie ridotta (indicativamente max mq 2.000) da collocare nelle aree attualmente non inerbite, immediatamente a ridosso della delimitazione del terziere di Montecatino (lato est dell'area individuata);
- accesso dalla via dei Molini con limitate opere di adeguamento, compatibili con i valori storici e paesaggistici del contesto;
- superficie permeabile e alberata;
- caratteristiche di area di sosta integrata con il contesto non urbanizzato, e non di parcheggio urbano, per fondo, segnaletica ecc.

Condizioni alla trasformazione per l'area di parcheggio sono il limitato e sostenibile impatto della viabilità di accesso e la verifica della intervisibilità.

Per la riduzione degli impatti visuali ed un corretto inserimento paesaggistico, il parcheggio dovrà essere realizzato con l'inserimento di alberature e siepi a macchie, analoghe a quelle presenti nell'intorno, privo di segnaletica a terra di tipo urbano e con fondo di colore delle terre locali, in modo tale che la presenza di auto possa essere adeguatamente schermata e – soprattutto nei periodi di scarso utilizzo – possa risultare visivamente analogo al contesto rurale circostante.

Aspetti agronomici e ambientali

Ricade nel morfotipo rurale 9.b. Dal punto di vista ecologico l'area è interessata dal nodo degli agroecosistemi e in parte nell'agroecosistema frammentato in abbandono. Relativamente alle previste trasformazioni nessuna considerazione particolare se non quella di compatibilizzare la prevista trasformazione con le prescrizioni d'uso per il morfotipo rurale di riferimento (art. 66.2 della disciplina del PSI)

Aspetti geologici

L'area di trasformazione ricade in un contesto geomorfologico caratterizzato dalla presenza di una scarpata d'erosione che delimita a Sud il centro urbano del capoluogo comunale e che delimita il margine Nord dell'area di trasformazione. L'intervento dovrà essere effettuato ai sensi della normativa vigente (NTC 2018 e DPR 120/2017 – per la gestione delle terre e rocce da scavo). In particolare, dovranno essere svolte le indagini geognostiche e geofisiche atte a valutare la fattibilità degli interventi e la valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante. Si prescrive di effettuare le opportune verifiche di stabilità precedute da indagini geognostiche adeguate a definire il modello geotecnico del sottosuolo e le caratteristiche geotecniche del medesimo. L'intervento di progetto dovrà evitare modifiche morfologiche con scavi importanti e riporti di terreno. In caso ci siano necessità di opere di sostegno, tali opere dovranno garantire la stabilità dell'opera e del versante.

Aspetti idraulici

Nessuna prescrizione in merito agli aspetti idraulici in virtù della configurazione morfologica dell'area di trasformazione e/o dell'assenza di reticolo idrografico ai sensi della LR 79/2012.

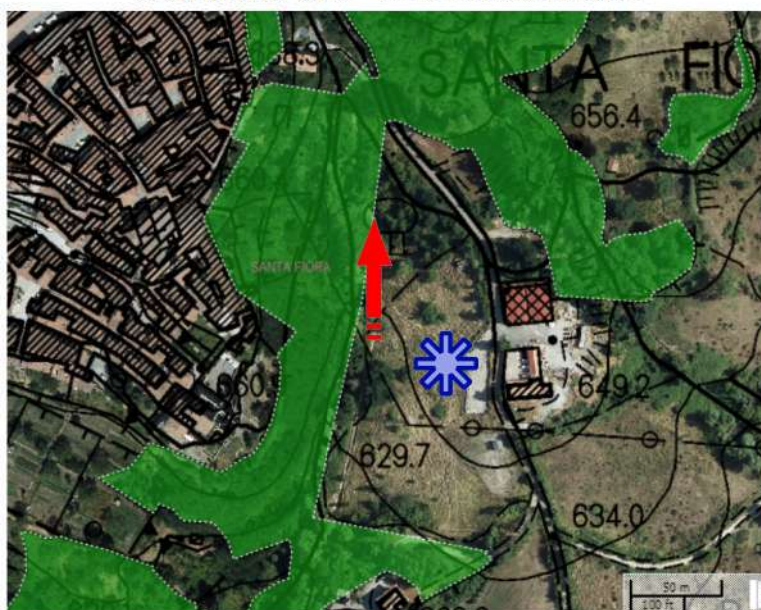
Coerenza con il PIT/PPR - Esito conferenza di copianificazione art.25 LR 65/2014

La previsione risulta coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR alle seguenti condizioni:

- la previsione non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche e la medesima si dovrà armonizzare per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico, mantenendo l'integrità percettiva delle visuali panoramiche; a tal fine si ritiene opportuno limitarne l'estensione;
- la previsione non dovrà comportare l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che “caratterizzano figurativamente” il territorio, e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
- gli interventi di artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui alla specifica disciplina del PIT/PPR, non dovranno ridurre i livelli e la qualità e la naturalità degli ecosistemi e non dovranno alterare i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e comprometterne i valori, storico-culturali ed estetico percettivi.

Comune	AREA DI TRASFORMAZIONE 20	
Oss. 78.03.18	Ind. Catastale:	Località: Santa Fiora-Chiassi di Castello
	foglio 30 part. 32, 268 e 360	PARCHEGGIO E PERCORSO DI ACCESSO AL CENTRO STORICO

ORTOFOTO- CTR – BENI PAESAGGISTICI



Descrizione – Strategie

Le trasformazione comprende la realizzazione di un parcheggio (asterisco) e di un percorso di accesso al CS di Santa Fiora (freccia) lungo la strada dei Gobbacci.

Il parcheggio è collocato lungo la SP Pitigliano-Santa Fiora, di valore paesaggistico.

A ovest del parcheggio è previsto il percorso di accesso al CS.

L'area oggi è rurale ed in diretto collegamento visuale e funzionale con il centro storico di Santa Fiora.

Perché la trasformazione risulti coerente con il contesto paesaggistico e non comporti opere che risultano notevolmente impattanti, dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- superficie ridotta (indicativamente max mq 2/3.000 mq) da collocare lungo la SP Pitigliano-Santa Fiora a est, in prossimità del piazzale già esistente;
- superficie permeabile e alberata;
- avere caratteristiche di area di sosta e non di parcheggio urbano per fondo, segnaletica ecc.

Contestualmente alla realizzazione del parcheggio, quale opera di mitigazione, dovrà essere implementata l'area boscata anche a est della strada dei Gobbacci per una fascia di adeguata profondità.

L'area non occupata dal parcheggio, a est della strada dei Gobbacci, compresa la parte di rimboschimento, può essere attrezzata a parco verde con attrezzature leggere per la sosta e la fruizione del verde (panchine, tavoli picnic, cestini in legno, giochi in legno) e indicazioni turistiche, priva di pavimentazioni e di manufatti edificati.

Per la riduzione degli impatti visuali dal CS di Santa Fiora ed un corretto inserimento paesaggistico, il parcheggio dovrà essere realizzato con l'inserimento di alberature e siepi a macchie, analoghe a quelle presenti nell'intorno, privo di segnaletica a terra di tipo urbano e con fondo permeabile del colore delle terre locali, in modo tale che la presenza di auto possa essere adeguatamente schermata e – soprattutto nei periodi di scarso utilizzo – possa risultare visivamente analogo al contesto rurale circostante.

Per quanto riguarda il percorso pedonale di accesso al CS, deve essere previsto sui tracciati esistenti o modesti ampliamenti di quest'ultimi, con fondo permeabile.

Aspetti agronomici e ambientali

Ricade nel morfotipo rurale 9.c.

Dal punto di vista ecologico l'area è interessata dagli agroecosistemi ad elevato valore ecologico e naturale (aree HNMF). L'area si colloca inoltre in adiacenza alla core area dell' "Alto corso del fiume Fiora".

Relativamente alle previste trasformazioni si segnala che il progetto dovrà superare le ridotte incongruenze con le prescrizioni d'uso del morfotipo rurale di riferimento (art. 66.2 della disciplina).

Aspetti geologici

Il comparto Santa Fiora ricade in un contesto geomorfologico stabile privo di forme geomorfologiche attive/quiescenti che possono interessare direttamente l'area d'intervento. Gli interventi di progetto dovranno essere effettuati ai sensi della normativa vigente (DPGR 36/R/2009, NTC 2018 e DPR 120/2017 – per la gestione delle terre e rocce da scavo). Nelle aree marginali (porzione Sud del comparto), classificate in classe di pericolosità geologica G.3, si prescrive, inoltre di effettuare le opportune verifiche di stabilità precedute da indagini geognostiche adeguate a definire il modello geotecnico del sottosuolo e le caratteristiche geotecniche del medesimo. L'intervento di progetto dovrà evitare modifiche morfologiche con scavi importanti e riporti di terreno. In caso ci siano necessità di opere di sostegno, tali opere dovranno garantire la stabilità dell'opera e del versante ed essere eseguite con eventuali fondazioni speciali profonde.

Aspetti idraulici

■ Pericolosità Idraulica ai sensi della L.R. 41/2018
 ■ Aree a pericolosità per alluvioni frequenti
 ■ Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti

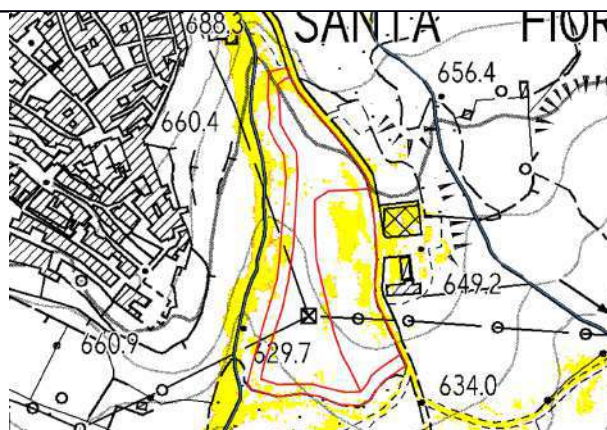
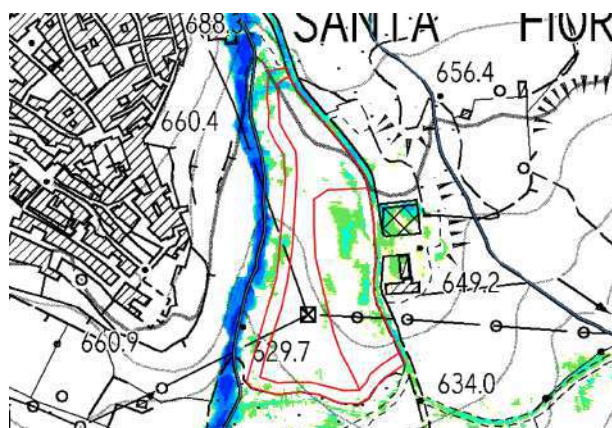
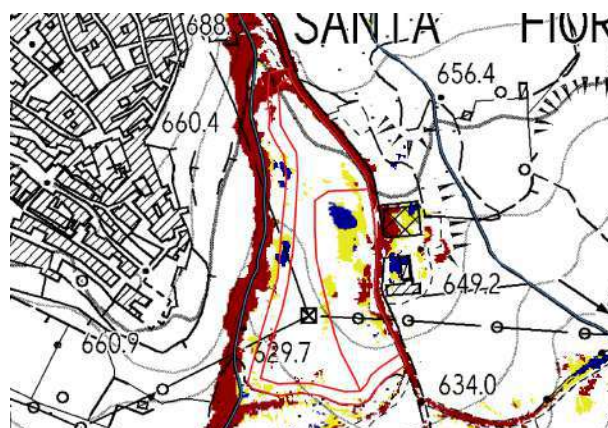


Figura 1 – Pericolosità Idraulica ai sensi della L.R. n. 41/2018



■ Battenti (m)
 ■ ≤ 0.05
 ■ 0.05 - 0.25
 ■ 0.25 - 0.5
 ■ 0.5 - 1
 ■ 1 - 2
 ■ > 2



■ Velocità (m/s)
 ■ ≤ 0.5
 ■ 0.5 - 1
 ■ > 1

Figura 2 – Battenti (sinistra) e velocità (destra) per tempo di ritorno TR 200 anni

In fase progettuale, nelle aree a pericolosità idraulica per alluvioni frequenti e poco frequenti dovrà essere rispettato quanto prescritto agli art. 16 della L.R. n.41/2018, che prescrive che gli "interventi edilizi (fuori dal territorio urbanizzato) sono realizzati alle condizioni degli articoli 10, 11, 12 e 13 ad eccezione di quanto disposto dal presente articolo:

- *Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa e molto severa, è realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'art. 8 c.1, lettere a o b, come condizione per la realizzazione di interventi di nuova costruzione.*
- *Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati nuovi edifici rurali a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'art. 8, c. 1, lettere a b e c.*
- *Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzate nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze a condizione che sia realizzata almeno uno delle opere di cui all'art. 8, c. 1, lettere a b e c,*
- *Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati annessi agricoli a condizione che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggano volume di laminazione.”*

Coerenza con il PIT/PPR - Esito conferenza di copianificazione art.25 LR 65/2014

La strategia risulta coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:

- non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche e la medesima si dovrà armonizzare per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico, mantenendo l'integrità percettiva delle visuali panoramiche; a tal fine si ritiene opportuno limitarne l'estensione;
- dovranno essere inserite alberature e siepi a macchie, analoghe a quelle presenti nell'intorno;
- non dovrà comportare l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori eco-sistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che “caratterizzano figurativamente” il territorio, e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
- gli interventi di artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui alla specifica disciplina del PIT/PPR, non dovranno ridurre i livelli e la qualità e la naturalità degli ecosistemi e non dovranno alterare i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e comprometterne i valori, storico-culturali ed estetico percettivi.

Comune SANTA FIORA	AREA DI TRASFORMAZIONE 21	
STRADE_03/04 TRAC_07	Ind. Catastale:	Località: Bagnore
		NUOVO TRACCIATO STRADALE E PISTA CICLABILE

INDIVIDUAZIONE INDICATIVA DEL TRACCIATO DI PROGETTO



ORTOFOTO-CTR-BENI PAESAGGISTICI



Descrizione – Strategie

Nuovo tracciato stradale di collegamento della SP6 con la rotatoria di ingresso a Bagnore.

Il nodo viario di Bagnore è fondamentale per la sicurezza stradale. È un elemento di rallentamento della velocità in ingresso a Bagnore, risulta smistamento per traverse pericolose quali Via del Meleto (a est), Via del Famelico (a ovest).

La strada di nuova previsione ricongiunge la Via dei Ginestreti che arriva al tacchinificio e raggiunge poi la SP 160. Per cui risulta fondamentale per lo sviluppo di Santa Fiora.

Si prevede la realizzazione di una strada carrabile.

Il tracciato deve ritenersi indicativo, da approfondire in fase di progetto. Il tracciato dovrà utilizzare ove possibile tracciati esistenti, rispettare l'orografia e la maglia agraria, non deve comportare sbancamenti rilevanti e/o modifiche orografiche né la trasformazione del bosco.

In fase progettuale, nelle aree a pericolosità idraulica per alluvioni frequenti e poco frequenti dovrà essere rispettato quanto prescritto agli art. 16 della L.R. n.41/2018, che prescrive che gli *“interventi edilizi (fuori dal territorio urbanizzato) sono realizzati alle condizioni degli articoli 10, 11, 12 e 13 ad eccezione di quanto disposto dal presente articolo:*

- *Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa e molto severa, è realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'art. 8 c.1, lettere a o b, come condizione per la realizzazione di interventi di nuova costruzione.*
- *Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati nuovi edifici rurali a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'art. 8, c. 1, lettere a b e c.*
- *Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzate nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze a condizione che sia realizzata almeno uno delle opere di cui all'art. 8, c. 1, lettere a b e c,*
- *Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati annessi agricoli a condizione che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggano volume di laminazione.”*

Coerenza con il PIT/PPR - Esito conferenza di copianificazione art.25 LR 65/2014

La strategia risulterà coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che sia rispettata la specifica disciplina relativa al vincolo paesaggistico di cui all'art. art. 142, comma 1 lett. g) “foreste e boschi...” del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i. ed in particolare:

- la previsione non dovrà comportare l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori eco-sistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che “caratterizzano figurativamente” il territorio, e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agro-ecosistemi e insediamenti storici;

- gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui alla specifica disciplina del PIT/PPR, non dovranno ridurre i livelli e la qualità e la naturalità degli ecosistemi e non dovranno alterare i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e comprometterne i valori, storico-culturali ed estetico percettivi;

- l'inserimento della strada non dovrà interferire negativamente sulle visuali panoramiche e questa dovrà armonizzarsi per localizzazione, posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico, mantenendo l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;

La Conferenza raccomanda inoltre che non essendo il Piano Strutturale Intercomunale conformativo dei suoli, la rappresentazione della nuova viabilità dovrà essere riportata nella disciplina come strategia, ed eventualmente nella rappresentazione cartografica solo con una simbologia.

Così come espresso anche dall'AC nella documentazione trasmessa il tracciato è ancora indicativo e verrà approfondito nelle fasi di progetto.

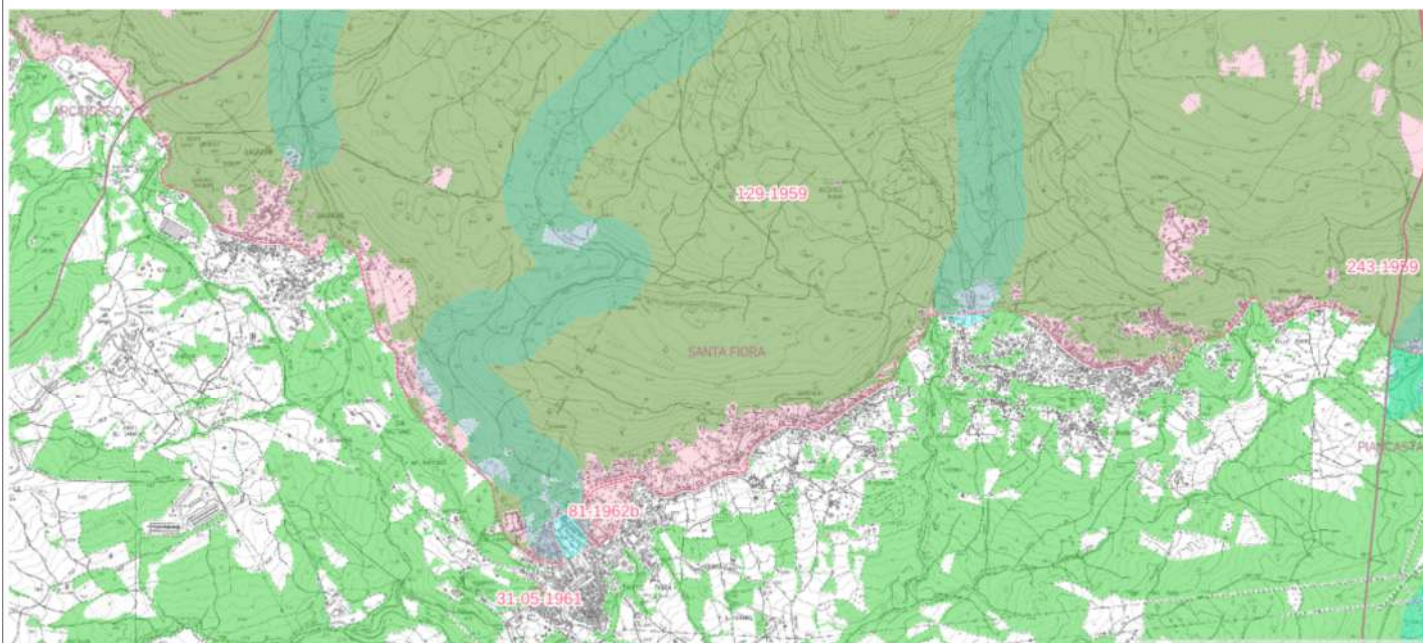
Sarà quindi con il PO, piano conformativo dei suoli, che verrà inserita la sede stradale ed il relativo vincolo preordinato all'esproprio.

Comune SANTA FIORA	AREA DI TRASFORMAZIONE 32	
	Ind. Catastale:	Località: Bagnolo/Santa Fiora/ Bagnore/Aiole NUOVO TRACCIATO PISTA CICLABILE

INDIVIDUAZIONE



CTR-BENI PAESAGGISTICI



INDIVIDUAZIONE SU ORTOFOTO



L'Amministrazione Comunale sta programmando un sistema di collegamenti ciclopeditoni per congiungere il capoluogo con le frazioni, al momento è esclusa la frazione di Selva dove un tale collegamento risulta particolarmente complicato per distanze, orografia, problemi importanti sulla viabilità carrabile in via di definizione.

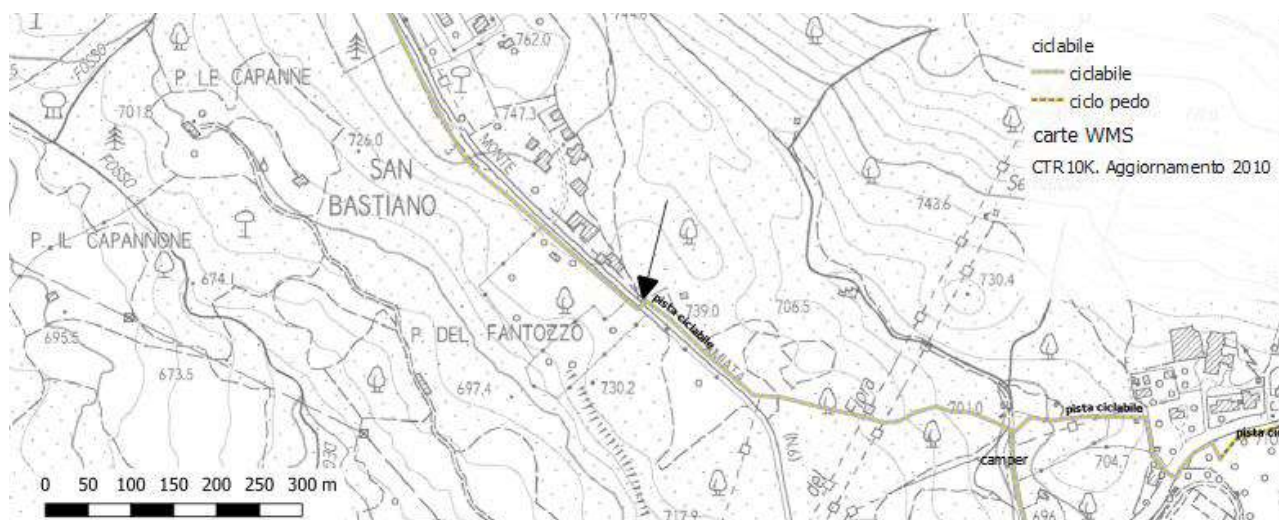
La ciclopeditone in programmazione propone e incentiva una mobilità alternativa che di fatto già si pratica ma con problemi di sicurezza notevoli. Non è raro, infatti, vedere cittadini che si spostano a piedi o in bicicletta lungo la provinciale senza la protezione di barriere fisiche, sia di segnaletica specifica

Si tratta quindi di creare un'infrastruttura che ha benefici sul traffico limitati ma determinante per accrescere la godibilità del vivere i luoghi sia da parte dei residenti che dei turisti

Il tratto Santa Fiora – Bagnore – loc. Il Termine (al confine con il comune di Arcidosso)

La partenza del percorso è nei pressi di un'area pubblica adibita a sosta camper già urbanizzata. A nord, sulla sinistra, il percorso imbocca la "strada vicinale di S. Rocco" continuando a fianco della SP6 Monte Amiata.

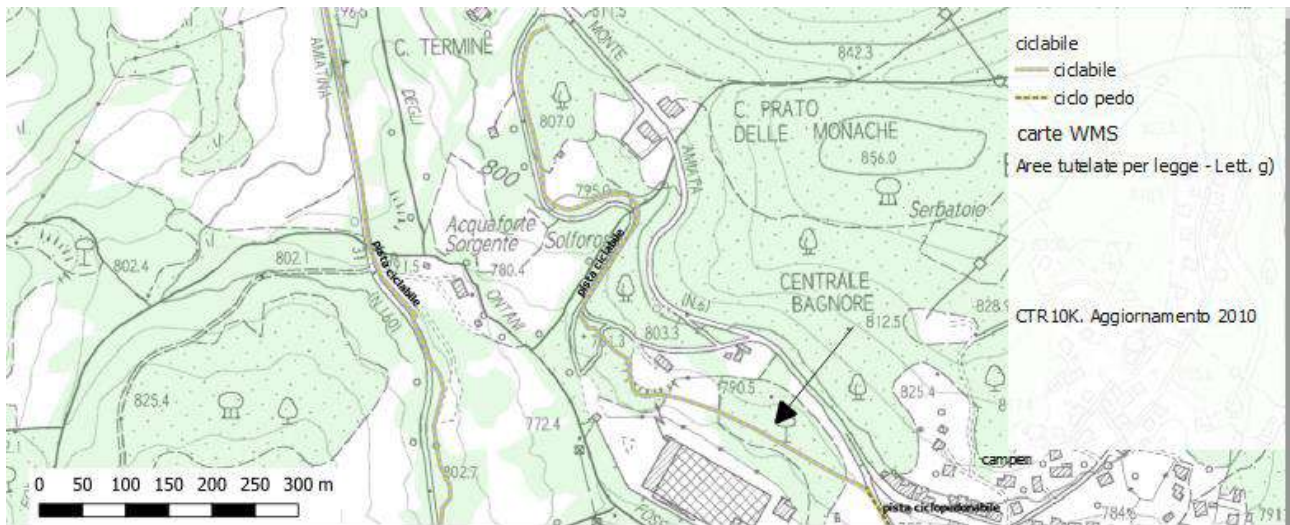
All'arrivo del nucleo di San Bastiano, dentro al quale è stato verificato che non vi è la possibilità di attraversarlo con la ciclabile, è previsto l'attraversamento della provinciale correndo su questo lato fino all'ingresso di Bagnore. (fino a qui il percorso è all'interno di un vincolo ambientale art. 136 del codice, sull'altro lato stradale si incontrano tratti classificate aree boscate)



All'interno della frazione Bagnore il percorso si trasforma in ciclopeditone in quanto la geometria delle vie attraversate non consente di spingersi oltre.



Il percorso ciclabile continua uscendo da Bagnore e dal tracciato (Via Buca) entrando dentro la pertinenza del salumificio, in area classificata boscata. Uscendo dal territorio urbanizzato questo tratto (indicato con la freccia) è da valutare se portarlo in conferenza di copianificazione mentre, proseguendo, il percorso fiancheggia la strada esistente.



Dettaglio del tratto da portare in copianificazione con foto aerea Google (27/05/2021)



Il tratto Santa Fiora – Marroneto – Bagnolo

La partenza del percorso è nei pressi di un'area pubblica adibita a sosta camper già urbanizzata. A nord a sinistra si va sul percorso prima descritto, a destra il tracciato va verso Marroneto e Bagnolo.

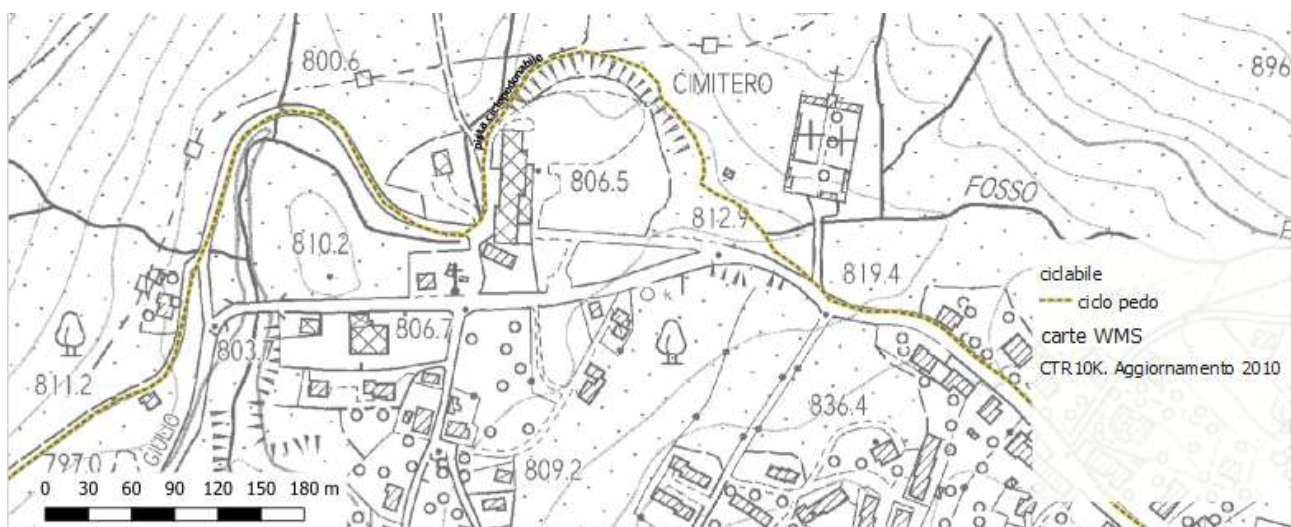
Il primo tratto è sulla strada vicinale del Cuculo, poi via del Bacino e, attraversata la provinciale percorre i vialetti presenti nel parco Gambrinus, che potrebbe essere considerato anche un punto di partenza del percorso ciclopedonale. Usciti dal parco e attraversata la strada si imbecca via Matteotti all'altezza della chiesa di San Rocco. Via Matteotti è la vecchia provinciale che congiunge Santa Fiora con le frazioni di Marroneto e Bagnolo presso l'area artigianale di Fontespilli. Fin qui la ciclopedonale è tutta su tracciato stradale poi un piccolo tratto va a posizionarsi sul tracciato della strada vicinale di Sasso Corbaio, così come modificato negli anni 1950 per i lavori di estrazione del caolino. All'altezza del cimitero del Bagnolo il tracciato della ciclopedonale rientra sulla SP6, sul marciapiede recentemente risistemato dall'Amministrazione Comunale



Tratto iniziale Santa Fiora



Via Matteotti nella frazione di Marroneto



Presso la zona artigianale di Fontespilli, a est il cimitero di Bagnolo



Frazione di Bagnolo, percorso lungo la SP6 (Via F.lli Rosselli) e arrivo Piazza della Libertà

Coerenza con il PIT/PPR - Esito conferenza di copianificazione art.25 LR 65/2014

La strategia per la realizzazione di una ciclopeditonale tra S.Fiora e Bagnolo risulta coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR.

Ogni ulteriore valutazione di dettaglio è rinviata alla specifica fase progettuale.

Nel caso il tracciato intercetti superfici boscate, occorre minimizzare gli impatti anche in ragione delle norme di tutela paesaggistica, della Lrt n.39/2000 e degli indirizzi del PTC, di cui al combinato disposto art. 16, c.5 delle Norme e scheda 7A.3 del piano stesso, che chiede ai comuni di disciplinare le aree boscate applicando i seguenti criteri " ...evitare ... la realizzazione di nuove infrastrutture salvo l'impossibilità di utilizzare, ammodernare o potenziare infrastrutture esistenti....".

Per la realizzazione gli interventi che interferiscono con la strada provinciale n.6, è necessario acquisire la preventiva autorizzazione da parte dei competenti Uffici della Provincia.