



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

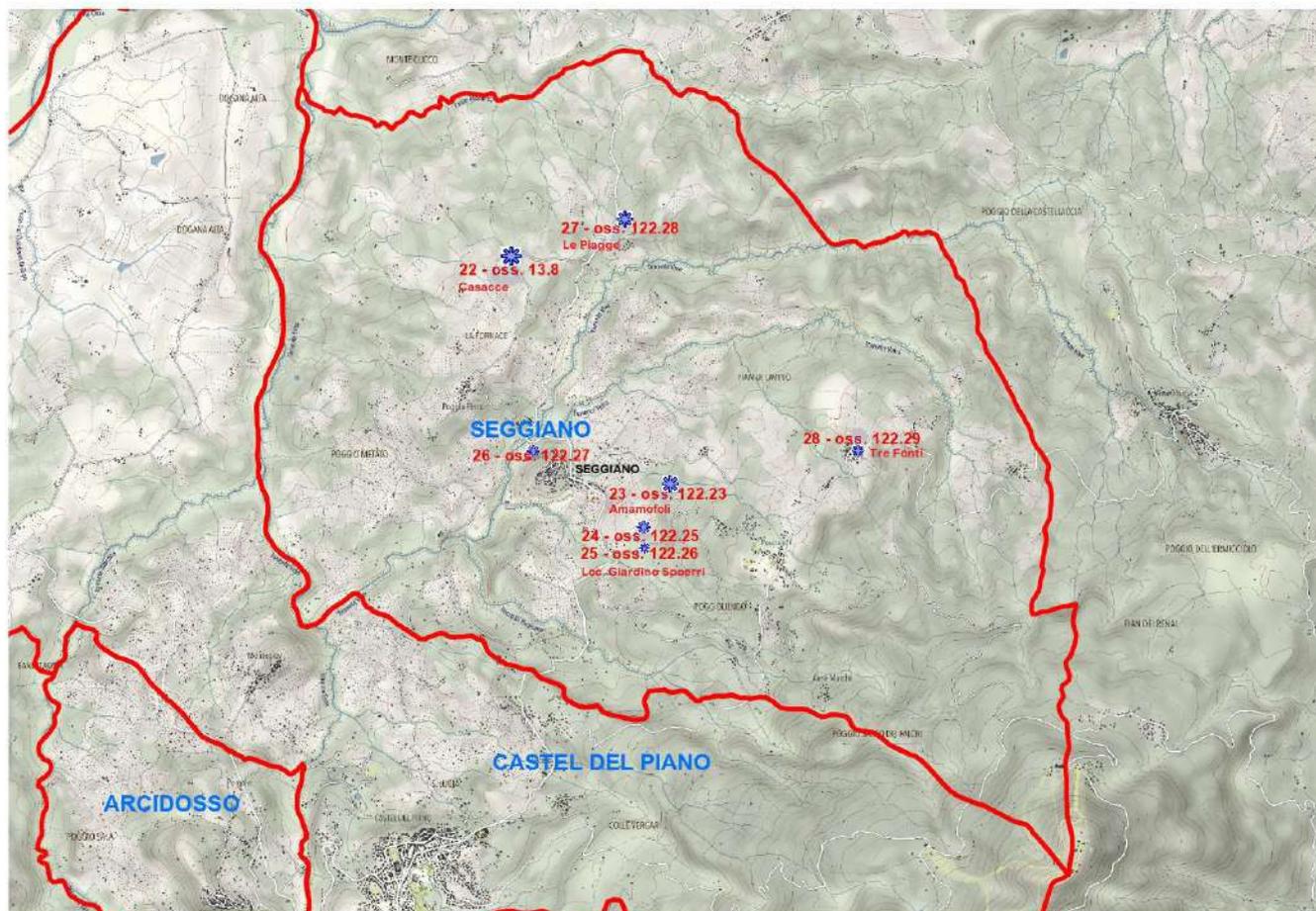
Aree di Trasformazione esterne
al territorio urbanizzato
Conferenza di Copianificazione
ai sensi dell'art. 25 LRT 65/2014

ADOZIONE

COMUNE DI SEGGIANO

Agg. Settembre 2022

Comune di SEGGIANO



22	OSS 13.8	Località: Casacce – Podere Montale POLO RICETTIVO PER IL TURISMO RURALE
23	OSS 122.23	Località: Amamofoli RECUPERO AREA DISMESSA (EX ALLEVAMENTO SUINICOLO) AD USO TURISTICO-RICETTIVO E DIREZIONALE
24	OSS 122.25	Località: Giardino Spoerri RECUPERO EDIFICI ESISTENTI PER TURISTICO-RICETTIVO
25	OSS 122.26	Località: Seggiano PARCHEGGIO PER IL CAMPO SPORTIVO
26	OSS 122.27	Località: centro storico di Seggiano PARCHEGGIO PER IL CENTRO STORICO
27	OSS 122.28	Località: Le Piagge NUOVA ZONA ARTIGIANALE
28	OSS 122.29	Località: Tre Fonti NUOVO STABILIMENTO E ALBERGO TERMALE

Comune SEGGIANO	AREA DI TRASFORMAZIONE 22	
Oss. 13.8.d	Ind. Catastale:	Località: Casacce-Podere Montale
	POLO RICETTIVO PER IL TURISMO RURALE	



Descrizione – Strategie

Complesso rurale storico documentale delle Casacce-Montale “polo ricettivo complementare per il turismo rurale”: si tratta di attrezzatura esistente di notevoli dimensioni (74 posti letto).

L'edificio storico è classificato dal PS vigente “di interesse storico-architettonico”.

Contesto connotato da uliveti e presenza di edifici storici (edificati fino al 1956).

Area di trasformazione in loc. Casacce soggetta a Piano di Recupero, per interventi di recupero edilizio ed ampliamento funzionale dei fabbricati esistenti, purché siano tutelate le caratteristiche di interesse storico e/o testimoniale, con possibilità di demolizione e ricostruzione di annessi e superfetazioni privi di valore, per il rafforzamento della struttura turistico-ricettiva esistente e la dotazione di servizi.

Non sono ammessi nuovi edifici.

Tutti gli interventi devono essere localizzati in prossimità degli edifici esistenti e lungo la viabilità esistente.

Preservazione ed implementazione degli uliveti.

Aree di parcheggio con caratteristiche rurali e non pavimentate.

Pertinenze a verde con caratteristiche del territorio rurale coerenti con il morfotipo rurale.

Beni paesaggistici

Non presenti.

Aspetti agronomici e ambientali

Ricade nel morfotipo rurale 16.b, alle cui caratteristiche deve essere coerente la sistemazione delle aree scoperte.

Aspetti geologici

L'area di trasformazione ricade in un contesto geomorfologico caratterizzato dalla presenza, nella porzione Nord ed Ovest del perimetro definito, di frane quiescenti delimitate a monte da orli di frana. Il suddetto contesto geomorfologico interessa le porzioni di versante presenti mentre l'area di crinale, dove sono ubicati quasi tutti i fabbricati esistenti, presenta condizioni di maggiore stabilità.

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). 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 soprattutto in riferimento ai fabbricati posti lungo il versante Ovest e Nord. Si prescrive, con particolare riferimento agli interventi edilizi lungo i versanti, 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.

Le indagini suddette dovranno essere svolte propedeuticamente alla presentazione del Piano di Recupero.

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 originarie 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

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

- l'ampliamento dovrà essere rapportato alle volumetrie legittime esistenti e dovrà essere coerente per tipo edilizio, materiale, colori ed altezze, ed opportunamente inserito nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- sia mantenuta l'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
- siano conservati, ove possibile, gli oliveti alternati ai seminativi in una maglia fitta o medio-fitta, posti a contorno degli insediamenti storici, in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre

colture o alla copertura boschiva;

- sia mantenuta la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraia e la stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;

- siano conservate le siepi, i filari, le lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario;

- sia mantenuta la viabilità secondaria poderale e interpoderale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.

- sia tutelato e valorizzato il sistema infrastrutturale e insediativo di antica formazione al fine di salvaguardare le identità e le specificità territoriali;

- siano evitati interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui al presente comma lettera a, e non siano ridotti i livelli di qualità e naturalità degli ecosistemi e non siano alterati i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e compromessi i valori, storico-culturali ed estetico percettivi;

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

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

- 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);

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

- non è ammesso l'inserimento di manufatti che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

Comune SEGGIANO	AREA DI TRASFORMAZIONE 23	
Oss. 122.23	Ind. Catastale:	Località: AMAMOFOLI
	F. 29 part. 42-296-363	RECUPERO AREA DISMESSA (EX ALLEVAMENTO SUINICOLO) AD USO TURISTICO-RICETTIVO, DIREZIONALE E COMMERCIALE

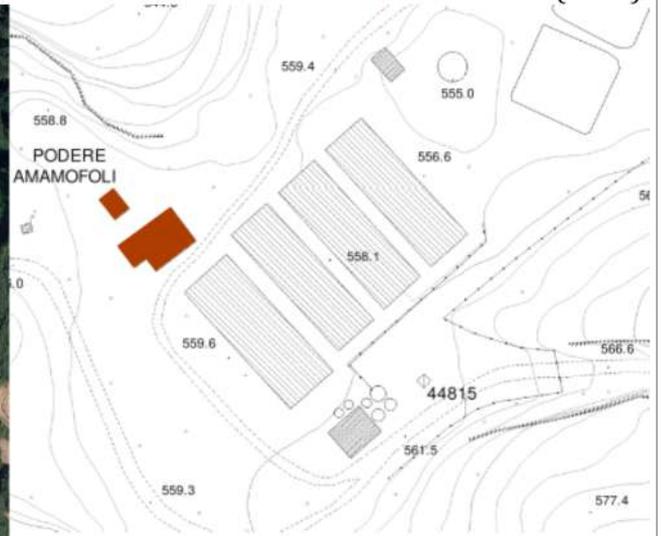
CTR-BENI PAESAGGISTICI



ORTOFOTO



DATAZIONE EDIFICI (1956)



Descrizione – Strategie

Area dismessa di Amamofoli, ex allevamento suinicolo ormai avviato alla fatiscenza, è classificata dal P.S. previgente quale area connotata da condizioni di degrado fisico e socio-economico ai sensi dell'articolo 9 del D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 3/R31.

Per detta area si intende riproporre nel Piano Strutturale Intercomunale una riconversione degli usi, stante l'ubicazione in aperta campagna e la vicinanza al Giardino Spoerri.

Il Giardino, principale risorsa culturale contemporanea del territorio comunale, capace di contribuire significativamente allo sviluppo qualitativo del territorio, necessita infatti di spazi capaci di ospitare attività di supporto.

L'area dismessa di Amamofoli viene pertanto destinata ad accogliere tali attività con possibile riuso della palazzina ex uffici a fini di foresteria e/o turistici.

Si precisa che la proprietà è dell'Unione dei Comuni Amiata Grossetana e che negli anni scorsi si è già proceduto alla bonifica dell'amianto.

L'area è collocata fra Seggiano e Pescina ed è soggetta alle prescrizioni di cui ai beni paesaggistici DM 129/1959 'Monte Amiata', ed è in parte zona boscata, in posizione orograficamente elevata ma schermata dal bosco circostante.

La individuazione di un'area di trasformazione deve tenere conto del contesto paesaggistico ed ambientale e non può configurarsi come mero recupero di volumi esistenti, che peraltro non hanno caratteristiche di patrimonio edilizio, ed erano destinati ad uso agricolo-produttivo, con dimensioni rilevanti (circa mq 3.000 di Superficie coperta).

Allo scopo di favorire il recupero del degrado fisico-funzionale, è possibile individuare diverse soluzioni progettuali, che devono comunque tutte perseguire il corretto inserimento paesaggistico in relazione ai vincoli paesaggistici presenti, la tutela delle aree boscate (con il rispetto delle prescrizioni di cui all'Elaborato 8B del PIT/PPR) e l'insediamento di funzioni innovative, connesse al Giardino Spoerri, fra cui si possono individuare atelier per artisti, attività sociali, culturali e formative, attività artigianali tipiche del contesto con annesse attività commerciali di prodotti tipici, attività ricettive per l'ospitalità degli utenti delle attività proposte.

E' prescritto inoltre il recupero dei fabbricati del podere Amamofoli (presenti al 1956, vedi cartografia) con la tutela delle caratteristiche storico-testimoniali e l'eventuale ampliamento funzionale, con interventi coerenti per morfologia e dimensioni.

Le aree di pertinenza ed i parcheggi devono avere sistemazioni coerenti con il territorio rurale e superfici permeabili.

Gli interventi di trasformazione non devono interessare le zone boscate.

Le destinazioni d'uso possibili, da definire in sede di PO, sono: turistico-ricettivo, artigianale con commerciale di supporto (dimensioni non superiori all'esercizio di vicinato), direzionale, servizi e attrezzature.

Le trasformazioni saranno assoggettate a Piano di Recupero od a Progetto Unitario Convenzionato.

Fra le soluzioni di trasformazione possibili vi è il progetto redatto dall'artista Spoerri, di seguito descritto, che prevede di riutilizzare i fabbricati esistenti con soluzioni innovative e basate sulla creatività artistica di qualità.

Qualora invece si opti per una diversa soluzione progettuale, che preveda la sostituzione dell'esistente e la realizzazione di nuovi edifici, la superficie edificabile massima ricostruita dovrà essere oggetto – in sede di POC – di adeguate verifiche paesaggistiche, ambientali e funzionali che consentano la riconversione dell'esistente ad un insediamento compatibile e coerente con gli insediamenti nel territorio rurale di riferimento.

Salvo esigenze particolari legate a specifiche funzioni, non dovrà essere superata l'altezza di n° 2 piani fuori terra.

Beni paesaggistici e principali prescrizioni

L'area è interna al bene paesaggistico DM 129/1959 'Monte Amiata'. L'intervento è pertanto soggetto alle prescrizioni di cui alla scheda di vincolo del PIT/PPR.

La trasformazione dovrà inoltre rispettare le prescrizioni di cui all'Elaborato 8B del PIT/PPR "Disciplina dei beni paesaggistici", per le modeste porzioni interessate, contenute nell' "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)".

Si richiamano alcune delle più significative 'Prescrizioni' contenute nella disciplina d'uso della scheda del vincolo D.M. 22/05/1959 G.U. 129 del 1959 "Zona del Monte Amiata" contenuta nel PIT/PPR, che dovranno essere rispettate nella progettazione:

"3.c.2. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio storico degli insediamenti e i nuclei storici a condizione che :

- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale, evitando la mimesi e i "falsi storici";
- siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al nucleo e le relative

opere di arredo.

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.

3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:

- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere paesistico del contesto;
- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali e di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali e di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.”

Fra le principali 'Prescrizioni' per le aree boscate (di cui all'art. 12.3 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR) che il progetto dovrà rispettare, si richiamano le seguenti:

“12.3. Prescrizioni

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

- 1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che “caratterizzano figurativamente” il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
- 2 - non modificano i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
- 3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

Aspetti agronomici e ambientali

Ricade nel morfotipo rurale 16.a.

Compatibilizzare la prevista trasformazione, ed in particolare la sistemazione delle aree scoperte ed il ripristino dell'area occupata dall'ex-sito produttivo (se attuata la sostituzione), con le prescrizioni d'uso per il morfotipo rurale di riferimento.

Aspetti geologici

L'area di trasformazione ricade in un contesto geomorfologico caratterizzato dalla presenza di un'ampia frana quiescente che interessa l'intero perimetro di trasformazione. 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). 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. 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

L'intervento è soggetto alle valutazioni della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 64 co. 8 in quanto si configura come una ristrutturazione urbanistica con il cambio della destinazione d'uso da agricolo verso altre destinazioni.

A livello di Piano Strutturale si può prevedere un ventaglio di funzioni ma col Piano Operativo, conformativo dei suoli, dovrà essere inserita una specifica previsione di trasformazione.

Si evidenzia che la specifica disciplina del PIT/PPR, relativa ai morfotipi rurali, indica per questa area la necessità di limitare e contrastare i fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che compromettano la leggibilità della struttura insediativa d'impronta mezzadrile tipica di questo morfotipo.

Per quanto sopra, la Conferenza di Copianificazione valuta positivamente la strategia di recupero e riqualificazione dell'area dismessa di Amamofoli, ma ritiene necessario che nelle successive fasi pianificatorie siano effettuati gli idonei approfondimenti e le necessarie valutazioni per verificare la fattibilità delle nuove funzioni e la sostenibilità rispetto alle intere volumetrie presenti, di cui peraltro non è stata fornita la quantità.

La Conferenza ritiene inoltre che la soluzione di trasformazione, che si rifà al progetto redatto dall'artista Spoerri e che prevede di riutilizzare dei fabbricati esistenti con soluzioni innovative e basate sulla creatività artistica di qualità, sia maggiormente coerente con il contesto rurale e paesaggistico di riferimento; ritiene altresì che alcune delle destinazioni indicate (turistico ricettive e soprattutto commerciali) possano creare un elemento di disvalore in termini ambientali e paesaggistici, introducendo una funzione decontestualizzata, oltre a determinare un aumento consistente delle infrastrutture (parcheggi, viabilità, ecc).

A tal fine si ricorda anche la direttiva 3.b.5 della scheda di vincolo di cui al DM 22/05/1959 G.U. 129 del 1959 laddove evidenzia la necessità che sia garantita "...la permanenza dei caratteri di naturalità e le visuali tra il Parco sculture di Daniel Spoerri e il contesto in cui si inserisce".

Si ricordano infine queste ulteriori condizioni alla trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali:

- assicurare il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra i nuclei rurali e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale e la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;

- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;

- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee;
- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, autorimesse e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto;
- gli interventi non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio;
- 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.

Il Sindaco di Seggiano evidenzia che il Comune non possiede aree artigianali o produttive e ritiene pertanto il recupero delle volumetrie esistenti, con destinazione produttiva ad elevata tecnologia, di alta gamma, sostenibile ed innovativa, indispensabile dal punto di vista politico, in alternativa ad una trasformazione che recuperi il progetto redatto dall'artista Spoerri che ad oggi sembra però non avere le condizioni per l'attuazione.

Progetto artistico "Ampliamento del Giardino di Daniel Spoerri secondo l'idea presentata dall'artista e denominata 'Orcus porcus'" 2015

Estratti dalla Relazione al progetto:

"Sulla base delle esigenze del Comune di Seggiano, circa la volontà di riqualificazione del podere Amamofoli ex sede di allevamento di suini, il progetto si configura come l'estensione del giardino dell'artista Daniel Spoerri, limitrofo all'attuale sede della fondazione ed omonimo giardino.

L'intervento è localizzato nel comune di Seggiano, all'esterno del nucleo urbano, in un'area di proprietà dell'Unione dei Comuni - Regione Toscana e del Comune di Seggiano. I fabbricati oggetto di intervento giacciono sulla porzione nord del complesso di Amamofoli e vi si accede dalla strada provinciale Pescina. L'area è occupata da manufatti originariamente destinati, negli anni '80, ad impianto zootecnico, chiuso dopo un breve periodo di attività.

La valorizzazione di un complesso in stato di degrado, viene assunta come intervento di qualità del progetto artistico, infatti le installazioni artistiche interesseranno diffusamente tutta l'area e avrà come oggetto anche la realizzazione di un percorso in passerella aerea poggiato sulla sommità dei capannoni.

La passerella si affaccerà sugli spazi sottostanti che ospiteranno delle installazioni artistiche.

Per la realizzazione del suo progetto Spoerri indica anche la necessità di ospitare sull'area, per tutta la durata dei lavori, gli artisti che vi lavoreranno.

Per soddisfare tale necessità è necessario convertire e recuperare qualche volumetria allo scopo.

Tale foresteria¹ a servizio della realizzazione dell'opera artistica potrà essere adibita, quando l'opera sarà compiuta, all'accoglienza di gruppi di studio e d'istruzione. Inoltre è necessario provvedere al recupero di una volumetria da destinare ai laboratori artistici, alla fonderia, agli spazi uffici ed amministrativi, nonché alle zone per la realizzazione delle opere, ed una volta terminate come scuola ed ospitalità per giovani artisti. Per realizzare tali ipotesi sono ipotizzate le seguenti opere, funzionali e necessarie a comporre la visione progettuale ipotizzata dall'artista Daniel Spoerri, come meglio identificato ai seguenti punti:

- capannoni espositivi, come spazio aperto idoneo a rappresentare l'orrido,
- capannoni servizi e laboratori fonderia, come spazio chiuso idoneo a rappresentare la zona operativa di lavoro,
- foresteria, come spazio chiuso idoneo a rappresentare la zona ricreativa e di riposo,
- passerella aerea,
- punto di vista panoramico, posizionato sul silos del complesso dei capannoni;
- sistemazioni esterne con percorsi di collegamento tra i vari ambiti, cartellonistica, accessi, bonifica, collegamento al Giardino esistente, realizzazione di parcheggio e messa in sicurezza aree limitrofe."

Gli interventi non devono interessare le zone boscate.

¹ Con il termine "foresteria" si intende una struttura ricettiva per ospitare i gruppi che svolgono attività nella struttura, assimilabile a una struttura alberghiera (RTA) o extra-alberghiera (ostello).

ESTRATTI GRAFICI PROGETTO 'Orcus porcus' di Daniel Spoerri

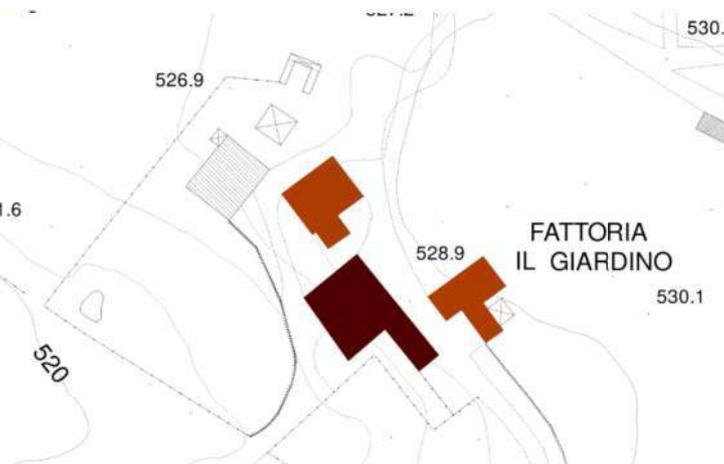


Comune SEGGIANO	AREA DI TRASFORMAZIONE 24	
Oss. 122.25	Ind. Catastale:	Località: Giardino Spoerri
	F. 29 part. 332-253-256 e altre	RECUPERO EDIFICI ESISTENTI PER TURISTICO-RICETTIVO

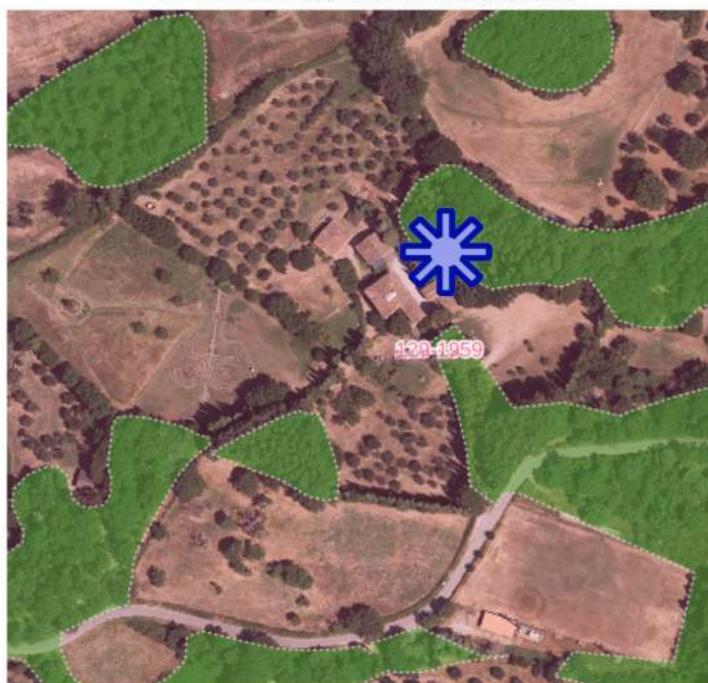
PERIMETRAZIONE CTR (AREA RECUPERO)



EDIFICI PRESENTI AL 1897 ED AL 1956



ORTOFOTO-BENI PAESAGGISTICI



Descrizione - Strategie

Il Giardino Spoerri è individuato in PSI per il valore culturale.

Onde favorire le attività di produzione, sperimentazione e promozione artistico-culturale, che richiamano artisti e frequentatori internazionali, sarà consentito l'utilizzo delle volumetrie esistenti della Fattoria "Il Giardino", per la realizzazione di attrezzature turistico-ricettive e per la somministrazione di cibi e bevande.

Si individua un'area di trasformazione per le seguenti trasformazioni:

- recupero edifici esistenti fino alla ristrutturazione edilizia, in relazione alle caratteristiche ed al valore storico e/o tipologico/testimoniale;
- realizzazione di una attrezzatura turistico-ricettiva con capienza indicativa max n° 20 p.l. negli edifici esistenti;
- ammessa destinazione commerciale per la somministrazione;

- ammesso incremento di SE indicativa max 20% dell'esistente connesso agli interventi di recupero;
- modalità di attuazione: Piano di Recupero esteso ad entrambi gli ambiti.

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”

La trasformazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni di cui all'Elaborato 8B del PIT/PPR “Disciplina dei beni paesaggistici”, per le modeste porzioni interessate:

- 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

Ricade nel morfotipo rurale 16.a. Compatibilizzare la prevista trasformazione, ed in particolare la sistemazione delle aree scoperte, con le prescrizioni d'uso per il morfotipo rurale di riferimento.

Aspetti geologici

L'area di trasformazione ricade in un contesto geomorfologico caratterizzato dalla presenza di un'ampia frana quiescente che interessa l'intero perimetro di trasformazione, localmente con segni di attività. 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). 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. Le indagini suddette dovranno essere svolte propedeuticamente alla presentazione del Piano di Recupero come previsto dalla normativa vigente (DPGR 5/R/2020) per le aree ricadenti in G.3 (pericolosità geologica elevata). 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

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

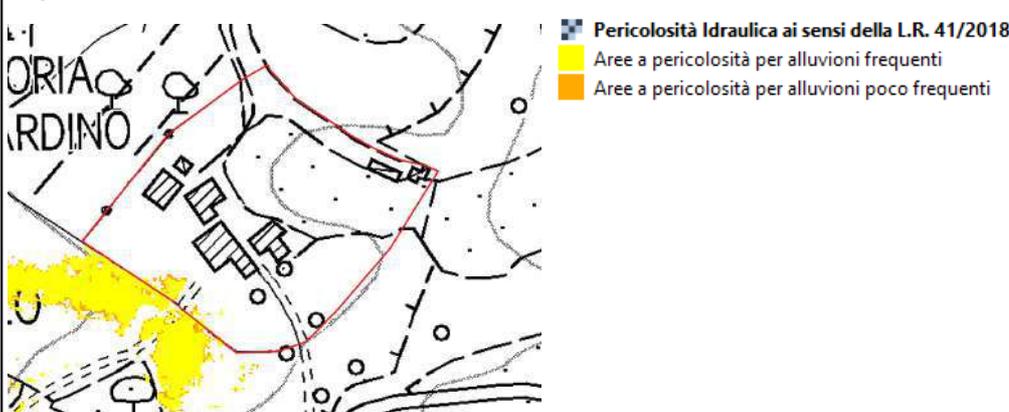
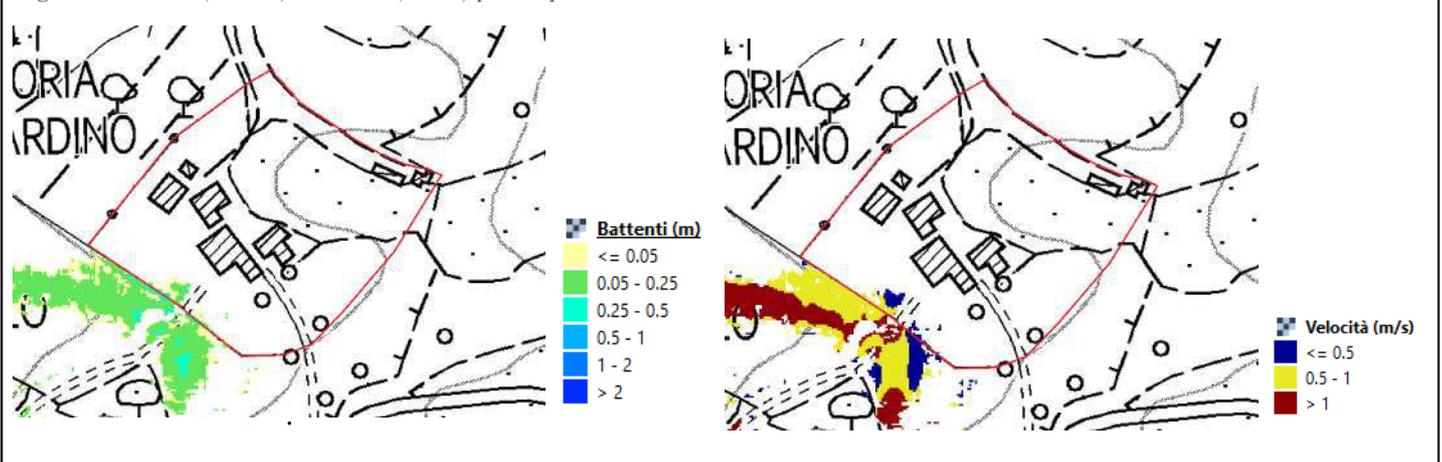


Figura 2 – Battenti (sinistra) e velocità (destra) per tempo di ritorno TR 200 anni



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.”*

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

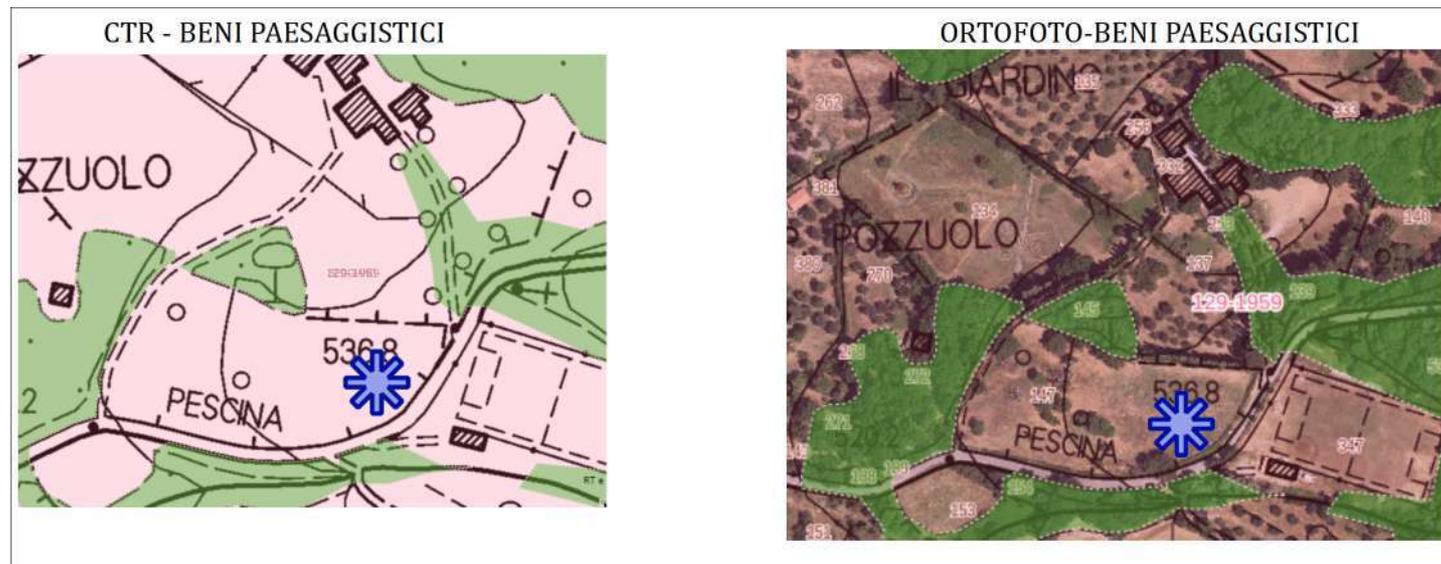
Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici, sia attraverso una riduzione dei consumi sia attraverso l’impiego di fonti rinnovabili. Deve essere prevista la possibilità di inserimento compatibile, per i fabbricati e le loro adiacenze/pertinenze, di impianti per la produzione di energia 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

Gli interventi di recupero degli edifici esistenti con l’ampliamento del 20%, finalizzati al potenziamento delle attività di produzione, sperimentazione, promozione artistico-culturale e turistico ricettiva del Giardino di Spoerri, risultano coerenti alla specifica disciplina del PIT/PPR alle seguenti condizioni:

- sia assicurato il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra i nuclei rurali e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale e la conservazione dell’impianto tipologico e architettonico , l’utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;
- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- sia mantenuta l’unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee;
- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, autorimesse e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l’edificato e con il contesto;
- gli interventi non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio;
- 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.

Comune SEGGIANO	AREA DI TRASFORMAZIONE 25	
Oss. 122.26	Ind. Catastale:	Località: Seggiano
	Foglio 29 particelle 137 e 146	PARCHEGGIO PER IL CAMPO SPORTIVO



Descrizione – Strategie

Parceggio funzionale al campo sportivo comunale di Seggiano.

L'ambito interessato è collocato fra Seggiano e Pescina, ha una superficie indicativa di mq 2.300 ed è soggetto alle prescrizioni di cui ai beni paesaggistici DM 129/1959 Monte Amiata.

Si intende realizzare un parcheggio pubblico con capienza minima di 30 posti auto, che potrà eventualmente soddisfare anche le esigenze del Giardino Spoerri vista la prossimità delle strutture (il giardino Spoerri è situato immediatamente a nord-est).

Il parcheggio dovrà essere realizzato con modalità esecutive coerenti con il carattere del luogo, evitando il ricorso a componenti di finitura e di arredo tipicamente urbane e con equipaggiamento vegetale analogo alle aree olivate e boscate circostanti.

La previsione del parcheggio, per la necessaria tutela paesaggistica e delle visuali, non dovrà avere caratteristiche di parcheggio urbano, dovrà avere superfici interamente permeabili e dovrà garantire il mantenimento delle caratteristiche di territorio rurale.

Dovrà essere realizzato con tecniche e materiali ecocompatibili senza alcuna struttura edificata.

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 nel morfotipo rurale 16.a, a cui dovranno essere coerenti le sistemazioni dell'area e le specie vegetali introdotte.

Aspetti geologici

L'area di trasformazione ricade in un contesto geomorfologico caratterizzato dalla presenza di un'ampia frana quiescente che interessa l'intero perimetro di trasformazione, localmente con segni di attività. 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).

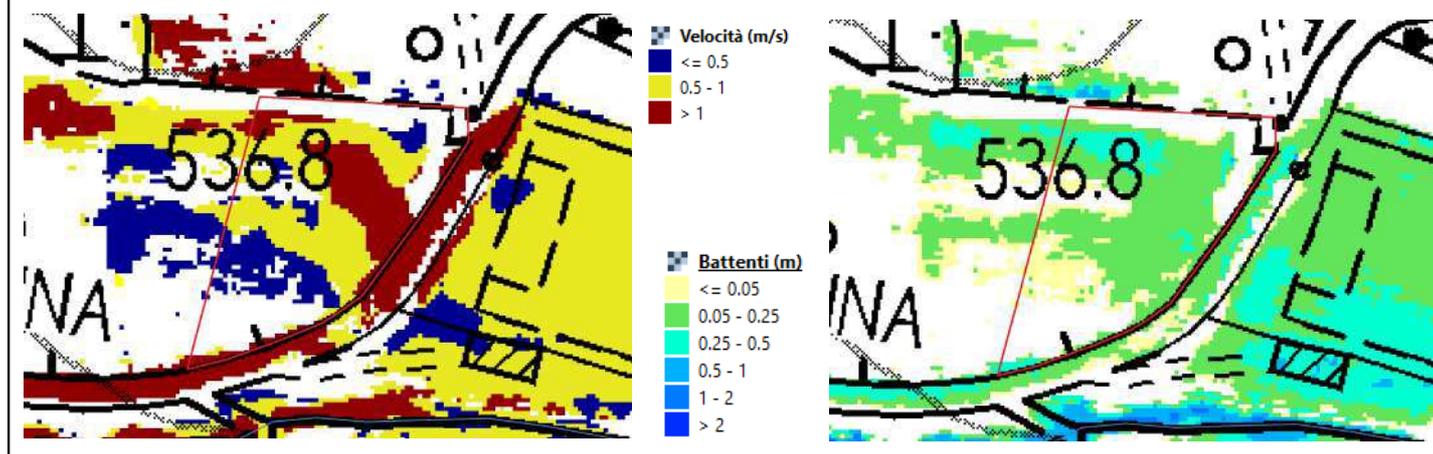
In particolare, dovranno essere svolte le indagini geognostiche e geofisiche previste dal DPGR 36/R/2009 atte a valutare la fattibilità degli interventi e la valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante. Si prescrive di effettuare le opportune verifiche di stabilità precedute da indagini geognostiche adeguate a definire il modello geotecnico del sottosuolo e le caratteristiche geotecniche del medesimo. Le indagini suddette dovranno essere svolte propedeuticamente alla presentazione del Piano di Recupero come previsto dalla normativa vigente (DPGR 5/R/2020) per le aree ricadenti in G.3 (pericolosità geologica elevata). 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

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



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 artt. 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.”

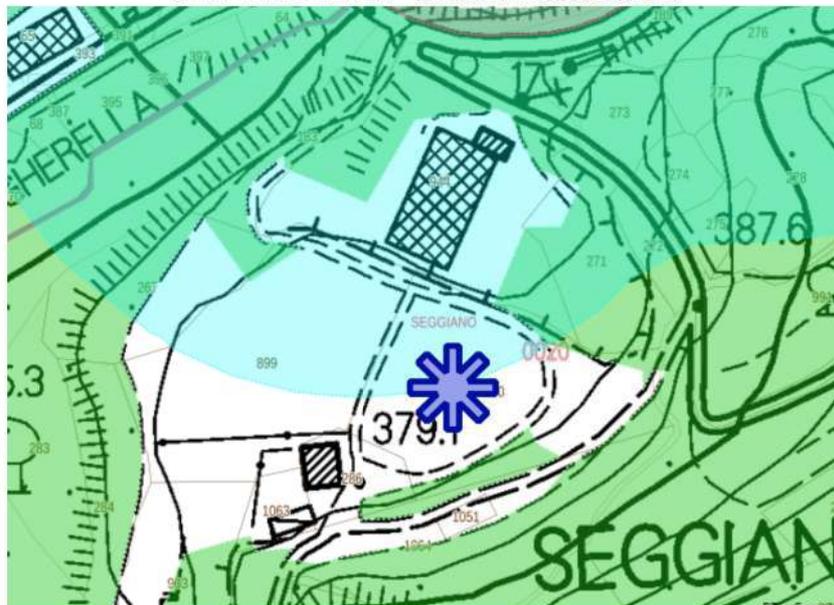
Coerenza con il PIT/PPR - Esito conferenza di copianificazione art.25 LR 65/2014

La previsione per la realizzazione di un parcheggio di fronte al campo sportivo di Seggiano risulta coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR alle seguenti condizioni:

- il parcheggio non dovrà interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio;
- le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;
- la realizzazione di aree di sosta non comprometta i caratteri naturali e di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
- sia tutelata l'efficienza della rete di infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);
- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli;
- il parcheggio dovrà essere realizzato tenendo conto del contesto ambientale e paesaggistico di riferimento.

Comune SEGGIANO	AREA DI TRASFORMAZIONE 26	
Oss. 122.27	Ind. Catastale:	Località: Seggiano centro storico
	Foglio 20 particelle 200 e 271	PARCHEGGIO PER IL CENTRO STORICO

CTR - CATASTALE - BENI PAESAGGISTICI



UBICAZIONE IN RELAZIONE AL C.S. DI SEGGIANO



Descrizione – Strategie

Parcheggio a servizio del centro storico di Seggiano, raggiungibile dal parcheggio tramite via della Crocina.

L'area indicata, se pure pianeggiante e in parte priva di vegetazione (F 20 part. 200) è collocata immediatamente a valle del pendio boscato e scosceso sulla cui sommità si erge il centro storico di Seggiano, in un rapporto di intervisibilità diretta.

La particella 271, collocata più a nord e adiacente al fabbricato esistente, è interamente boscata.

Il parcheggio può essere individuato nella part. 200 nel rispetto delle prescrizioni di cui ai beni paesaggistici e con specifiche disposizioni per il Piano Operativo PO affinché la progettazione sia coerente con il contesto

paesaggistico.

La part. 271 può eventualmente essere destinata a parco pubblico a corredo del parcheggio, integrata nell'area di trasformazione, e contribuire alla mitigazione visiva del fabbricato produttivo esistente.

In futuro potrà essere studiata la possibilità di installazione di un impianto meccanizzato, tipo teleferica, di collegamento al centro storico; si tratta di un intervento complesso e di forte impatto, sul paesaggio e sul CS, che richiede approfondimenti di fattibilità che non possono essere inseriti nel PSI, se non come intenzione e possibile studio futuro; si enuncia quindi come possibilità da rinviare ad altre fasi di progettazione e di valutazione.

Beni paesaggistici

La trasformazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni di cui all'Elaborato 8B del PIT/PPR "Disciplina dei beni paesaggistici", per le parti interessate dai seguenti Beni Paesaggistici:

- Articolo 8.3 I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, 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)

Per la parte soggetta a vincolo fluviale si segnalano in particolare le prescrizioni dell'Elaborato 8B del PIT/PPR, art. 8.3.e: "Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura."

Aspetti agronomici e ambientali

Ricade, in parte, nel morfotipo rurale 12. In termini ecologici l'area fa parte dell'agroecosistema frammentato in abbandono. Nessuna considerazione particolare se non quello di compatibilizzare l'area di ampliamento con le prescrizioni d'uso per il morfotipo rurale di riferimento (art. 66.2 della disciplina).

Aspetti geologici

L'area di trasformazione ricade in un contesto geomorfologico caratterizzato dalla presenza di un'ampia frana quiescente che interessa l'intero perimetro di trasformazione, nonché l'intero versante che dal capoluogo comunale degrada verso il torrente Vivo, localmente con segni di attività. L'intervento di progetto 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 geotecniche del sottosuolo e le caratteristiche geotecniche del medesimo.

Nel caso in cui dovesse emergere la necessità di opere di consolidamento del versante, tali opere dovranno essere prescritte per l'intervento. 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 per la realizzazione di un parcheggio per il centro storico di Seggiano risulta coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR alle seguenti condizioni:

- il parcheggio non dovrà interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio;
- la realizzazione di aree di sosta non comprometta i caratteri naturali e di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
- sia tutelata l'efficienza della rete di infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili,

piccoli laghetti e pozze);

- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli;

- 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;

- all'interno del vincolo di cui art. 142, comma 1 lett. c " fiumi, torrenti e corsi d'acqua ..." le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

Comune SEGGIANO	AREA DI TRASFORMAZIONE 27	
Oss. 122.28	Ind. Catastale:	Località: Le Piagge
		NUOVA ZONA ARTIGIANALE

ORTOFOTO - CTR - BENI PAESAGGISTICI



Descrizione – Strategie

Nuova zona artigianale Le Piagge: onde garantire la possibilità di soddisfare le esigenze produttive locali, legate soprattutto all'artigianato di servizio, l'A.C. conferma la previsione di una nuova zona artigianale in quanto in posizione adeguata, prossima alla viabilità di livello sovracomunale e al borgo rurale delle Piagge.

La nuova area artigianale prevista in loc. Le Piagge è stata già oggetto di valutazione da parte della Provincia di Grosseto, della Regione Toscana e della Soprintendenza. Come tale è stata inserita sia nel PS vigente che nel RU.

La compatibilità con il contesto paesaggistico è già stata suo tempo risolta a seguito delle prescrizioni della Soprintendenza la quale ha dato parere positivo con il seguente testo riportato nel PS vigente:

“In adiacenza al borgo rurale e in prossimità della Strada Provinciale potrà essere prevista la realizzazione di una piccola zona artigianale, previa approvazione di apposito Piano Attuativo, con costruzioni che complessivamente sviluppino una superficie utile lorda non superiore a 5.000 mq.

Il R.U. dovrà localizzare la zona in un'area a limitata vulnerabilità visuale, ubicata a monte della Strada Provinciale n. 160 adeguatamente equipaggiata con vegetazione autoctona, in modo da minimizzare gli impatti visivi dalla lontananza e da non creare situazioni conflittuali con la residenza e con le attività ricettive esistenti.”

L'attuazione dell'area non dovrà creare dispersione insediativa, spreco di suolo né nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato, pertanto dovrà svilupparsi prioritariamente nelle aree della parte sud-est del comparto, lungo strada ed in prossimità dei fabbricati esistenti.

Dopo la completa attuazione ed utilizzazione delle aree più a sud potranno essere oggetto di urbanizzazioni ed

edificazioni le aree a nord, con continuità e per addizioni successive.

L'attuazione dovrà rispettare le seguenti ulteriori norme derivanti dal RUC, "Articolo 55: Borghi rurali (BR)":

"6.2. Nel nuovo insediamento artigianale – industriale delle Piagge, in coerenza con quanto disposto dal PS, devono essere rispettati i seguenti, ulteriori, requisiti progettuali:

- a. devono essere evitate le tipologie a capannone, facendo ricorso a costruzioni articolate anche in funzione della morfologia dei luoghi;
- b. le coperture devono essere previste secondo tipologie tradizionali;
- c. gli edifici devono essere posizionati in prossimità della strada, evitando localizzazioni interne ad alto impatto visuale dalla distanza e comunque provvedendo alla riduzione dell'impatto visuale attraverso movimenti di terra e/o barriere vegetali che simulano macchie di bosco naturali;
- d. la vegetazione esistente, in fasce lineari o a macchie, deve essere implementata con individui arborei adulti, soprattutto se idonee a contenere gli impatti visuali dalla distanza;
- e. l'abbattimento dei rumori deve essere assicurato anche attraverso barriere antirumore non visibili, eventualmente costituite da terrapieni equipaggiati con vegetazione ad alta densità di impianto ovvero da barriere artificiali occultate dalla vegetazione."

Beni paesaggistici

La trasformazione dovrà essere coerente con la presenza del 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), che ha come 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.", rispettando in particolare le seguenti 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.

Aspetti agronomici e ambientali

Ricade, in parte, nel morfotipo rurale 16.b. L'area in termini ecologici è riconducibile in parte al nodo degli agroecosistemi e in parte ad un'area boscata ad elevata idoneità. La trasformazione deve preservare l'elevata idoneità dell'area boscata, compatibilizzando gli interventi con gli obiettivi e le direttive fissate per il nodo degli ecosistemi rurali (art. 29).

Aspetti geologici

L'area di trasformazione ricade in un contesto geomorfologico parzialmente caratterizzato dalla presenza di frane quiescenti che interessano / lambiscono il settore Nord del perimetro di interesse. La parte Sud risulta essere stabile. 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). 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, soprattutto in riferimento agli interventi edilizi che dovessero essere posti nella porzione Nord dell'area di trasformazione. Sempre nella stessa area (settore Nord, 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. Le indagini suddette dovranno essere svolte propedeuticamente alla presentazione Piano di Recupero. 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

L'area è lambita e/o interessata da un tratto di Reticolo Idrografico ai sensi della L.R. n.79/2012 (tratto di geometria con ID TS36604) il cui quadro conoscitivo in merito alla pericolosità idraulica risulta completamente o parzialmente non approfondito.

Nell'ambito delle successive fasi progettuali sarà necessario condurre uno studio idraulico di supporto alla progettazione al fine di valutare la pericolosità idraulica dell'area 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.

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

La previsione di una nuova area produttiva in un contesto rurale agricolo non urbanizzato, posto tra tra la SS 323 ed una viabilità di crinale, in una zona ad alta panoramicità, nei pressi di un piccolo nucleo di matrice rurale (poche case sparse), presenta criticità rispetto alla specifica disciplina del PIT/PPR con particolare riferimento alle seguenti direttive e prescrizioni della scheda di vincolo di cui al DM 22/05/1959 G.U. 129 del 1959:

2.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- assicurare il mantenimento degli agroecosistemi e degli ambienti di prateria e prato pascolo;

3.b.4. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:

- orientare gli interventi, nell'intorno territoriale dei nuclei rurali, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contermini;

- non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico;

2.c.1. Sono ammessi interventi a condizione che:

- non compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);

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

- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;

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

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le

visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

Ulteriori criticità si presentano in riferimento ai seguenti obiettivi generali relativi alla III Invariante del PIT/PPR di cui all'art. 9 della disciplina del PIT/PPR:

- 2. L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre. Tale obiettivo viene perseguito mediante:
 - a) il superamento dei modelli insediativi delle piattaforme mono-funzionali.

Inoltre si riportano le seguenti direttive della scheda d'ambito n. 19 "Amiata" del PIT/PPR a cui la previsione deve essere coerente:

"Direttiva 1.1 - Tutelare gli agroecosistemi in particolare gli habitat pascolivi anche al fine di contrastare l'intensificazione del rischio di instabilità dei versanti, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio

Direttiva 1.2 - Rendere prioritario il riutilizzo del patrimonio abitativo esistente rispetto alla previsione di nuove edificazioni

Direttiva 1.3 - Tutelare e valorizzare il sistema infrastrutturale e insediativo di antica formazione al fine di salvaguardare le identità e le specificità territoriali.

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, caratterizzato da piccoli nuclei e centri rurali che hanno conservato uno stretto rapporto con le aree agricole;

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."

Per quanto riguarda il Morfotipo n. 16 della IV Invariante del PIT/PPR si riportano le seguenti indicazioni per le azioni:

"1) Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi mediante la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto."

Per quanto sopra dovranno essere recepite tutte le prescrizioni già indicate dalla Soprintendenza e riportate nel primo paragrafo (*Descrizione – Strategie*) con il ridimensionamento della previsione rispetto agli S.U.C. Vigenti e rapportando e armonizzando la medesima al contesto edificato esistente, verificandone la fattibilità rispetto agli aspetti ambientali e di panoramicità sopra evidenziati.

CONTRIBUTO DELLA PROVINCIA DI GROSSETO

Considerazioni

L'intervento, ripropone una previsione contenuta nel RUC., per il quale sono da tenere in considerazione gli indirizzi di cui all'art.26 delle Norme del P.T.C. 2010 che al c.11, tra l'altro, prevedono:

- concentrare la crescita in aderenza ai tessuti esistenti, con finalità di integrazione e ricucitura dei margini, in relazione al successivo c. 12;
- precludere la formazione di nuovi nuclei autonomi;
- evitare ogni forma di crescita non concentrata, compatta e conclusa;
- contenere comunque il consumo di suolo.

Altresì, l'art.27 delle Norme del P.T.C. 2010, al c.7 prevede di definire: criteri di inserimento ambientale, paesistico, urbanistico ed edilizio utili a rendere ogni intervento omogeneo rispetto al contesto; i rapporti di intervisibilità da salvaguardare, con particolare riferimento alle emergenze ambientali e ai centri storici.

Inoltre, considerato che la previsione riguarda un'attività produttiva di tipo artigianale, si fa presente che l'art.30 delle Norme del P.T.C. al c.8 prevede:

"Nel perseguire gli obiettivi qualitativi di cui al precedente art. 27, si porrà particolare attenzione alla morfologia e agli assetti complessivi di ciascun sito produttivo, con specifica considerazione dei seguenti requisiti generali: rispetto del principio insediativo caratterizzante; mantenimento dei caratteri fisici del territorio; adeguato distanziamento dal percorso principale; adeguata dotazione di verde come filtro ecologico e fondale percettivo; contenuto consumo di suolo, grazie a indici volumetrici e rapporti di copertura sufficientemente elevati; elevata qualità urbana; impiantistica e organizzazione produttiva adeguate a un uso ottimale delle risorse."

Comune SEGGIANO	AREA DI TRASFORMAZIONE 28	
Oss. 122.29	Ind. Catastale:	Località: Tre Fonti
		NUOVO STABILIMENTO E ALBERGO TERMALE



ORTOFOTO-CTR-BENI PAESAGGISTICI



Descrizione – Strategie

Nuovo stabilimento e albergo termale presso Tre Fonti per favorire lo sviluppo del turismo rurale.

La trasformazione prevede la creazione di uno stabilimento termale con annesso albergo.

La presenza della risorsa termale è accertata (perforazione Seggiano 1, a mt 516 eroga acqua a 42°C, pressione 9.8 bar e portata 25mc/h, circa 7litri/sec.). In attesa del rilascio delle autorizzazioni e concessioni per lo sfruttamento termale si ritiene si possa comunque inserire la previsione come già presente nel PS vigente eventualmente con il dimensionamento ivi previsto:

L'area è ineditata, interna al territorio agricolo e collinare, in prossimità del nucleo di Trefonti, ed è soggetta a 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).

I nuovi carichi insediativi, la Superficie Territoriale e la Superficie Edificabile saranno definiti in sede di PO, e dovranno essere rapportati al contesto edilizio e paesaggistico esistente.

La capacità ricettiva sarà comunque commisurata dal POC alla effettiva disponibilità della risorsa idrica da utilizzare e alla relativa offerta potenziale.

Il nuovo albergo potrà essere realizzato solo in presenza delle seguenti condizioni, che saranno meglio definite dal POC e che dovranno essere evidenziate dal Piano Attuativo e dalla relativa VAS:

- avvenuta captazione di acque termali certificate dal sottosuolo;
- possesso delle necessarie autorizzazioni per lo sfruttamento delle suddette acque termali;
- adeguate garanzie per una gestione unitaria dello stabilimento termale e della struttura ricettiva alberghiera;
- sostenibilità dell'intervento.

Il nuovo insediamento dovrà avere una configurazione compatta ed essere indicativamente collocato in prossimità del TU, lungo la SP 129 (asterisco celeste in estratto CTR), compatibilmente con le caratteristiche geomorfologiche ed in coerenza con le indagini geologiche preliminari prescritte.

La restante parte dell'ambito interessato (asterisco blu in CTR) potrà essere destinata a parco naturale legato alle terme, con sistemazioni a verde, camminamenti, panchine, gazebo, fontane, attrezzature leggere per il gioco e lo sport ecc. ma privo di costruzioni.

Deve essere evitata in ogni caso la dispersione di edifici ed urbanizzazioni nel contesto rurale.

I parcheggi dovranno avere superficie permeabile, essere realizzati con materiali ecocompatibili, avere adeguato equipaggiamento vegetale e non avere caratteristiche di tipo urbano.

Il margine dell'ambito, a confine con il territorio rurale, dovrà essere costituito da cortine verdi, nuclei e macchie arborate, in analogia con il paesaggio circostante.

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

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.”

Aspetti agronomici e ambientali

Ricade nel morfotipo rurale 9.b. Da un punto di vista ecologico l'area rientra nel nodo degli agroecosistemi, in un area individuata come "Varchi ineditati o a bassa presenza di superfici antropizzate da mantenere".

E' inoltre presente un albero isolato che, oggi non classificato come monumentale ai sensi della L. 10/2013, costituisce un elemento della rete ecologica locale. 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, il mantenimento e la valorizzazione dell'albero isolato presente nell'ambito, compiendo adeguati studi ad opera di tecnico abilitato per verificare: (i) l'applicabilità dell'art. 55 del Regolamento Forestale al caso in esame; (ii) la sussistenza (o meno) dei caratteri di "monumentalità" dell'albero.

Aspetti geologici

L'area di trasformazione ricade in un contesto geomorfologico parzialmente caratterizzato dalla presenza di frane quiescenti il settore Sud e l'abitato di Trefonti e il margine Nord del perimetro estrattivo (frana attiva).

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).

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, soprattutto in riferimento agli interventi edilizi che dovessero essere posti nella porzione Sud dell'area di trasformazione.

Sempre nella stessa area (settore Sud), 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.

Oltre a quanto suddetto, come indicato nella scheda di previsione urbanistica del R.U. vigente, 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

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

Preso atto del valore paesaggistico dell'area contraddistinta dalla presenza del morfotipo n. 9 della IV Invariante del PIT/PPR che costituisce testimonianza storica di una particolare modalità di organizzazione del territorio rurale e crea un quadro paesistico caratterizzato dall'alternanza tra apertura e chiusura visiva, prodotto rispettivamente da praterie e colture erbacee e dal passo di siepi, filari, macchie boscate, da tutelare, mantenere e valorizzare, la strategia per il potenziamento dell'offerta turistico ricettiva e termale a Trefonti risulta coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:

- le dimensioni della previsione ed i nuovi carichi insediativi siano rapportati al contesto edilizio e paesaggistico esistente senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- la previsione non dovrà interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio;
- la previsione non dovrà compromettere l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);
- sia assicurato il mantenimento degli agroecosistemi e degli ambienti di prateria e prato pascolo.

CONTRIBUTO DELLA PROVINCIA DI GROSSETO

Considerazioni

L'intervento, ripropone una previsione contenuta nel RUC., per il quale sono da tenere in considerazione gli indirizzi di cui all'art.26 delle Norme del P.T.C. 2010 che al c.11, tra l'altro, prevedono:

- concentrare la crescita in aderenza ai tessuti esistenti, con finalità di integrazione e ricucitura dei margini, in relazione al successivo c. 12;
- precludere la formazione di nuovi nuclei autonomi;
- evitare ogni forma di crescita non concentrata, compatta e conclusa;
- contenere comunque il consumo di suolo.

Altresì, l'art.27 delle Norme del P.T.C. 2010, al c.7 prevede di definire: criteri di inserimento ambientale, paesistico, urbanistico ed edilizio utili a rendere ogni intervento omogeneo rispetto al contesto.