

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

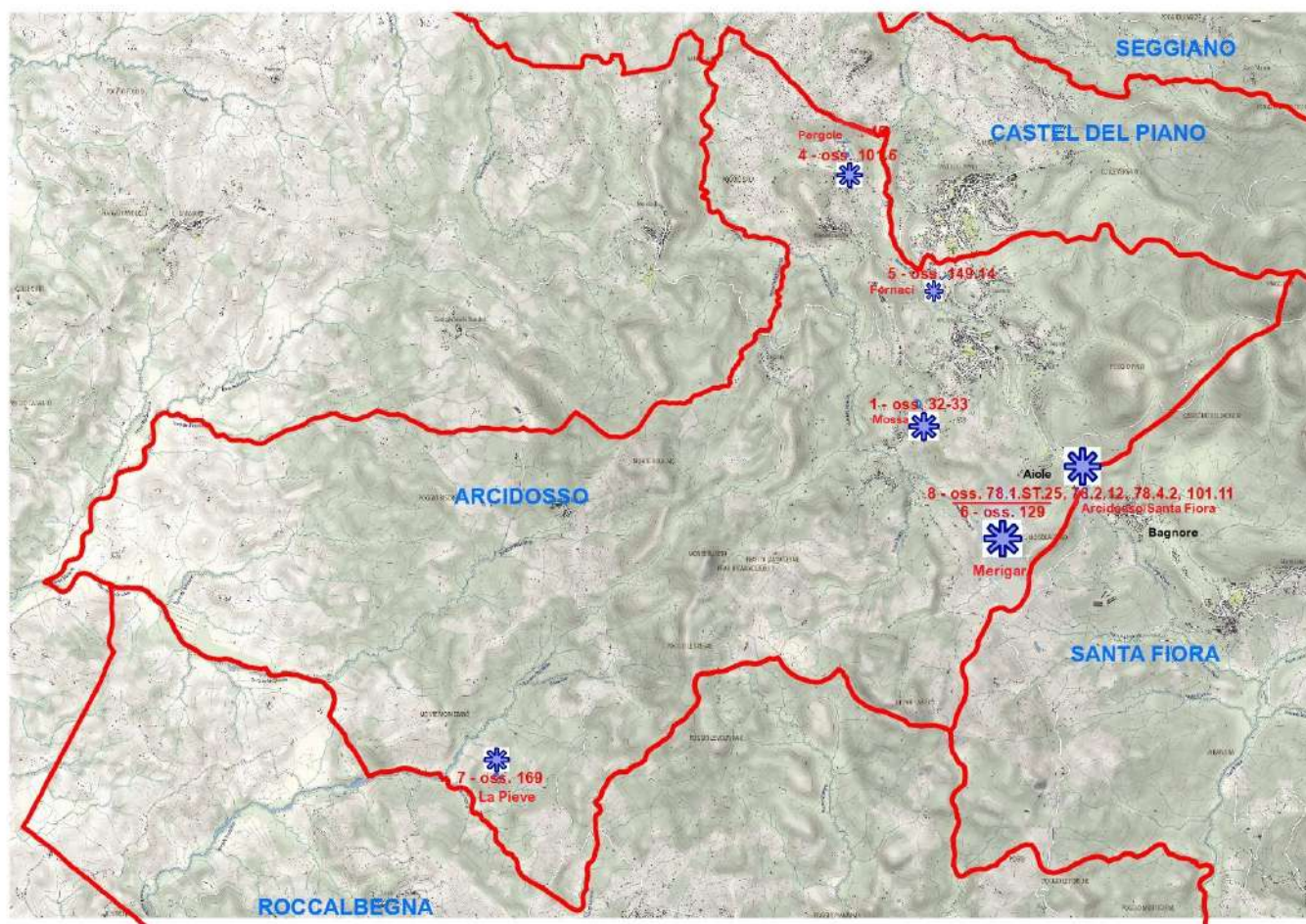
**Aree di Trasformazione esterne
al territorio urbanizzato
Conferenza di Copianificazione
ai sensi dell'art. 25 LRT 65/2014**

ADOZIONE

COMUNE DI ARCIDOSSO

Luglio 2022

Comune di ARCIDOSSO



1	OSS 32-33	Località: Mossa dei Cavalli – Arcidosso AREA DI SOSTA E VIABILITA'
4	OSS 101.6	Località: Montelaterone - Area delle Pergole NUOVA EDIFICAZIONE AD USO COMMERCIALE E SERIVIZI
5	OSS 149.14	Località: Arcidosso Loc Fornaci-Case d'Orifile NUOVA VIABILITA'
6	OSS 129	Località: Merigar RIQUALIFICAZIONE ED AMPLIAMENTO DELL'AREA MERIGAR (ASSOCIAZIONE CULTURALE DEL BUDDHISMO TIBETANO)
7	OSS 169	Località: frazione Stribugliano loc. La Pieve NUOVO INSEDIAMENTO TURISTICO-RICETTIVO
8	Comune ARCIDOSSO OSS 101.11 Comune SANTA FIORA OSS 78.1.ST. 25 - OSS 78.2. 12/ 78.4.2	Località: Area delle Aiole e di Bagnore AREA TERMALE E TURISTICA

Comune ARCIDOSO	AREA DI TRASFORMAZIONE 1	
Oss. 32-33	Ind. Catastale:	Località: Mossa dei Cavalli
	Foglio 42, part. 29	AREA DI SOSTA E VIABILITA'



Crocevia da adeguare



Descrizione - Strategie

Realizzazione di un'area di sosta e ristoro che funga da punto terminale di una ciclabile/pedonale che parte dal capoluogo, nella part. 29, non pavimentata, con servizi all'aperto e la realizzazione di un manufatto di SE max mq 50 da realizzare in materiali leggeri per la somministrazione di cibi e bevande, servizi igienici, assistenza tecnica ciclisti e pedoni.

Nella trasformazione è compresa la realizzazione del nuovo tratto stradale indicato e la sistemazione del crocevia, da realizzare come adeguamento di tracciati esistenti (ripristino di un tratto di strada abbandonato, necessario per mettere in sicurezza la circolazione strada dell'area e del crocevia limitrofo).

Aspetti agronomici e ambientali

Ricade nel morfotipo rurale 16.a. Da un punto di vista ecologico l'area rientra nel nodo degli agroecosistemi. 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 stabile (zona di alto versante/crinale) 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). L'intervento di progetto dovrà evitare modifiche morfologiche con scavi importanti e riporti di terreno.

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.

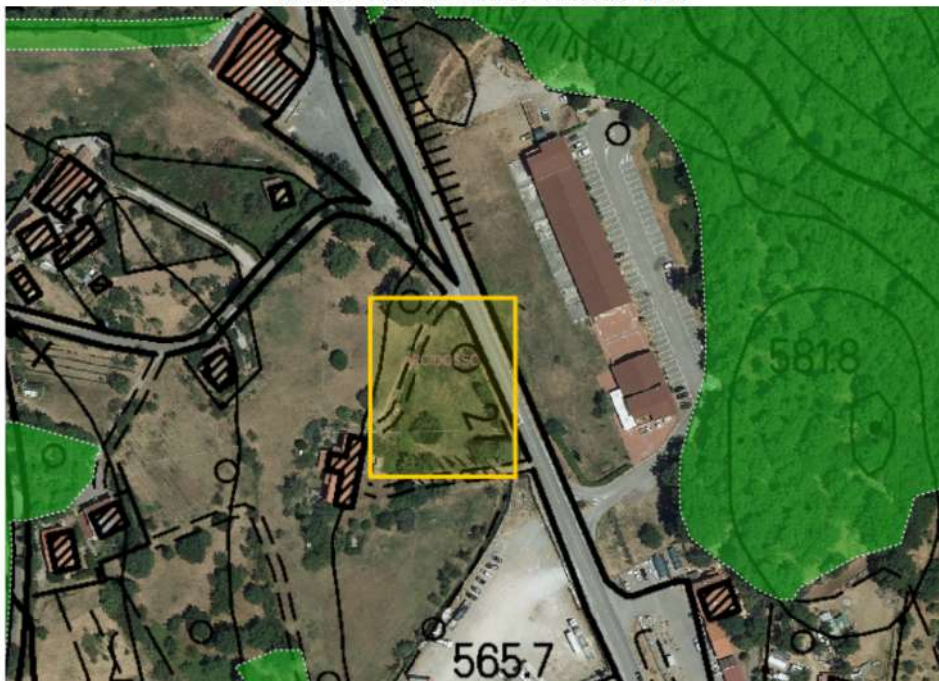
Coerenza con il PIT/PPR – Esito conferenza di copianificazione art.25 LR 65/2014

La realizzazione di un breve tratto stradale e di un'area di sosta e ristoro lungo la pista ciclabile/pedonale che collega al capoluogo risulta coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:

- il manufatto per la somministrazione di cibi e bevande, servizi igienici e assistenza tecnica ai ciclisti ed ai pedoni, sia realizzato con materiali leggeri sia coerente per tipologia, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inserito nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- la pavimentazione della nuova viabilità e il fondo delle sistemazioni esterne siano realizzati con materiali permeabili.

Comune ARCIDOSO	AREA DI TRASFORMAZIONE 4	
Oss. 101.6 149	Ind. Catastale:	Località: Pergole (Montelaterone)
	F: 11 PART:351	NUOVA EDIFICAZIONE AD USO COMMERCIALE E SERVIZI

ORTOFOTO-BENI PAESAGGISTICI



CATASTALE-CTR-BENI PAESAGGISTICI



Descrizione - Strategie

La zona sviluppatasi recentemente, grazie a interventi mirati dell'Amministrazione Comunale, con opportune varianti urbanistiche, che ne hanno fatto un'importante area a vocazione commerciale e di servizi, costituisce "la porta dell'Amiata" in quanto primo avamposto urbanizzato del Comune e snodo viario, lungo la strada provinciale del Cipressino, nella quale si concentra un notevole e costante afflusso di traffico per tutto l'anno, poiché rappresenta il collegamento tra il territorio amiatino la Maremma, Siena e le più importanti strade a grande circolazione.

La zona attualmente non risulta ancora completata; sono in corso di realizzazione un edificio commerciale/industriale, e un'area di parcheggio per mezzi pesanti, volute fortemente dall'Amministrazione.

La particella 351 è situata sul lato ovest della strada provinciale del Cipressino SP 64, non urbanizzata.

Essendo richiesta una destinazione commerciale può essere individuata un'area di trasformazione esterna al TU con le norme già previste dal RUC.

E' ammessa la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione commerciale e/o espositiva o di artigianato artistico, ristorazione, sport e tempo libero, per una S.U.L. massima indicativa di mq 100,00 ca.

Il progetto dovrà prevedere un corretto inserimento paesaggistico, dato che il nuovo fabbricato risulta di fatto isolato rispetto alla struttura commerciale collocata sull'altro lato della strada ed è collocato lungo una strada di interesse panoramico, riconosciuto dal PTCP GR e dal PSI.

La progettazione dovrà avere caratteristiche di qualità, evitando tipologie standardizzate dei manufatti produttivi.

Le aree di parcheggio dovranno avere superficie permeabile ed essere corredate da equipaggiamento vegetale.

Dovrà essere effettuato un accurato studio delle visuali da tutti i punti di intervisibilità.

Lungo la SP deve essere prevista una cortina di verde alberato ad integrazione delle alberature esistenti.

Aspetti agronomici e ambientali

Ricade nel morfotipo rurale 3. In termini ecologici l'area fa prevalentemente parte del nodo degli agroecosistemi. 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 prevalentemente stabile caratterizzato dall'assenza di forme geomorfologiche attive /quiescenti presenti nel comparto d'intervento. Tuttavia, sul margine Nord-Ovest dell'area di trasformazione è presente un margine di una frana quiescente che può evolvere anche all'interno del perimetro di intervento (fascia di rispetto della forma geomorfologica). In conseguenza di ciò si sconsiglia fortemente di effettuare interventi edilizi nell'area di possibile evoluzione del fenomeno franoso (area in G.3). 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). Nel caso siano necessari interventi in classe di pericolosità G.3, 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

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

- l'intervento sia collocato lungo la viabilità esistente ed i 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.

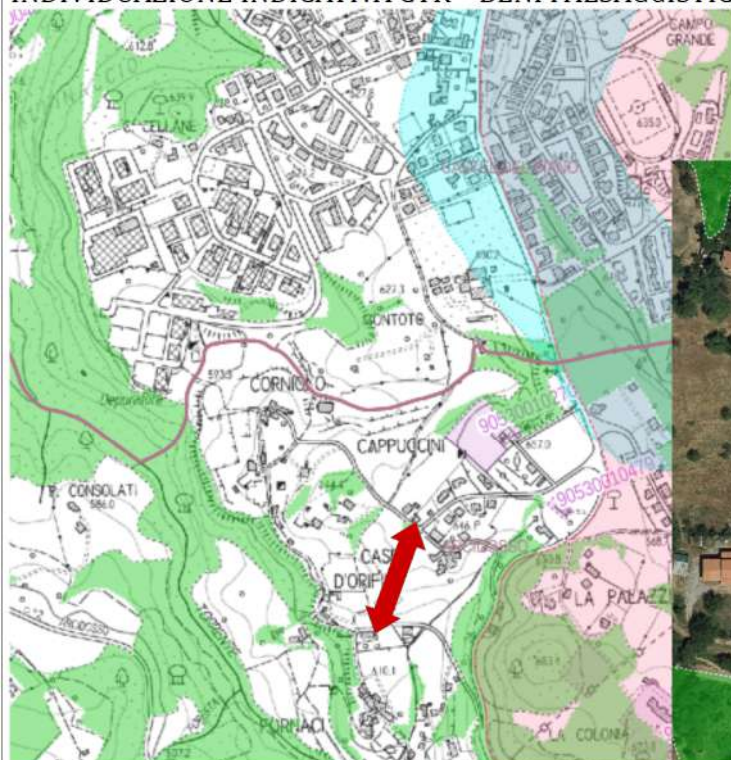
CONTRIBUTO PROVINCIA DI GROSSETO

Nel perseguire gli obiettivi qualitativi 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 ARCIDOSO	AREA DI TRASFORMAZIONE 5	
Oss. 149.14	Ind. Catastale:	Località: FORNACI – CASE D'ORIFILE
		NUOVA VIABILITA'

INDIVIDUAZIONE INDICATIVA CTR – BENI PAESAGGISTICI E CULTURALI



INDIVIDUAZIONE INDICATIVA ORTOFOTO



Vista da CORNIOLO (nord-est) verso FORNACI (sud-ovest)



Descrizione – Strategie

Area collocata a confine con il Comune di Castel del Piano, a sud-ovest di questo, in leggera pendenza.

Individuazione di nuovo tracciato stradale, al fine di creare le condizioni per la realizzazione di una strada pubblica di collegamento tra la frazione Case d'Orifile (via Corniolo) e quella delle Fornaci per il miglioramento della viabilità ed in particolar modo dell'accesso alle Fornaci che attualmente avviene dalla strada Provinciale e risulta avere delle criticità ai fini della sicurezza sia in entrata che in uscita direzione Castel del Piano.

Inoltre la strada che porta alle Fornaci risulta sottodimensionata con impossibilità di scambio su quasi tutto il tracciato.

Il nuovo tracciato disegnato è puramente indicativo.

Il tracciato definitivo dovrà essere coerente con il disegno del suolo, con i segni orografici e con la maglia agraria.

Dovranno essere evitati eccessivi sbancamenti e modifiche orografiche.

Il tracciato dovrà essere corredato da alberature.

Si rimanda al progetto di opera pubblica per la esatta definizione e per il rispetto delle suddette indicazioni, anche nel rispetto della Disciplina del PSI sulla viabilità (fra cui l' "Art. 55-Viabilità storica e panoramica, tracciati viari fondativi" ed altre norme statutarie).

Aspetti geologici

L'area di trasformazione ricade in un contesto geomorfologico stabile (zona di alto versante) 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 (NTC 2018 e DPR 120/2017 – per la gestione delle terre e rocce da scavo).

Si suggerisce di evitare modifiche morfologiche con scavi importanti e riporti di terreno.

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

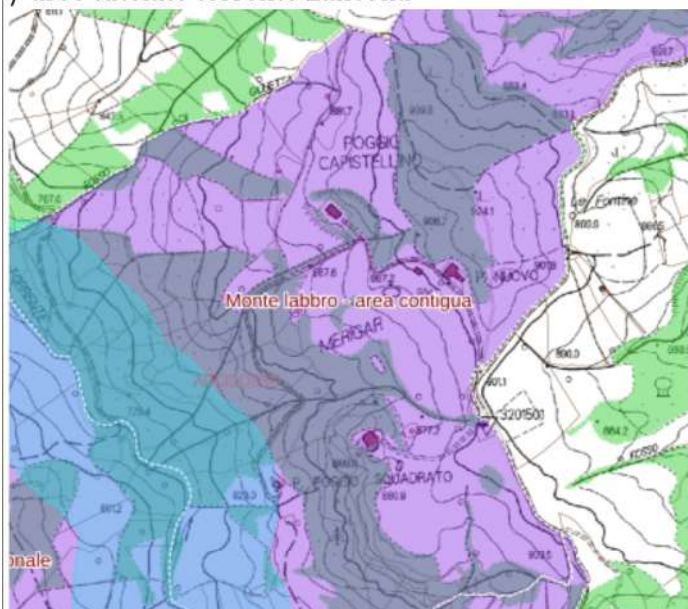
La strategia risulta coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che sia rispettata la specifica disciplina relativa al vincolo paesaggistico di cui all'art. art. 142, comma 1 lett. g) "foreste e boschi..." del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i. ed in particolare:

- 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.

Comune ARCIDOSO	AREA DI TRASFORMAZIONE 6	
129	Ind. Catastale:	Località: Merigar
	F.58part.157e altre F.73part.183e altre	RIQUALIFICAZIONE ED AMPLIAMENTO DELL'AREA MERIGAR (ASSOCIAZIONE CULTURALE DEL BUDDISMO TIBETANO)

CTR - PIT/PPR BENI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI

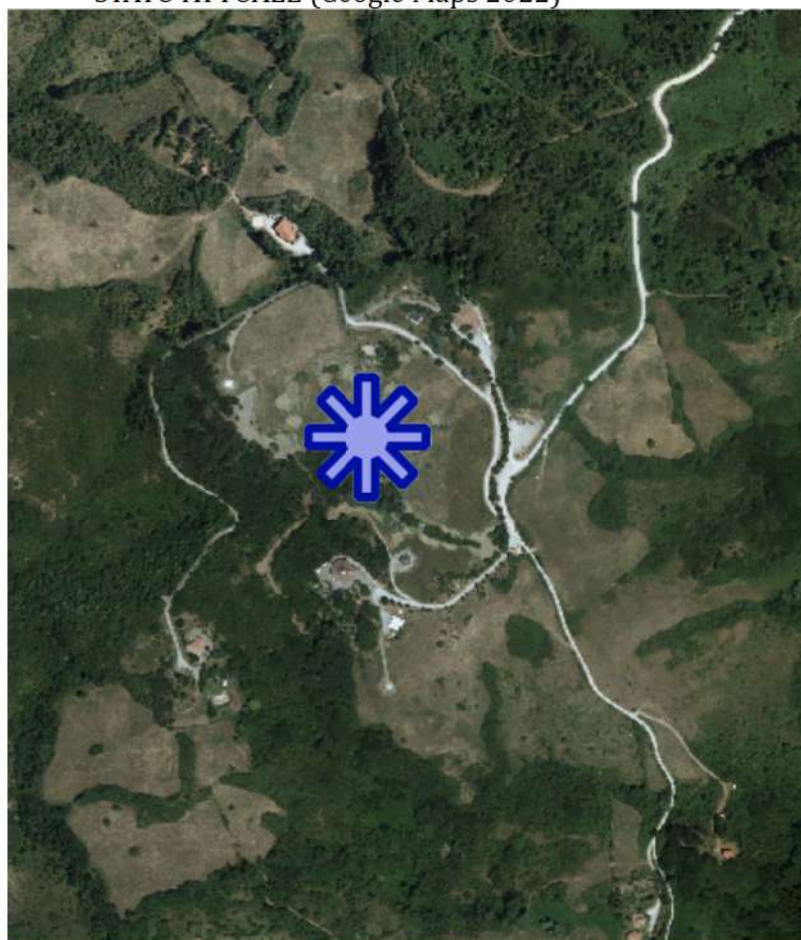
(Riserva regionale Monte Labbro/aree boscate
/ aree tutelate torrente Zancona



Siti Natura 2000 - ZSC e ZPS coincidenti (ZSC-ZPS)
'Monte Labbro e alta valle dell'Albegna'



STATO ATTUALE (Google Maps 2022)



Descrizione – Strategie

La Comunità Dozg Chen, fondata nel 1984, possiede in località Merigar, in comune di Arcidosso (Gr), un vasto podere in cui vengono svolte le attività comunitarie.

L'attività svolta dalla Comunità consiste in ritiri, anche internazionali, con Maestri ospiti, corsi didattici e culturali, incontri, convegni, conferenze pubbliche, visite guidate, ecc., che vengono organizzate prevalentemente in primavera/estate, con una presenza di 800/1.500 persone ca.

L'A.C. riconosce la fondamentale importanza del lavoro svolto dall'Associazione nel corso degli anni, con la stretta collaborazione dell'Amministrazione, che ha portato sviluppo e molti altri vantaggi al territorio e alla comunità locale, non ultimo un prestigio internazionale ormai riconosciuto da tutti.

L'area di Merigar dovrebbe pertanto intendersi come un luogo di interesse generale a vocazione sociale e culturale oltre che religiosa seppur a carattere privato, e in quanto tale preservato e possibilmente ampliato secondo le esigenze dell'Associazione coerentemente con gli strumenti di pianificazione sovracomunale.

La strategia di trasformazione è finalizzata alla conferma dell'uso esistente, all'ampliamento funzionale degli edifici esistenti, nel rispetto degli edifici di valore storico, architettonico, tipologico e testimoniale, nonché di eventuale nuova edificazione per il rafforzamento degli usi in atto (servizi e attrezzature privati di interesse generale).

La nuova edificazione non dovrà superare la consistenza dell'edificato legittimo esistente.

Il progetto deve assicurare il rispetto delle norme, prescrizioni e Misure generali di conservazione riguardanti le aree tutelate esistenti (riserva regionale, ZSC-ZPS, zone boscate, tutela dei corsi d'acqua), nonché la disciplina del PSI per tutte le norme di interesse.

L'area boscata e l'area soggetta a vincolo fluviale del Torrente Zancona non possono essere oggetto di trasformazioni, se non per quanto previsto dall'Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT/PPR.

Il progetto deve essere redatto come progetto di paesaggio, finalizzato alla tutela e alla valorizzazione dei valori paesaggistico-ambientali presenti nonché del patrimonio edilizio esistente di valore storico e/o testimoniale e deve contenere rappresentazioni in 3D e verifiche di visibilità da e per le aree circostanti.

Le eventuali nuove costruzioni dovranno avere configurazione tipo-morfologica coerente con l'edificato esistente e con il contesto paesaggistico-ambientale e dovranno essere collocate in prossimità degli edifici esistenti, evitando la dispersione insediativa.

Le aree libere dovranno essere sistemate prevalentemente a verde ed avere superficie permeabile.

Le trasformazioni devono essere pienamente coerenti con la specifica disciplina del PIT/PPR e soggette, nelle successive fasi progettuali, ad una adeguata verifica rispetto ai valori paesaggistico-ambientali esistenti oggetto di tutela.

Il POC dovrà definire l'esatta localizzazione dell'intervento, il dimensionamento e le modalità di attuazione.

Beni paesaggistici

- Zona boscata soggetta a vincolo di cui alla lettera g) (Territori coperti da foreste e boschi) Dlgs 42/2004
- Riserve naturali regionali (ex provinciali) del Monte Labbro-Area contigua
- Siti Natura 2000 - ZSC e ZPS coincidenti (ZSC-ZPS) - Monte Labbro e alta valle dell'Albegna
- Vincolo fluviale Torrente Zancona lettera c) del Dlgs 42/2004

La trasformazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni di cui all'Elaborato 8B del PIT/PPR "Disciplina dei 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 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 nel morfotipo rurale 9.b e, in termini ecologici, è costituita dalle aree agricole ad elevato valore naturalistico ed ecologico (aree agricole HN VF), target primario della strategia regionale della biodiversità.

L'area ricade inoltre all'interno della core area della ZSC-ZPS "Monte Labbro e alta valle dell'Albegna" e della RNR del Monte Labbro. Nell'area sono censiti numerosi elementi vegetazionali lineari e puntuali di infrastrutturazione del paesaggio agrario.

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 del PSI),

b) il rispetto degli obiettivi di conservazione (generici e specifici) della ZSC-ZPS contigua, anche tramite specifico screening di incidenza,

c) 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.

Il progetto dovrà essere inoltre assoggettato a valutazione di incidenza e dovrà prevedere un attento studio sito-specifico in merito alla consistenza (e dunque all'applicabilità) degli elementi vegetazionali lineari e puntuali presenti e dunque all'applicabilità di quanto previsto dagli artt. 54 e 55 del Regolamento forestale regionale.

In termini generali il progetto non dovrà alterare la ricca dotazione in infrastrutture ecologiche tipo dell'ambito e rispettarli gli ambienti - riconducibili ad habitat della RN2000 anche prioritari - delle praterie secondarie dei suoli calcarei e delle formazioni prative xeriche presenti nell'ambito applicando le prescrizioni, gli obiettivi e le direttive previste per tali delicatissimi habitat previste - oltre che da direttive comunitarie, nazionali e regionali - anche nella disciplina del PSI (in particolare artt. 46, 47, 48 e 49)

Aspetti geologici

L'area di trasformazione ricade in un contesto geomorfologico caratterizzato dalla presenza di frane attive e frane quiescenti con prevalenza di queste ultime, distribuite in maniera omogenea in tutto il comparto di interesse con andamento Est-Ovest. 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. Nel caso in cui sia necessario effettuare interventi edilizi all'interno delle aree a pericolosità geologica elevata (G.3), 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

L'area è lambita e/o interessata da un tratto di Reticolo Idrografico ai sensi della L.R.n.79/2012 (Torrente Zancona e affluenti in sinistra) 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 al Rapporto Ambientale del PSI in relazione alla Riserva Naturale ed al Sito natura 2000.

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

- le nuove volumetrie siano realizzate in stretta prossimità agli edifici esistenti, evitando dispersione insediativa, ed i manufatti siano coerenti per tipologia, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- non dovrà essere realizzata nuova viabilità, e quella esistente non dovrà essere impermeabilizzata;
- gli interventi di trasformazione non compromettano la conservazione dei caratteri identitari, l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità dei paesaggi protetti e non compromettano in modo significativo i valori paesaggistici così come riconosciuti dal Piano;
- l'inserimento di manufatti non interferisca negativamente o limiti le visuali panoramiche, gli scenari, i con visuali, i bersagli visivi;
- le nuove previsioni non potranno essere realizzate all'interno del vincolo di cui alla lettera c) dell'art. 142 co.1 poiché in tali aree "Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali";
- 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'intervento dovrà infine rispettare i contenuti di cui alla disciplina della Riserva naturale regionale (ex provinciale) del Monte Labbro-Area contigua e del Sito Natura 2000 - ZSC e ZPS coincidente (ZSC-ZPS) - Monte Labbro e alta valle dell'Albegna e dovrà essere sottoposto a specifico studio d'incidenza.

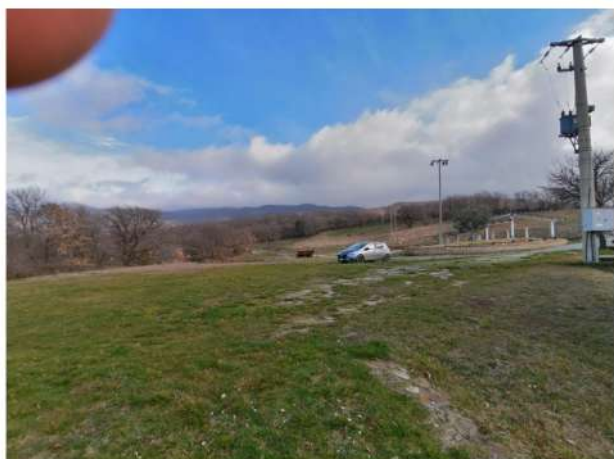
Comune ARCIDOSO	AREA DI TRASFORMAZIONE 7	
Oss. 169	Ind. Catastale:	Località: frazione Stribugliano località La Pieve
	F. 104 part. 26 F. 104 part. 58	NUOVO INSEDIAMENTO TURISTICO-RICETTIVO

PIT/PPR BENI PAESAGGISTICI – ORTOFOTO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO ATTUALE

Centro aziendale in loc. La pieve



Descrizione - Strategie

L'intervento si configura come di tipo turistico-ricettivo diverso dalle attività dell'azienda agricola e si configura come un intervento di nuova edificazione di due distinti edifici, destinati ad attività turistico-ricettive con ristorazione.

La destinazione d'uso dei nuovi edifici deve essere compresa fra quelle previste dalla LR 86/2016 "Testo unico del sistema turistico regionale", ovvero attrezzature turistiche alberghiere e/o attrezzature turistiche extra-alberghiere a gestione unitaria.

E' ammesso l'uso commerciale limitato alla ristorazione ed alla contestuale vendita di prodotti tipici.

Non è ammesso l'uso residenziale.

Le aree boscate devono essere conservate ed escluse da trasformazioni.

L'ampliamento per la nuova edificazione deve essere inferiore all'edificazione agricola esistente.

I nuovi edifici avranno caratteristiche architettoniche e tipologiche analoghe agli edifici storici esistenti.

Sono ammesse anche forme e tecnologie dell'architettura contemporanea purché correttamente inserite nel contesto rurale.

Gli interventi non devono prevedere sbancamenti né modifiche orografiche e devono tutelare i terrazzamenti e gli oliveti esistenti.

Le aree oggetto d'intervento facenti parte dell'Azienda agricola dovranno essere deruralizzate attraverso apposito PAPMAA.

Beni paesaggistici

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

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 9.d. Dal punto di vista ecologico l'area rientra nel nodo degli agroecosistemi. 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 stabile (zona di alto versante con bassa pendenza) 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 effettuare gli interventi edilizi al di fuori dell'area di possibile evoluzione delle frane quiescenti poste a Nord del comparto di interesse, in classe di pericolosità geologica G.2 e di eseguire in classe di pericolosità geologica G.3 solo interventi a verde e a carattere conservativo.

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

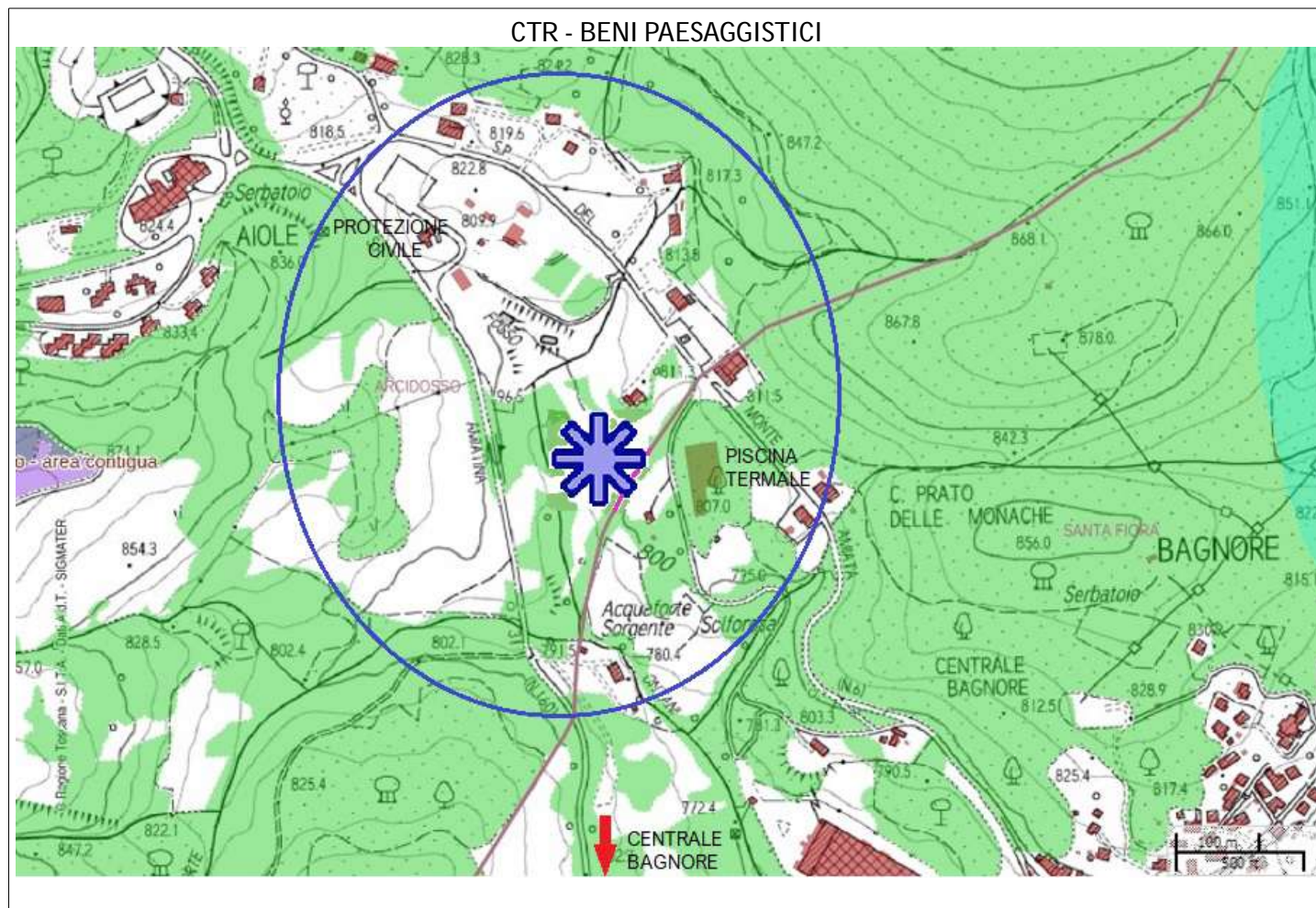
La strategia risulta coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:

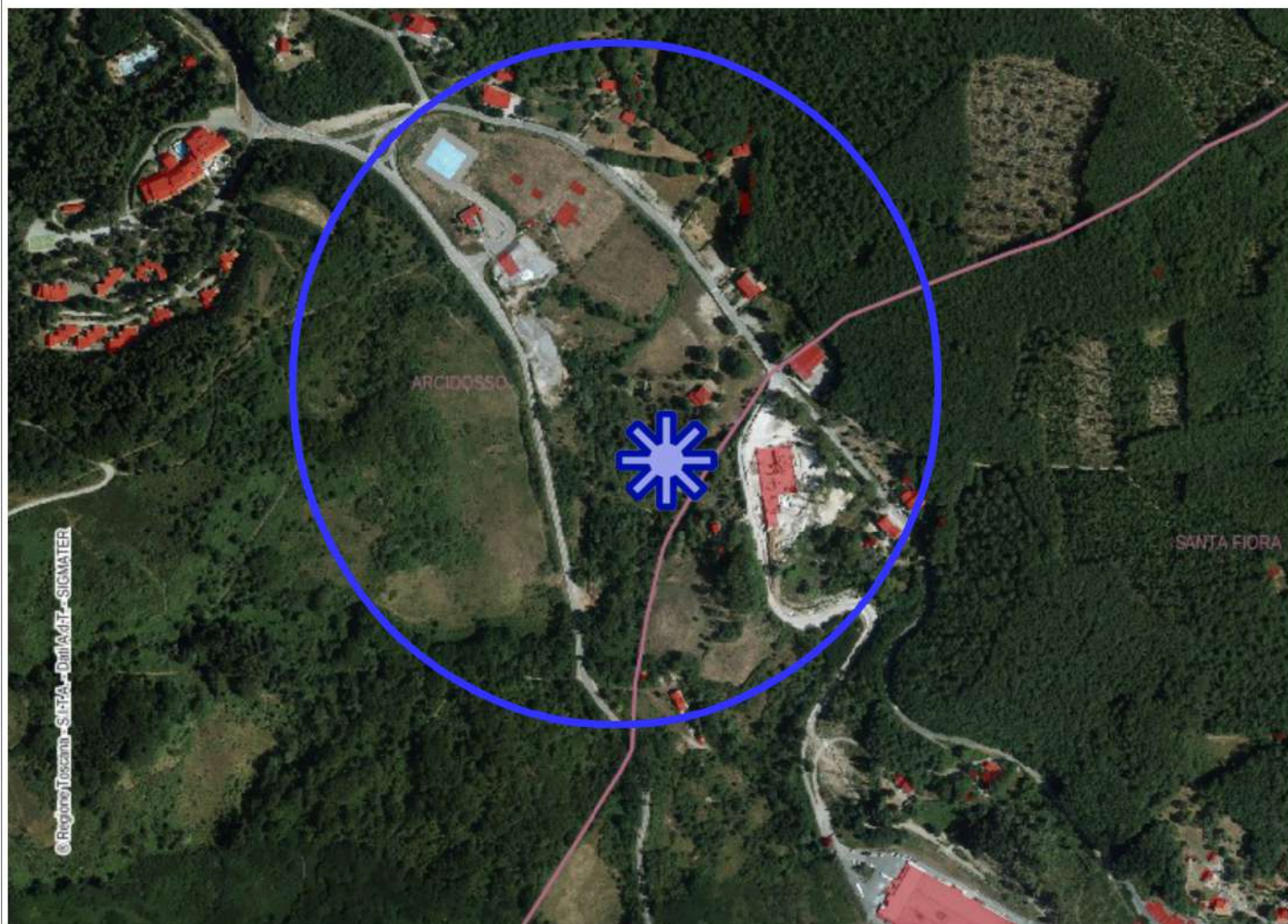
- le nuove volumetrie siano realizzate in prossimità degli edifici esistenti, evitando dispersione insediativa, ed i manufatti siano coerenti per tipologia, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

- 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.

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	Località: AIOLE (Arcidosso) / BAGNORE (Santa Fiora)
	F. 45-59 Part. : varie	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).