

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

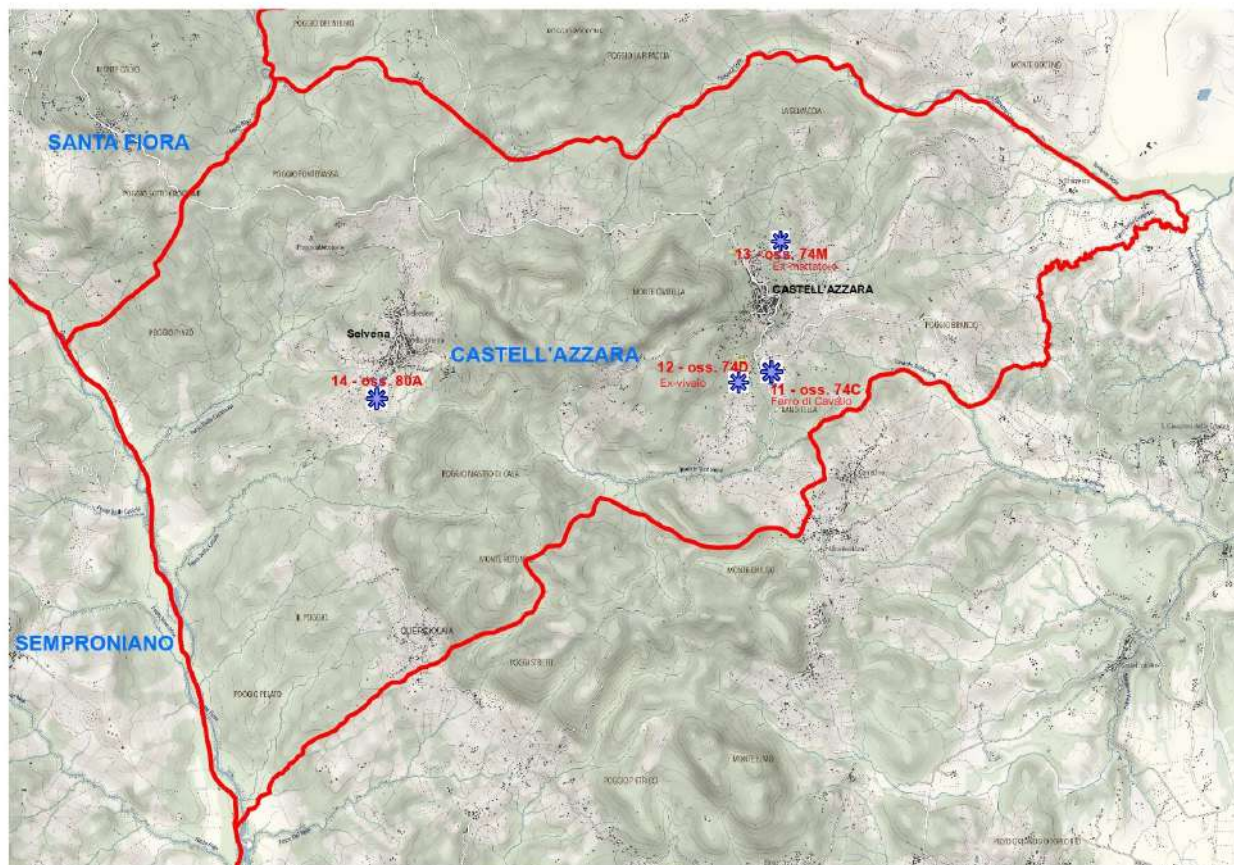
**Aree di Trasformazione esterne
al territorio urbanizzato
Conferenza di Copianificazione
ai sensi dell'art. 25 LRT 65/2014**

ADOZIONE

COMUNE DI CASTELL'AZZARA

Luglio 2022

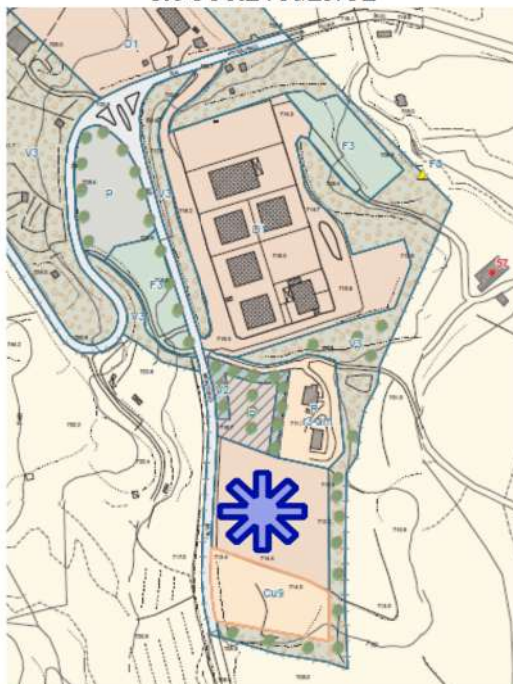
Comune di CASTELL'AZZARA



11	OSS 74 C	Località: Castell'Azzara NUOVO AMBITO ARTIGIANALE E COMMERCIALE
12	OSS 74 D	Località: il Vivaio STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA E AREA DI SOSTA
13	OSS 74.M	Località: Castell'Azzara RECUPERO URBANISTICO EX-MATTATOIO PER RESIDENZA, COMMERCIALE E SERVIZI
14	OSS 80.A	Località: Selvena ECO-CAMPEGGIO

Comune CASTELL'AZZARA	AREA DI TRASFORMAZIONE 11	
Oss. 74.C	Ind. Catastale:	Località: CAPOLUOGO San Bartolomeo – Ferro di Cavallo
	Foglio n. 47 Particella/e nn. 44 -66-63-64-370 – 371- ed altre	NUOVO AMBITO ARTIGIANALE E COMMERCIALE

RUC PREVIGENTE



CTR-ORTOFOTO-BENI PAESAGGISTICI



Descrizione – Strategie

Nuova area produttiva in adiacenza all'area produttiva esistente, corrispondente alle zone D2-V2-P del RUC vigente, senza uso residenziale se non per un alloggio di servizio (custode).

La trasformazione assume come strategie indicative la delimitazione e le previsioni del RUC previgente che sono le seguenti:

- Destinazioni ammesse: media e piccola industria; artigianato e artigianato di tradizione; commerciale alimentare e non alimentare; somministrazione alimenti e bevande; servizi in tutte le sotto-categorie; commerciale all'ingrosso in tutte le sotto-categorie, alloggio di servizio di SE max mq 50.

La parte della particella 44 già D2 nel RUC (definita "AREA PRODUTTIVA" in cartografia), sup. mq 5.000 ca., è destinata alla trasformazione ad uso produttivo con i seguenti parametri indicativi:

- Rapporto di copertura: max 30%
- H max ml. 7,00
- SE max mq 3.000

La porzione di particella 44 più a nord, lungo la strada provinciale (definita "VP/P" in cartografia), deve essere destinata a verde pubblico e parcheggi come nel RUC previgente e costituire una zona di verde di connessione fra area ex D1 e area ex D2, in continuità con le zone boscate già V3, quale standard per le aree produttive.

Le aree boscate non devono essere oggetto di trasformazioni.

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.b. Nessuna considerazione particolare in merito alla prevista trasformazione se non quella di compatibilizzare l'intervento 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 una frana quiescente instaurata su un'area a deformazione gravitativa profonda. In tale area, classificata in pericolosità geologica 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. L'intervento dovrà essere realizzato 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 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.

Nella porzione Sud è presente una frana attiva che necessita prima di considerare la possibilità di eventuale nuova edificazione di un ulteriore approfondimento di carattere geologico e geomorfologico da eseguirsi prima dell'adozione del Piano Operativo.

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

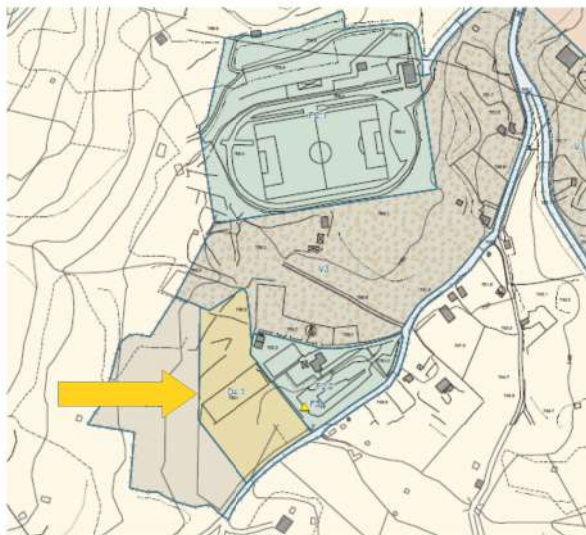
Fra gli obiettivi specifici del morfotipo TPS1 vi è quello di “impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi”.

Al fine di rendere coerente l'intervento con la specifica disciplina del PIT/PPR occorre pertanto:

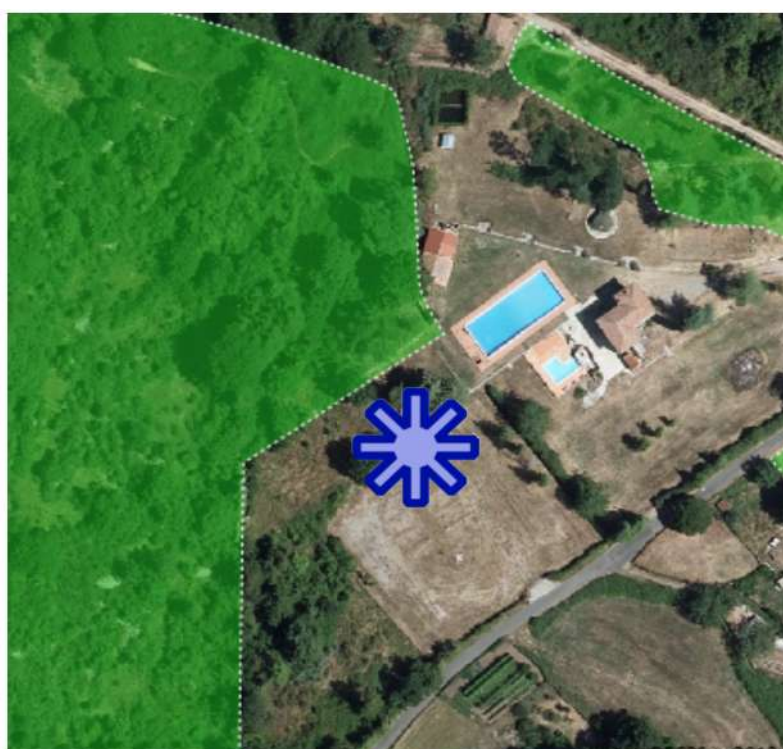
- progettare il margine con il territorio aperto e lungo la strada Provinciale Montorio prevedendo interventi di riqualificazione paesistica che dovranno ricomprendere anche i capannoni dell'area produttiva esistente;
- attrezzare ecologicamente l'area produttiva con le caratteristiche delle aree APEA;
- trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.);
- i nuovi carichi insediativi dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

Comune CASTELL'AZZARA	AREA DI TRASFORMAZIONE 12	
Oss. 74D	Ind. Catastale:	Località: Castell'Azzara Capoluogo "Ex Vivaio"
	Foglio_n.42_Part. _n. 97 ed altre	STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA E AREA DI SOSTA

RUC PREVIGENTE



ORTOFOTO-BENI PAESAGGISTICI-INDIVIDUAZIONE



Descrizione – Strategie

Si prevede un'area di trasformazione in corrispondenza della previgente zona D4.1 "Area di sosta Castell'Azzara – Loc. il Vivaio" (campitura beige nell'estratto RUC), con nuova edificazione a destinazione turistico-ricettiva.

Le destinazioni d'uso previste per le trasformazioni sono: somministrazione di alimenti e bevande (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche, ecc), piccoli artigiani alimentari che effettuano somministrazione (gelateria, ecc.), aree sosta camper con piazzole all'aperto senza impermeabilizzazione del suolo né strutture fisse, nuovo edificio di servizio per la ricettività (servizi igienici, spaccio e bar destinato agli ospiti, box office ecc...).

La dimensione (SE) delle nuove edificazioni deve essere rapportata alla consistenza dell'edificato limitrofo esistente.

Le parti boscate non possono essere soggette a trasformazioni e dovranno essere destinate a parco.

La realizzazione dell'intervento è subordinata ad una naturalizzazione complessiva del terreno ed alla realizzazione di interventi di mitigazione.

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 è in parte interessata dal nodo degli agroecosistemi e, in parte, da un area forestale ad elevata idoneità. Relativamente alle previste trasformazioni è necessario:

a) verifica della valenza sito-specifica dei dettami della LR n. 39/2000 e smi e del relativo regolamento regionale implementando - nel caso - un adeguato (sotto il profilo tecnico, legale e forestale) progetto di rimboschimento compensativo;

b) rispettare 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 una frana quiescente instaurata su un'area a deformazione gravitativa profonda. In tale area, classificata in pericolosità geologica 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.

L'intervento dovrà essere realizzato 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 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 (Fosso di Radipopoli) 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.

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

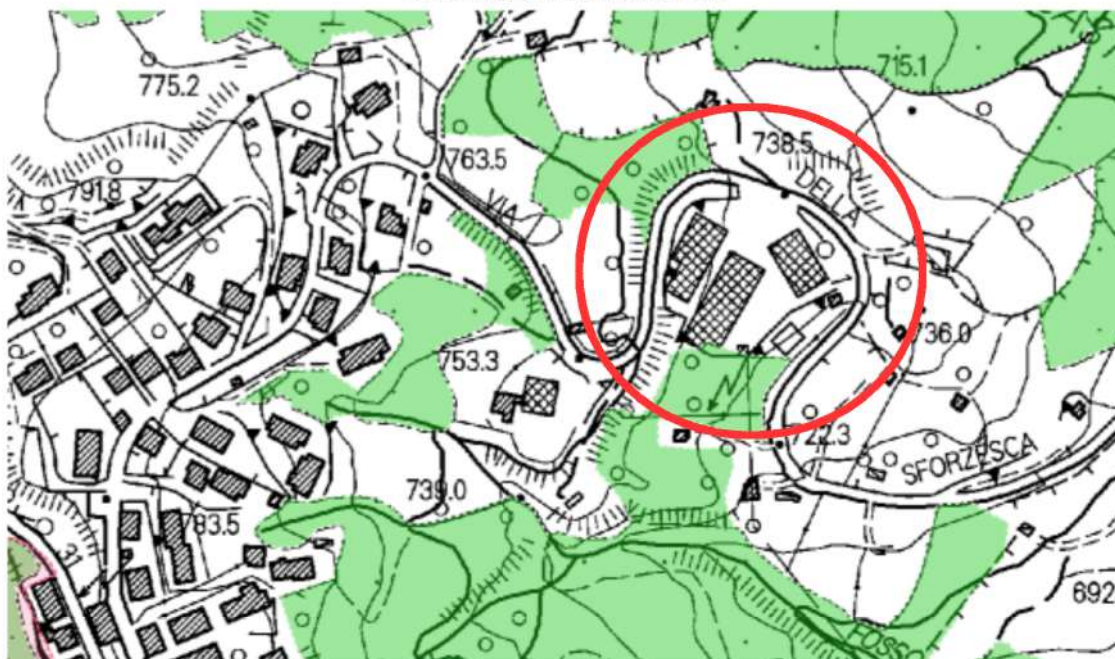
L'area risulta già parzialmente antropizzata ed urbanizzata (presenza di un piazzale con cordoli in cls ed illuminazione), di proprietà comunale e limitrofa alla piscina ed al parco comunale.

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

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

Comune	AREA DI TRASFORMAZIONE 13	
Oss. 74M	Ind. Catastale:	Località: Ex Mattatoio Castell'Azzara
	Foglio n. 31 Part. 675 - 676 - 667 ed altre	RECUPERO URBANISTICO EX-MATTATOIO PER RESIDENZA, COMMERCIALE E SERVIZI

CTR-BENI PAESAGGISTICI



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO ATTUALE



Descrizione - Strategie

L'area è posta all'ingresso dell'abitato di Castell'Azzara lungo la strada provinciale n. 95 "Sforzesca" e comprende terreni facente parte dell'ex mattatoio privato, oggi in stato di abbandono e che presenta forti elementi di degrado.

L'intervento di recupero persegue le finalità di crescita dell'offerta abitativa per il capoluogo, attraverso un intervento di recupero con funzioni di un sito produttivo dismesso, un potenziamento della dotazione di servizi e spazi di uso comune ed una ricomposizione del margine urbano con riqualificazione di uno dei principali ingressi del paese.

L'area ha una estensione di ca mq. 10.000 ed è presente una Volumetria esistente pari a ca mc. 14.000 con Superficie Coperta esistente per mq. 2.800 ca. 4666 SE

La strategia di recupero dell'area è indicativamente configurata come segue:

- nuove residenze per circa 70 nuovi abitanti e per la realizzazione di esercizi commerciali di vicinato;
- volumetria complessiva di nuova edificazione, interamente sostitutiva dell'esistente (soggetto a

demolizione) dovrà essere sostanzialmente inferiore alla volumetria esistente;

- realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (autorimessa, verde pubblico);
- tutela delle eventuali porzioni boscate presenti;
- implementazione delle aree libere, verdi e permeabili rispetto alla situazione esistente.

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. Nessuna considerazione particolare in merito alla prevista trasformazione se non quella di compatibilizzare l'intervento 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 una frana quiescente instaurata su un'area a deformazione gravitativa profonda. In tale area, classificata in pericolosità geologica 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. L'intervento dovrà essere realizzato 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 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.

La trasformazione, interessando un'area produttiva (ex mattatoio), dovrà essere preceduta da una verifica con piano di caratterizzazione ambientale e idoneità sotto il profilo delle contaminazioni dei terreni e delle acque sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

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 previsione ricadrebbe nei casi di esclusione dalla conferenza di copianificazione in quanto si tratta di recupero di volumi esistenti senza ampliamenti.

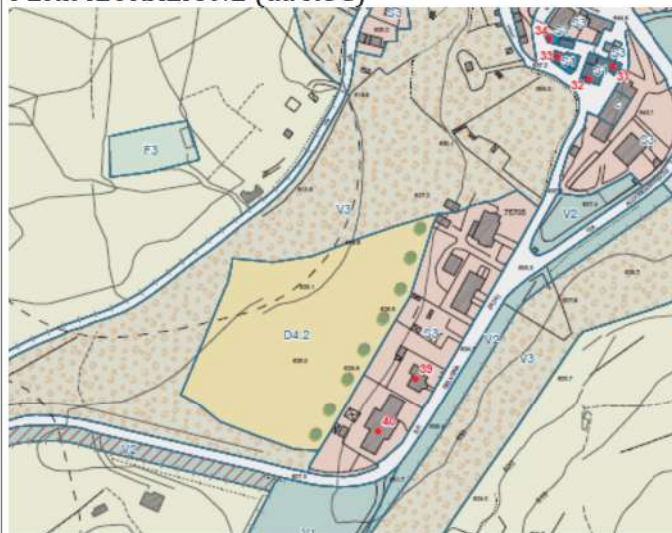
Tuttavia, nello spirito di collaborazione tra Enti e data l'entità, è stata esaminata in conferenza di copianificazione

che ha evidenziato quanto di seguito, per favorire la sostenibilità e la coerenza della trasformazione:

- la previsione non dovrà comportare l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
- gli interventi di artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui alla specifica disciplina del PIT/PPR, non dovranno ridurre i livelli e la qualità e la naturalità degli ecosistemi e non dovranno alterare i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e comprometterne i valori, storico-culturali ed estetico percettivi;
- l'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche e questi dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico, mantenendo l'integrità percettiva delle visuali panoramiche; a tal fine si ritiene opportuno limitare le altezze previste a max 2 piani fuori terra;
- dovranno essere tutelati gli scenari percepiti dai centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche nonché le visuali panoramiche verso il sistema insediativo di medio versante.

Comune CASTELL'AZZARA	AREA DI TRASFORMAZIONE 14	
Oss. 80	Ind. Catastale:	Località: Selvena
	Foglio n. 27 Part. n. 1069	ECO CAMPEGGIO DI SELVENA

PERIMETRAZIONE (da RUC)



ORTOFOTO 1978



ORTOFOTO 2019 – BENI PAESAGGISTICI



Descrizione – Strategie

La trasformazione assume come strategie indicative, parzialmente derivanti dalle previsioni del RUC per la zona D4.2, le seguenti:

- area di nuova previsione posta nell'area di frangia urbana a margine del centro abitato da integrare nel sistema ricettivo e alla valorizzazione del paesaggio naturalistico, archeologico ed ipogeo e dei prodotti tipici;
- l'ambito è destinato all'ospitalità in tende e camper senza strutture fisse e area per sosta camper;
- è ammessa la realizzazione di nuova edificazione di servizio per la ricettività (servizi igienici, depositi, magazzini, spaccio, bar, ristorante, box office, uffici, ecc.) da realizzare in uno più corpi di fabbrica e da collocare in prossimità dell'edificato esistente;
- la superficie edificatoria dell'intervento dovrà essere rapportata alla consistenza dell'edificato limitrofo;

- i nuovi edifici dovranno essere realizzati con dimensioni, tipologie e materiali coerenti con il contesto paesaggistico e dovranno attestarsi in prossimità dell'edificato esistente, evitando dispersione insediativa;
- non dovranno essere occluse le visuali da e verso il territorio rurale; a tal fine si ritiene opportuno limitare le altezze previste a max 1 piano fuori terra;
- le aree di parcheggio dovranno avere fondo permeabile ed essere arredate con vegetazione arborea ed arbustiva;
- sono ammesse attrezzature sportive all'aperto con fondo permeabile e la eventuale realizzazione di una piscina di ridotte dimensioni, con caratteristiche di lago naturale;
- l'area deve rimanere allo stato naturale, permeabile, priva di pavimentazioni ed asfaltature, con piantumazione di alberature con impianto a macchie in analogia con il territorio rurale circostante;
- devono essere recuperati la maglia agraria ed i tracciati campestri rilevabili nelle foto storiche fino al 1978 ed oggi meno leggibili per il processo di semplificazione.

La previsione non dovrà interferire con il vincolo cimiteriale e con l'area di rispetto del depuratore.

Dovranno essere prodotti studi paesaggistici sul corretto inserimento e sulla visibilità dell'insediamento in relazione all'abitato di Selvena.

Aspetti agronomici e ambientali

Ricade nel morfotipo rurale 9.b. Dal punto di vista ecologico l'area è interessata dal nodo degli agroecosistemi. Relativamente alle previste trasformazioni nessuna considerazione particolare se non quella di compatibilizzare la prevista trasformazione con le prescrizioni d'uso per il morfotipo rurale di riferimento (art. 66.2 della disciplina), avendo cura di conterminare l'area d'intervento con la messa a dimora di siepi arborate perimetrali che possano ricucire e ricostruire l'infrastrutturazione ecologica caratteristica del morfotipo rurale in oggetto

Aspetti geologici

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

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 interessato dalle seguenti direttive ed orientamenti della scheda d'ambito n. 19 "Amiata" del PIT/PPR:

- 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.

Orientamenti:

- promuovere il mantenimento e la valorizzazione dei campi chiusi a seminativo e a prato-pascolo (localizzati nei territori a carattere montano di Castell'Azzara e di Santa Fiora e nella parte più settentrionale del territorio comunale di Arcidosso, Roccalbegna e Semproniano) - morfotipo 9 della carta dei morfotipi rurali - che costituiscono testimonianza storica di una particolare modalità di organizzazione del territorio rurale e creano un quadro paesistico caratterizzato dall'alternanza tra apertura e chiusura visiva, prodotte rispettivamente da praterie e colture erbacee e dal passo di siepi, filari, macchie boscate.

- **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.

Affinché la previsione sia coerente con la specifica disciplina del PIT/PPR, è necessario che:

- la superficie territoriale e la superficie edificatoria dell'intervento siano rapportate alla consistenza dell'edificato limitrofo; la previsione si dovrà quindi attestare in prossimità dell'edificato esistente, evitando dispersione insediativa, ulteriore consumo di territorio rurale contraddistinto da campi chiusi a seminativo e a prato-pascolo, 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;

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

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

- l'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche e questi dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico, mantenendo l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

CONTRIBUTO PROVINCIA DI GROSSETO

Per la definizione della previsione, si ritiene opportuno valutare la capacità di trasporto della viabilità provinciale complessivamente interessata in relazione ai flussi di traffico ipotizzabili, sia in arrivo/partenza dal campeggio, sia conseguenti ai possibili spostamenti nel periodo di soggiorno.