



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

ADOTTATA dalla GIUNTA dell'UNIONE DEI
COMUNI MONTANI AMIATA GROSSETANA
con Deliberazione n° 173 del 16-12-2020

INTEGRATA E MODIFICATA A SEGUITO DI
CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
ai sensi dell'art. 25 LRT 65/2014

V.A.S.
INTEGRAZIONE
RAPPORTO AMBIENTALE
(ART. 24, LRT 10/10)

Sommario

Premessa.....	3
1. ELENCO AZIONI DI TRASFORMAZIONE ESTERNE AL TU.....	5
2. CONSIDERAZIONI VALUTATIVE IN MERITO ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE ESTERNE AL TU.....	12
2.1 Comune di ARCIDOSSO	19
2.1.1 Area di trasformazione 1 – Località Mossa dei Cavalli.....	20
2.1.2 Area di trasformazione 4 – Località Pergole (Montelaterone).....	23
2.1.3 Area di trasformazione 5 – Località Fornaci – Case D’Orifile.....	27
2.1.4 Area di trasformazione 6 – Località Merigar.....	30
2.1.5 Area di trasformazione 7– Località frazione Stribugliano località La Pieve.....	35
2.1.6 Area di trasformazione 8 – Località Aiole (Arcidosso) / Bagnore (Santa Fiora).....	42
2.2 Comune di CASTEL DEL PIANO	48
2.2.1 Area di trasformazione 9 – Località Prato della Macinaie.....	49
2.2.2 Area di trasformazione 10 – Località Cipressino. Area produttiva Orcia 1 (AT.TR.1).....	53
2.2.3 Area di trasformazione 33 – Località Montegiovi, via del Cimitero (AT.TR.2).....	60
2.2.4 Area di trasformazione 34 – Località Le Bandite (AT.TR.3).....	65
2.2.5 Area di trasformazione 35 – Località Monte Amiata Loc. Prato delle Macinaie.....	70
2.3 Comune di CASTELL'AZZARA	82
2.3.1 Area di trasformazione 11 – Località Capoluogo San Bartolomeo – Ferro di Cavallo.....	83
2.3.2 Area di trasformazione 12 – Località Castell’Azzara Capoluogo “Ex Vivaio”.....	87
2.3.3 Area di trasformazione 13 – Località Ex Mattatoio Castell’Azzara.....	91
2.3.4 Area di trasformazione 14 – Selvena.....	95
2.4 Comune di SANTA FIORA	99
2.4.1 Area di trasformazione 8 – Località Area delle Aiole e Bagnore.....	101
2.4.2 Area di trasformazione 15 – Località Selva.....	102
2.4.3 Area di trasformazione 16 – Località Poggio Galletto (Bagnore).....	107
2.4.4 Area di trasformazione 17 – Località Meleto.....	111
2.4.5 Area di trasformazione 18 – Località Bagnore – Ontani/Ginestreti.....	115
2.4.6 Area di trasformazione 19 – Località Podere Carolina.....	119
2.4.7 Area di trasformazione 20 – Località Santa Fiora – Chiassi di Castello.....	122
2.4.8 Area di trasformazione 21 – Località Bagnore.....	126
2.4.9 Area di trasformazione 32 – Località Bagnolo / santa Fiora / Bagnore / Aiole.....	130
2.5 Comune di SEGGIANO	137
2.5.1 Area di trasformazione 22 – Località Casacce – Podere Montale.....	138
2.5.2 Area di trasformazione 23 – Località Amamofoli.....	142
2.5.3 Area di trasformazione 24 – Località Giardino Spoerri.....	149
2.5.4 Area di trasformazione 25 – Seggiano.....	153
2.5.5 Area di trasformazione 26 – Località Seggiano centro storico.....	157
2.5.6 Area di trasformazione 27 – Località Le Piagge.....	161
2.5.7 Area di trasformazione 28 – Località Tre Fonti.....	166
2.6 Comune di SEMPRONIANO	170
2.6.1 Area di trasformazione 29 – Località Capanna della Capitana - Cortevicchia.....	171
2.6.2 Area di trasformazione 30 – Località Podere LA Casaccia II - III.....	175

2.6.3	Area di trasformazione 31 – Podere Sugheretello	179
3.	ENTI E ORGANISMI PUBBLICI INTERESSATI AL PROCEDIMENTO	183

Premessa

Il presente documento costituisce un'*Integrazione al Rapporto Ambientale di VAS del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Arcidosso, Castel del Piano, Castell'Azzara, Roccalbegna, Santa Fiora, Seggiano, Semproniano.*

Si richiamano sinteticamente le fasi del procedimento di formazione del PSI fino ad oggi svolte:

- il procedimento è stato avviato dall'Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana con Deliberazione del Consiglio n. 36 del 23.11, dando contestualmente avvio anche al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 10/2010.
- con Nota prot. n. 1925 - 6 - 1/0 del 23 febbraio 2017 l'atto di avvio del procedimento, unitamente alla documentazione tecnica prevista dall'art. 17 della L.R. 65/2014 (Documento Preliminare di VAS; Relazione di Avvio PSI Amiata Grossetana; Allegato 1 Schede di P.S. dei Comuni; Allegato 2 PSI Amiata Grossetana; Allegato 3 PSI Amiata Grossetana; Rapporto del Garante della Comunicazione), è stato trasmesso alle seguenti amministrazioni e gestori di servizi pubblici:
 - Regione Toscana - Direzione Ambiente ed Energia, VIA - VAS - OOPP di Interesse Strategico Regionale Valutazione Ambientale Strategica;
 - Regione Toscana - Direzione Urbanistica e Politiche Abitative Pianificazione del Territorio; Regione Toscana - Direzione Urbanistica e Politiche Abitative, Settore Tutela, Riquilificazione e Valorizzazione del Paesaggio;
 - Regione Toscana - Direzione difesa del suolo e protezione civile, Genio Civile Toscana Sud; Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio;
 - Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana; ARPA T Dipartimento di Grosseto;
 - Azienda USL Toscana Sud Est - Igiene e Sanità Pubblica; Provincia di Grosseto - Settore Pianificazione e Gestione del Territorio;
 - Autorità Idrica della Toscana; ATO Rifiuti Toscana Sud; ESTRA S.p.A.;
 - Acquedotto del Fiora S.p.A.; S.E.I. Toscana s.r.l.;
 - Consorzio di Bonifica Toscana sud;
 - Consorzio di Bonifica della Val di Paglia Superiore;
 - Prefettura di Grosseto;
 - E-Distribuzione;
 - Parco Nazionale Museo delle Miniere dell' Amiata;
 - Comune di Arcidosso;
 - Comune di Castel del Piano;
 - Comune di Castell'Azzara;
 - Comune di Roccalbegna;
 - Comune di Santa Fiora;

- Comune di Seggiano;
- Comune di Semproniano;
- Comune di Cinigiano;
- Comune di Campagnatico;
- Comune di Scansano;
- Comune di Manciano;
- Comune di Sorano;
- Comune di Proceno;
- Comune di Piancastagnaio;
- Comune di Abbadia San Salvatore;
- Comune di Castiglione d'Orcia;
- Comune di Montalcino;
- Unione dei Comuni Amiata Val d'Orcia;
- Unione dei Comuni Montani Colline del Fiora.

Si evidenzia che fino alla fase di adozione del PSI non era stata svolta la Conferenza di Copianificazione prevista dall'art. 25 della L.R.T. 65/2014, in quanto la proposta di Piano Strutturale Intercomunale non prevedeva trasformazioni al di fuori del territorio urbanizzato che comportassero impegni di suolo non edificato.

Con Deliberazione n. 173 del 16.12.2020, la Giunta dei Sindaci dell'Unione dei Comuni ha approvato, ai sensi dell'art. 23, comma 7 della L.R. 65/2014, la proposta di Piano Strutturale Intercomunale, trasmettendola ai comuni associati ai fini dell'adozione.

Quindi a seguito di tale Delinerazione della Giunta dei Sindaci dell'Unione dei Comuni ciascuna Amministrazione Comunale ha adottato il PSI.

Successivamente all'adozione del PSI, i Comuni hanno individuato 33 interventi esterni ai perimetri dei territori urbanizzati nel rispetto di quanto stabilito dalla LR 65/2014; tali interventi sono stati oggetto di Conferenza di Copianificazione (ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014).

La presente Integrazione al Rapporto Ambientale di VAS adottato, contiene pertanto le considerazioni valutative riferite alle Aree di trasformazioni al di fuori del territorio urbanizzato che comportano impegni di suolo non edificato oggetto di Conferenza di Copianificazione (ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014) svoltesi successivamente all'adozione da parte delle Amministrazioni Comunali del PSI.

Il Rapporto Ambientale di VAS ed i suoi allegati adottati, seppur non allegati alla presente integrazione per rendere il documento di agevole consultazione, sono da considerarsi quindi sempre validi.

1. ELENCO AZIONI DI TRASFORMAZIONE ESTERNE AL TU

Le azioni di trasformazione esterne al TU sono state assoggettate a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014.

Le azioni di trasformazione esterne al TU sono rappresentate nei seguenti elaborati del PSI:

- STR_03_AZIONI DI TRASFORMAZIONE ESTERNE AL TU (tavola A-NORD/tavola B-SUD)
- STR_AZIONI DI TRASFORMAZIONE ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO (Dossier A4)

Le strategie generali per le singole azioni di trasformazione sono descritte nel Dossier “STR_AZIONI DI TRASFORMAZIONE ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO”, che ha recepito le indicazioni, le condizioni alla trasformazione e gli stralci derivanti dalla Conferenza di Copianificazione.

Le localizzazioni rappresentate nelle tavole grafiche e nel Dossier sono puramente indicative e di massima. Le precise perimetrazioni, il dimensionamento per destinazioni d'uso e le norme specifiche per le singole trasformazioni dovranno essere definite in dettaglio nei POC e/o nei POI, nel rispetto dello Statuto e delle strategie definite dal PSI.

Sono state assoggettate a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014 ed hanno avuto parere favorevole (con indicazioni e/o condizioni alla trasformazione), le seguenti azioni di trasformazione esterne al TU:

Comune di ARCIDOSSO

1. Area n° 1 - Comune di ARCIDOSSO - Località: Mossa dei Cavalli – AREA DI SOSTA E VIABILITA'
2. Area n° 4 - Comune di ARCIDOSSO - Località: Montelaterone - Area delle Pergole – NUOVA EDIFICAZIONE AD USO COMMERCIALE E SERVIZI
3. Area n° 5 - Comune di ARCIDOSSO - Località: Arcidosso Loc Fornaci-Case d'Orifile – NUOVA VIABILITA'
4. Area n° 6 - Comune di ARCIDOSSO - Località: Merigar - RIQUALIFICAZIONE ED AMPLIAMENTO DELL'AREA MERIGAR (ASSOCIAZIONE CULTURALE DEL BUDDHISMO TIBETANO)
5. Area n° 7 - Comune di ARCIDOSSO - Località: frazione Stribugliano loc. La Pieve – NUOVO INSEDIAMENTO TURISTICO-RICETTIVO
6. Area n° 8 - Comune di ARCIDOSSO/Comune di SANTA FIORA - Località: Area delle Aiole e di Bagnore - AREA TERMALE E TURISTICA

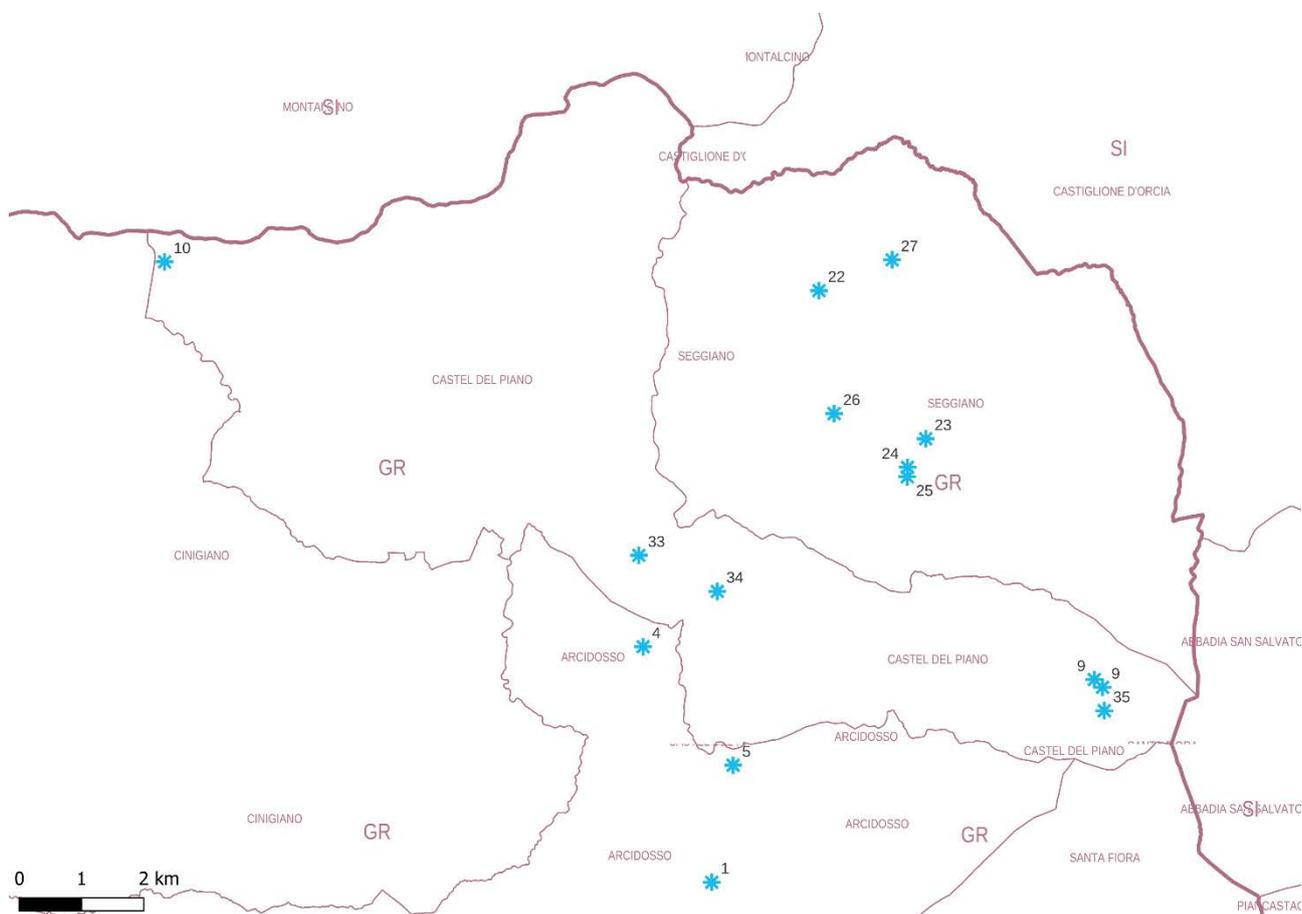
Si evidenzia che l'area n. 8 ricade sia nel territorio del Comune di Arcidosso che nel territorio del Comune di Santa Fiora



Individuazione delle Aree di trasformazione esterne al TU ricadenti nel territorio del Comune di Arcidosso
(scala originaria 1:70.000)

Comune di CASTEL DEL PIANO

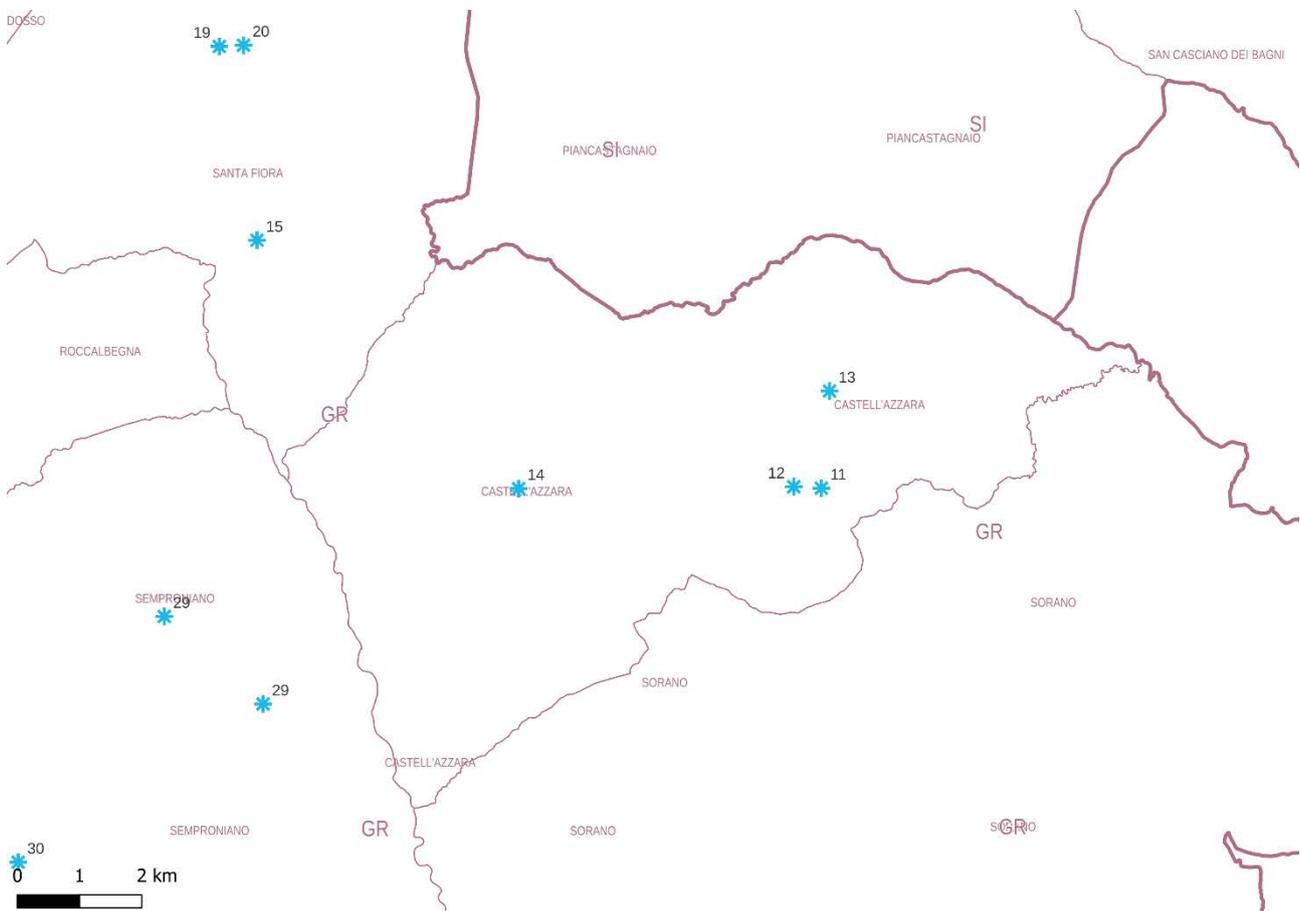
7. Area n° 9 - Comune di CASTEL DEL PIANO - Località: Prato delle Macinaie - PARCO LUDICO E ATTREZZATURE SPORTIVE
8. Area n° 10 - Comune di CASTEL DEL PIANO - Località: Cipressino - AREA PRODUTTIVA "ORCIA 1"
9. Area n° 33 - Comune di CASTEL DEL PIANO - Montegiovi, Via del Cimitero (AT.TR.2)
10. Area n° 34 – Comune di CASTEL DEL PIANO - Loc. Le Bandite (AT.TR.3)
11. Area n° 35 – Comune di CASTEL DEL PIANO - Monte Amiata Loc. Prato delle Macinaie (AT.TR.4)



Individuazione delle Aree di trasformazione esterne al TU ricadenti nel territorio del Comune di Castel del Piano (fuori scala)

Comune di CASTELL'AZZARA

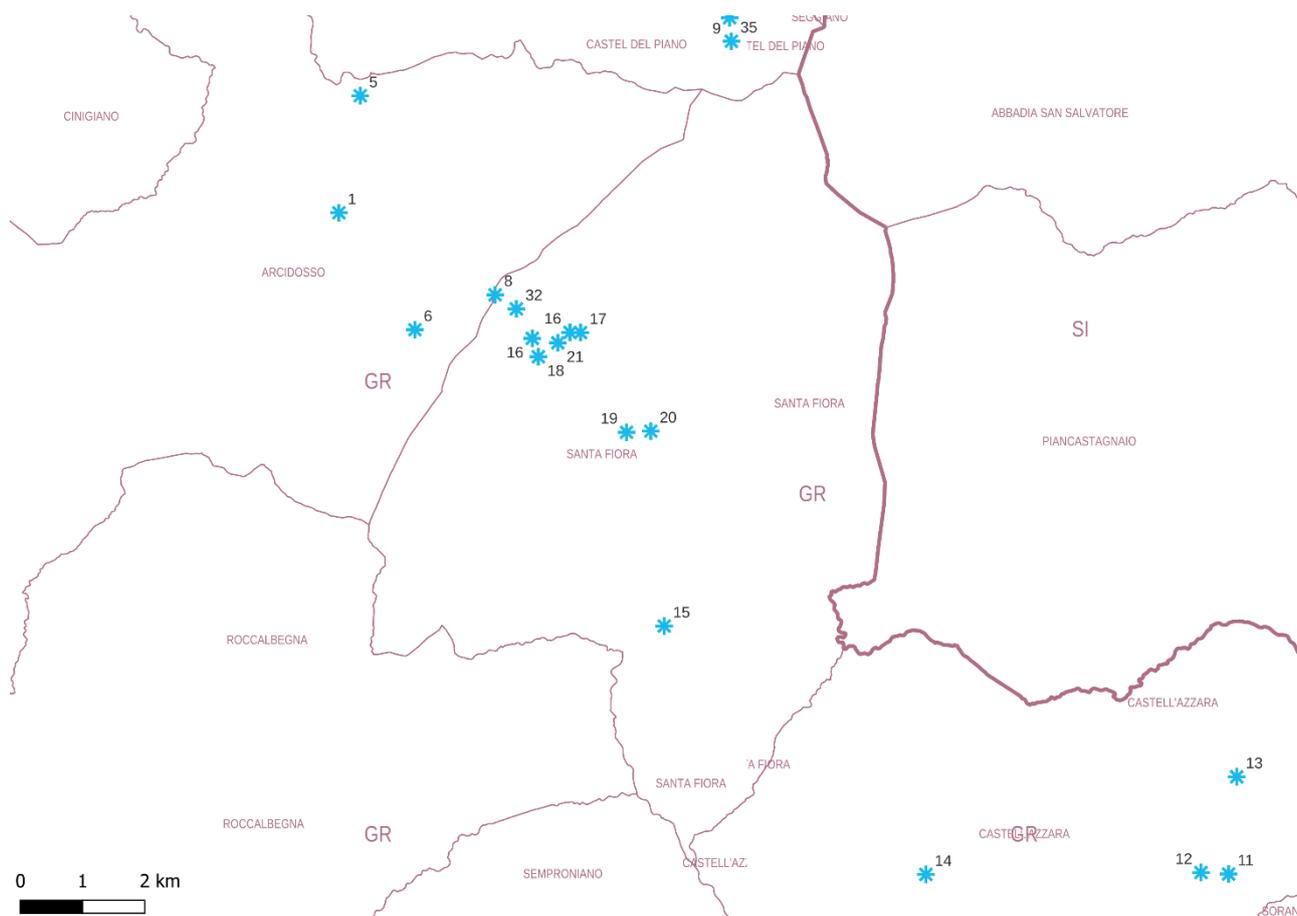
12. Area n° 11 - Comune di CASTELL'AZZARA - Località: Castell'Azzara (Loc. San Bartolomeo - Ferro di Cavallo) - NUOVO AMBITO ARTIGIANALE E COMMERCIALE
13. Area n° 12 - Comune di CASTELL'AZZARA - Località: il Vivaio - STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA E AREA DI SOSTA
14. Area n° 13 - Comune di CASTELL'AZZARA - Località: Castell'Azzara - RECUPERO URBANISTICO EXMATTATOIO PER RESIDENZA, COMMERCIALE E SERVIZI
15. Area n° 14 - Comune di CASTELL'AZZARA - Località: Selvena - ECO-CAMPEGGIO



Individuazione delle Aree di trasformazione esterne al TU ricadenti nel territorio del Comune di Castell'Azzara (fuori scala)

Comune di SANTA FIORA

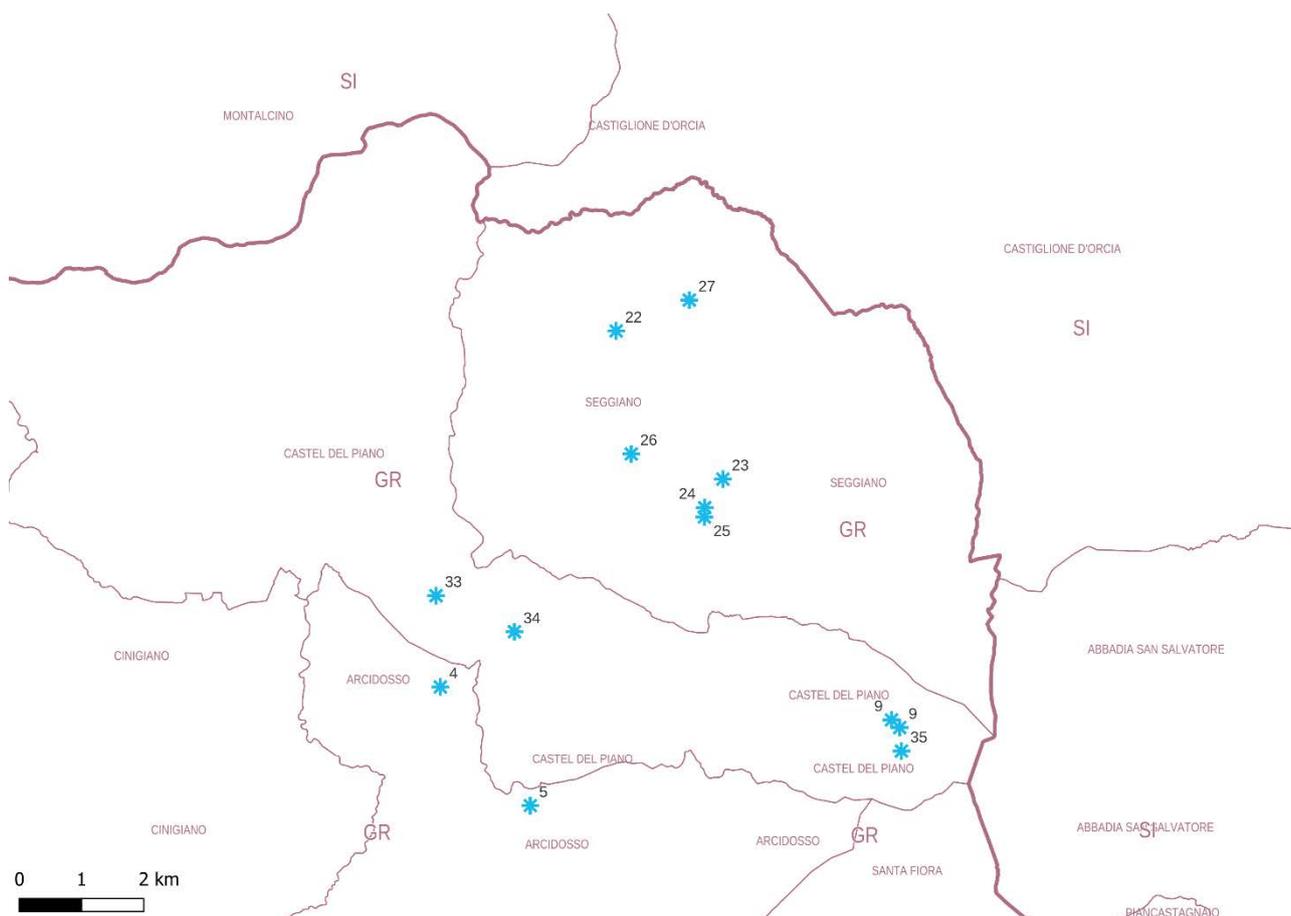
16. Area n° 15 - Comune di SANTA FIORA - Località: Selva - RESTAURO E CAMBIO D'USO DEL CONVENTO DELLA SS. TRINITÀ
17. Area n° 16 - Comune di SANTA FIORA - Località: Poggio Galletto - NUOVA AREA PRODUTTIVA
18. Area n° 17 - Comune di SANTA FIORA - Località: Meleto - STRUTTURE TURISTICHE A BASSA ANTROPIZZAZIONE / AREA PROTEZIONE CIVILE
19. Area n° 18 - Comune di SANTA FIORA - Località: Bagnore - NUOVA AREA PRODUTTIVA
20. Area n° 19 - Comune di SANTA FIORA - Località: Podere Carolina - PARCHEGGIO PUBBLICO a servizio del terziere di Montecatino
21. Area n° 20 - Comune di SANTA FIORA - Località: CS Santa Fiora Chiassi di Castello - PARCHEGGIO E PERCORSO DI ACCESSO AL CENTRO STORICO
22. Area n° 21 - Comune di SANTA FIORA - Località: Bagnore - NUOVO TRACCIATO STRADALE
23. Area n° 32 - Comune di SANTA FIORA - NUOVO TRACCIATO PISTA CICLABILE – Località Bagnolo/Santa Fiora/Bagnore/Aiole



Individuazione delle Aree di trasformazione esterne al TU ricadenti nel territorio del Comune di Santa Fiora (fuori scala)

Comune di SEGGIANO

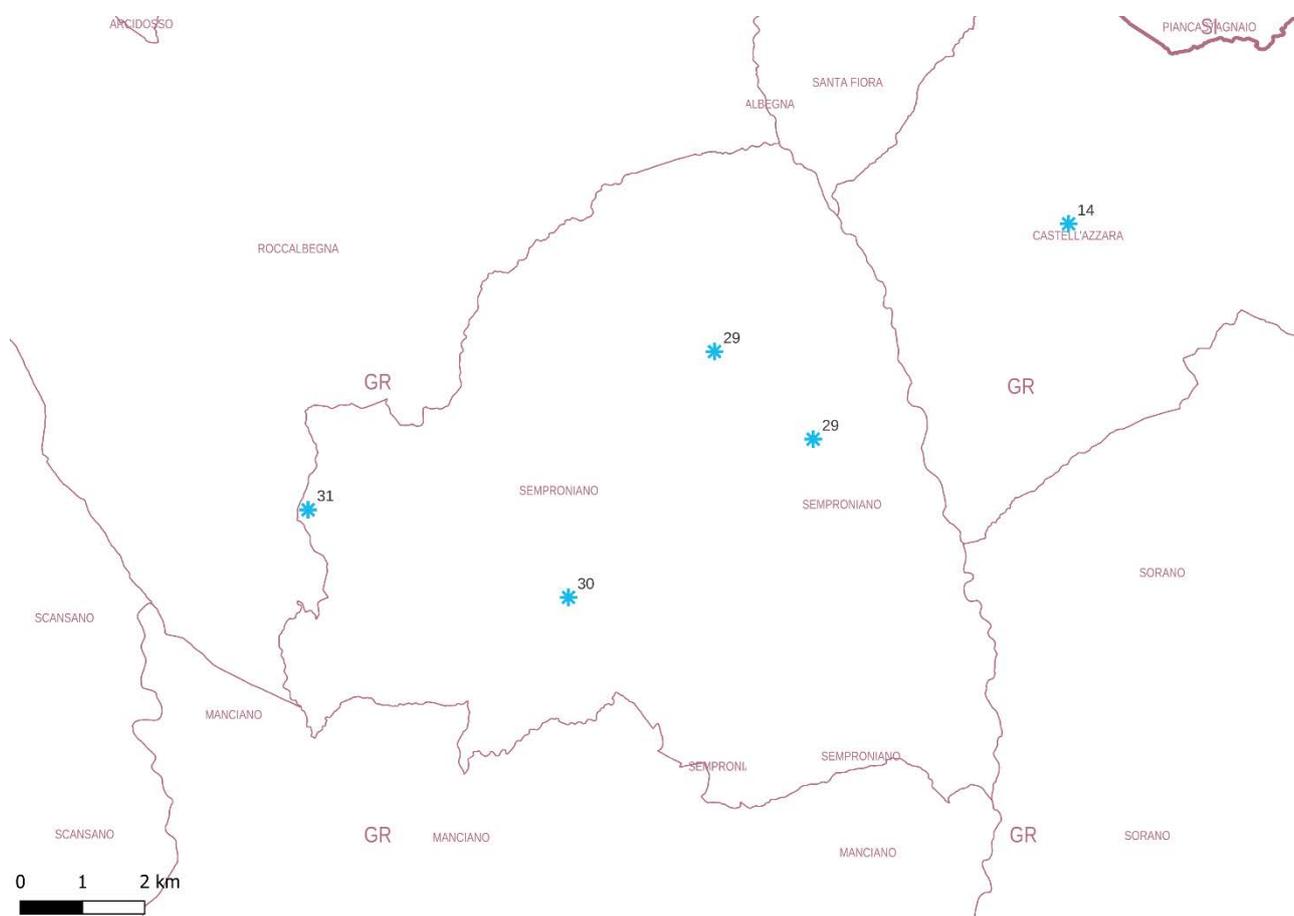
24. Area n° 22 - Comune di SEGGIANO - Località: Casacce – Podere Montale - POLO RICETTIVO PER IL TURISMO RURALE
25. ALLEVAMENTO SUINICOLO) AD USO TURISTICO-RICETTIVO, DIREZIONALE E COMMERCIALE
26. Area n° 24 - Comune di SEGGIANO - Località: Giardino Spoerri - RECUPERO EDIFICI ESISTENTI PER TURISTICO-RICETTIVO
27. Area n° 25 - Comune di SEGGIANO - Località: Seggiano - PARCHEGGIO PER IL CAMPO SPORTIVO
28. Area n° 26 - Comune di SEGGIANO - Località: centro storico di Seggiano - PARCHEGGIO PER IL CENTRO STORICO
29. Area n° 27 - Comune di SEGGIANO - Località: Le Piagge - NUOVA ZONA ARTIGIANALE
30. Area n° 28 - Comune di SEGGIANO - Località: Tre Fonti - NUOVO STABILIMENTO E ALBERGO TERMAL



Individuazione delle Aree di trasformazione esterne al TU ricadenti nel territorio del Comune di Seggiano (fuori scala)

Comune di SEMPRONIANO

31. Area n° 29 - Comune di SEMPRONIANO - Località: Capanna della Capitana – Cortevecchia – NUOVO INSEDIAMENTO TURISTICO RICETTIVO
32. Area n° 30 - Comune di SEMPRONIANO - Località: Podere La Casaccia II-III - AMPLIAMENTO DEL CENTRO DI RECUPERO DEGLI ANIMALI ESOTICI E SELVATICI
33. Area n° 31 - Comune di SEMPRONIANO - Località: Podere Sugheretello - COMPLESSO AD USO TURISTICO-RICETTIVO



Individuazione delle Aree di trasformazione esterne al TU ricadenti nel territorio del Comune di Arcidosso
(fuori scala)

2. CONSIDERAZIONI VALUTATIVE IN MERITO ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE ESTERNE AL TU

Di seguito si riportano le schede delle Aree di Trasformazioni contenute nell'Elaborato *STR_AZIONI DI TRASFORMAZIONE ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO (Dossier A4)* e quindi per ciascuna area le specifiche considerazioni valutative.

Si evidenzia che non essendo stato definito il dimensionamento massimo ammesso in ciascuna area, in questa sede non è possibile quantificare è possibile stimare e quantificare la pressione sulle risorse (consumo di acqua, consumo di energia, produzione di rifiuti, produzione di acque reflue) esercitata dalla previsione; si rimanda pertanto in sede di POC o di POI tale stima quantitativa.

Si evidenziano ai fini della compatibilità e sostenibilità ambientale e paesaggistica delle azioni previste nelle aree di trasformazione esterne al TU i contenuti della Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

Il rispetto e l'applicazione di tali articoli garantisce che le previsioni siano sostenibili per il territorio e per le sue risorse.

Di seguito si riportano un estratto dell'art. 78 e l'art. 89.3.

“Art. 78 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza [...]

78.2 Prescrizioni per la tutela delle risorse

Le prescrizioni riportate di seguito sono riferite a tutto il territorio del P.S.I.

Risorsa acqua

La ricerca e la riduzione delle perdite è uno strumento di fondamentale importanza per migliorare la disponibilità idrica ma purché rimangano costanti le disponibilità alle fonti di approvvigionamento.

L'aumento del carico urbanistico nel territorio intercomunale è condizionato dalla disponibilità della risorsa idrica all'interno dell'area di riferimento (ATO).

I Piani Operativi dovranno 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.

I Piani Operativi dovranno prevedere l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico.

Al fine della riduzione dei consumi, Piano Operativo dovrà prevedere misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche.

I Piani Operativi dovranno prevedere sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi.

Il Piano Strutturale stabilisce l'obbligo, per tutti gli scarichi in aree non servite da pubblica fognatura, di essere autorizzati (ai sensi del regolamento regionale DPGR 46/R/2008) e certificati da tecnico abilitato.

I nuovi fabbisogni idropotabili e di smaltimento liquami devono risultare compatibili con le reti tecnologiche e gli impianti esistenti o di cui è programmata la realizzazione. A tal fine dovrà essere richiesta attestazione ai soggetti competenti della disponibilità e adeguatezza delle risorse.

In particolare, per ogni intervento idroesigente con conseguente necessità depurativa occorre richiedere all'ATO competente un parere circa la possibilità di vedere soddisfatte le richieste derivanti dall'insediamento con le attuali strutture, indicando l'area gestionale di competenza in cui ricade l'intervento. A tal fine occorrerà indicare la tipologia di intervento prevista e la richiesta idrica connessa o in alternativa l'indicazione di parametri che consentano la determinazione dei fabbisogni idrici (numero di alloggi per edilizia residenziale, n° posti letto per attività ricettive).

In coerenza con quanto contenuto nel Rapporto Ambientale i Piani Operativi dovranno:

- *garantire che nelle aree di trasformazione la rete antincendio e quella di annaffiamento del verde pubblico siano separate da quella idropotabile;*
- *prevedere nelle zone di espansione industriale e nelle nuove zone a verde fortemente idroesigenti, la realizzazione di reti duali;*
- *perseguire la riduzione della quantità di acqua dispersa da tubazioni acquedottistiche, attraverso il rinnovamento e la sostituzione di tutti i tratti affetti dal problema;*
- *concordare col gestore procedure di verifica puntuale dello stato di efficienza della rete fognaria e di risanamento dei tratti affetti da perdite;*
- *prevedere, nelle zone di nuova urbanizzazione e/o infrastrutturazione, sistemi di fognatura separata, (acque meteoriche e acque reflue) fatto salvo quando vi siano giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali.*

Ove le indagini geologiche rilevino punti di vulnerabilità degli acquiferi del sottosuolo si dovranno:

- *realizzare fognature e condotte a tenuta;*
- *impermeabilizzare tutte le vasche interrate tramite doppia guaina impermeabile in modo da evitare sversamenti e contaminazione del suolo e delle acque sotterranee;*
- *ritenere, in linea generale, non ammissibili, nelle zone di nuova urbanizzazione e/o infrastrutturazione, le trasformazioni che prevedano la realizzazione di insediamenti i cui reflui non siano collettibili alla fognatura pubblica e/o non avviabili a depurazione. Le trasformazioni che prevedano l'allacciamento di nuovi insediamenti alla rete fognaria dovranno essere sottoposte a preventiva verifica della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente;*
- *in caso di insediamenti o zone non serviti da pubblica fognatura, garantire il ricorso a sistemi di depurazione autonoma anche di tipo naturale e comunque caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico e elevati rendimenti depurativi, incentivando il ricorso a sistemi che consentano il riutilizzo dei reflui depurati. Il sistema di smaltimento dovrà essere altresì scelto nel rispetto delle condizioni locali di vulnerabilità dei suoli;*
- *garantire nelle zone di nuova urbanizzazione e/o infrastrutturazione, le trasformazioni che sia valutata l'eventuale interferenza degli scarichi fuori fognatura con la risorsa idrica superficiale e sotterranea.*

Rifiuti

Il PO dovrà garantire che per ogni nuova trasformazione, venga predisposta nell'area una campagna di sensibilizzazione verso la raccolta differenziata.

I Piani Operativi potranno stabilire localizzazioni e requisiti delle isole ecologiche.

Laddove non sia possibile l'installazione di isole ecologiche è comunque obbligatorio l'utilizzo di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

I Piani Operativi potranno prevedere aree da destinare a piccole stazioni ecologicamente attrezzate per la gestione e raccolta dei rifiuti ordinari e per i rifiuti ingombranti oltre che a spazi appositi per l'alloggiamento dei cassonetti per la raccolta differenziata.

L'ubicazione delle isole ecologiche e/o delle campane e cassonetti per la raccolta differenziata, dovrà essere tale da garantire il facile raggiungimento da parte dell'utenza, compatibilmente con le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.

Poiché i luoghi (isole ecologiche o singoli cassonetti) destinati alla raccolta dei rifiuti, anche se destinati per la raccolta differenziata, sono spesso assoggettati a possibile degrado, essi dovranno essere realizzati e attrezzati in modo tale da inibire utilizzi impropri e abusi.

I fabbisogni di raccolta rifiuti solidi devono risultare compatibili con gli impianti esistenti o di cui è programmata la realizzazione. A tal fine dovrà essere richiesta attestazione ai soggetti competenti della disponibilità e adeguatezza delle risorse.

In coerenza con quanto contenuto nel Rapporto Ambientale i Piani Operativi dovranno:

- *indirizzare le attività produttive, anche attraverso la promozione e l'incentivazione dei sistemi di certificazione ambientale e/o di accordi volontari, all'adozione di tecnologie che riducano la produzione di rifiuti in linea con quanto previsto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., e/o al riciclaggio degli stessi, sia all'interno del ciclo produttivo che mediante conferimento al servizio di raccolta differenziata;*
- *utilizzare negli uffici pubblici (uffici dell'A.C., Scuole, Servizi, ecc.) materiali derivanti da recupero così come previsto dal Piano Regionale Rifiuti;*
- *nell'ambito della progettazione e realizzazione degli interventi di trasformazione sarà valutata la possibilità di separare e reimpiegare in situ i materiali di rifiuto derivanti dalla cantierizzazione edile previa idonea caratterizzazione e trattamento così come previsto dalla normativa vigente (D.Lgs. 152/06 e s.m.i.).*

Energia

Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici, sia elettrici che da gas metano, sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che 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, in linea con le indicazioni e con gli obiettivi dei piani sovraordinati di settore.

I Piani Operativi dovranno privilegiare l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico ecc.) integrate con le architetture di progetto.

L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della normativa regionale vigente e in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche.

Gli impianti di illuminazione pubblica o privata devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso.

I nuovi impianti di illuminazione pubblica dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso.

Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.

I nuovi fabbisogni di erogazione energetica devono risultare compatibili con le reti tecnologiche e gli impianti esistenti o di cui è programmata la realizzazione. A tal fine dovrà essere richiesta attestazione ai soggetti competenti della disponibilità e adeguatezza delle risorse.

In fase di predisposizione del Piano Operativo sarà richiesto l'approfondimento congiunto con l'ente per la pianificazione della rete elettrica necessaria per interventi di maggior rilievo. Per ogni intervento di nuovo insediamento soggetto a piano attuativo dovrà essere richiesto al soggetto attuatore il progetto della rete elettrica elaborato insieme all'ENEL.

In coerenza con quanto contenuto nel Rapporto Ambientale i Piani Operativi dovranno:

- *subordinare qualunque trasformazione che comporti un incremento dei consumi all'adozione di idonee misure di contenimento sia di carattere gestionale che impiantistico – strutturale;*
- *utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico, al fine di ottimizzare le soluzioni progettuali per ottenere il massimo risparmio di energia per ogni intervento rispetto alle costruzioni tradizionali;*
- *garantire che nelle aree di trasformazione siano posizionati, per quanto possibile, i corpi di fabbrica in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione dei vani interni che per l'utilizzo fotovoltaico;*
- *diffondere nella popolazione le conoscenze necessarie per l'installazione di impianti ad energia sostenibile e le pratiche virtuose di risparmio energetico;*
- *fare in modo che le zone commerciali e produttive tendano verso una propria autonomia energetica e, possibilmente, diventino anche produttrici di risorsa stessa tramite l'uso di tecnologie sostenibili;*
- *innalzare i livelli di efficienza energetica degli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati;*
- *incrementare le aree verdi interne ai centri abitati dove è possibile senza però compromettere la storicità del luogo e incentivare l'utilizzo di pavimentazioni fredde riflettenti (cool pavements) in modo da ridurre l'effetto isola di calore.*

I Piani Operativi dovranno in ogni caso rispettare quanto contenuto negli elaborati del PIT/PPR:

Allegato 1a - Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio

Allegato 1b - Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio

Aria

Dovranno essere previste campagne di monitoraggio degli inquinanti dispersi in aria al fine di porre limitazioni al traffico veicolare qualora si superassero i limiti di legge.

Dovranno essere adottate tutte le misure necessarie per ridurre i flussi di traffico, o comunque mitigarne l'impatto.

Dovranno essere incentivate forme di trasporto promiscue quali servizi pubblici e servizi navetta mirati a limitare i flussi di traffico e in conseguenza aumento delle emissioni nocive.

Nella progettazione di edifici pubblici si dovrà tenere conto dei flussi di traffico da essi generati in modo da cercare di limitare punte di inquinamento acustico.

In coerenza con quanto contenuto nel Rapporto Ambientale i Piani Operativi dovranno:

- *promuovere e favorire la mobilità ciclabile e pedonale;*
- *incentivare il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;*
- *incentivare la produzione di energia da fonti rinnovabili;*
- *migliorare le dotazioni ambientali delle aree produttive;*
- *disincentivare forme di riscaldamento domestico che utilizzino sistemi di combustione di legna in caminetti aperti e stufe tradizionali;*
- *evitare l'inserimento di impianti con emissioni in atmosfera (ad esempio gli impianti a biomassa) in prossimità delle aree abitate, o quanto meno compensare tali nuove emissioni con la riduzione di altre (come quelle dovute agli impianti termici civili).*

Radiazioni non ionizzanti

Il PSI ed PO devono garantire che siano rispettati i limiti per l'esposizione puntuale ai campi elettromagnetici, previsti dalla normativa vigente, in relazione alle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dalle Stazioni Radio Base.

E' fissata intorno agli elettrodotti una servitù perpetua e inamovibile di elettrodotto su una fascia di terreno sottostante di ml 34,90 avente per mediana l'interasse delle palificazioni per la tratta a doppia terna e ml 16,90 per la semplice terna.

Nella zona sottostante l'elettrodotto, per l'intera ampiezza della fascia asservita, non potranno del pari essere erette costruzioni di qualsiasi natura e non potranno essere costituiti depositi sia pure provvisori di materiali infiammabili.

E' inoltre vietato effettuare scavi di qualsiasi natura intorno alle palificazioni e fare cose che possano compromettere la stabilità e l'esercizio delle condutture.

Nella zona asservita potranno essere allevate piante purché mantenute con i rami ad una distanza non inferiore di mt 4 in senso verticale dai fili conduttori inferiori e di mt 3 in senso orizzontale dai fili conduttori esterni. Nella zona asservita è inoltre costituito diritto di transito a favore delle ferrovie per la vigilanza e la manutenzione dell'elettrodotto.

Nelle aree soggette a tutela degli interessi storici, artistici, architettonici, archeologici e ambientali, gli elettrodotti devono, ogni qualvolta possibile, correre in cavo sotterraneo e devono altresì essere previste, in fase di progettazione, particolari misure per evitare danni irreparabili ai valori paesaggistici e ambientali tutelati. In coerenza con quanto contenuto nel Rapporto Ambientale i Piani Operativi dovranno:

- *prevedere l'eventuale trasferimento in luoghi idonei di elettrodotti o stazioni SRB se in prossimità di abitazioni;*
- *prevedere l'eventuale trasferimento in luoghi idonei delle attività che comportano lunghi tempi d'esposizione ai campi elettromagnetici;*
- *con la presunta introduzione nel territorio italiano della telefonia 5G si prevede l'installazione di numerose antenne di piccola potenza in quanto la frequenza (26GHz) utilizzata da tale tecnologia ha scarsa efficienza di penetrazione (muri di edifici e alberature ostacolano la trasmissione).*

Tuttavia si raccomanda vivamente di prevedere specifici monitoraggi e studi per dislocare le antenne necessarie in luoghi idonei sotto il profilo della salute, del paesaggio e dell'ambiente storico-architettonico.

Suolo e sottosuolo

In linea con il Piano Strutturale Intercomunale, il Piano Operativo perseguirà il massimo contenimento del consumo di suolo e di aree urbanizzate.

I Piani Operativi dovranno garantire che le trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo siano realizzate, dove tecnicamente possibile, in materiali permeabili.

I Piani Operativi dovranno garantire che i nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata siano realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

Devono essere evitati fenomeni di contaminazione delle acque sotterranee e superficiali da parte di scarichi di qualsiasi tipo provenienti sia dai centri abitati che dalle attività produttive.

Qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli art. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore l'ufficio della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per il territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

In coerenza con quanto contenuto nel Rapporto Ambientale i Piani Operativi dovranno:

- *ispirare la progettazione urbana al concetto di infrastruttura verde: per infrastruttura verde si intende una rete di spazi verdi di alta qualità e con altre caratteristiche ambientali attraverso cui è possibile mantenere o creare elementi paesaggistici, garantendo adeguati servizi di ecosistema.*
- *Nell'ambiente urbano, questo significa fornire spazi non impermeabilizzati che colleghino componenti di habitat (svariata vegetazione, stagni e suolo aperto e pulito), oltre a creare reti di habitat e nicchie ecologiche*
- *dare priorità, per quanto possibile, allo svolgimento di procedimenti volti alla caratterizzazione e alla bonifica delle aree soggette a bonifica sul territorio comunale*

- *in caso di recupero di patrimonio edilizio esistente o di riqualificazione di aree dismesse i siti dovranno essere, ove ritenuto necessario, soggetti a preliminari verifiche ambientali, volti ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi e a valutare la necessità di interventi di messa in sicurezza o bonifica ambientale.*

Inquinamento acustico

In coerenza con quanto contenuto nel Rapporto Ambientale i Piani Operativi dovranno:

- *attenersi alle indicazioni del Piano di Classificazione Acustica Comunale*
- *indirizzare la progettazione verso soluzioni atte ad aumentare la qualità acustica delle nuove opere.*

Si ricorda come la qualità acustica dell'edificato non è data solamente dai requisiti passivi dei fabbricati (isolamento acustico) ma coinvolge anche l'organizzazione dell'edificato, la distribuzione dei volumi fra le diverse destinazioni d'uso, la geometria e la distanza degli edifici rispetto alle principali sorgenti di rumore, ecc."

Art. 89.3 Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale

Per gli interventi esterni al territorio urbanizzato, che saranno disciplinati dai P.O.C., il P.S.I. indica le seguenti prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale, che dovranno essere osservate e dettagliate dai P.O.C. e dai singoli Piani Attuativi, Progetti Unitari Convenzionati, Progetti.

Gli interventi devono inserirsi correttamente nei contesti rurali, sia nella configurazione degli edifici sia delle aree scoperte e devono configurarsi in maniera unitaria e coerente sotto il profilo paesaggistico, architettonico e funzionale, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- *sistema delle acque, struttura geologica, litologica e pedologica, caratteri morfologici dei luoghi, emergenze geomorfologiche;*
- *struttura ecosistemica/ambientale in riferimento alle componenti vegetazionali anche lineari (siepi, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili), che caratterizzano il contesto di inserimento;*
- *insediamenti, complessi e manufatti di valore storico-testimoniale presenti negli ambiti territoriali di pertinenza delle trasformazioni;*
- *i percorsi della viabilità storica e della mobilità lenta; quali elementi di connessione tra insediamenti, emergenze architettoniche*
- *gli assetti agrari tradizionali in riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie ad essi correlate, alla viabilità podereale e interpodereale, al mantenimento degli assetti agrari tradizionali, alla diversificazione colturale, alla leggibilità dei rapporti tra usi del suolo storicamente consolidati e trame agrarie;*
- *i punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi ad alta intervisibilità).*

Gli interventi devono rispettare la struttura orografica dei luoghi, escludendone alterazioni sostanziali e limitando sbancamenti e movimenti di terra.

Il sistema infrastrutturale esistente deve rappresentare il riferimento per la movimentazione veicolare; gli accessi principali devono avvenire dalla viabilità esistente.

Eventuale nuova viabilità, da ammettersi unicamente come collegamento alla viabilità principale, sarà realizzata con caratteri tipici della maglia podereale.

Gli interventi devono prevedere l'eliminazione dei manufatti precari esistenti ed il superamento del degrado, individuando corrette soluzioni insediative.

Dovranno essere evitate le configurazioni morfologiche degli insediamenti, le tipologie degli edifici, le sistemazioni della viabilità, delle aree libere, dei parcheggi e delle pertinenze che richiamino modelli insediativi di tipo urbano.

Dovrà essere evitata la dispersione insediativa nel territorio rurale, pertanto gli interventi dovranno configurarsi in maniera unitaria ed integrata e con le caratteristiche morfologiche del borgo rurale, stabilendo corrette

relazioni fisico-funzionali e paesaggistiche fra l'edificato esistente, i nuovi edifici e le aree libere, verdi e boscate interne ed esterne all'ambito.

Laddove vi siano preesistenze edificate i nuovi fabbricati dovranno essere collocati nelle loro adiacenze e configurarsi come ampliamento dell'esistente.

I nuovi fabbricati, i fabbricati preesistenti, le attrezzature all'aperto, i parcheggi, i percorsi e le aree verdi devono costituire un insieme organico ed essere correttamente inseriti nell'ambito di trasformazione e nel contesto paesaggistico-ambientale.

La tipologia dei fabbricati deve essere di tipo tradizionale e di forma regolare; possono essere utilizzati tipologie e materiali contemporanei purché i fabbricati ed i complessi raggiungano una elevata qualità architettonica e paesaggistica; sono da evitare tutte le tipologie ed i materiali tipici dei fabbricati specialistici non coerenti con i contesti rurali.

Le aree libere, i piazzali ed i parcheggi devono avere superficie permeabile di tipo naturale (sterrato, inghiaiato, a verde); deve essere limitata l'asfaltatura e/o la pavimentazione della viabilità interna all'ambito, delle aree libere e delle aree di parcheggio, ad eccezione dei marciapiedi e di modeste aree e percorsi a servizio degli edifici e delle attrezzature all'aperto, per le quali devono essere utilizzati materiali adeguati al contesto rurale.

Devono essere conservate ed implementate le specie arboree ed arbustive presenti.

Le recinzioni dovranno essere limitate e realizzate con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con il territorio rurale e tali da non costituire una barriera visiva fra l'area stessa ed il contesto paesaggistico circostante.

Le trasformazioni non dovranno alterare la qualità morfologica e percettiva del contesto rurale paesaggistico in cui sono inserite e non dovranno determinare un impatto visivo sproporzionato al contesto.

Deve essere garantita la compatibilità paesaggistica ed ambientale delle aree di parcheggio e dei piazzali, che devono avere superficie permeabile e coerente per disegno, materiali, finiture e colori al contesto paesaggistico-ambientale e rurale di riferimento.

Deve essere prevista la tutela delle aree boscate interne agli ambiti di trasformazione; le nuove piantumazioni devono garantire la continuità con la vegetazione esistente nel contesto di riferimento, anche in termini di sviluppo della rete ecologica locale, in un'ottica di tutela, mitigazione e continuità con il territorio rurale circostante l'area di intervento.

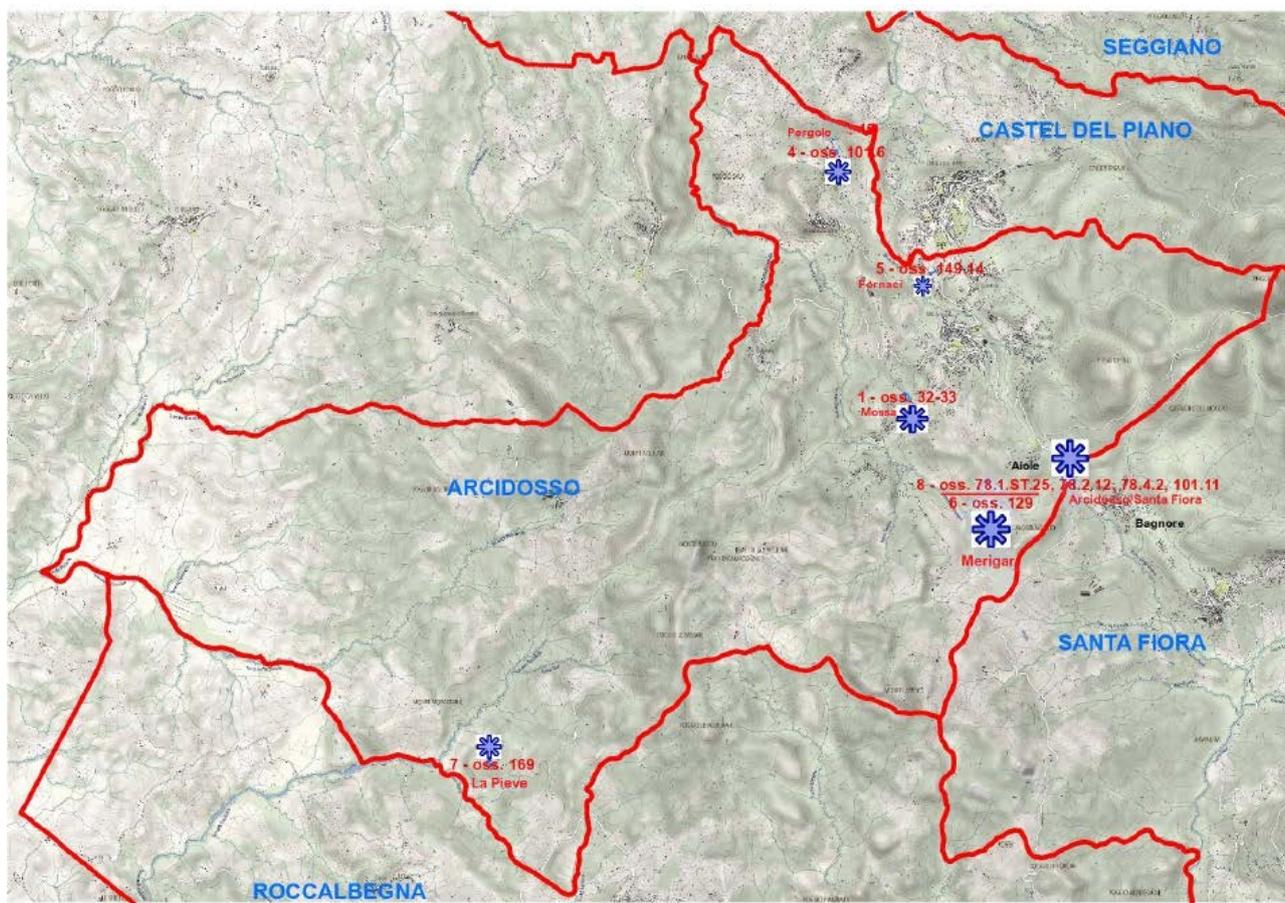
Gli interventi devono garantire la tutela delle risorse ambientali con particolare attenzione per l'approvvigionamento idrico ed energetico e la depurazione, che dovranno realizzarsi in maniera per quanto possibile autonoma e da fonti rinnovabili. Per gli edifici è prescritto l'utilizzo di tecniche di bioedilizia, di risparmio energetico ed utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

Gli interventi devono garantire la qualità paesaggistica delle visuali panoramiche, sia attive (da siti di osservazione) sia passive (verso siti di pregio contermini); a tale scopo i progetti dovranno essere corredati da appositi elaborati che verifichino l'intervisibilità dell'intervento in relazione al contesto paesaggistico.

Deve essere garantita l'adeguata regimazione delle acque superficiali e la tutela del reticolo idrografico.

Le piscine e le attrezzature sportive e per il tempo libero devono essere adeguatamente inserite nel contesto rurale. L'approvvigionamento idrico delle piscine dovrà avvenire tramite risorse autonome, previa verifica di compatibilità con il sistema ambientale e con la disponibilità di risorsa idrica. Devono essere definiti accorgimenti efficaci per contenerne l'impatto paesaggistico.

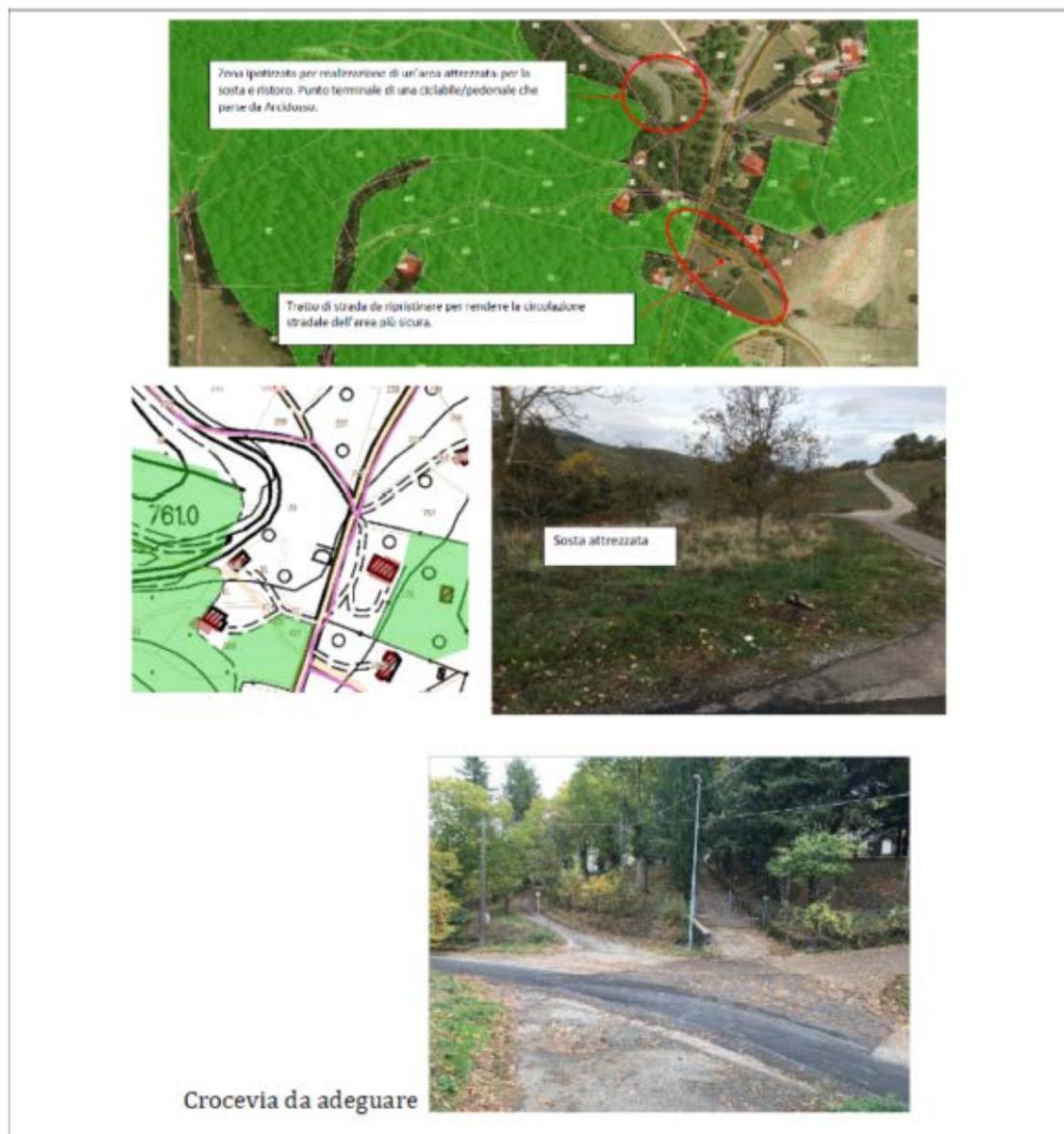
2.1 Comune di ARCIDOSSO



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

2.1.1 *Area di trasformazione 1 – Località: Mossa dei Cavalli*

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



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.

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Nell'area di trasformazione è prevista la 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.

Effettuando la stima, secondo la metodologia illustrata al Capitolo 9 – *Effetti ambientali potenziali* del Rapporto Ambientale, è possibile determinare i seguenti impatti quantitativi sulle risorse prodotti dalla realizzazione del manufatto:

ABITANTI INSEDIABILI	1	n.
RIFIUTI SOLIDI URBANI	0,58	(t/anno)
CONSUMI ELETTRICI	1,24	(MWh/anno)
ABITANTI EQUIVALENTI	1	n.
FABBISOGNO IDRICO	73	(mc/anno)
AFFLUSSI FOGNARI	73	(mc/anno)

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).

L'area di trasformazione è esterna a Siti Natura 2000.



Estratto Carta Siti Natura 2000 con individuata mediante un asterisco l'area di trasformazione (fuori scala)

Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

2.1.2 Area di trasformazione 4 – Località: Pergole (Montelaterone)

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



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

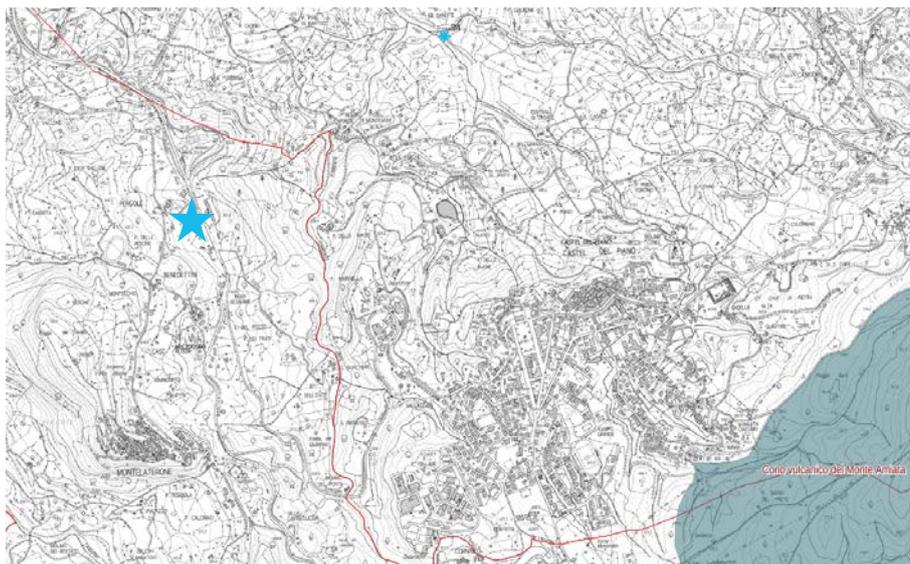
Nel perseguire gli obiettivi qualitativi si porrà particolare attenzione alla morfologia e agli assetti complessivi di ciascun sito produttivo, con specifica considerazione dei seguenti requisiti generali:
rispetto del principio insediativo caratterizzante; mantenimento dei caratteri fisici del territorio; 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.

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Nell'area di trasformazione è 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.

Effettuando la stima, secondo la metodologia illustrata al Capitolo 9 – *Effetti ambientali potenziali* del Rapporto Ambientale, è possibile determinare le seguenti impatti quantitativi sulle risorse prodotti dalla realizzazione del fabbricato:

ABITANTI INSEDIABILI	2	n.
RIFIUTI SOLIDI URBANI	1,15	(t/anno)
CONSUMI ELETTRICI	2,48	(MWh/anno)
ABITANTI EQUIVALENTI	2	n.
FABBISOGNO IDRICO	146	(mc/anno)
AFFLUSSI FOGNARI	146	(mc/anno)



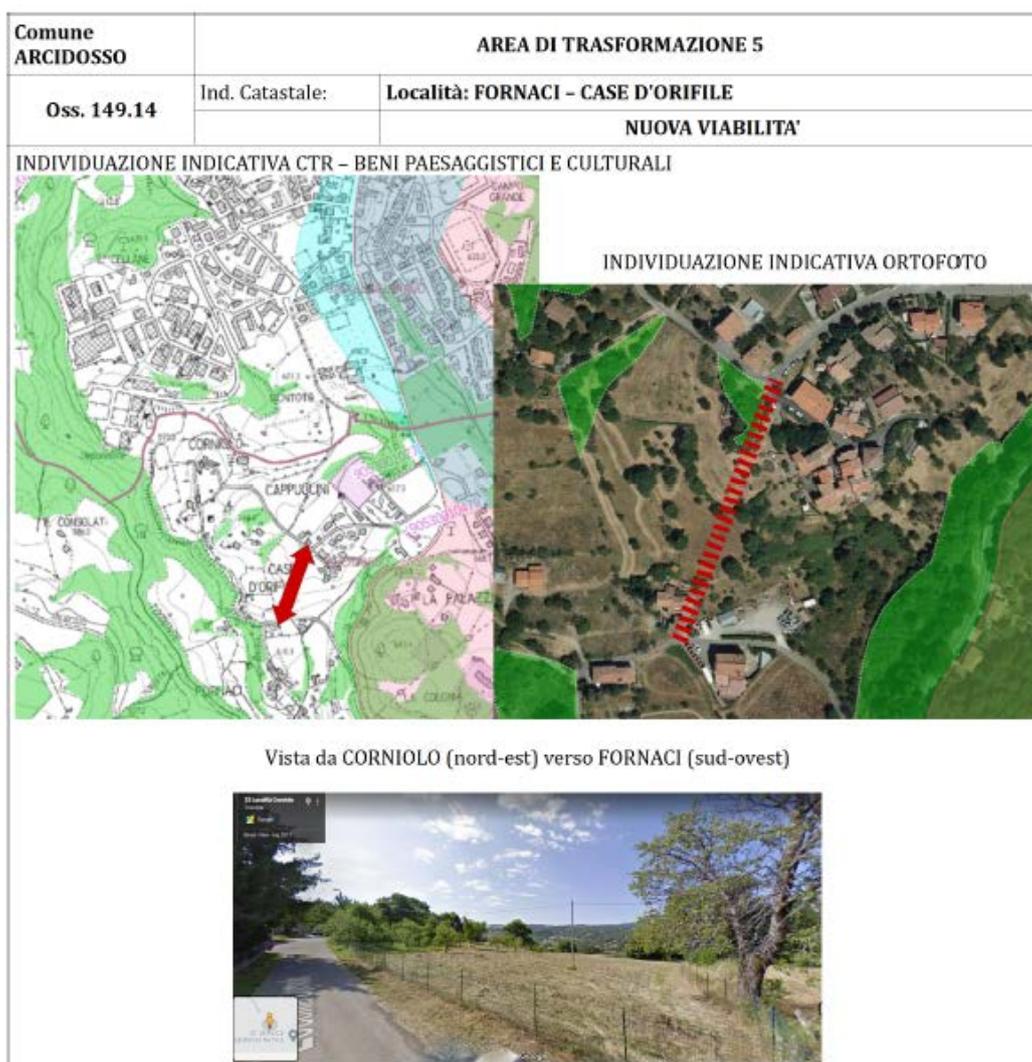
Estratto Carta Siti Natura 2000 con individuata mediante un asterisco l'area di trasformazione (fuori scala)

L'area di trasformazione è esterna a Siti Natura 2000.

Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

2.1.3 Area di trasformazione 5 – Località: Fornaci – Case D'Orifile



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.

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

La strategia di trasformazione individuata dal PSI 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.

L'area di trasformazione non ricade in Sito Natura 2000.



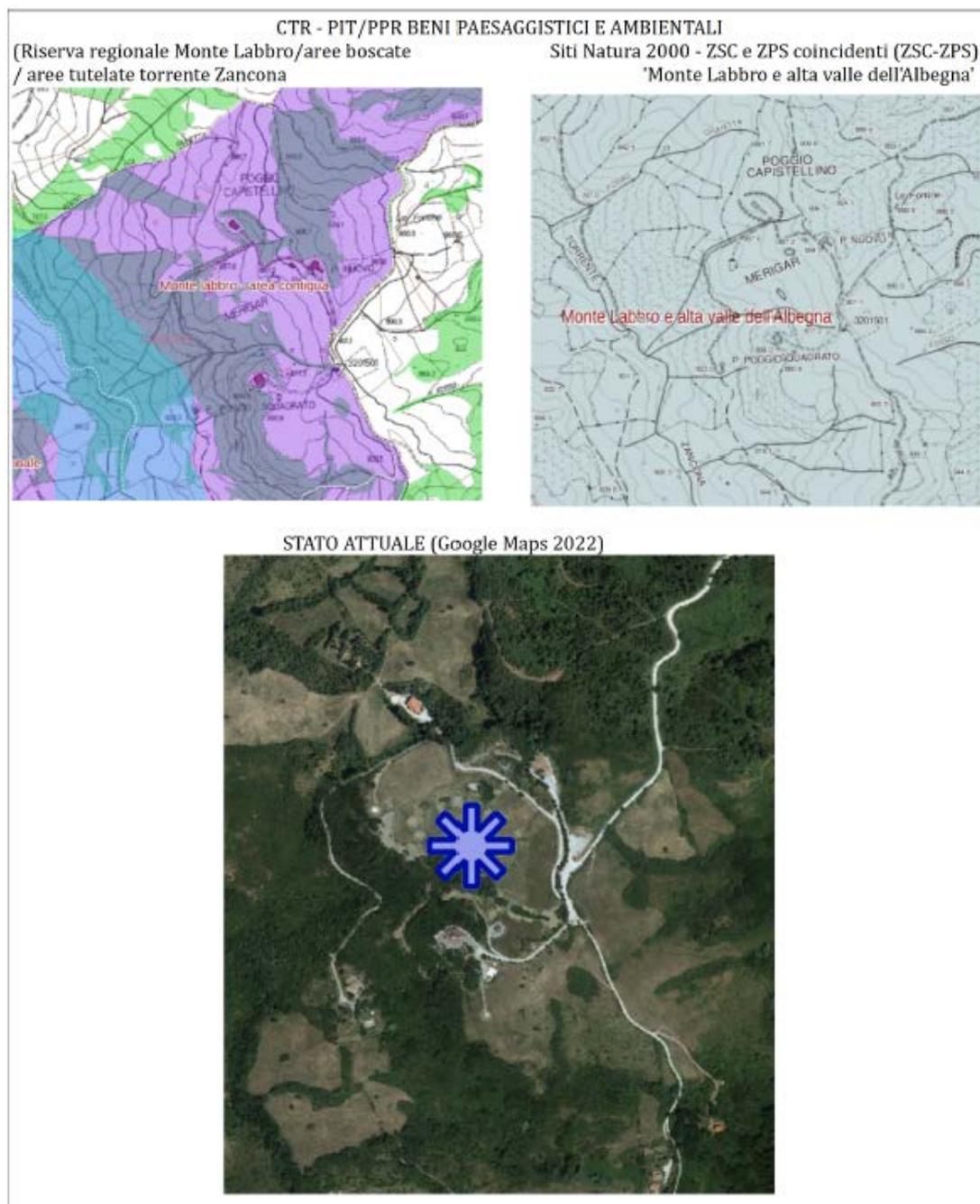
Estratto Carta Siti Natura 2000 con individuata mediante un asterisco l'area di trasformazione (fuori scala)

Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

2.1.4 Area di trasformazione 6 – Località: Merigar

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



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 rimboscamento, 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 rispettagli 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.

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

La strategia di trasformazione individuata dal PSI 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.

L'area di trasformazione ricade in Beni paesaggistici e nello specifico:

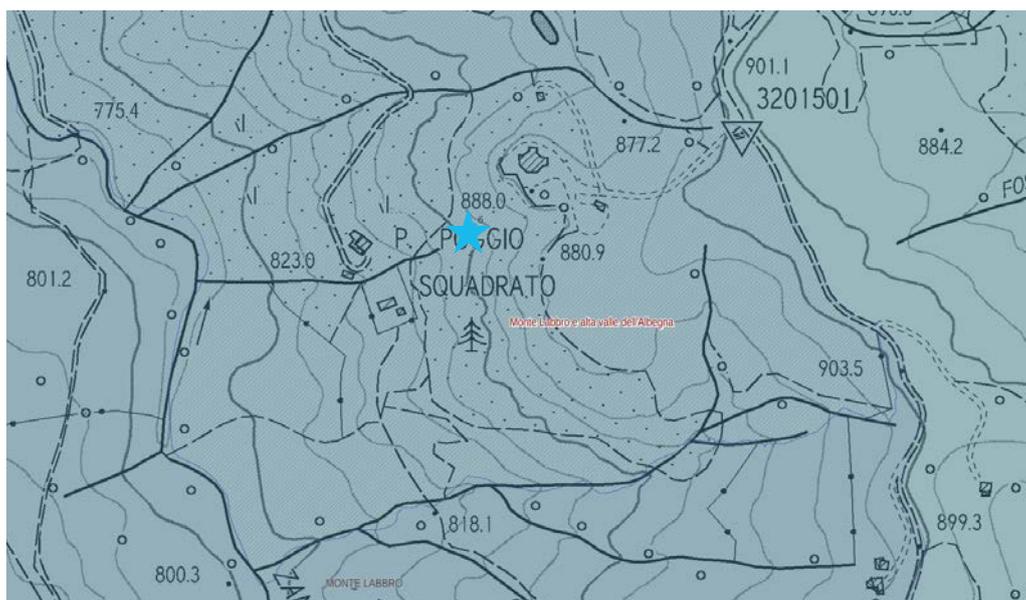
- Zona boscata soggetta a vincolo a sensi dell'art. 142, co. 1 lettera g) del D. lgs 42/2004
- Vincolo fluviale Torrente Zancona a sensi dell'art. 142, co. 1 lettera c) del Dlgs 42/2004.

L'area di trasformazione ricade nel Sito Natura 2000 ZSC e ZPS coincidenti *Monte Labbro e alta valle dell'Albegna* e nella Zona AC della *Riserva Naturale provinciale Monte Labbro*, pertanto.

Il POC dovrà definire l'esatta localizzazione dell'intervento, il dimensionamento e le modalità di attuazione, il che consentirà di valutare la reale consistenza quali-quantitativa degli habitat eventualmente interferiti tenuto conto che la trasformazione potrebbe potenzialmente ricadere in aree agricole ad elevata naturalità (HNVF).

Pertanto, si ritiene che la VInCA della previsione e quindi la verifica del rispetto delle misure di conservazione che hanno condotto alla designazione del sito possano essere svolte soltanto in seguito alla precisa localizzazione dell'intervento ed alla definizione delle modalità d'uso in relazione alle potenziali pressioni generate a carico di habitat e specie florofaunistiche.

Si precisa che in occasione di particolari eventi che prevedano l'afflusso di un gran numero di persone è previsto debba essere presentata apposita valutazione di incidenza.



Estratto Carta Siti Natura 2000 con individuata mediante un asterisco l'area di trasformazione (fuori scala)

Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

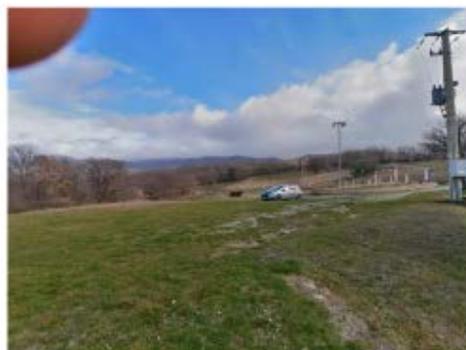
2.1.5 Area di trasformazione 7– Località: Frazione Stribugliano loc. La Pieve

Comune ARCIDOSSO	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



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 rimboscimento, 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.

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 ineditati 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 ineditati 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'obliterazione 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'Acquaforse, 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 originare 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 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).

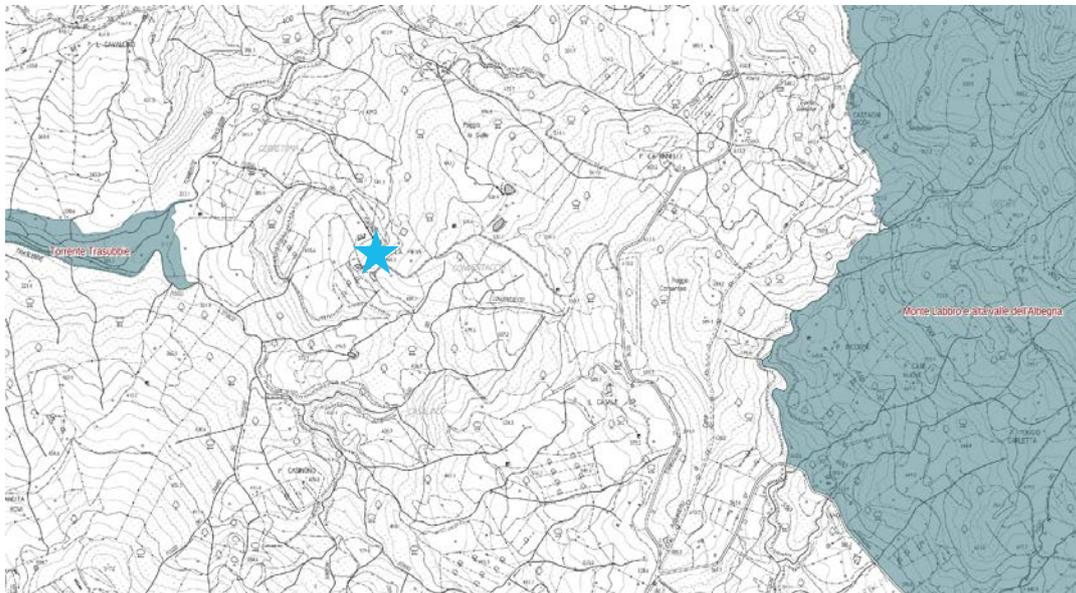
CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

L'intervento previsto nell'area di trasformazione si configura come di tipo turistico - ricettivo diverso dalle attività dell'azienda agricola. Nell'area è ammesso 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.

L'area di trasformazione è esterna a Siti Natura 2000.



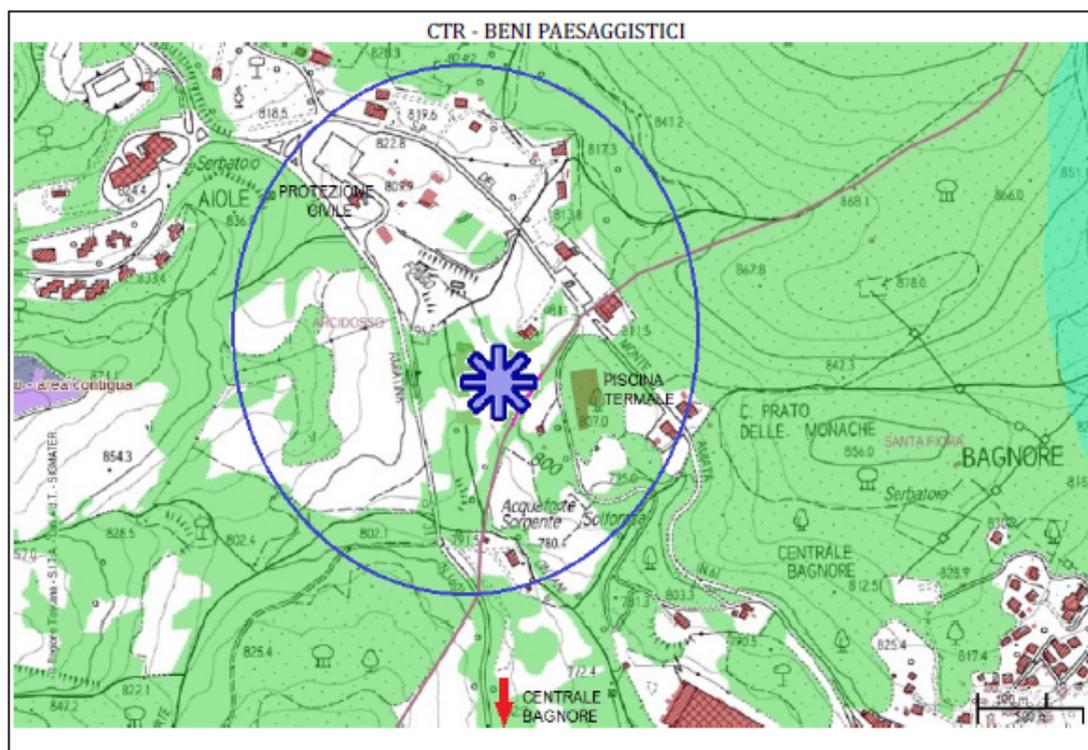
Estratto Carta Siti Natura 2000 con individuata mediante un asterisco l'area di trasformazione (fuori scala)

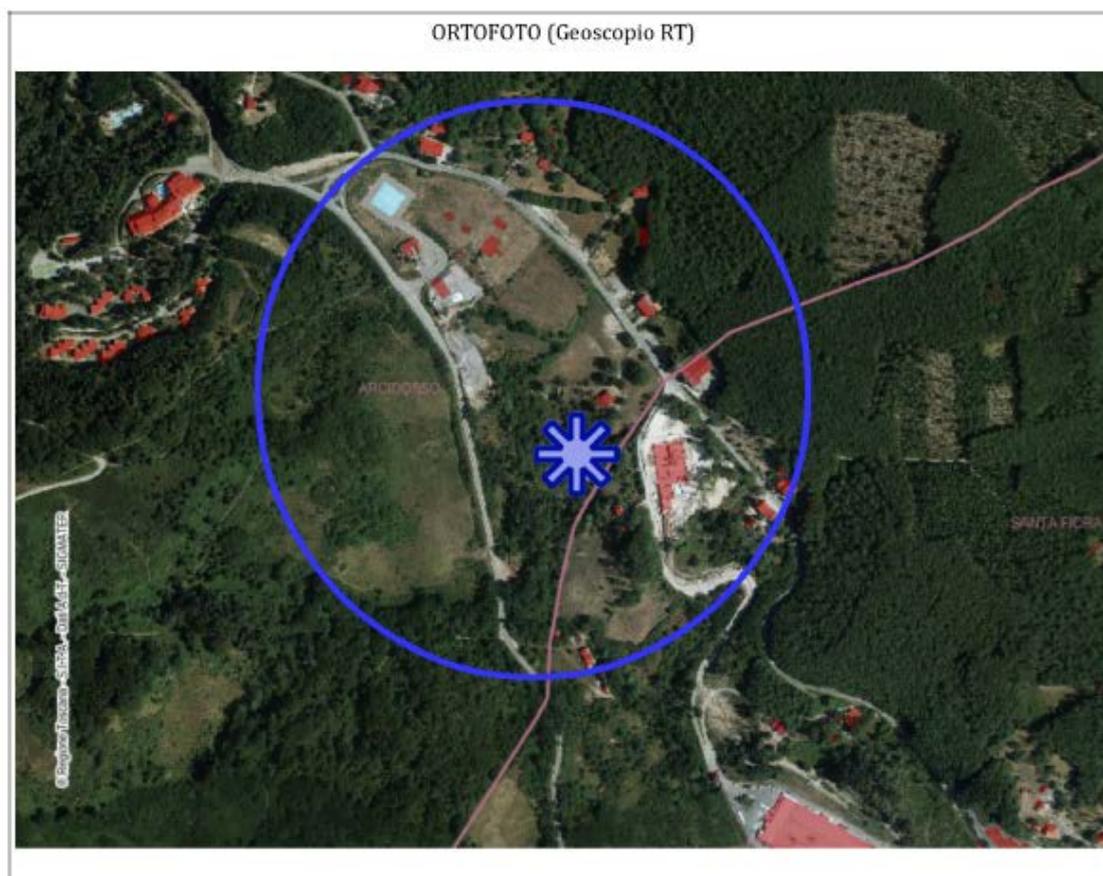
Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

2.1.6 Area di trasformazione 8 – Località: Area delle Aiole (Arcidosso) / Bagnore (Santa Fiora)

Comuni SANTA FIORA ARCIDOSSO	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 Acquaforte.

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 Acquaforte.

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 ineditati 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 ineditati 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 modificano i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascate, fienili, stalle).

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

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.

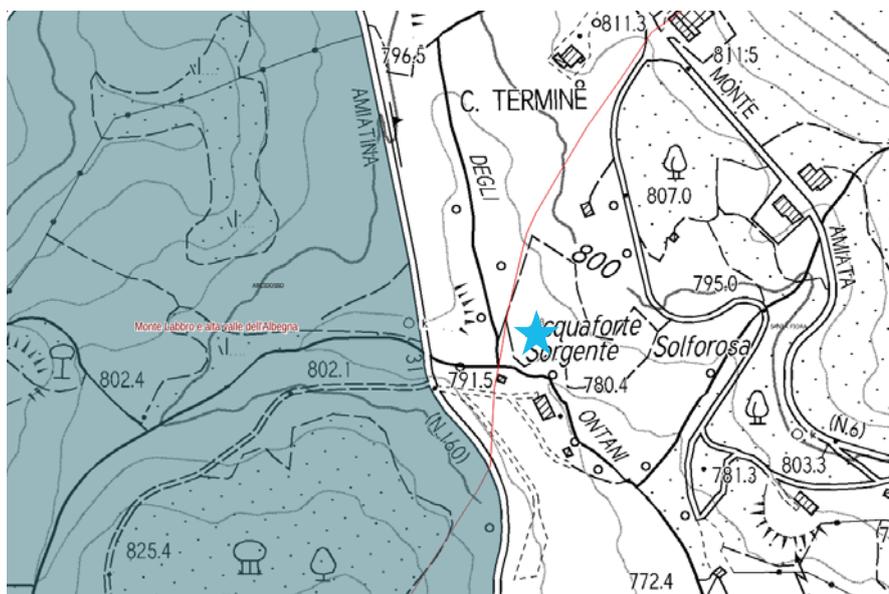
La trasformazione dell'area è finalizzata alla realizzazione di un'area termale, turistica e per servizi di interesse sovra-comunale, che comprende territori dei Comuni di Arcidosso e Santa Fiora, destinata alla valorizzazione ed all'ampliamento delle attrezzature esistenti ed alla realizzazione di un 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.

L'ambito è parzialmente interessato dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, co. 1, lett. g) del D. lgs 42/2004.

L'area di trasformazione è esterna a Siti Natura 2000.

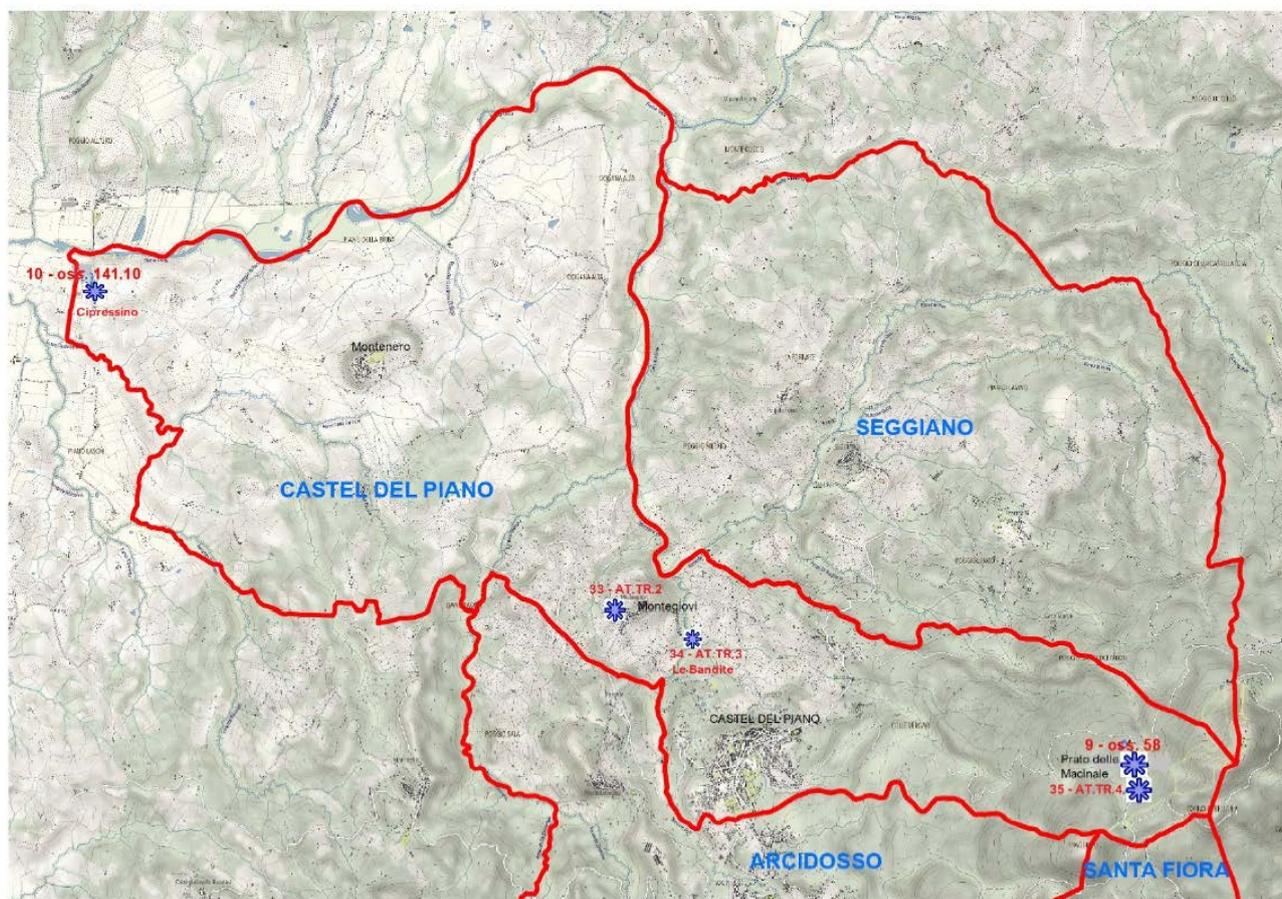


Estratto Carta Siti Natura 2000 con individuata mediante un asterisco l'area di trasformazione (fuori scala)

Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

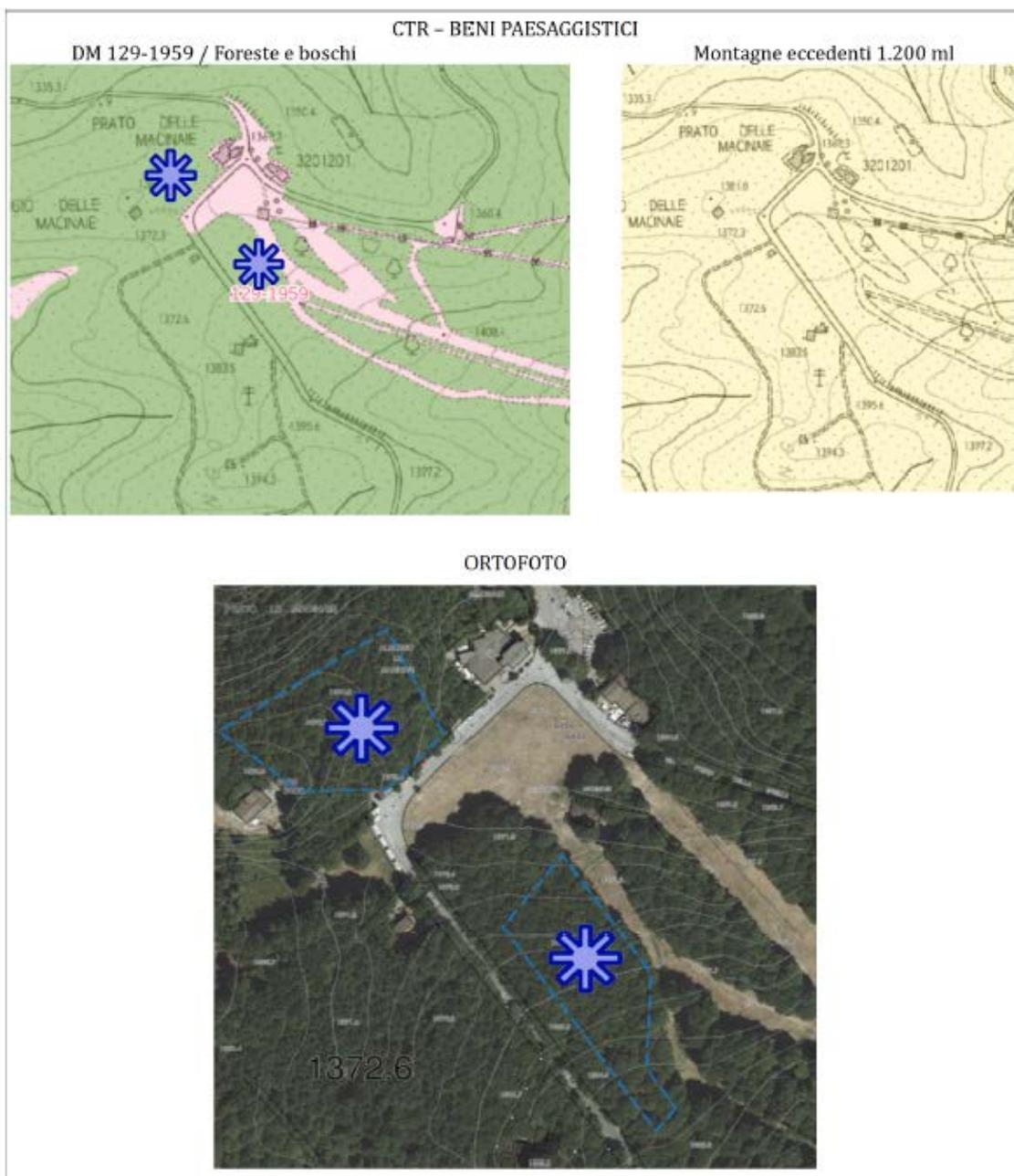
2.2 Comune di CASTEL DEL PIANO



9	OSS 58	Località: Prato delle Macinaie PARCO LUDICO E ATTREZZATURE SPORTIVE
10	OSS 141.10 Trasformazione derivante da Scheda-Norma AT.TR.1 del POC	Località: Cipressino Area produttiva "Orcia 1"
33	Trasformazione derivante da Scheda-Norma AT.TR.2 del POC	Località: Montegiovi, Via del Cimitero – Area produttiva
34	Trasformazione derivante da Scheda-Norma AT.TR.3 del POC	Loc. Le Bandite – Centrale termica
35	Trasformazione derivante da Scheda-Norma AT.TR.4 del POC	Loc. Monte Amiata, Prato delle Macinaie – Area sosta camper

2.2.1 Area di trasformazione 9 – Località: Prato della Macinaie

Comune CASTEL DEL PIANO	AREA DI TRASFORMAZIONE 9	
Oss. 58	Ind. Catastale: Foglio 39, part. 100, 132, 133, 30, 99	Località: Prato delle Macinaie PARCO LUDICO E ATTREZZATURE SPORTIVE



Descrizione - Strategie

Area di trasformazione che comprende un ambito più a nord per parco-avventura (conferma di un'attrezzatura già installata temporaneamente) con attrezzature ludico sportive, ed un ambito più a sud destinato ad attrezzature per l'apprendimento delle tecniche di bicicletta e sci (installazione di un tapis roulant a margine della pista da sci per la risalita di sciatori e ciclisti, installazione di strutture fisse e mobili in materiali eco-sostenibili atte a garantire il gioco e l'apprendimento, possibilità di recintare l'area con corde amovibili. Tutte le installazioni saranno integralmente amovibili in caso di ripristino delle aree e non comportano elementi costruttivi a carattere permanente.

Entrambe le nuove attrezzature non devono comportare trasformazioni permanenti del suolo, impermeabilizzazioni e taglio di alberi.

Le due trasformazioni devono essere coerenti fra loro e non creare impatti cumulativi sul delicato ambiente interessato.

Le delimitazioni rappresentate sono puramente indicative; le aree di trasformazione e le caratteristiche specifiche degli interventi saranno definiti dal PO.

Le trasformazioni sono soggette alle norme previste per i vincoli paesaggistici e per la ZSC e sono soggette a valutazione di incidenza sul sito Natura 2000.

Beni paesaggistici

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

- Articolo 9.3 Le montagne per la parte eccedente i 1.200 metri sul livello del mare (art.142.c.1, lett. d, Codice)
- Articolo 12.3 I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, 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

Le aree di trasformazione ricadono all'interno della ZSC "Cono Vulcanico del Monte Amiata" e, in particolare, interessano lembi forestali dei boschi ad elevata idoneità delle faggete di altitudine del monte Amiata (habitat 9130).

Gli interventi di trasformazione oltre a dover essere assoggettati a valutazione di incidenza e a sottostare alle prescrizioni d'uso individuate dalla LR n. 39/2000 e smi e relativo regolamento regionale dovranno essere coerenti con:

- a) le prescrizioni, gli obiettivi e le direttive fissate nella disciplina del PSI per il morfotipo forestale delle "Faggete di Altitudine del Monte Amiata", con particolare riferimento a quelle individuate nell'art. 42 della disciplina,
- b) le direttive generiche previste dal PSI per i siti della rete Natura 2000 (art. 24 della disciplina),
- c) le direttive specifiche previste dal PSI per le Zone Speciali di Conservazione (ZSC) individuate nell'art. 25 della disciplina.

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).

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.

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

Si evidenzia la seguente criticità indicata per quest'ambito dalla disciplina della scheda di vincolo di cui al DM 22/05/1959 GU 129 1959 "Zona del Monte Amiata sita nell'ambito dei comuni di Seggiano, Castel Del Piano, Arcidosso e Santa Fiora: "rischio di pressione insediativa legata alla presenza di attività sportive (rifugi, impianti di risalita, alberghi) e all'eventuale edificazione a completamento degli insediamenti esistenti a ridosso dell'area boscata...".

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

- i manufatti siano realizzati con materiali leggeri, amovibili, coerenti per tipologia, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- per le sistemazioni esterne siano utilizzati materiali permeabili;
- 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'intervento non comprometta l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari e puntuali ;
- 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;
- non sono ammessi interventi in contrasto con le misure di conservazione di cui alla specifica normativa in materia;
- sia garantita la gestione forestale delle aree boscate volta alla conservazione della copertura boschiva di faggio e dei castagneti da frutto (recupero produttivo) che connotano il cono vulcanico dell'Amiata tutelando le emergenze vegetazionali da cause avverse e aumentando la qualità e maturità dei boschi;

Infine la conferenza ricorda che le aree di trasformazione ricadono all'interno della ZSC "Cono Vulcanico del Monte Amiata" e, in particolare, interessano lembi forestali dei boschi ad elevata idoneità delle faggete di altitudine del monte Amiata (habitat 9130). Gli interventi di trasformazione oltre a dover essere assoggettati a valutazione di incidenza e a sottostare alle prescrizioni d'uso individuate dalla LR n. 39/2000 e smi e relativo regolamento regionale dovranno essere coerenti con:

- a) le prescrizioni, gli obiettivi e le direttive fissate nella disciplina del PSI per il morfotipo forestale delle "Faggete di Altitudine del Monte Amiata", con particolare riferimento a quelle individuate nell'art. 42 della disciplina,
- b) le direttive generiche previste dal PSI per i siti della rete Natura 2000 (art. 24 della disciplina),
- c) le direttive specifiche previste dal PSI per le Zone Speciali di Conservazione (ZSC) individuate nell'art. 25 della disciplina.

CONTRIBUTO DELLA PROVINCIA DI GROSSETO

Precisando che solo gli impianti a fune sono disciplinati dalla LR. n.93/1993 e quindi pianificati dal sopra citato piano di settore provinciale, si ricorda che con il Piano Operativo comunale dovrà essere determinata la tipologia di impianto (fisso o temporaneo), la sua localizzazione e la coerenza con i contenuti e gli obiettivi del piano di settore provinciale.

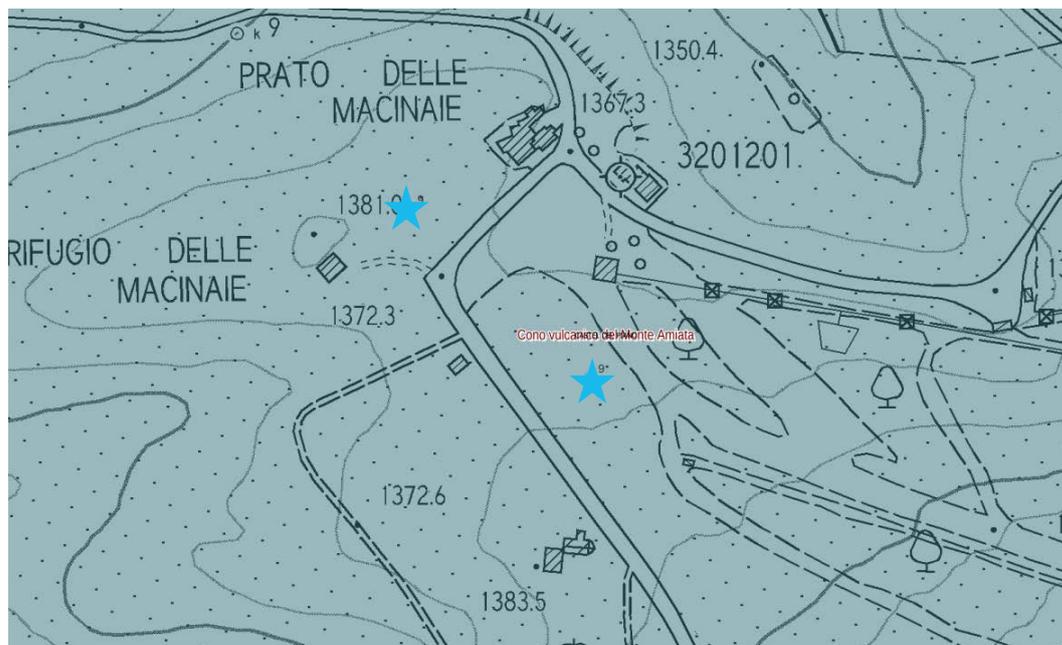
CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

L'area di trasformazione comprende un ambito più a nord per parco-avventura (conferma di un'attrezzatura già installata temporaneamente) con attrezzature ludico sportive, ed un ambito più a sud destinato ad attrezzature per l'apprendimento delle tecniche di bicicletta e sci (installazione di un tapis roulant a margine della pista da sci per la risalita di sciatori e ciclisti, installazione di strutture fisse e mobili in materiali eco-sostenibili atte a garantire il gioco e l'apprendimento, possibilità di recintare l'area con corde amovibili. Tutte le installazioni saranno integralmente amovibili in caso di ripristino delle aree e non comportano elementi costruttivi a carattere permanente.

L'area di trasformazione ricade in Beni paesaggistici e nello specifico:

- Zona boscata soggetta a vincolo ai sensi dell'art. 142, co. 1, lettera g) del D.lgs 42/2004
- Le montagne per la parte eccedente i 1.200 metri sul livello del mare vincolo ai sensi dell'art. 142, co. 1, lettera d) del D. lgs 42/2004;
- vincolo paesaggistico di cui al D.M. 22/05/1959 G.U. 129 del 1959.

L'area di trasformazione ricade nel Sito Natura 2000 ZSC *ex SIC Cono vulcanico del Monte Amiata*, pertanto, si ritiene necessario che in sede di POI o di POC la previsione venga sottoposta alla procedura di valutazione di incidenza ed alla verifica del rispetto delle misure di conservazione che hanno condotto alla designazione del sito.



Estratto Carta Siti Natura 2000 con individuata mediante un asterisco l'area di trasformazione (fuori scala)

Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

2.2.2 *Area di trasformazione 10 – Località: Cipressino. Area produttiva Orcia 1 (AT.TR.1)*

Comune CASTEL DEL PIANO	AREA DI TRASFORMAZIONE 10	
Oss. 141	Ind. Catastale:	Località: Cipressino
		LOCALITÀ CIPRESSINO Area produttiva Orcia 1

ALLEGATA SCHEDA-NORMA PO Comune CASTEL DEL PIANO Ambito AT.TR.1
--

Descrizione – Strategie

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

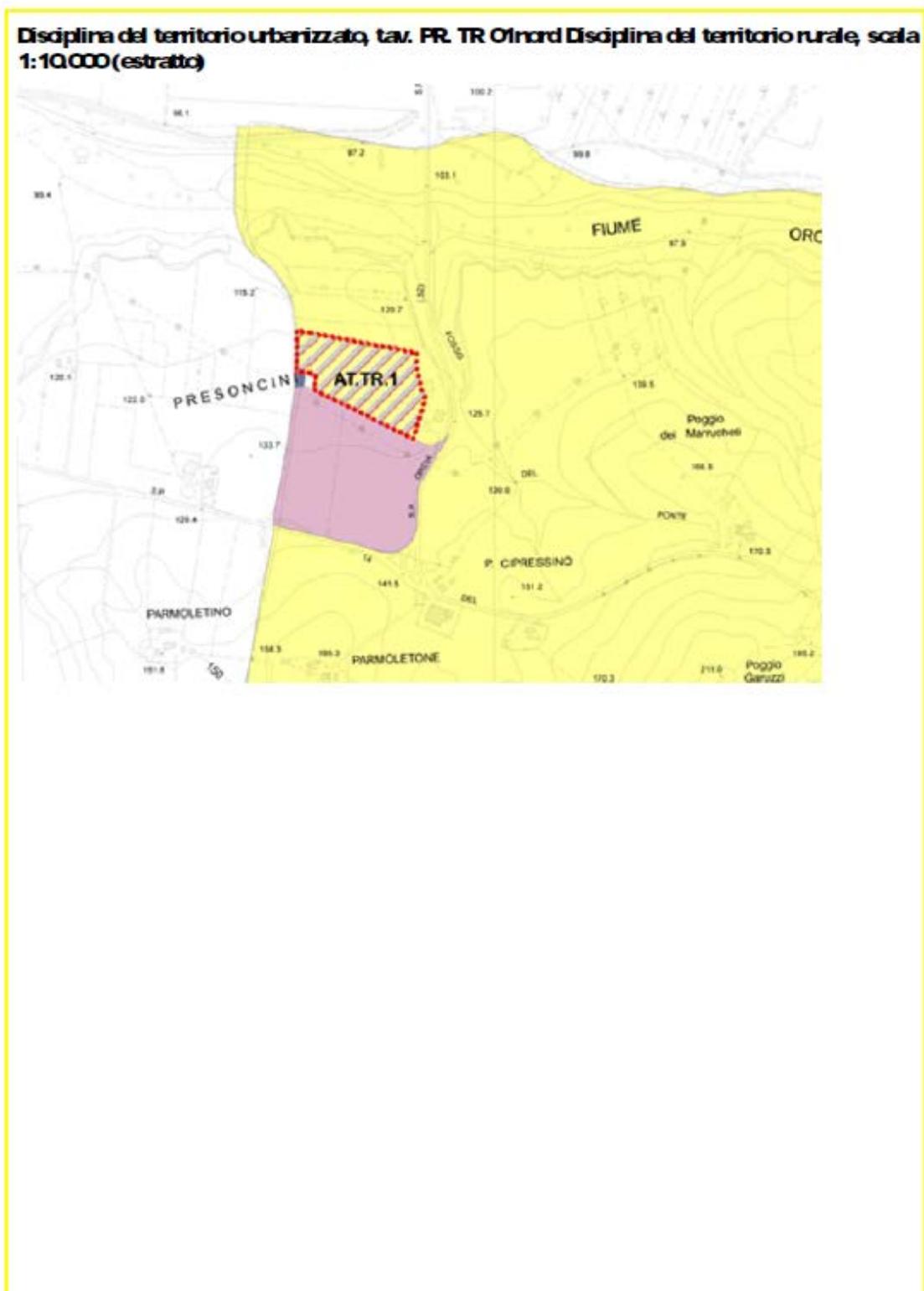
L'area è già stata oggetto di copianificazione e di conferenza paesaggistica in sede di PO del Comune di Castel del Piano ed è disciplinata dalla scheda-norma del PO "AT.TR.1 LOCALITÀ CIPRESSINO - Area produttiva Orcia 1".

Si allega pertanto la scheda-norma del PO "AT.TR.1 LOCALITÀ CIPRESSINO Area produttiva Orcia 1" adeguata agli esiti della copianificazione ed agli esiti della conferenza paesaggistica del PO.

In carattere **rosso** sono indicate le modifiche derivanti da osservazioni e contributi pervenuti post-adozione del PO.

In **verde** sono indicate le modifiche derivanti dalla Conferenza Paesaggistica del PO.

AT.TR.1	LOCALITÀ CIPRESSINO Area produttiva "Orcia 1"
Disciplina progetto	di Area di trasformazione in territorio rurale soggetta Piano Attuativo finalizzata al completamento dell'area produttiva esistente "Orcia 1"
Destinazione d'uso	Produttiva e artigianale
Modalità di attuazione	Piano Attuativo (PA)
Disposizioni generali particolari	e <p>Dati dimensionali</p> <p>Superficie territoriale (ST): 50.000 30.000 mq Superficie edificabile (SE): 30.000 12.000 mq Numero dei piani (NP): 1 piano fuori terra Altezza dell'edificio (HMax): 7 mt</p> <p>Prescrizioni</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. All'interno dell'altezza consentita è ammessa la possibilità di realizzare spazi ad uso uffici tecnici e amministrativi e spazi espositivi connessi alle attività produttive; 2. L'intervento dovrà soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento, senza alterarne la qualità morfologica e percettiva 3. I nuovi edifici dovranno essere schermati con alberature e/o siepi verso la strada provinciale e verso nord; in particolare, per un corretto inserimento nel territorio rurale circostante, per la qualità dei margini e tenendo conto della presenza del fiume Orcia, si prescrive la realizzazione di una fascia arbustiva ed alberata di profondità minima ml 20,00, il cui equipaggiamento vegetale deve avere caratteristiche analoghe alla vegetazione ripariale lungo l'Orcia nonché essere in continuità con la suddetta vegetazione ripariale e la vegetazione lungo la SP; 4. I nuovi edifici dovranno essere coerenti per tipologie edilizie, materiali e colori e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva; 5. I nuovi edifici dovranno caratterizzarsi per una distribuzione compatta all'interno dell'ambito individuato dalla presente scheda e i margini di filtro rispetto al contesto paesaggistico dovranno essere ben identificabili. 6. All'interno dell'area è consentita la possibilità di realizzare impianti per la produzione di energia da FER, fra cui il fotovoltaico, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia. 7. Gli accessi all'ambito devono essere previsti esclusivamente dalla viabilità di penetrazione già esistente e non dalla SP del Cipressino.



Ortofoto (fonte geoscopio)



Documentazione fotografica (fonte Google Map)



Punto di presa fotografica	
	
Piano Strutturale	Sottosistema di paesaggio "Le Valli di Paganico" (CP 2.2)
PIT/PPR	<p>Invariante I: i caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici Sistema morfogenetico MARI – Margine inferiore</p> <p>Invariante II: i caratteri ecosistemici dei paesaggi Matrice agroecosistemica collinare</p> <p>Invariante III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali –</p> <p>Invariante IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali Morfotipo delle colture erbacee: 5 – Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale</p>
D.Lgs. 42/2004	Sull'area interessata dall'intervento AT.TR.1 non sussistono vincoli di natura paesaggistica ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs.42/2004)
VAS	<p>Prescrizioni e mitigazioni ambientali</p> <p>La <i>Scheda norma</i> riferita all'area oggetto di valutazione contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.</p> <p>La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.</p> <p>Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:</p> <p><u>Acqua</u></p>

	<p>Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.</p> <p>Installare scarichi di water a doppia pulsantiera</p> <p><u>Suolo</u></p> <p>Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.</p> <p><u>Energia</u></p> <p>Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:</p> <ul style="list-style-type: none">- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico. <p><u>Rifiuti</u></p> <p>Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.</p> <p>La progettazione degli interventi dovrà prevedere, ai sensi dell'art. 4 comma 8 della LR 25/98, l'individuazione delle aree di servizio per la raccolta differenziata dei rifiuti la cui localizzazione dovrà essere concordata con l'AC.</p>
Condizioni di fattibilità	<p>Per gli aspetti inerenti la fattibilità geologica, sismica ed idraulica si rinvia agli specifici studi ed elaborati parte integrante del Piano Operativo.</p>

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

2.2.3 Area di trasformazione 33 – Località: Montegiovi, Via del Cimitero (AT.TR.2)

Comune CASTEL DEL PIANO	AREA DI TRASFORMAZIONE 33	
	Ind. Catastale:	Località: Montegiovi, Via del Cimitero
		MONTEGIOVI Via del Cimitero Nuovo edificio ad uso produttivo

ALLEGATA SCHEDA-NORMA PO Comune CASTEL DEL PIANO Ambito AT.TR.2
--

Descrizione – Strategie

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

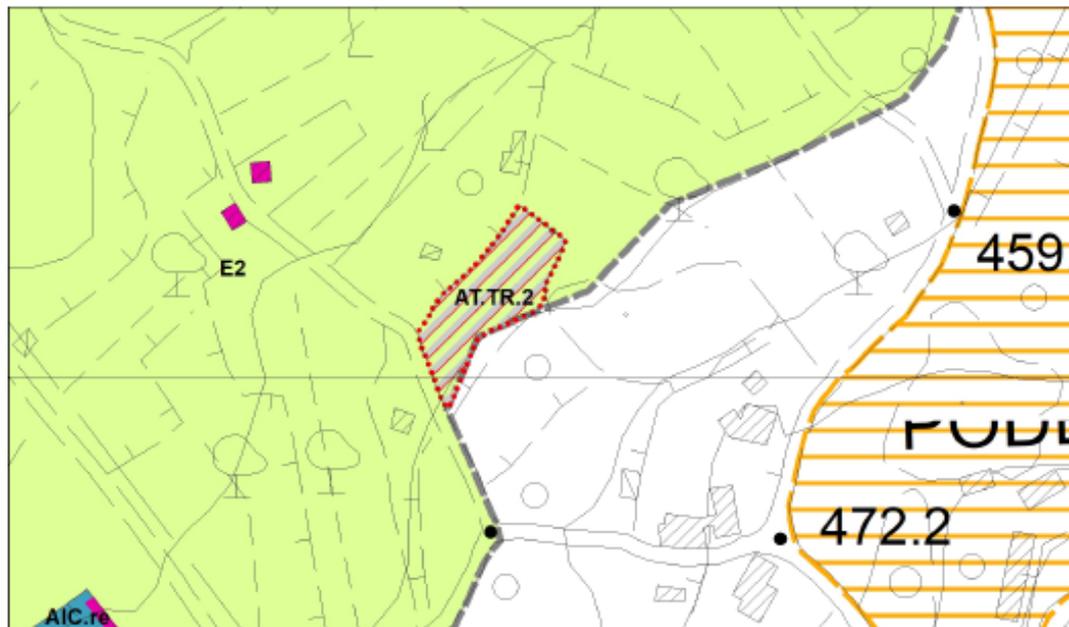
L'area è già stata oggetto di copianificazione e di conferenza paesaggistica in sede di PO del Comune di Castel del Piano ed è disciplinata dalla scheda-norma del PO "AT.TR.2 - MONTEGIOVI Via del Cimitero"

Si allega pertanto la scheda-norma del PO "AT.TR.2 MONTEGIOVI Via del Cimitero" adeguata agli esiti della copianificazione già svolta in data 09.02.2018 ed agli esiti della conferenza paesaggistica del PO.

In carattere **rosso** sono indicate le modifiche derivanti da osservazioni e contributi pervenuti post-adozione del PO.
In **verde** sono indicate le modifiche derivanti dalla Conferenza Paesaggistica del PO.

AT.TR.2	MONTEGIOVI Via del cimitero
Disciplina progetto	di Area di trasformazione in territorio rurale soggetta a Intervento Edilizio Diretto per la realizzazione di un edificio a destinazione produttiva e artigianale
Destinazione d'uso	Produttiva e artigianale
Modalità di attuazione	Intervento edilizio diretto (IED)
Disposizioni generali particolari	<p>e</p> <p>Dati dimensionali</p> <p>Superficie territoriale (ST): 1.200 mq Superficie edificabile (SE): 300 mq Numero dei piani (NP): 1 piano fuori terra Altezza dell'edificio (HMax): 7 mt</p> <p>Prescrizioni</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L'intervento dovrà soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento, senza alterarne la qualità morfologica e percettiva 2. Il nuovo edificio dovrà essere schermato con alberature e/o siepi verso nord e verso il centro abitato di Montegiovi; l'area di pertinenza dovrà essere mantenuta a verde, evitando impermeabilizzazioni e depositi a cielo aperto di materiale. 3. In fase di progettazione si dovranno privilegiare soluzioni (per forma e materiali) a tutela e salvaguardia degli aspetti percettivi del paesaggio, anche al fine di eliminare il degrado presente nell'area. In particolare l'edificio dovrà avere le caratteristiche dell'edilizia rurale e si dovrà integrare per tipi edilizi, materiali, colori ed altezza con il contesto paesaggistico di riferimento. 4. le schermature a verde saranno realizzate adottando specie arboree ed arbustive caratteristiche del luogo, con piantumazione di individui adulti, da mettere in opera contestualmente agli interventi edificatori e con schemi di impianto che rispondano alle caratteristiche naturali dei luoghi.

Disciplina del territorio urbanizzato, tav. FR.TR Olnord Disciplina del territorio rurale, scala 1:2000 (estratto)



Piano Strutturale	Sottosistema di paesaggio "Il Cono dell'Amiata" (R9.2)
PIT/PPR	<p>Invariante I: i caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici Sistema morfogenetico CLVd – collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri</p> <p>Invariante II: i caratteri ecosistemici dei paesaggi Nodo degli agroecosistemi</p> <p>Invariante III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali -</p> <p>Invariante IV: i caratteri morfologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali Morfotipo specializzato delle colture arboree: 12 – Morfotipo dell'olivicoltura</p>
D.Lgs. 42/2004	Sull'area interessata dall'intervento AT.TR.2 non sussistono vincoli di natura paesaggistica ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs.42/2004)
VAS	<p>Prescrizioni e mitigazioni ambientali</p> <p>La <i>Scheda norma</i> riferita all'area oggetto di valutazione contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.</p>

	<p>La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.</p> <p>Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:</p> <p><u>Acqua</u></p> <p>Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.</p> <p>Installare scarichi di water a doppia pulsantiera</p> <p><u>Suolo</u></p> <p>Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.</p> <p><u>Energia</u></p> <p>Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:</p> <ul style="list-style-type: none">- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico. <p><u>Rifiuti</u></p> <p>Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.</p> <p>La progettazione degli interventi dovrà prevedere, ai sensi dell'art. 4 comma 8 della LR 25/98, l'individuazione delle aree di servizio per la raccolta differenziata dei rifiuti la cui localizzazione dovrà essere concordata con l'AC.</p>
Condizioni di fattibilità	Per gli aspetti inerenti la fattibilità geologica, sismica ed idraulica si rinvia agli specifici studi ed elaborati parte integrante del Piano Operativo.

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

2.2.4 Area di trasformazione 34 – Località: Le Bandite (AT.TR.3)

Comune CASTEL DEL PIANO	AREA DI TRASFORMAZIONE 34	
	Ind. Catastale:	Località: Loc. Le Bandite Confluenza Fosso dei Cani e Torrente Vella
		Loc. Le Bandite Realizzazione di una centrale termica

**ALLEGATA SCHEDA-NORMA PO Comune CASTEL DEL PIANO
Ambito AT.TR.3**

Descrizione – Strategie

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

L'area è già stata oggetto di copianificazione e di conferenza paesaggistica in sede di PO del Comune di Castel del Piano ed è disciplinata dalla scheda-norma del PO "AT.TR.3 – Loc. Le Bandite".

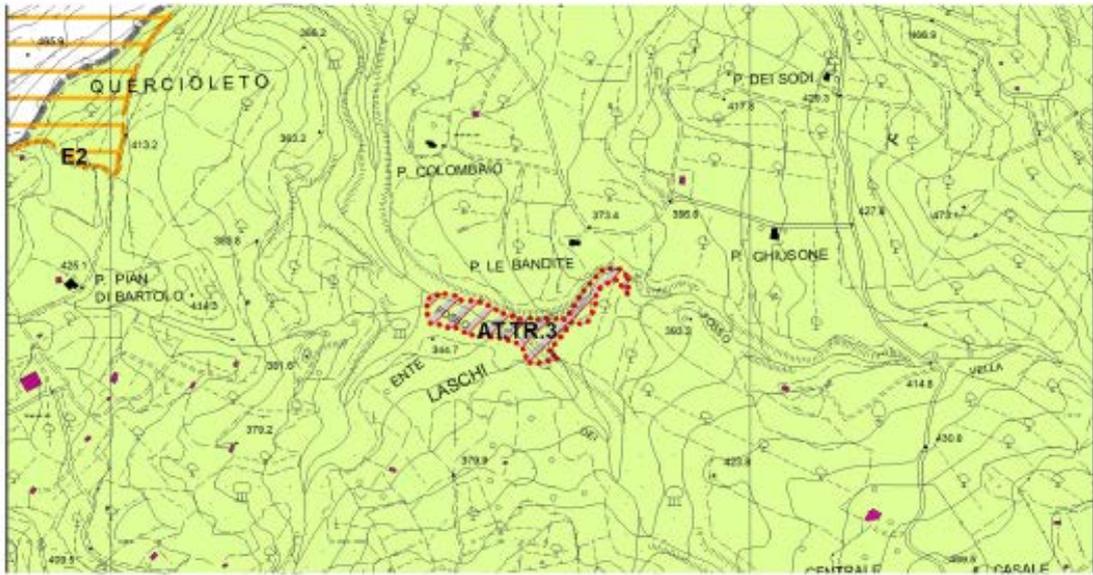
Si allega pertanto la scheda-norma del PO "AT.TR.3 – Loc. Le Bandite" adeguata agli esiti della copianificazione già svolta in data 09.02.2018 ed agli esiti della conferenza paesaggistica del PO.

In carattere **rosso** sono indicate le modifiche derivanti da osservazioni e contributi pervenuti post-adozione del PO. In **verde** sono indicate le modifiche derivanti dalla Conferenza Paesaggistica del PO.

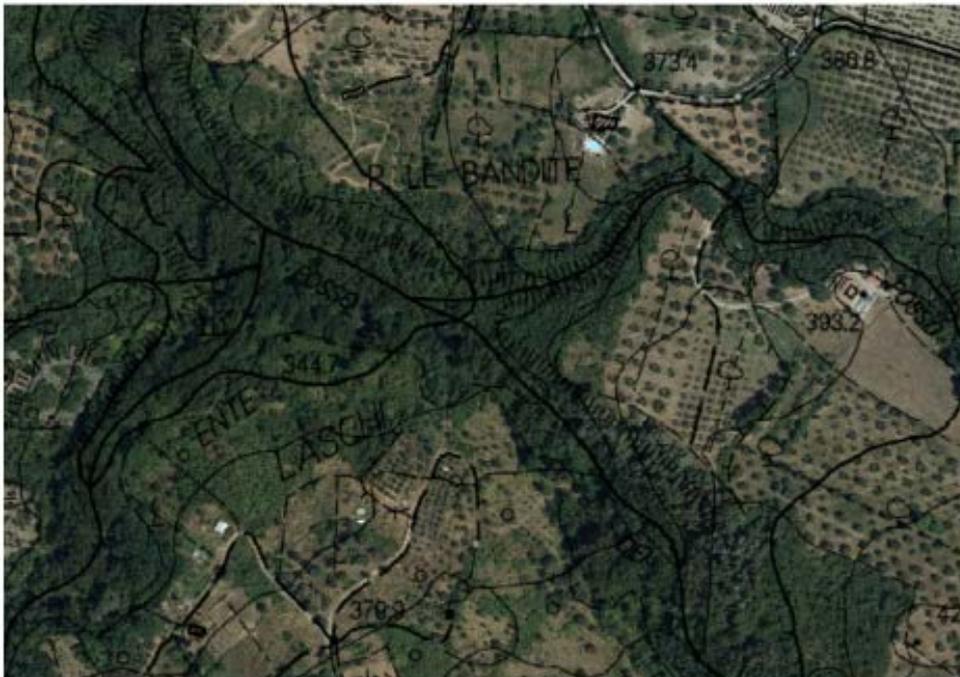
CONTRIBUTO DELLA PROVINCIA DI GROSSETO

In considerazione che gli elaborati oggetto della conferenza di copianificazione del Piano Strutturale Intercomunale ripropongono la previsione per realizzare una "centrale termica", si ritiene necessario un chiarimento circa la tipologia di centrale termica che si intende realizzare in loc. Bandite con specifica indicazione delle risorse che la alimenteranno. Si ricorda che la realizzazione della "centrale termica" è comunque condizionata dalle verifiche di fattibilità indicate dalla competente struttura del Genio Civile regionale e necessita di approfondimenti finalizzati alla valutazione di coerenza della previsione rispetto al PTC.

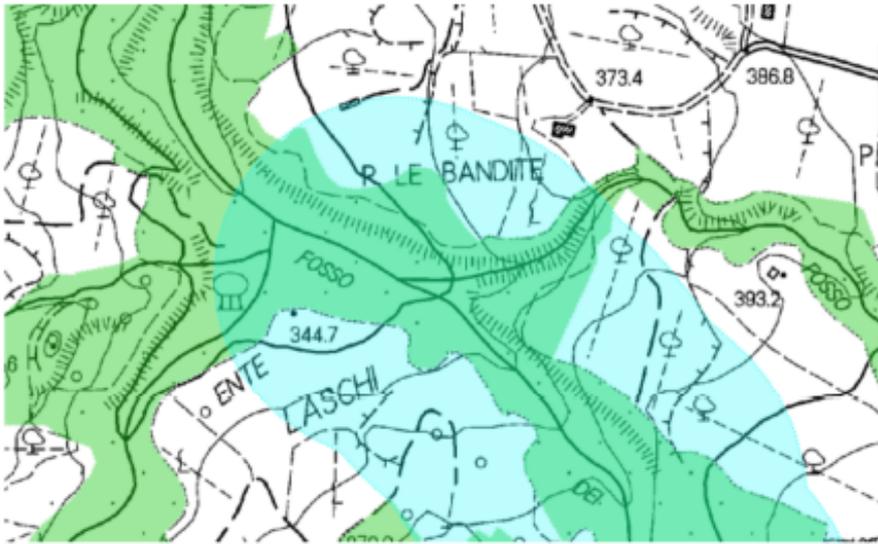
AT.TR.3	LOCALITÀ LE BANDITE Confluenza Fosso dei Cari e Torrente Vella
Disciplina di progetto	Area di trasformazione in territorio rurale soggetta a Piano Attuativo per la realizzazione di una centrale termica
Destinazione d'uso	Attrezzature di Interesse Generale (servizi di interesse collettivo di proprietà e gestione private)
Modalità di attuazione	Piano Attuativo (PA)
Disposizioni generali e particolari	<p>Dati dimensionali</p> <p>Superficie territoriale (ST): 13.635 mq Superficie edificabile (SE): 70 mq Numero dei piani (NP): 1 piano fuori terra Altezza dell'edificio (HMax): 7,5 mt</p> <p>Prescrizioni</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- L'intervento dovrà assicurare il rispetto dei valori della portata da restituire al corso d'acqua per non compromettere la vita acquatica e l'ambiente circostante; 2- Dovranno essere previsti interventi di rimboscimento compensativo, privilegiando specie tipiche del luogo, autoctone o comunque naturalizzate; 3- Il piazzale della centrale termica dovrà essere schermato e realizzato con materiali che ne garantiscano la permeabilità; 4- In fase di progetto dovranno essere effettuati specifici approfondimenti sulla tipologia di bosco interessata dalle trasformazioni, garantendo il rispetto della Disciplina dei Beni Paesaggistici Elab. 8B del PIT/PPR; 5- Dovrà essere garantita la continuità ecologica della fascia ripariale; 6- Dovrà essere verificata la modalità di realizzazione della eventuale nuova viabilità, che non dovrà incidere negativamente sul bosco; 7- Le trasformazioni dovranno essere collocate nelle radure od in aree non interessate da boschi di particolare valore; 8- Dovranno essere effettuati specifici studi sulla risorsa idrica, affinché il prelievo ne garantisca la riproducibilità e non comporti criticità sulla flora e sulla fauna presenti nel torrente e sulle sue sponde.
Disciplina del territorio urbanizzato, tav. PR.TR 2sud Disciplina del territorio rurale, scala 1:10.000 (estratto)	



Documentazione fotografica (fonte geoscopio)



Piano Strutturale	Sottosistema di paesaggio "Il Cono dell'Amiata" (R9.2)
PIT/PPR	Invariante I: i caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

	<p>Sistema morfogenetico CLVd – collina a versanti dolci sulle Unità Liguri</p> <p>Invariante II: i caratteri ecosistemici dei paesaggi</p> <p>Nodo forestale primario</p> <p>Invariante III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali</p> <p>–</p> <p>Invariante IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali</p> <p>Morfotipo specializzato delle colture arboree: 12 – Morfotipo dell'olivicoltura</p>
<p>D.Lgs. 42/2004</p>	<p>L'area interessata dall'intervento AT.TR.3 è assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio: D.Lgs.42/2004, art. 142 "Aree tutelate per legge", lett. e) – I fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua" e lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi.</p> <p>L'area interessata dall'intervento AT.TR.3 è assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio: D.Lgs.42/2004, art. 142 "Aree tutelate per legge", lett. c) – I fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua" e lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi.</p> <p>La trasformazione è soggetta alla Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT/PPR, Elaborato 8B, Prescrizioni di cui all'art. 8.3 e art. 12.3.</p> <p>Beni Paesaggistici PIT/PPR Art. 142</p> 
<p>VAS</p>	<p>Prescrizioni e mitigazioni ambientali</p>
<p>Condizioni di fattibilità</p>	<p>Per gli aspetti inerenti la fattibilità geologica, sismica ed idraulica si rinvia agli specifici studi ed elaborati parte integrante del Piano Operativo.</p>

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

2.2.5 *Area di trasformazione 35 – Località: Monte Amiata Loc. Prato delle Macinaie (AT.TR.4)*

Comune CASTEL DEL PIANO	AREA DI TRASFORMAZIONE 35	
	Ind. Catastale:	Località: Monte Amiata Loc. Prato delle Macinaie
		AT.TR.4 – Monte Amiata Loc. Prato delle Macinaie Realizzazione di un'area sosta camper

ALLEGATA SCHEDA-NORMA PO Comune CASTEL DEL PIANO Ambito AT.TR.4
--

Descrizione – Strategie

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

L'area è già stata oggetto di copianificazione e di conferenza paesaggistica in sede di PO del Comune di Castel del Piano ed è disciplinata dalla scheda-norma del PO " AT.TR.4 – Monte Amiata Loc. Prato delle Macinaie".

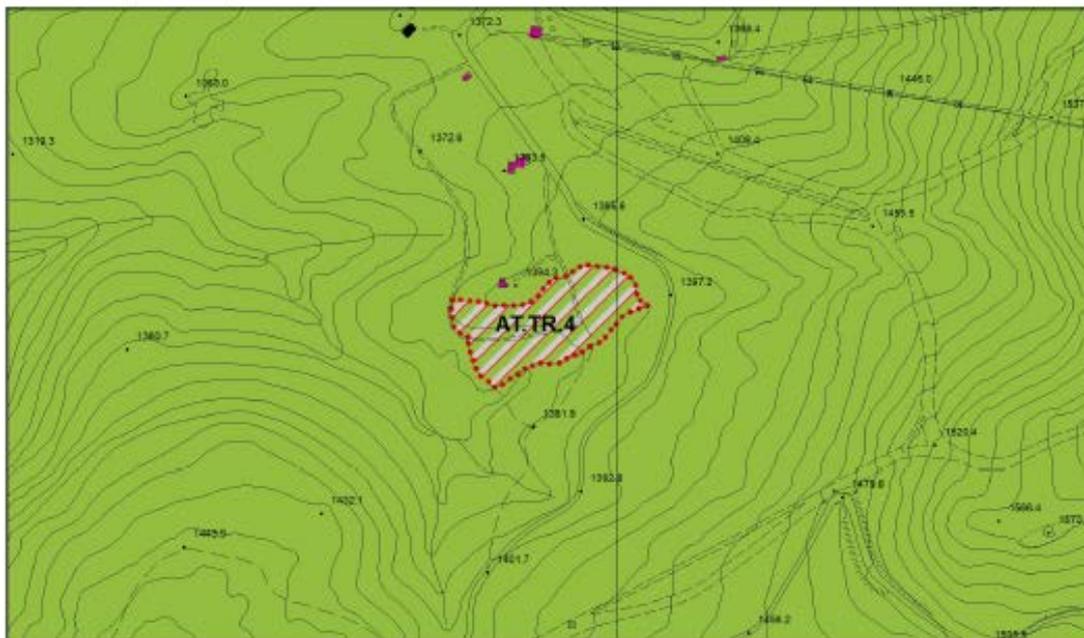
Si allega pertanto la scheda-norma del PO " AT.TR.4 – Monte Amiata Loc. Prato delle Macinaie" adeguata agli esiti della copianificazione già svolta in data 09.02.2018 ed agli esiti della conferenza paesaggistica del PO.

In carattere **rosso** sono indicate le modifiche derivanti da osservazioni e contributi pervenuti post-adozione del PO. In **verde** sono indicate le modifiche derivanti dalla Conferenza Paesaggistica del PO.

AT.TR.4	MONTE AMIATA Località Prato delle Macinaie	
Disciplina progetto	di	Area di trasformazione in territorio rurale soggetta a Piano Attuativo per la realizzazione di un'area sosta camper
Destinazione d'uso		Turistico-ricettiva
Modalità di attuazione		Piano Attuativo (PA)
Disposizioni generali e particolari	e	<p>Dati dimensionali</p> <p>Superficie territoriale (ST): 30.700 mq Superficie massima interessata dalla sosta camper e servizi: mq 3.000 Superficie edificabile (SE): 20 mq max per locali adibiti a servizi igienici Numero di piazzole: 30 massimo Dimensione medie piazzole: 8 x 5 mt massimo</p> <p>Prescrizioni</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La realizzazione dell'intervento di cui alla presente scheda è ammessa previo adeguamento della viabilità esistente dell'anello della ex lottizzazione Macinaie; tale viabilità dovrà mantenere le attuali caratteristiche di permeabilità. Sono vietati, pertanto, interventi di asfaltatura all'interno dell'area di cui alla presente scheda; 2. L'area di sosta dovrà essere delimitata mediante staccionata in legno e dovrà essere contraddistinta da un ingresso in corrispondenza del quale dovrà essere individuato un apposito spazio per la localizzazione della cassa automatica per il pagamento dei servizi richiesti ed erogati; 3. La gestione dell'area e dei servizi erogati dovrà essere a carico del Comune di Castel del Piano o potrà essere affidata al Consorzio Forestale del Monte Amiata; 4. La sosta all'interno dell'area è consentita soltanto alle autocaravan (camper) che dovranno appoggiare sul suolo con le ruote soltanto senza emettere deflussi propri; l'accesso potrà essere consentito anche a coloro che intendono usufruire esclusivamente del camper service; 5. L'area di sosta potrà essere aperta tutto l'anno senza alcuna limitazione di orario, ma la sosta dei camper dovrà essere consentita per un periodo di tempo non superiore a 72 ore consecutive, favorendo la rotazione e il ricambio degli utenti. 6. Deve essere mantenuto il "tracciato per lo sci di fondo" di nuova formazione di cui alle Tavole 6 ed 8 e di cui all'art.7 delle NTA del Piano Provinciale delle Aree Sciistiche attrezzate approvato con Del. C.P. n.8 del 04/02/2002. 7. Devono essere rispettate le misure di mitigazione contenute nello Studio di Incidenza (VINCA) allegato al POC. <p><u>Piazzole:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dovranno essere individuate in modo tale da non compromettere l'assetto delle alberature presenti, considerando anche gli spazi di manovra necessari ai mezzi per raggiungere le piazzole stesse o le aree in cui si trovano i servizi; 2. Dovranno essere localizzate in via preferenziale in prossimità della viabilità esistente,

	<p>evitando soluzioni diffuse all'interno della faggeta; esse, pertanto, dovranno essere posizionate nelle radure e negli slarghi esistenti senza compromettere l'integrità del bosco;</p> <ol style="list-style-type: none">3. Dovranno essere identificate e identificabili mediante l'uso di delimitatori in legno orizzontali;4. Le piazzole e gli spazi di manovra e di collegamento interni all'area sosta camper dovranno essere realizzati con materiali compatibili rispetto al contesto, evitando soluzioni impermeabilizzanti e irreversibili, nonché l'abbattimento di alberi;5. Dovranno essere attrezzate con apposite torrette o colonnine per il collegamento alla rete elettrica già esistente, a cui potranno allacciarsi contemporaneamente fino a un massimo di n.2 utenze. <p><u>Servizi</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. L'area sosta camper dovrà essere dotata dei seguenti servizi:<ul style="list-style-type: none">- un sistema di controllo degli accessi- impianto di illuminazione (come sopra indicato)- locali adibiti a servizi igienici- camper service automatizzato con casa automatica: pozzetto di carico e scarico con apposita corsia di accesso in cemento e vasca centrale autopulente in acciaio, con a fianco una colonnina multifunzione dotata di un punto di scarico per il wc chimico portatile e del necessario per la relativa gestione dell'area carico-scarico e lavaggio- tre postazioni per l'approvvigionamento dell'acqua potabile- un'area pic-nic2. I manufatti previsti dovranno essere realizzati in legno

Disciplina del territorio urbanizzato, tav. PR.TR 01sud Disciplina del territorio rurale, scala 1:10.000 (estratto)

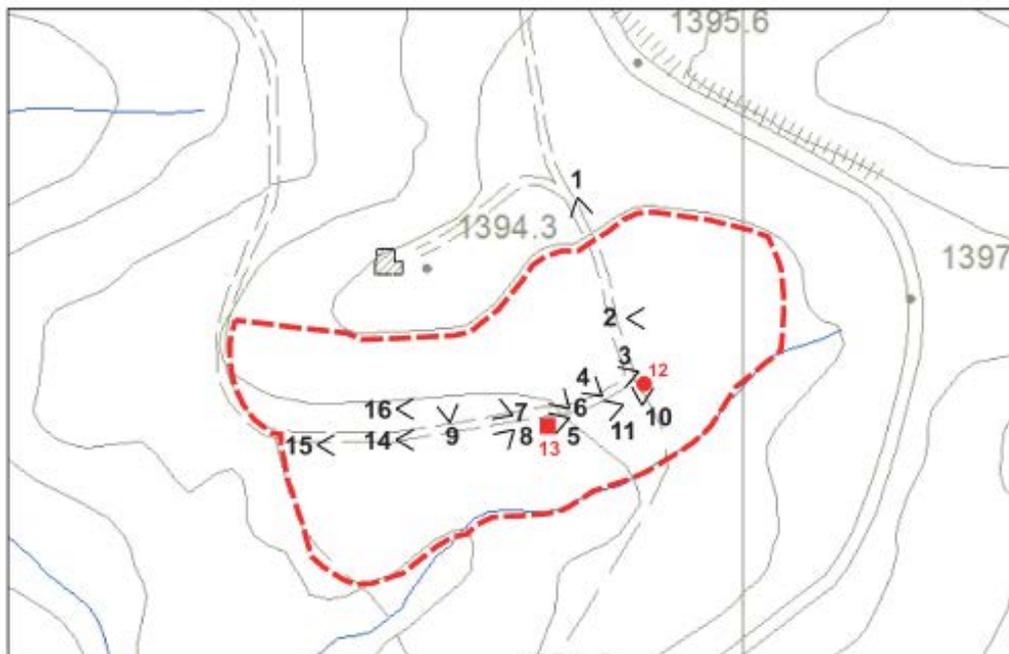


Documentazione fotografica (fonte geoscopio)



Estratto Scheda n.06 dell'Elaborato "Schede delle azioni di trasformazione in territorio aperto" predisposto ai fini della Conferenza di Copianificazione

Rilievo fotografico



La morfologia dell'area non presenta eccessivi dislivelli o comunque pendenze tali da ostacolare l'accessibilità e la mobilità in sicurezza da parte dei camper (autocaravan).

La densità delle essenze presenti all'interno dell'area, inoltre, consente di individuare degli ambiti più vocati di altri alla localizzazione delle piazzole e dei servizi previsti, evitandone una distribuzione diffusa all'interno dell'area boscata.



L'area in cui si prevede la realizzazione dell'area sosta camper è accessibile dalla SP 45 della Contessa percorrendo una strada in parte asfaltata in parte in terra battuta interna al bosco di faggi e che consente di raggiungere anche il laghetto artificiale localizzato poco più a sud dell'area stessa.

A filo strada, inoltre, sono presenti tutti i principali sottoservizi (luce e acqua) perché connessi alla stazione di pompaggio del laghetto utilizzato per l'innevamento artificiale in inverno.



Rilievo fotografico



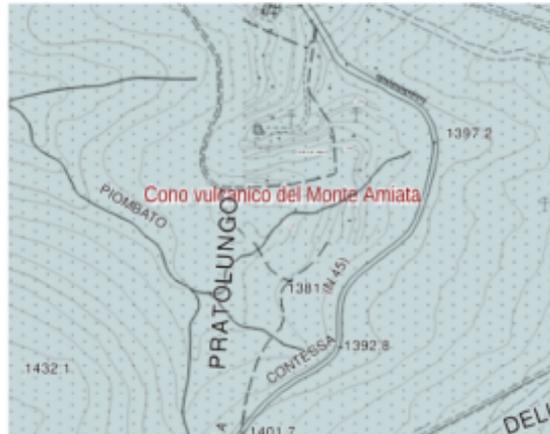
Assetto planimetrico indicativo	
Estratto Scheda n.06 dell'Elaborato "Schede delle azioni di trasformazione in territorio aperto" predisposto ai fini della Conferenza di Copianificazione	
Piano Strutturale	Sottosistema di paesaggio "La Vetta" (R9.1) – Ambito di paesaggio "La Faggeta" (R9.1.1)
PIT/PPR	<p>Invariante I: i caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici Sistema morfogenetico DOV- dorsale vulcanica</p> <p>Invariante II: i caratteri ecosistemici dei paesaggi Nodo forestale primario</p> <p>Invariante III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali -</p> <p>Invariante IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali -</p>
D.Lgs. 42/2004	<p>L'area interessata dall'intervento AT.TR.4 è assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio: D.Lgs.42/2004, art. 142 "Aree tutelate per legge", lett. d) - Le montagne per la parte eccedente i 1.200 m slm" e lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi.–</p> <p>L'area, inoltre, ricade all'interno della Zona Speciale di Conservazione (ZSC) – ex SIC "Cono Vulcanico del Monte Amiata" parte integrante della Rete Natura 2000</p> <p>L'area interessata dall'intervento AT.TR.4 è assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio: D.Lgs.42/2004, art. 142 "Aree tutelate per legge", lett. d) - Le montagne per la parte eccedente i 1.200 m slm" e lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi. La trasformazione è pertanto soggetta alla Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT/PPR, Elaborato 8B, Prescrizioni di cui all'art. 9.3 e art. 12.3.</p> <p>L'area ricade all'interno del bene paesaggistico art. 136 "ZONA DEL MONTE AMIATA SITA NELL'AMBITO DEI COMUNI DI SEGGIANO, CASTEL DEL PIANO, ARCIDOSSO E SANTA FIORA DM 129 del 22/05/1959" ed è soggetta agli "Obiettivi per la tutela e la valorizzazione - Disciplina d'uso" (a - obiettivi con valore di indirizzo b - direttive c - prescrizioni) di cui alla Sez. 4 della Scheda del vincolo allegata al PIT/PPR.</p> <p>L'area, inoltre, ricade all'interno della Zona Speciale di Conservazione (ZSC) – ex SIC "Cono Vulcanico del Monte Amiata" parte integrante della Rete Natura 2000, per cui valgono le misure di mitigazione contenute nello Studio di Incidenza allegato al POC, ed è soggetta allo "Studio di Incidenza" di cui all'elaborato V.A.S.-VALUTAZIONE DI INCIDENZA allegato al POC.</p>

Beni Paesaggistici PIT/PPR Art. 142



Beni Paesaggistici PIT/PPR Art. 136





VAS

Prescrizioni e mitigazioni ambientali

La Scheda norma riferita all'area oggetto di valutazione contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Installare scarichi di water a doppia pulsantiera

Suolo

Utilizzare per le pavimentazione esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta

	<p>differenziata.</p> <p>La progettazione degli interventi dovrà prevedere, ai sensi dell'art. 4 comma 8 della LR 25/98, l'individuazione delle aree di servizio per la raccolta differenziata dei rifiuti la cui localizzazione dovrà essere concordata con l'AC.</p>
Condizioni di fattibilità	<p>Per gli aspetti inerenti la fattibilità geologica, sismica ed idraulica si rinvia agli specifici studi ed elaborati parte integrante del Piano Operativo.</p>

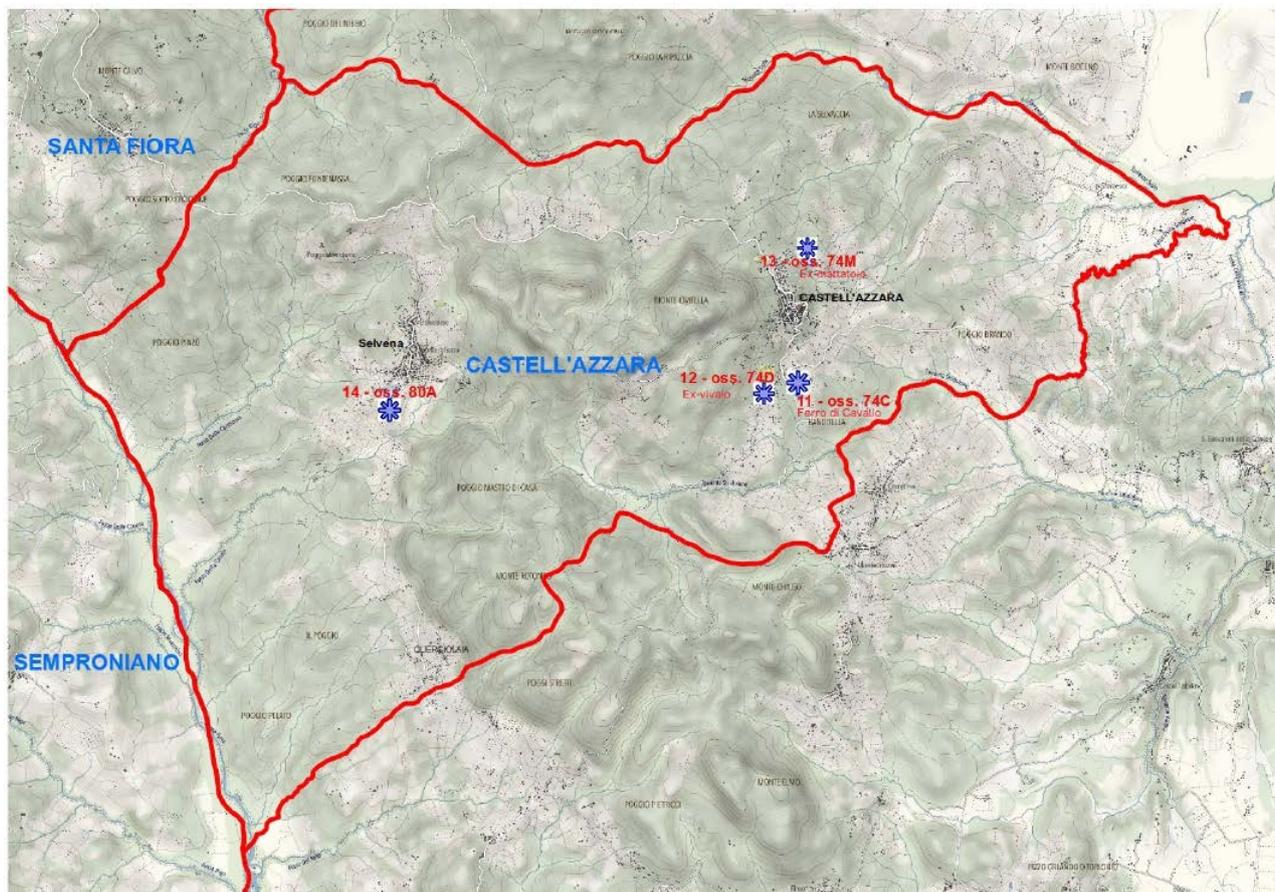
CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

L'area di trasformazione ricade nel Sito Natura 2000 ZSC ex SIC *Cono vulcanico del Monte Amiata*. Il POC che è in fase di approvazione definitiva ha già svolto la VInCA alla quale si rimanda.

Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

2.3 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

2.3.1 Area di trasformazione 11 – Località: Capoluogo San Bartolomeo – Ferro di Cavallo

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



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 rimboscimento, 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.

2.3.2 Area di trasformazione 12 – Località: Castell'Azzara Capoluogo "Ex Vivaio"

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



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 rimboscimento, 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 rimboscimento 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.

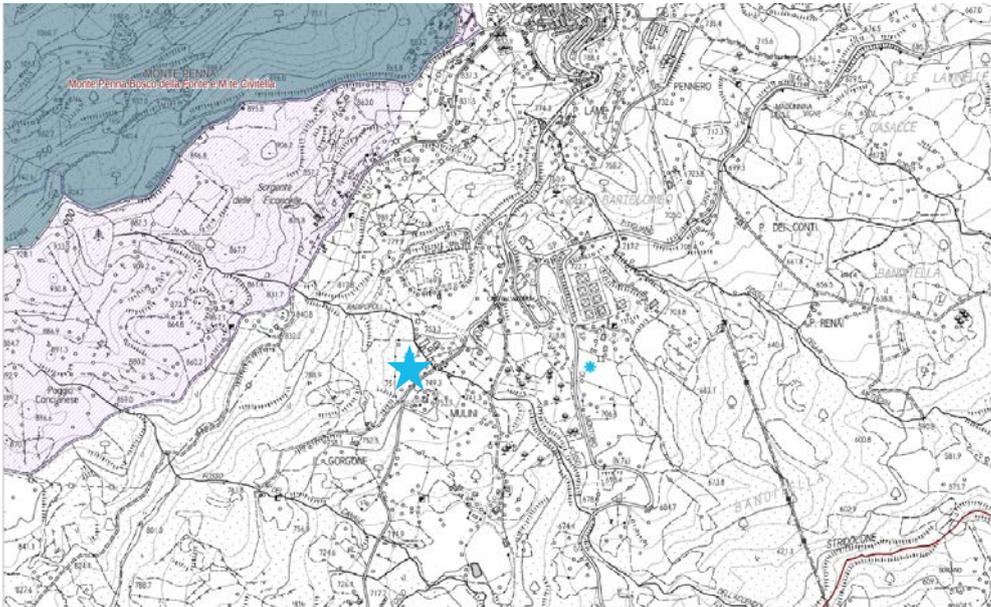
CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

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.

L'area di trasformazione interessa Beni paesaggistici e nello specifico:

- Zona boscata soggetta a vincolo ai sensi dell'art. 142, co.1, lettera g) del D. lgs 42/2004.

L'area di trasformazione è esterna a Siti Natura 2000.



Estratto Carta Siti Natura 2000 con individuata mediante un asterisco l'area di trasformazione (fuori scala)

Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

2.3.3 Area di trasformazione 13 – Località: Castell'Azzara Ex Mattatoio

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



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 rimboscimento, 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.

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

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 di trasformazione interessa Beni paesaggistici e nello specifico:

- Zona boscata soggetta a vincolo ai sensi dell'art. 142, co. 1, lettera g) del D. lgs 42/2004.

L'area di trasformazione è esterna a Siti Natura 2000.



Estratto Carta Siti Natura 2000 con individuata mediante un asterisco l'area di trasformazione (fuori scala)

Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

2.3.4 Area di trasformazione 14 - Località: Selvena

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.

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

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 di trasformazione interessa Beni paesaggistici e nello specifico:

- Zona boscata soggetta a vincolo ai sensi dell'art. 142, co. 1, lettera g) del D. lgs 42/2004.

L'area di trasformazione è esterna a Siti Natura 2000

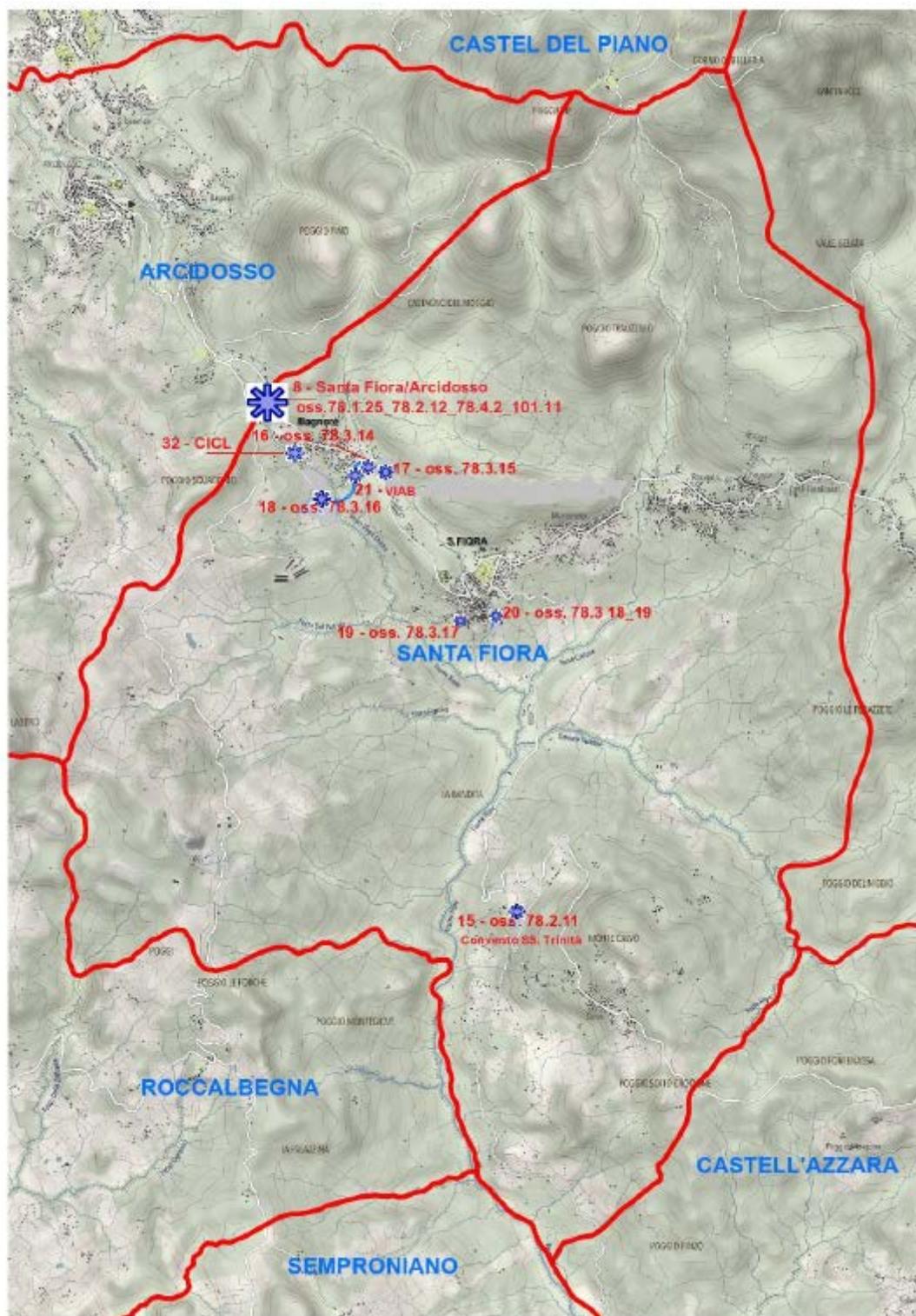


Estratto Carta Siti Natura 2000 con individuata mediante un asterisco l'area di trasformazione (fuori scala)

Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

2.4 Comune di SANTA FIORA



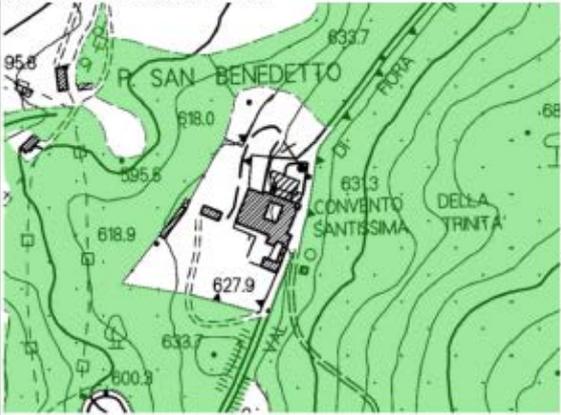
8	Comune ARCIDOSSO OSS 101.11 Comune SANTA FIORA OSS 78.1.ST. 25 - OSS 78.2. 12/ 78.4.2	Località: Area delle Aiole e di Bagnore AREA TERMALE E TURISTICA
15	OSS 78.2.11	Località: Selva RESTAURO E CAMBIO D'USO DEL CONVENTO DELLA SS. TRINITÀ
16	OSS 78.3.14	Località: Poggio Galletto NUOVA AREA PRODUTTIVA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

2.4.1 Area di trasformazione 8 – Località: Area delle Aiole e Bagnore

L'area di Trasformazione n. 8 – *Località Area delle Aiole e di Bagnore* ricade in parte nel territorio del Comune di Arcidosso ed in parte nel territorio del Comune di Santa Fiora; per la Scheda di trasformazione e le considerazioni valutative inerenti all'area n. 8 si rimanda al precedente paragrafo 2.1, sottoparagrafo 2.1.6.

2.4.2 Area di trasformazione 15 – Località: Selva

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

<p>CTR - BENI PAESAGGISTICI</p> 	<p style="text-align: right;">ORTOFOTO</p> 
<p>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</p> 	<p style="text-align: center;">BENE CULTURALE VINCOLATO</p> 

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



Descrizione – Strategie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beni paesaggistici, culturali e ambientali

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

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

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

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

Aspetti agronomici e ambientali

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

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

Aspetti geologici

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

Aspetti idraulici

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

Tutela ambientale e sostenibilità

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

In particolare:

Risorsa acqua

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

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

Energia

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

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

Esito conferenza di copianificazione art.25 LR 65/2014

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

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

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

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

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

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

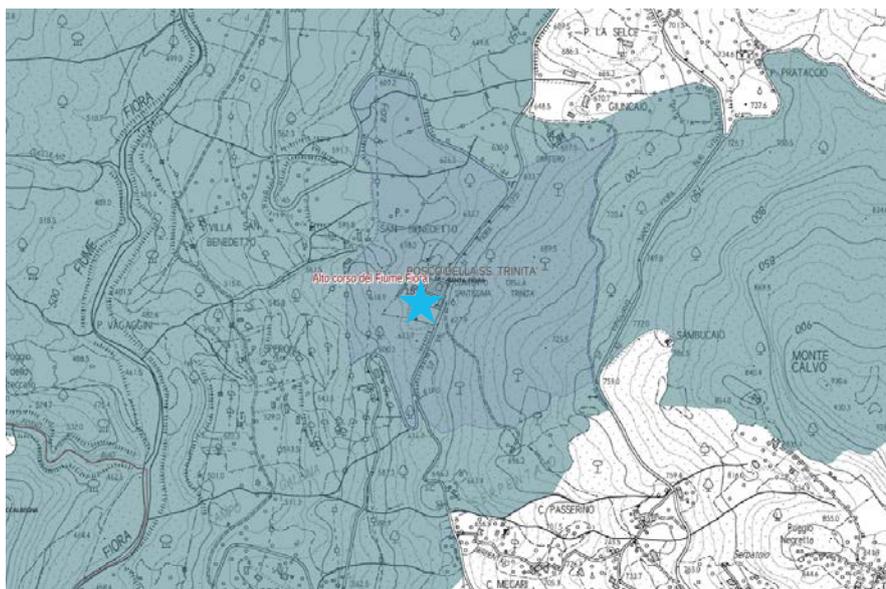
Il "Convento della SS. Trinità in Selva" è soggetto a vincolo architettonico (Identificativo del bene 90530220559).

L'area di trasformazione interessa Beni paesaggistici e nello specifico:

- I Parchi e le riserve nazionali o regionali (Riserva Regionale "Bosco della SS. Trinità") vincolo ai sensi dell'art. 142, co. 1, lettera f) del Dlgs 42/2004
- I territori coperti da foreste e boschi vincolo ai sensi dell'art. 142, co. 1, lettera g) del Dlgs 42/2004.

L'area di trasformazione ricade nel Sito Natura 2000 ZSC e ZPS coincidenti Alto corso del Fiume Fiora.

Premesso che il complesso è esistente e pertanto non si prevedono sottrazioni di habitat cospicue né incremento sensibile della frammentazione ecologica, secondo la scelta della destinazione d'uso finale tra quelle compatibili si potranno verificare interferenze differenti con habitat e specie segnalati per il sito. Pertanto, si ritiene che la VIncA della previsione individuata e quindi la verifica del rispetto delle misure di conservazione che hanno condotto alla designazione del sito possano essere svolte soltanto in seguito alla precisa definizione dell'intervento e quindi delle relative modalità d'uso in relazione alle potenziali pressioni generate a carico di habitat e specie flo-ro-faunistiche.



Estratto Carta Siti Natura 2000 con individuata mediante un asterisco l'area di trasformazione (fuori scala)

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

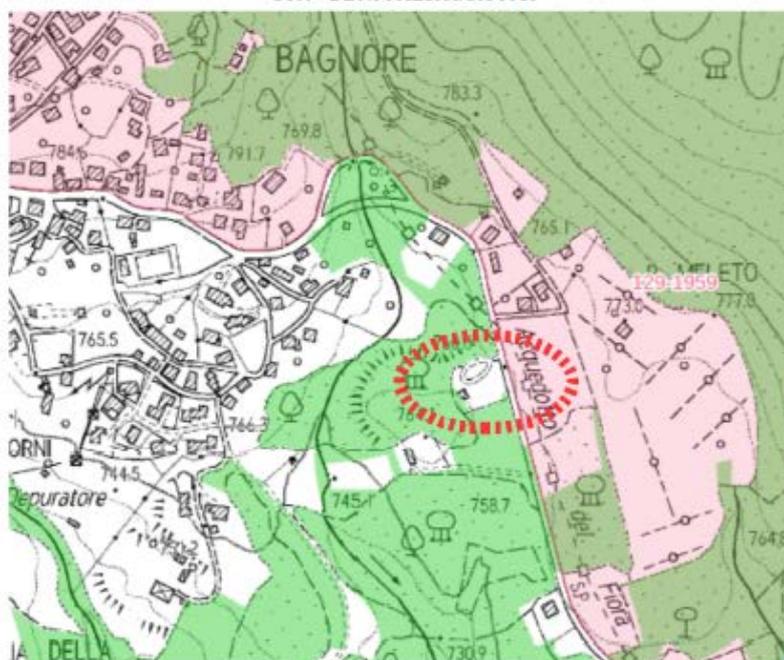
2.4.3 Area di trasformazione 16 – Località: Poggio Galletto (Bagnore)

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

ORTOFOTO



CTR - BENI PAESAGGISTICI



Descrizione – Strategie

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

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

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

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

Beni paesaggistici

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

Aspetti agronomici e ambientali

L'area ricade nel morfotipo rurale 9.b.

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

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

Aspetti geologici

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

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

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

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

Aspetti idraulici

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

Tutela ambientale e sostenibilità

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

In particolare:

Risorsa acqua

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

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

Energia

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

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

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

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

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

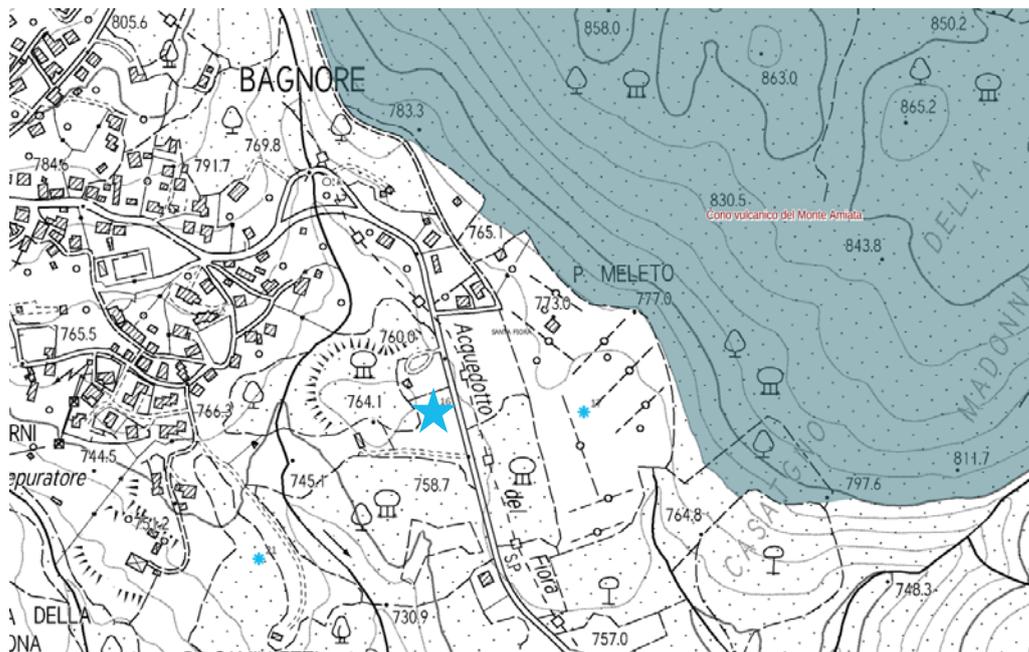
CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Nell'area di trasformazione si prevede la realizzazione di nuova edificazione a destinazione artigianale/commerciale/spazio espositivo mostra, con orientamento parallelo alla SP 6, di H max due piani f.t.

L'area di trasformazione interessa Beni paesaggistici e nello specifico:

- I territori coperti da foreste e boschi vincolo ai sensi dell'art. 142, co. 1, lettera g) del D. lgs 42/2004

L'area di trasformazione è esterna a Siti Natura 2000.



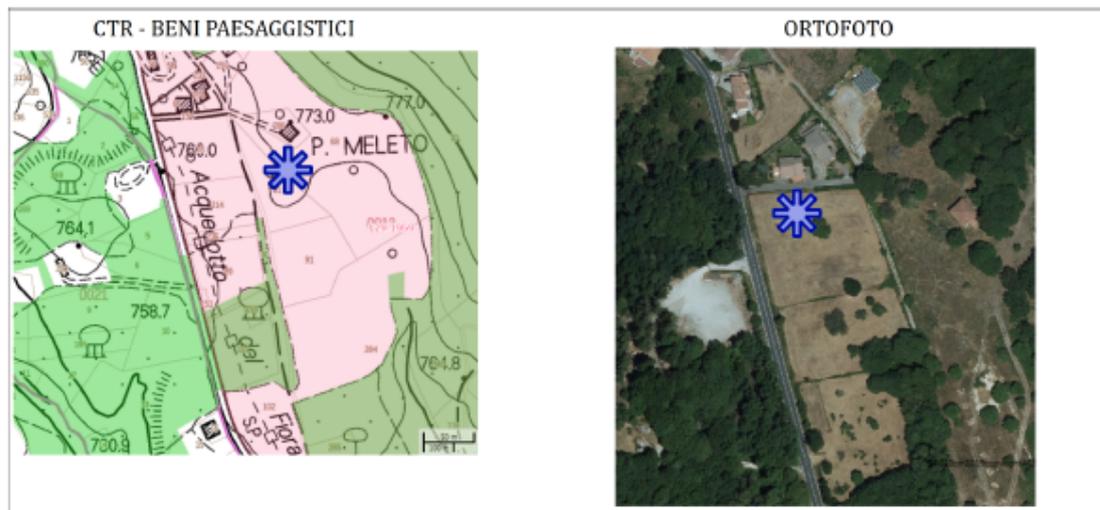
Estratto Carta Siti Natura 2000 con individuata mediante un asterisco l'area di trasformazione (fuori scala)

Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

2.4.4 Area di trasformazione 17 – Località: Meleto

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



Descrizione – Strategie

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

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

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

"a - obiettivi con valore di indirizzo

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

c - prescrizioni

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

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, del patrimonio edilizio, dei manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

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

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

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

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

Eventuali servizi possono essere collocati nell'edificio esistente.

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

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

Beni paesaggistici

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

"a- obiettivi con valore di indirizzo

c – prescrizioni"

Aspetti agronomici e ambientali

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

- a) la compatibilizzazione dello stesso con le prescrizioni d'uso, gli obiettivi e le direttive fissate per il morfotipo rurale di riferimento (art. 66.2 della disciplina),
- b) il mantenimento della continuità e della permeabilità ecologica dell'ambito, garantendo così la funzione di varco oggi individuata ed evitando l'obliteratura della connettività ecologica,
- c) il rispetto, il mantenimento e la valorizzazione delle siepi arborate ivi presenti, compiendo studi sito-specifici finalizzati a valutare - per questo - la sussistenza delle direttive di cui all'art. 54 e 55 del Regolamento forestale regionale,
- d) valutare - sulla base delle previsioni progettuali - la necessità di procedere con la predisposizione di un adeguato progetto di rimboscimento compensativo ai sensi ed in ottemperanza a quanto previsto dalla LR n. 39/2000 e smi e relativo regolamento regionale.

Aspetti geologici

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

Aspetti idraulici

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

Tutela ambientale e sostenibilità

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

In particolare:

Risorsa acqua

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

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

Energia

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

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

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

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

- Direttiva 1.1

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

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

- Direttiva 2.2

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

- Direttiva 2.3

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

- Direttiva 2.4

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

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

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

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

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

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

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

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

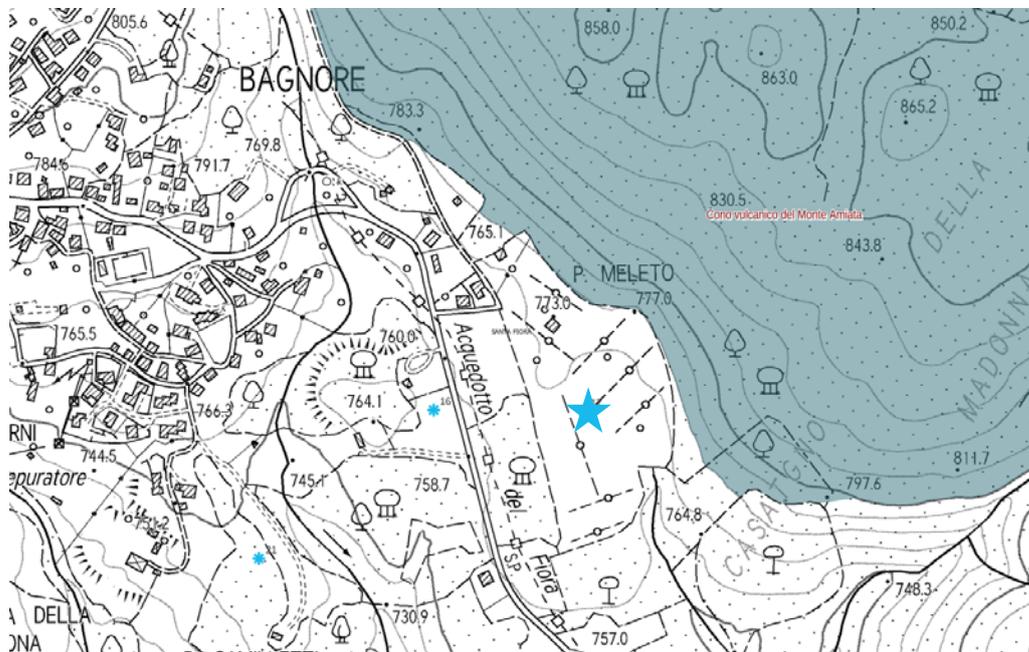
La previsione riguarda le particelle 68 -286 -81- 91 del F. 13, sul lato est della SP 6 dell'Amiata a sud-est di Bagnore, all'interno delle previsioni del Piano di Protezione civile quale area di ammassamento e può essere sfruttata per strutture turistiche leggere.

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

L'area di trasformazione interessa Beni paesaggistici e nello specifico:

- I territori coperti da foreste e boschi vincolo ai sensi dell'art. 142, co. 1, lettera g) del Dlgs 42/2004
- vincolo paesaggistico di cui al D.M. 22/05/1959 G.U. 129 del 1959.

L'area di trasformazione è esterna a Siti Natura 2000.



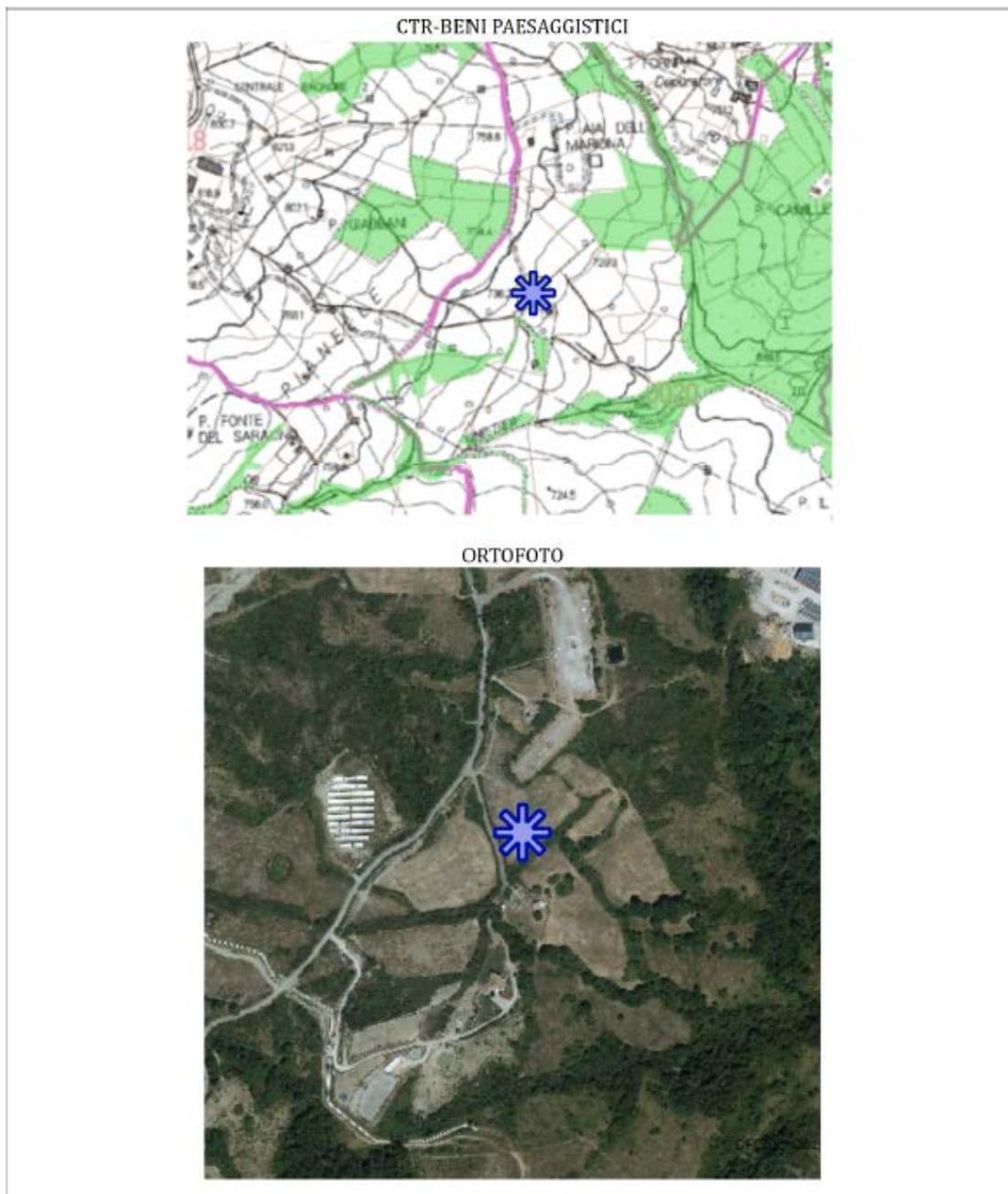
Estratto Carta Siti Natura 2000 con individuata mediante un asterisco l'area di trasformazione (fuori scala)

Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

2.4.5 Area di trasformazione 18 – Località: Bagnore – Ontani / Ginestreti

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



Descrizione – Strategie

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

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

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

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

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

Aspetti agronomici e ambientali

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

Aspetti geologici

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

Aspetti idraulici

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

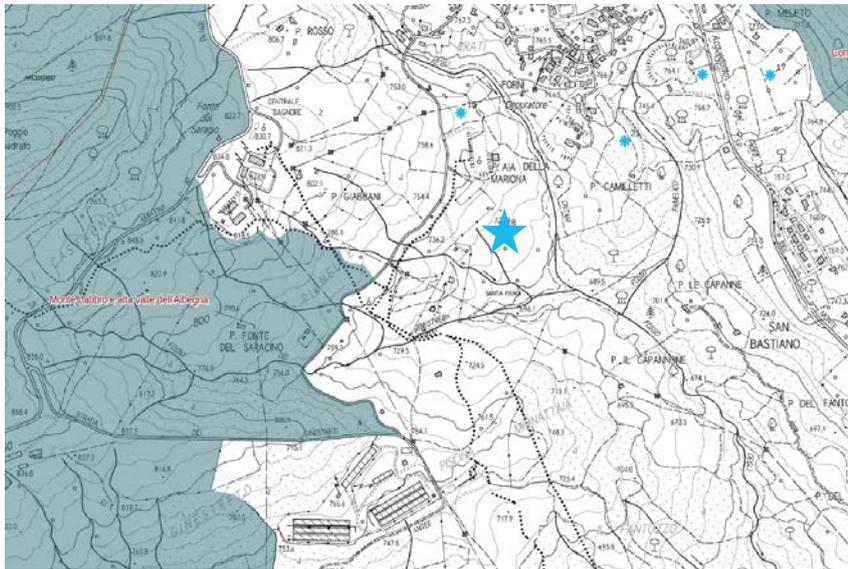
- la superficie territoriale e la superficie produttiva siano funzionali e coerenti con il contesto paesaggistico e territoriale di riferimento;
- la previsione non dovrà comportare l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici,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

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

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

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

L'area di trasformazione è esterna a Siti Natura 2000.



Estratto Carta Siti Natura 2000 con individuata mediante un asterisco l'area di trasformazione (fuori scala)

Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

2.4.6 *Area di trasformazione 19 – Località: Podere Carolina*

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



Descrizione – Strategie

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

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

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

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

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

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

Aspetti agronomici e ambientali

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

Aspetti geologici

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

Aspetti idraulici

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

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

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

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

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Nell'area di trasformazione è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del terziere di Montecatino. L'area è in diretto collegamento visuale con il centro storico di Santa Fiora.

L'area di trasformazione è esterna a Siti Natura 2000



Estratto Carta Siti Natura 2000 con individuata mediante un asterisco l'area di trasformazione (fuori scala)

Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

2.4.7 Area di trasformazione 20 – Località: Santa Fiora – Chiassi di Castello

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



Descrizione – Strategie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aspetti agronomici e ambientali

Ricade nel morfotipo rurale 9.c.

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

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

Aspetti geologici

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

Aspetti idraulici

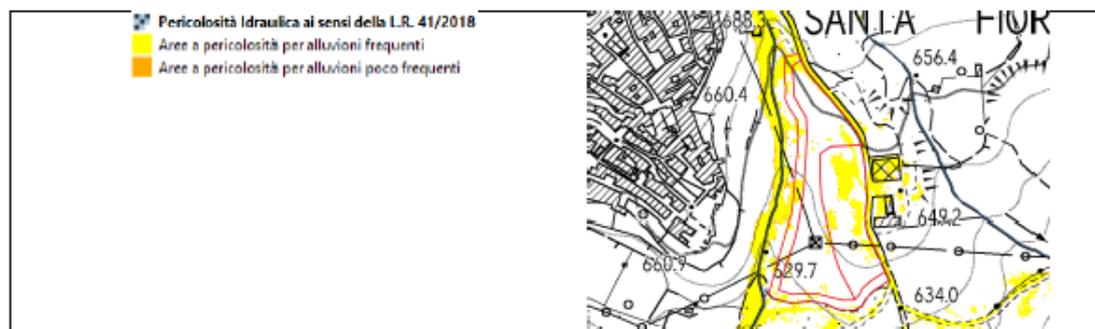


Figura 1 – Pericolosità Idraulica ai sensi della L.R. n. 41/2018

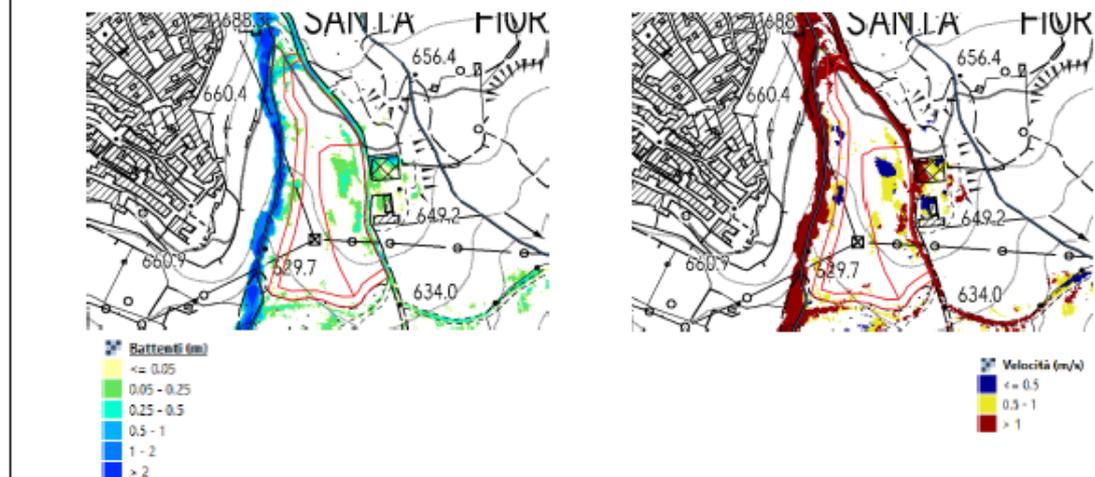


Figura 2 – Battenti (sinistra) e velocità (destra) per tempo di ritorno TR 200 anni

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 una delle opere di cui all'art. 8, c. 1, lettere a b e c,*
- *Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati annessi agricoli a condizione che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggano volume di laminazione."*

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

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

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

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

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

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

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

L'area di trasformazione ricade nel Sito Natura 2000 ZSC e ZPS coincidenti Alto corso del Fiume Fiora, pertanto, si ritiene necessario che in sede di POI o di POC la previsione venga sottoposta alla procedura di valutazione di incidenza ed alla verifica del rispetto delle misure di conservazione che hanno condotto alla designazione del sito.



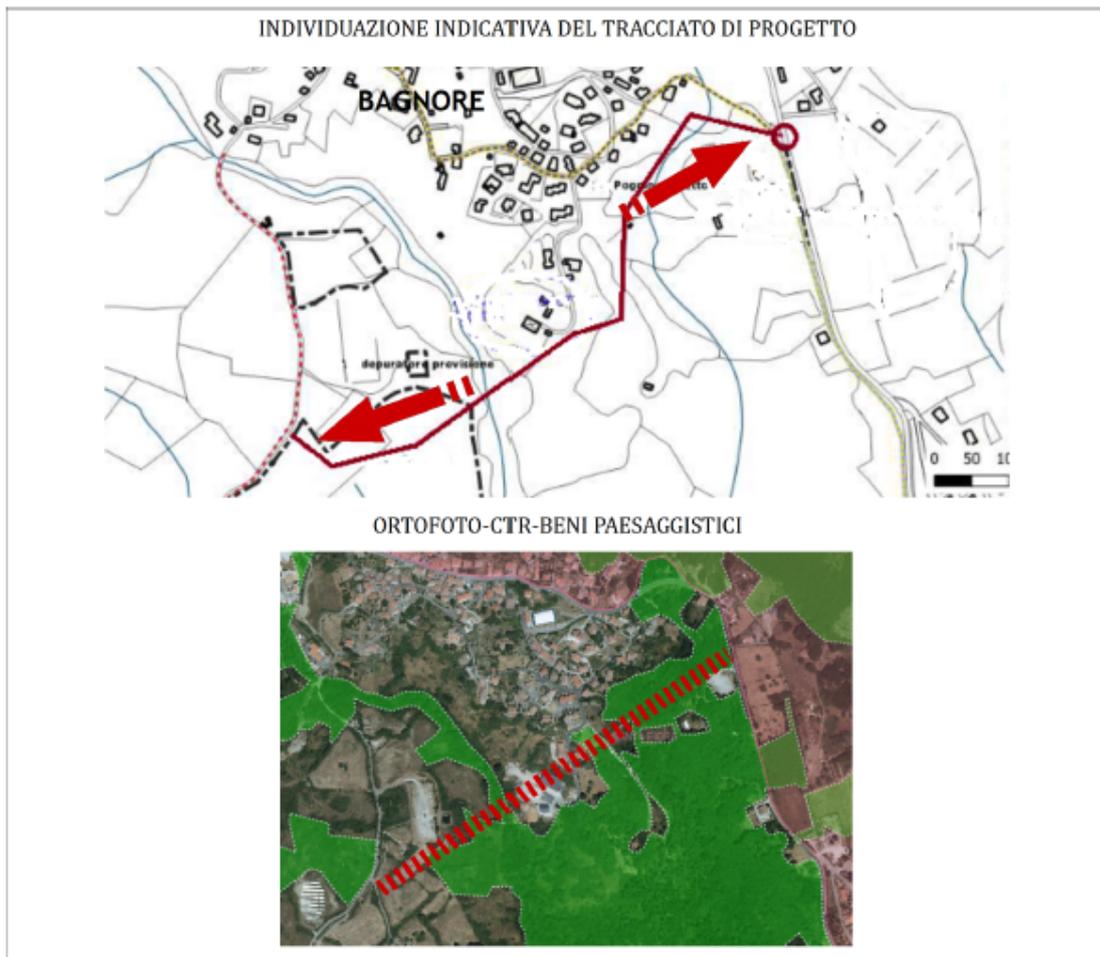
Estratto Carta Siti Natura 2000 con individuata mediante un asterisco l'area di trasformazione (fuori scala)

Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

2.4.8 Area di trasformazione 21 – Località: Bagnore

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



Descrizione - Strategie

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

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

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

Si prevede la realizzazione di una strada carrabile.

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

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

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

Aspetti geologici

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

Aspetti idraulici

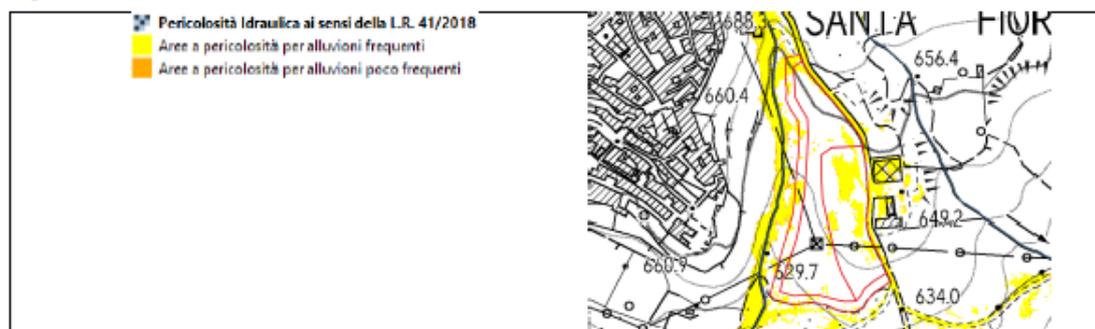


Figura 1 – Pericolosità Idraulica ai sensi della L.R. n. 41/2018

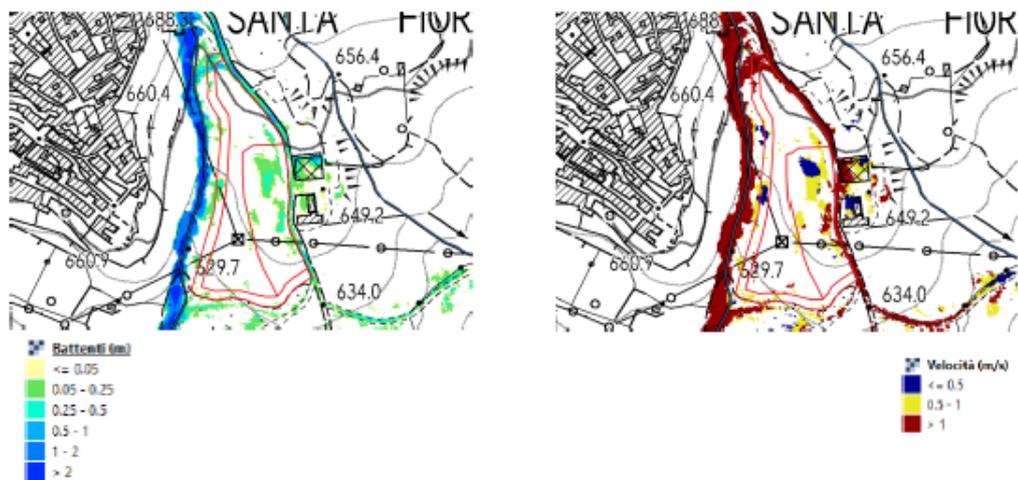


Figura 2 – Battenti (sinistra) e velocità (destra) per tempo di ritorno TR 200 anni

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 una delle opere di cui all'art. 8, c. 1, lettere a b e c,*
- *Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati annessi agricoli a condizione che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggano volume di laminazione."*

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

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

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

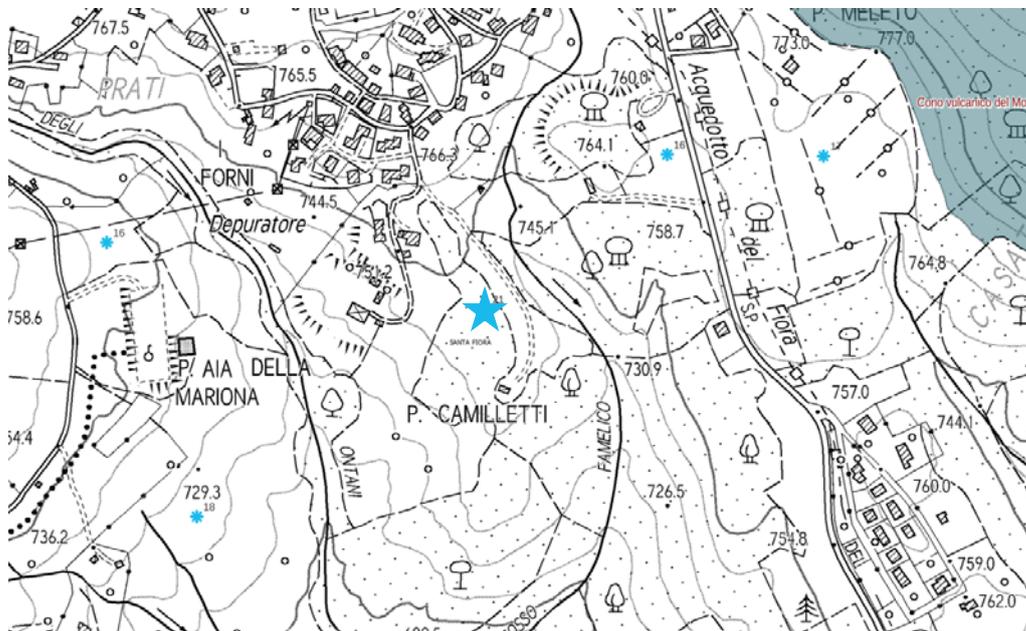
CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

La trasformazione comprende la realizzazione di un parcheggio (asterisco) e di un percorso di accesso al Centro Storico di Santa Fiora (freccia) lungo la strada dei Gobbacci.
Il parcheggio è collocato lungo la SP Pitigliano-Santa Fiora, di valore paesaggistico.
A ovest del parcheggio è previsto il percorso di accesso al Centro Storico.

L'area di trasformazione interessa Beni paesaggistici e nello specifico:

- I territori coperti da foreste e boschi vincolo ai sensi dell'art. 142, co. 1, lettera g) del D. lgs 42/2004

L'area di trasformazione non ricade in Siti Natura 2000.



Estratto Carta Siti Natura 2000 con individuata mediante un asterisco l'area di trasformazione (fuori scala)

Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

2.4.9 *Area di trasformazione 32 – Località: Bagnolo / Santa Fiora / Bagnore / Aiole*

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

INDIVIDUAZIONE



CTR-BENI PAESAGGISTICI





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

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

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

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

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

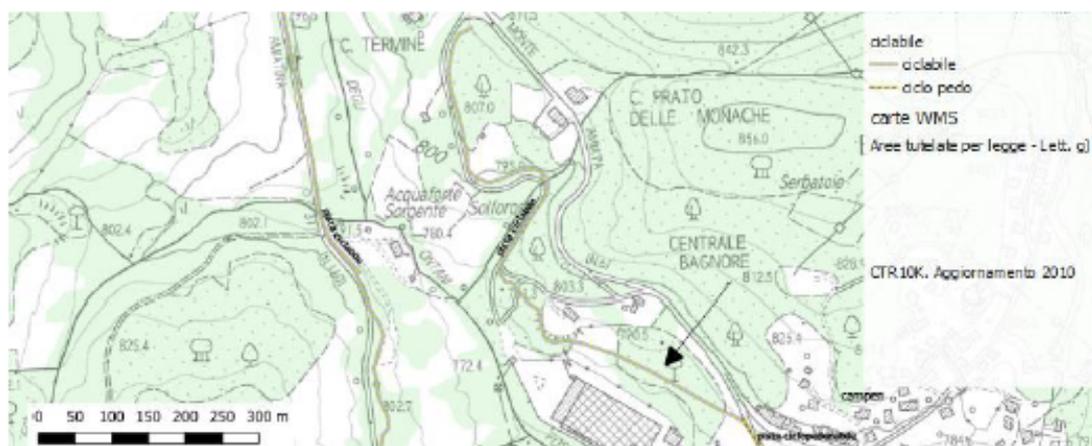
All'arrivo del nucleo di San Bastiano, dentro al quale è stato verificato che non vi è la possibilità di attraversarlo con la ciclabile, è previsto l'attraversamento della provinciale correndo su questo lato fino all'ingresso di Bagnore. (fino a qui il percorso è all'interno di un vincolo ambientale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



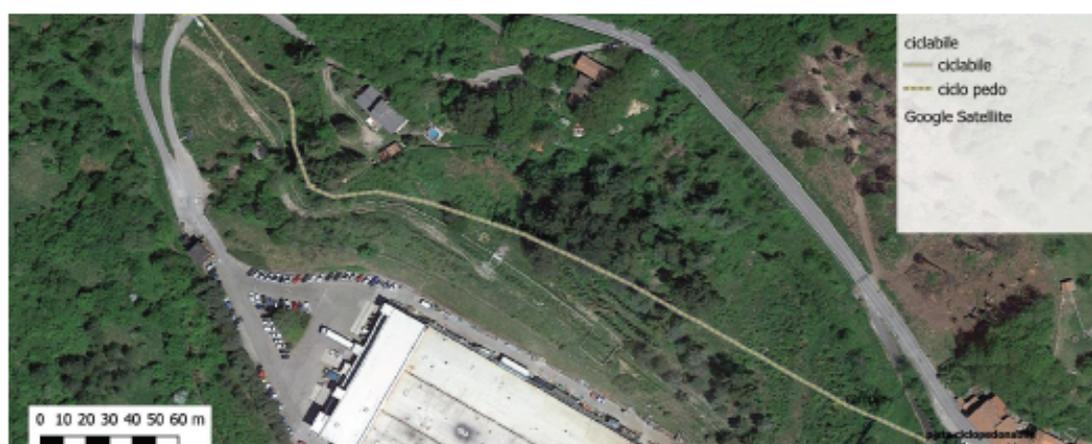
All'interno della frazione Bagnore il percorso si trasforma in ciclopedonale in quanto la geometria delle vie attraversate non consente di spingersi oltre.



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



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



Il tratto Santa Fiora – Marroneto – Bagnolo

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

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



Tratto iniziale Santa Fiora



Via Matteotti nella frazione di Marroneto



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



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

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

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

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

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

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

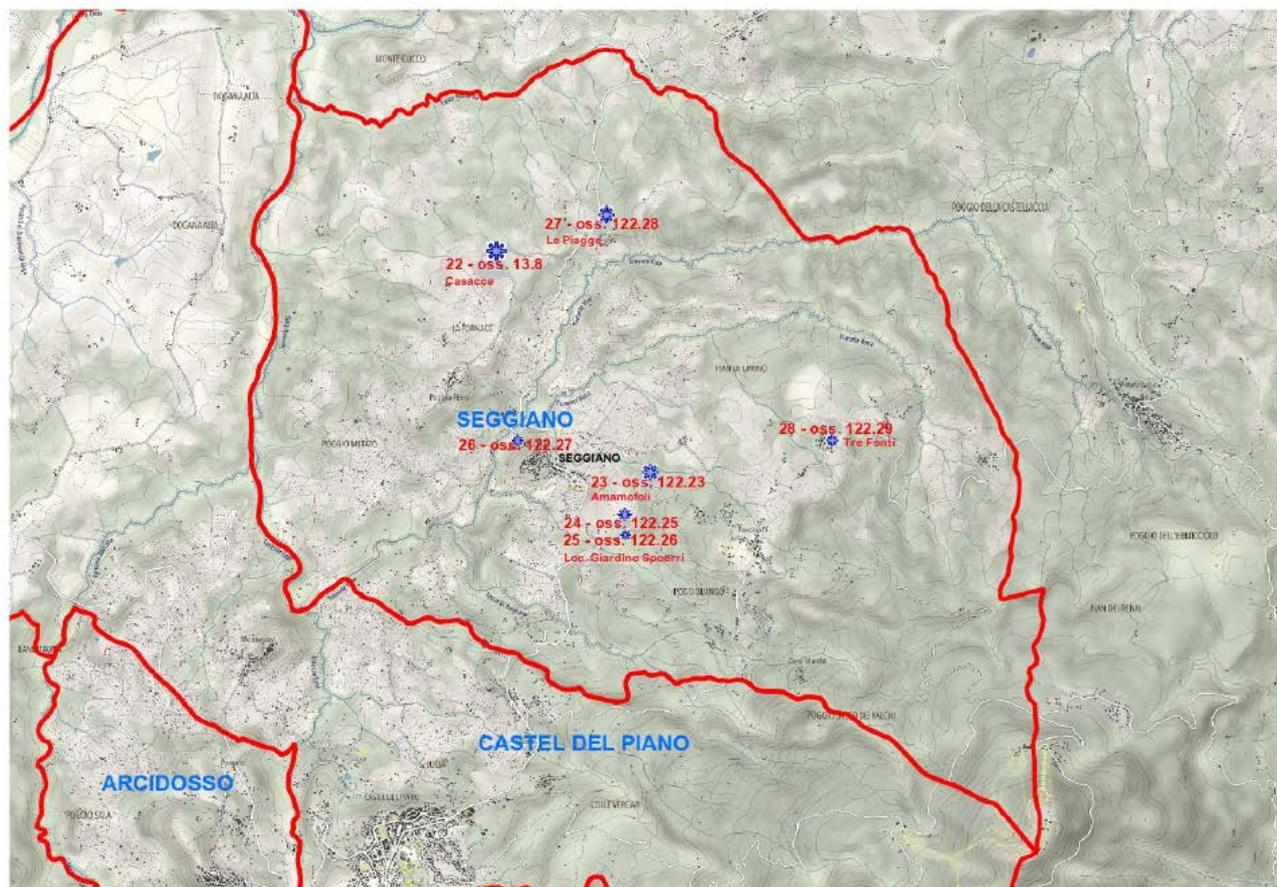
La ciclopedonale in programmazione propone e incentiva una mobilità alternativa che di fatto già si pratica ma con problemi di sicurezza notevoli. Non è raro, infatti, vedere cittadini che si spostano a piedi o in bicicletta lungo la provinciale senza la protezione di barriere fisiche, sia di segnaletica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

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

Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

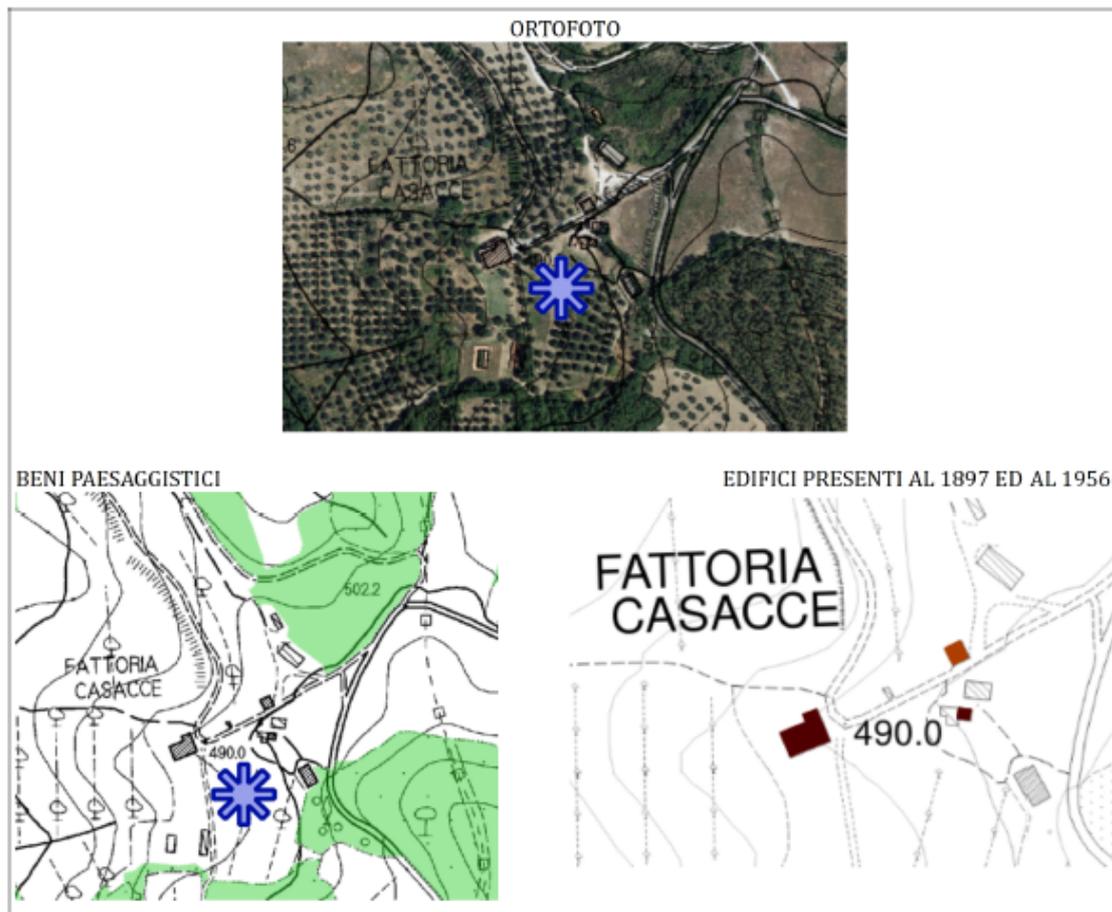
2.5 Comune di SEGGIANO



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

2.5.1 Area di trasformazione 22 – Località: Casacce – Podere Montale

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 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 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-agraria 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 podereale e interpodereale 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.

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

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 oliveti 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.

L'area di trasformazione è esterna a Siti Natura 2000.



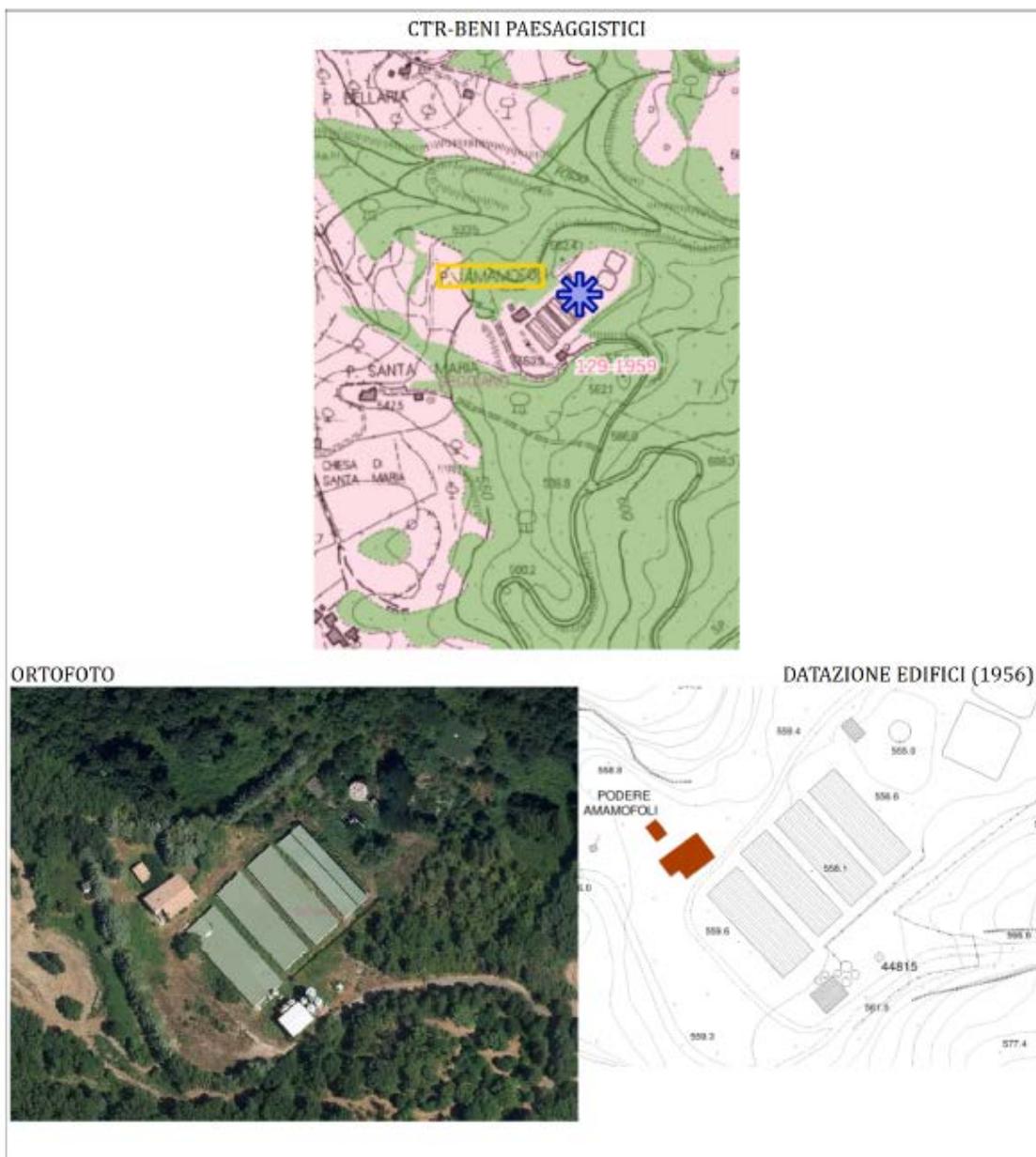
Estratto Carta Siti Natura 2000 con individuata mediante un asterisco l'area di trasformazione (fuori scala)

Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

2.5.2 Area di trasformazione 23 – Località: Amamofoli

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



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 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);
- 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.

La direttiva 3.b.5 della scheda di vincolo di cui al DM 22/05/1959 G.U. 129 del 1959 evidenzia fra l'altro 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".

Per quanto sopra il cambio di destinazione d'uso di tutte le volumetrie agricole presenti appare eccessivo e non compatibile con il contesto territoriale e paesaggistico di riferimento, alterandone la qualità morfologica e percettiva.

La soluzione di trasformazione che si rifà al progetto redatto dall'artista Spoerri, che prevede di riutilizzare i fabbricati esistenti con soluzioni innovative e basate sulla creatività artistica di qualità, risulta maggiormente coerente con il contesto rurale e paesaggistico di riferimento.

Alcune delle destinazioni indicate (turistico ricettive o commerciali) possono creare un elemento di disvalore in termini ambientali e paesaggistici, introducendo una funzione decontestualizzata, e dovranno essere attentamente valutate in sede di PO.

Qualora il PO preveda la soluzione di intera sostituzione delle volumetrie esistenti e l'insediamento di nuove funzioni (diverse od integrative dei laboratori artistici prefigurati dalla soluzione Spoerri), al fine di rendere sostenibili i nuovi carichi urbanistici determinati dalle nuove funzioni in un'area priva di urbanizzazioni, sarà necessario effettuare una consistente riduzione delle volumetrie esistenti oggetto di recupero (pari a circa 3000 mq di SE), attuando anche modalità perequative per trasferire i volumi in eccesso in altri contesti urbani.

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 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.

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 foresteria 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.

ESTRATTI GRAFICI PROGETTO 'Orcus porcus' di Daniel Spoerri



CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

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.

L'area di trasformazione interessa Beni paesaggistici e nello specifico:

- I territori coperti da foreste e boschi vincolo di cui alla lettera g) dell'articolo 142, co 1 del Dlgs 42/2004
- D.M. 22/05/1959 G.U. 129 del 1959.

L'area di trasformazione non ricade in Siti Natura 2000.



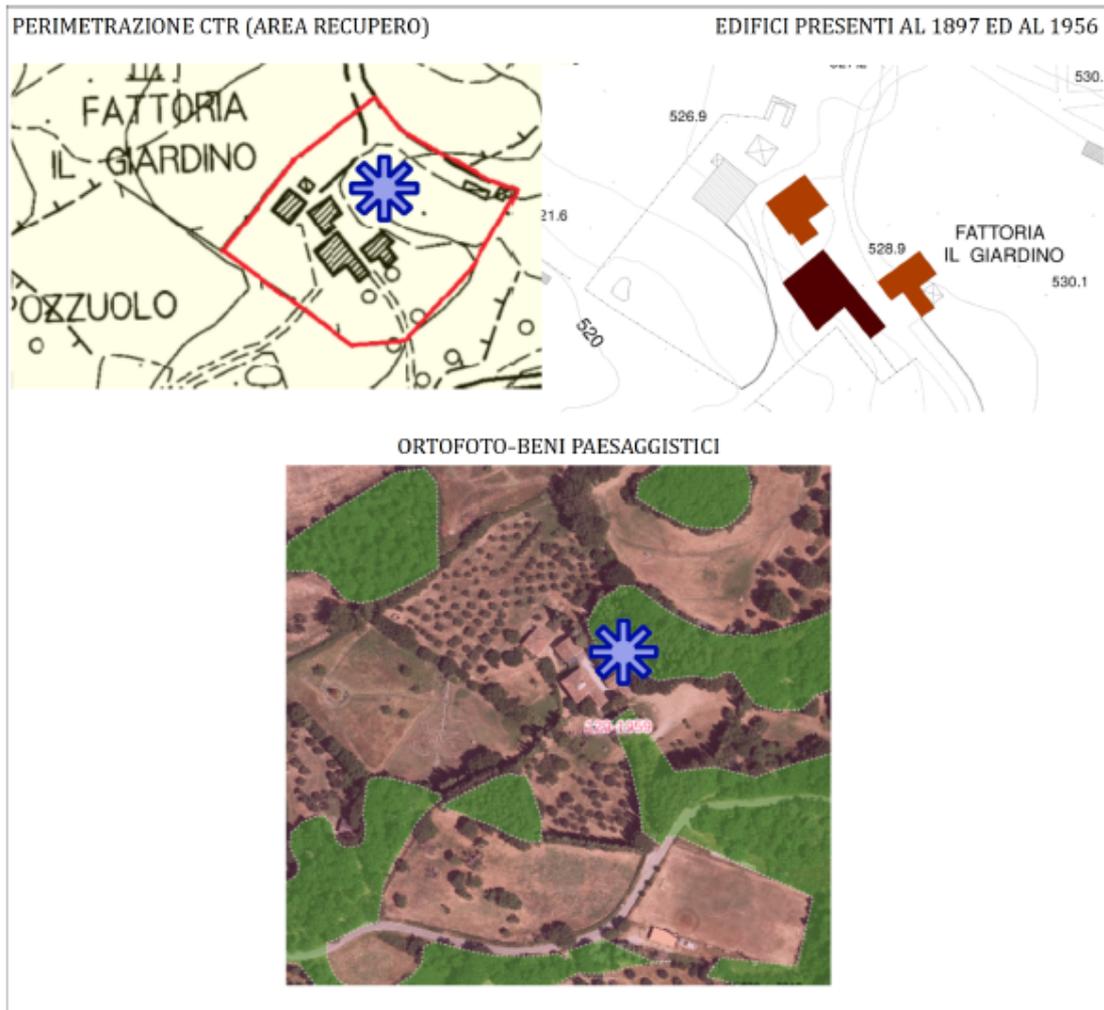
Estratto Carta Siti Natura 2000 con individuata mediante un asterisco l'area di trasformazione (fuori scala)

Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

2.5.3 Area di trasformazione 24 – Località: Giardino Spoerri

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



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 rimboscimento, 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

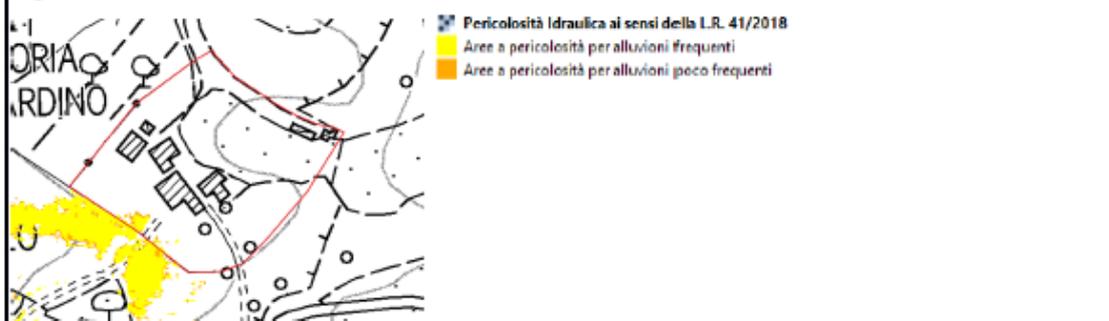
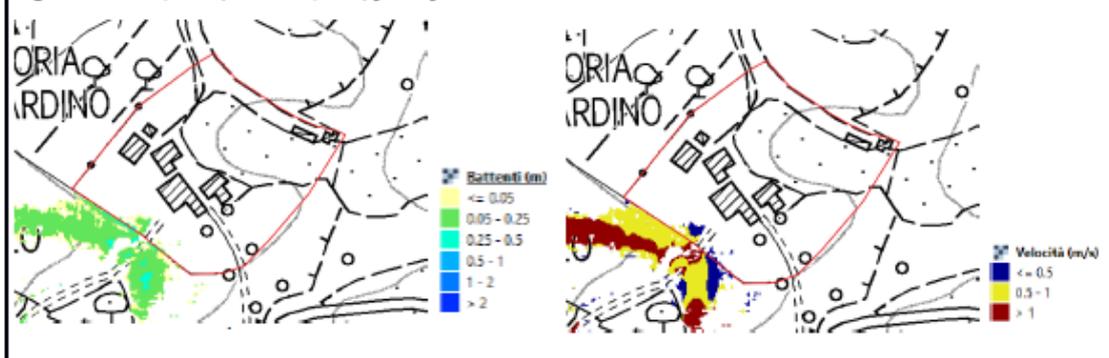


Figura 2 – Battenti (sinistra) e velocità (destra) per tempo di ritorno TR 200 anni



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 una 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.

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

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.

L'area di trasformazione interessa Beni paesaggistici e nello specifico:

- I territori coperti da foreste e boschi vincolo ai sensi dell'art. 142, co.1, lettera g) del D.lgs 42/2004
- Vincolo per D.M. 22/05/1959 G.U. 129 del 1959

L'area di trasformazione non ricade in Siti Natura 2000.



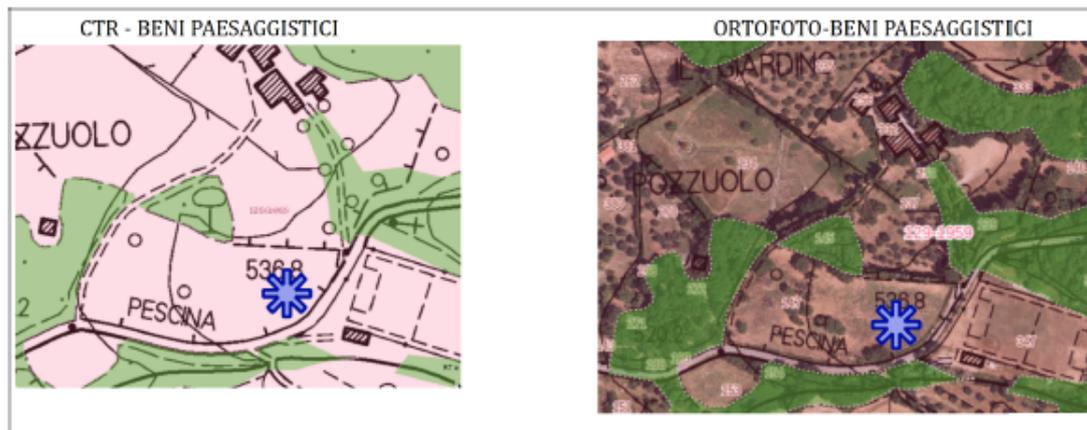
Estratto Carta Siti Natura 2000 con individuata mediante un asterisco l'area di trasformazione (fuori scala)

Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

2.5.4 Area di trasformazione 25 – Località: Seggiano

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

Parcheggio 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

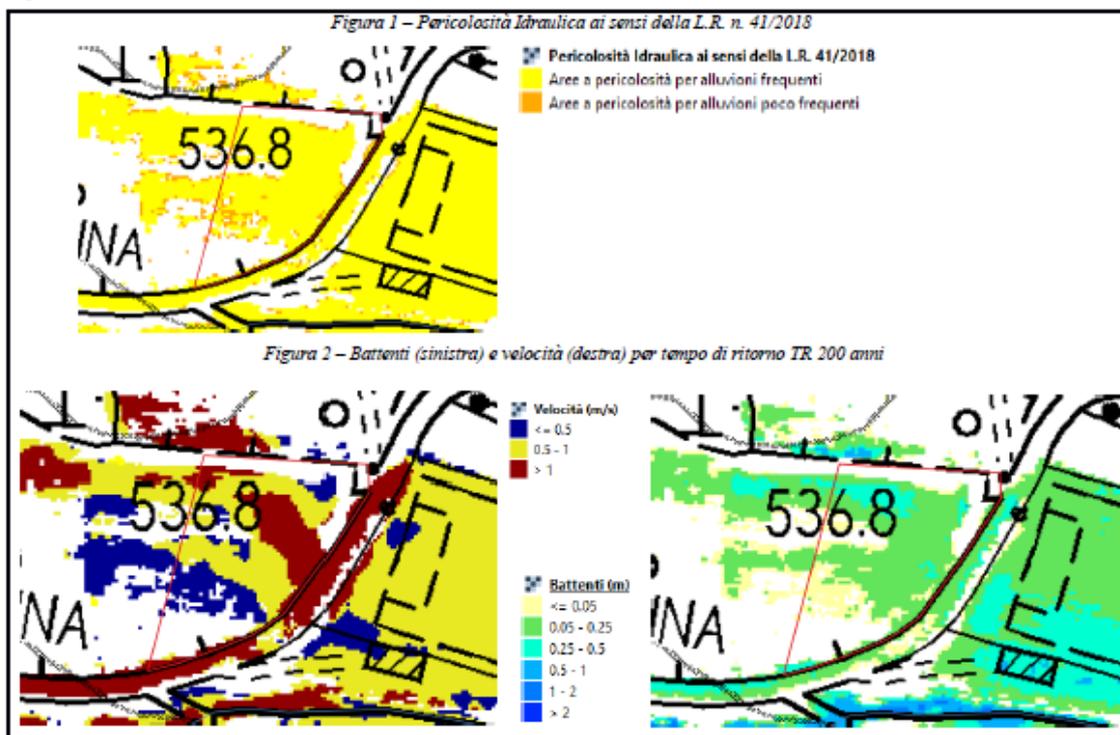
Ricade nel morfotipo rurale 16.a, a cui dovranno essere coerenti le sistemazioni dell'area e le specie vegetali introdotte.

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



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 una 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 occultandole 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.

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Nell'area di trasformazione 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)

L'area di trasformazione interessa il vincolo per D.M. 22/05/1959 G.U. 129 del 1959.

L'area di trasformazione non ricade in Siti Natura 2000.



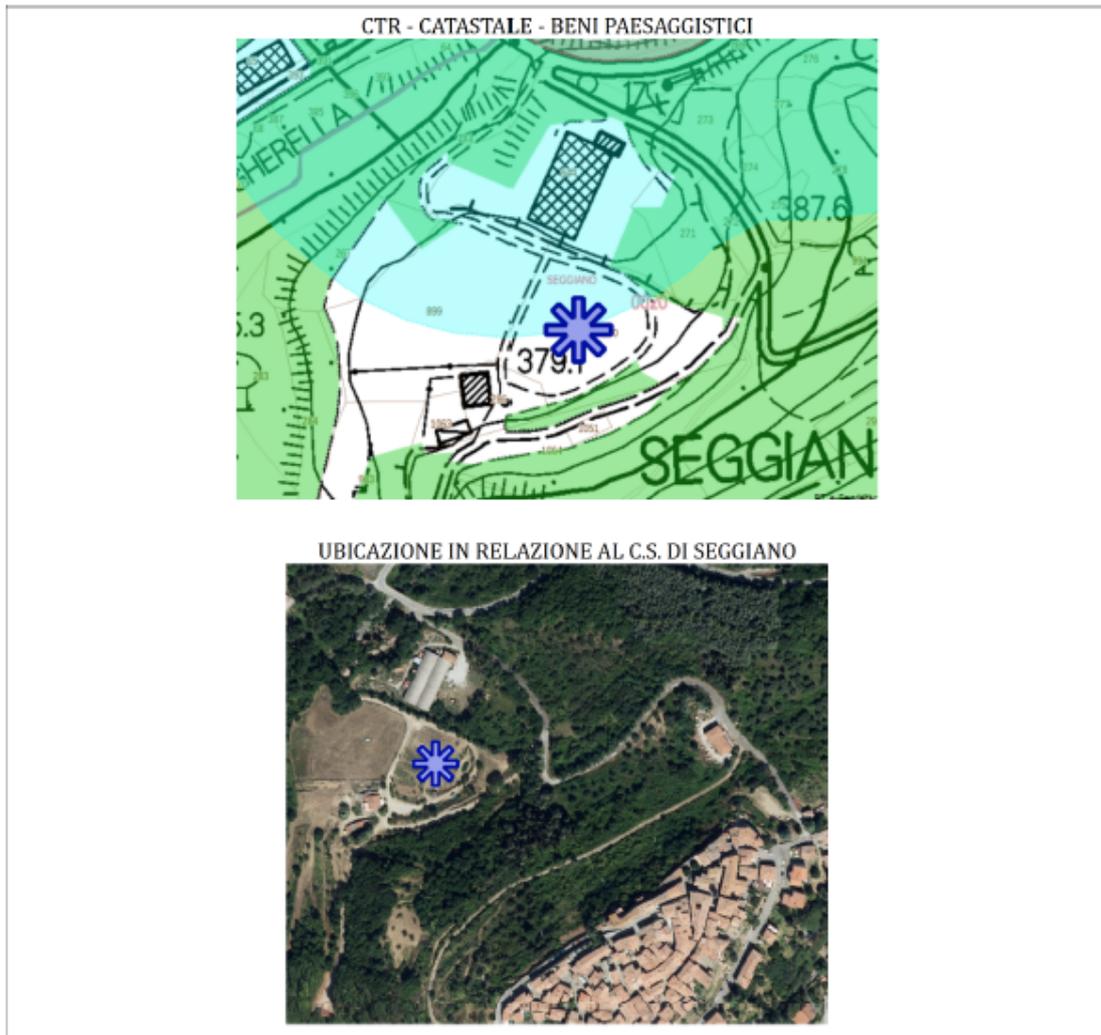
Estratto Carta Siti Natura 2000 con individuata mediante un asterisco l'area di trasformazione (fuori scala)

Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

2.5.5 Area di trasformazione 26 – Località: Seggiano centro storico

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



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 interservisibilità 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 rimboscimento, 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 geotecnico 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.

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Nell'area di trasformazione si prevede la realizzazione di un parcheggio a servizio del centro storico di Seggiano, raggiungibile dal parcheggio tramite via della Crocina.

L'area di trasformazione interessa Beni paesaggistici e nello specifico:

- I territori coperti da foreste e boschi vincolo ai sensi dell'art. 142, co.1, lettera g) del D. lgs 42/2004
- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua vincolo ai sensi dell'art. 142, co.1, lettera c) del D. lgs 42/2004

L'area di trasformazione non ricade in Siti Natura 2000.



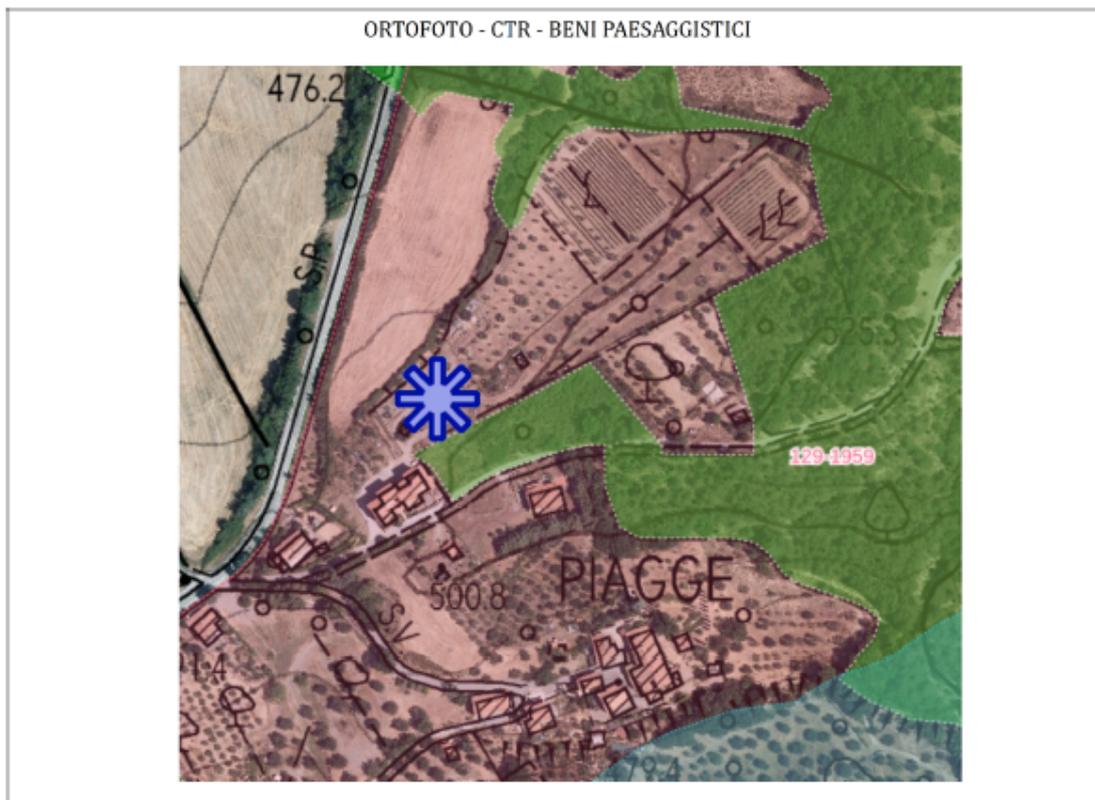
Estratto Carta Siti Natura 2000 con individuata mediante un asterisco l'area di trasformazione (fuori scala)

Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

2.5.6 Area di trasformazione 27 – Località: Le Piagge

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



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 conchiusa;
- 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."

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Nell'area di trasformazione si prevede la realizzazione di un parcheggio a servizio del centro storico di Seggiano, raggiungibile dal parcheggio tramite via della Crocina.

L'area di trasformazione interessa il vincolo per D.M. 22/05/1959 G.U. 129 del 1959.

L'area di trasformazione non ricade in Siti Natura 2000.



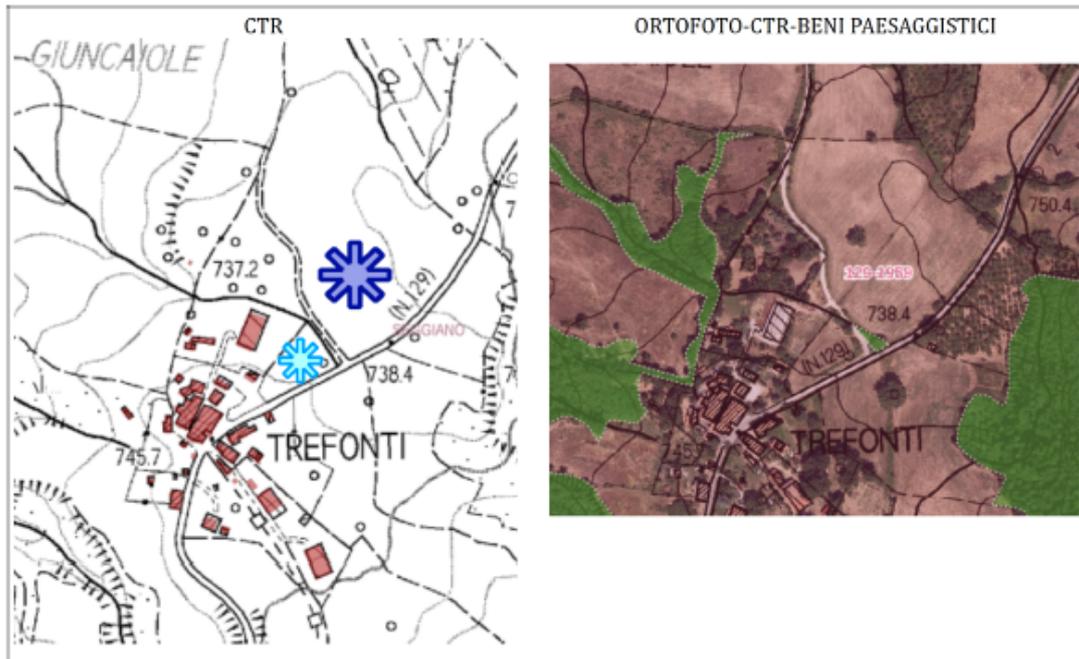
Estratto Carta Siti Natura 2000 con individuata mediante un asterisco l'area di trasformazione (fuori scala)

Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

2.5.7 Area di trasformazione 28 – Località: Tre Fonti

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



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 arboree, 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'obliterazione 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 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:

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 ocludendole 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 chiusa;
- 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.

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Nell'area di trasformazione si prevede la realizzazione di un nuovo stabilimento e albergo termale presso Tre Fonti per favorire lo sviluppo del turismo rurale.

L'area di trasformazione interessa il vincolo per D.M. 22/05/1959 G.U. 129 del 1959.

L'area di trasformazione non ricade in Siti Natura 2000.

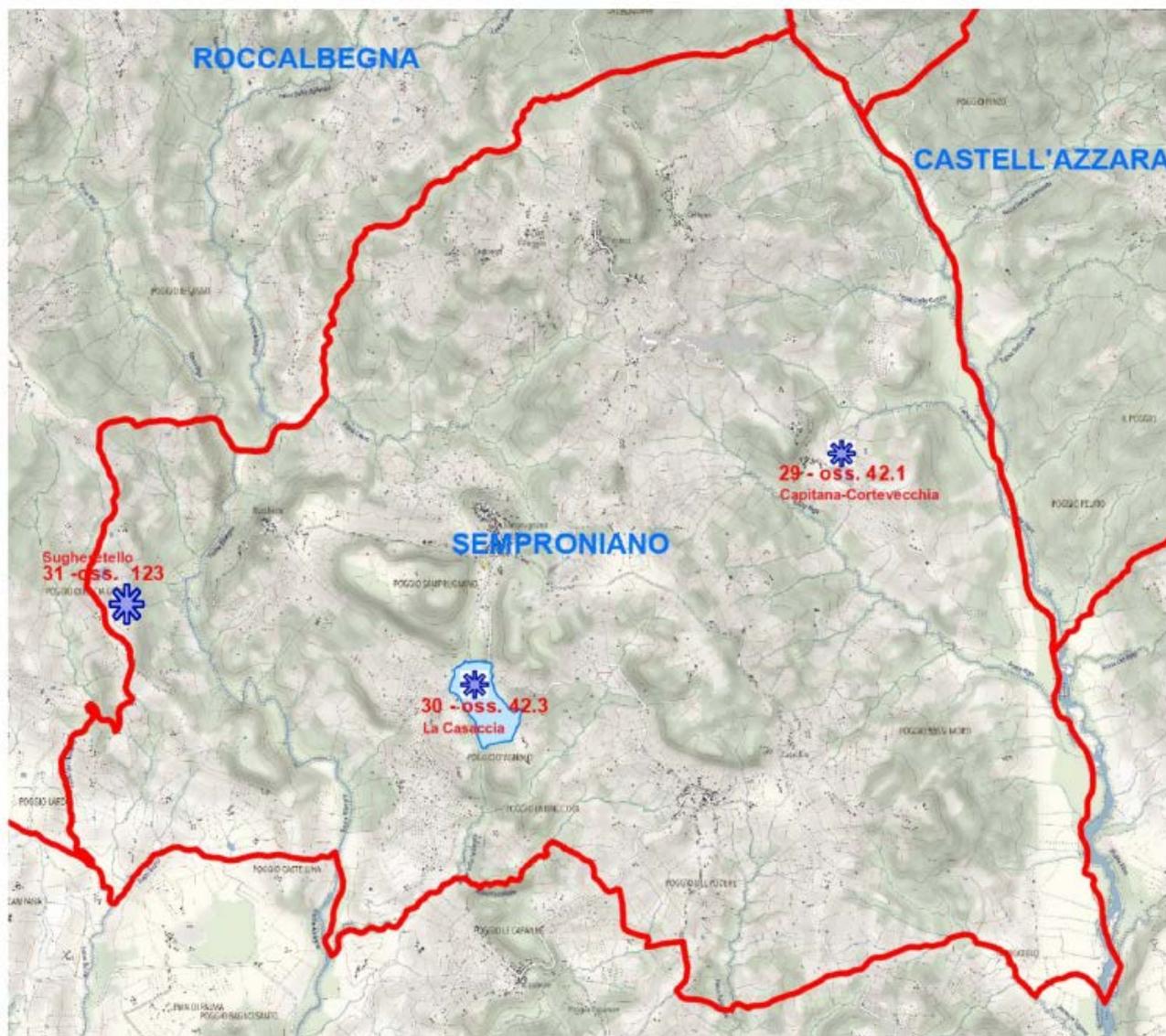


Estratto Carta Siti Natura 2000 con individuata mediante un asterisco l'area di trasformazione (fuori scala)

Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

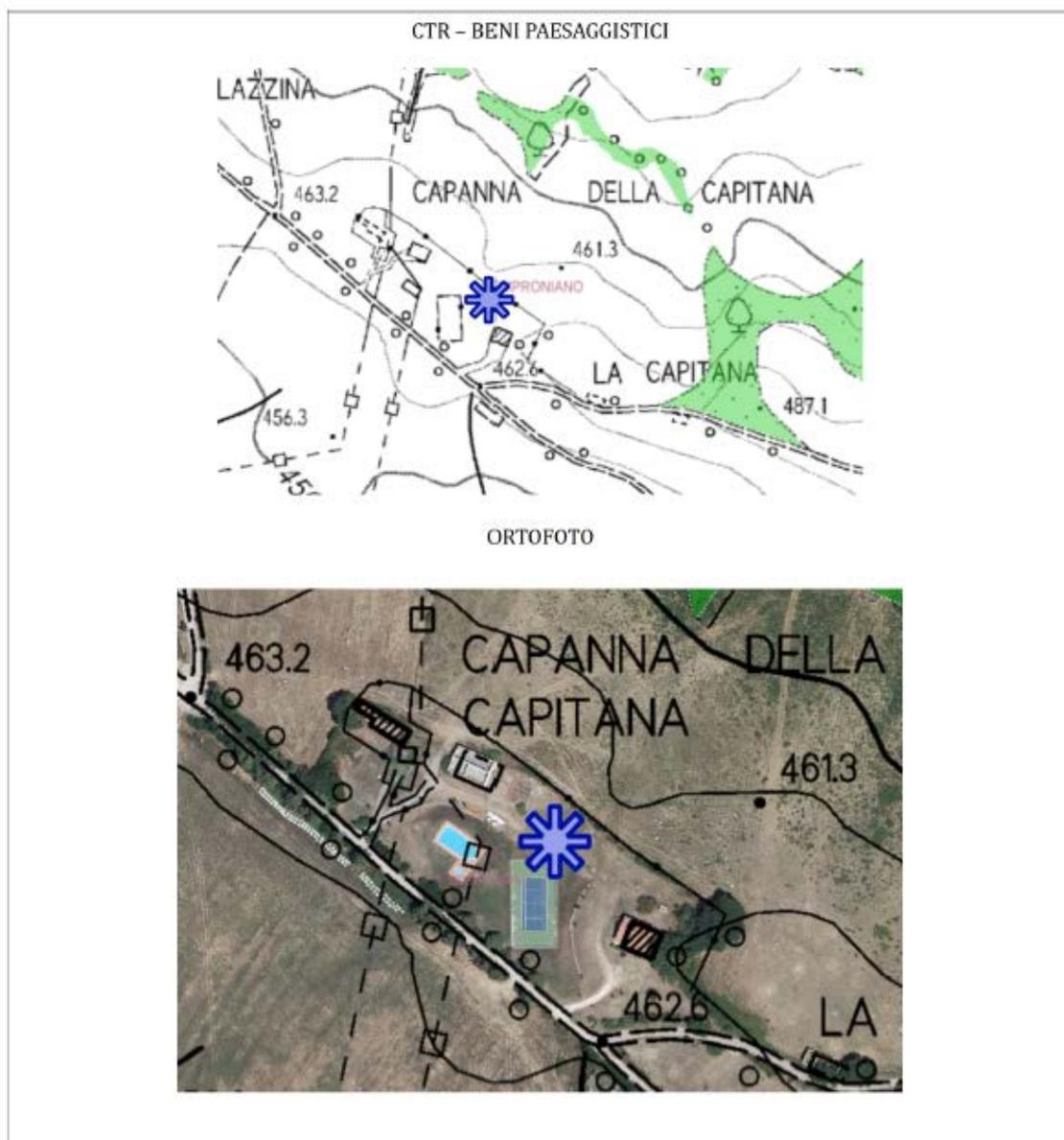
2.6 Comune di SEMPRONIANO



29	OSS 42.1	Località: Capanna della Capitana – Cortev ecchia NUOVO INSEDIAMENTO TURISTICO RICETTIVO
30	OSS 42.3	Località: Podere La Casaccia II-III AMPLIAMENTO DEL CENTRO DI RECUPERO DEGLI ANIMALI ESOTICI E SELVATICI
31	OSS 123	Località: Podere Sugheretello COMPLESSO AD USO TURISTICO-RICETTIVO

2.6.1 Area di trasformazione 29 – Località: Capanna della Capitana - Cortevecchia

Comune SEMPRONIANO	AREA DI TRASFORMAZIONE 29	
	Ind. Catastale:	Località: CAPANNA DELLA CAPITANA - CORTEVECCHIA
Oss. 42.1	F. 35 part. 27-66-90-95 parziali part. 91-92-93-94-81-82-68-45	NUOVO INSEDIAMENTO TURISTICO RICETTIVO



Descrizione – Strategie

Nuova attrezzatura turistico-ricettiva con recupero edifici esistenti e nuova edificazione, a completamento della struttura esistente del podere "Capanna della Capitana", a formare un insediamento compatto tipico dei borghi rurali.

La viabilità di accesso (strada vicinale di uso privato) è interna all'azienda.

I parcheggi dovranno essere reperiti nell'ambito di pertinenza più prossimo all'area d'intervento. Qualora ciò non sia possibile, o per ridurre il transito di mezzi meccanizzati sulla viabilità di accesso, potranno essere valutate soluzioni di collocazione diverse per le aree di sosta, purché tale opzione non comporti la trasformazione di aree rurali distanti dalla struttura turistica.

Gli edifici esistenti hanno indicativamente una SE totale di mq 1.200 ed un volume totale stimato esistente di mc 3.500.

I nuovi edifici dovranno avere dimensioni e altezze commisurati all'esistente.

Gli edifici esistenti di impianto storico (anteriori al 1956) sono soggetti a tutela e valorizzazione delle caratteristiche storico-tipologiche e testimoniali.

La accessibilità deve avvenire dalla viabilità esistente, da mantenere non asfaltata.

Le aree libere devono essere sistemate con verde alberato, prato, siepi, macchie boscate per creare continuità ecologica e paesaggistica con le aree rurali circostanti e fra i lembi boscati a nord-est dell'ambito ed il verde lungo strada.

Prevedere esclusivamente ridotte aree di sosta, sistemate a verde o sterrate.

Deve essere mantenuta ed implementata la fascia verde lungo la strada vicinale che unisce la strada provinciale con l'ambito di intervento Capanna della Capitana.

Devono essere previste aree a verde alberato (non attrezzato) nelle eventuali porzioni ricadenti in pericolosità geomorfologica G4 (frana attiva), se interne all'ambito di intervento.

Deve essere garantita la tutela, la conservazione e, ove necessario, il ripristino delle dotazioni ecologiche presenti (siepi, filari, lembi e macchie boscate, esemplari arborei isolati, ecc.), previa analisi agronomica e paesaggistica della situazione esistente, a corredo della maglia agraria tradizionale.

Beni paesaggistici

Nell'area non sono presenti vincoli paesaggistici.

Aspetti agronomici e ambientali

L'area individuata da destinare a attrezzatura turistico ricettiva ricade, secondo la carta della rete ecologica, d'ambito (ST_06) all'interno di una tessera dell'urbanizzato rurale ricadente in ambiti agricoli o forestali.

Riferendosi ai morfotipi rurali l'area ricade nel morfotipo 9.c (Morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna ad elevato valore ecologico (HNVF – High Natural Value Farmland).

La Disciplina del PSI, relativamente alla prevista trasformazione, segnala alcuni profili di incongruenza che, sebbene non ostativi, richiedono approfondimenti specifici.

In particolare, riferendosi al morfotipo 9.c, il PSI (art. 66.2) individua i seguenti indirizzi d'uso che appaiono in parziale contrasto con la prevista trasformazione:

- promuove la tutela, la conservazione e, ove necessario, il ripristino delle dotazioni ecologiche (siepi, filari, lembi e macchie boscate, esemplari arborei isolati, ecc.) a corredo della maglia agraria tradizionale;
- contrasta i processi di semplificazione e omogeneizzazione del paesaggio agrario promuovendo forme di agricoltura multifunzionale e limitando i processi di intensificazione delle attività agricole;
- promuove la tutela e la valorizzazione dei sistemi insediativi storici demandando al PO l'individuazione del patrimonio insediativo di valore storico-architettonico e la definizione di specifiche discipline di conservazione e recupero.

Nella progettazione della trasformazione si dovranno sviluppare gli elementi per il superamento di tali contrasti.

Aspetti geologici

L'area di trasformazione ricade in un contesto geomorfologico parzialmente stabile privo di forme geomorfologiche attive/quiescenti che possono interessare direttamente l'area d'intervento ma con la presenza di frane attiva che delimitano sia l'area della Capanna della Capitana sia l'area del parcheggio dell'Aiaccia. 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 attive (G.4).

Per l'eventuale area di parcheggio in Loc. l'Aiaccio, l'intervento di progetto dovrà evitare modifiche morfologiche con scavi importanti e riporti di terreno.

Aspetti idraulici

L'area è lambita e/o interessata da un tratto di Reticolo Idrografico ai sensi della L.R.n.79/2012 (TS62425) il cui quadro conoscitivo in merito alla pericolosità idraulica risulta completamente o parzialmente non approfondito

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

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

Dato il 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 previsione risulta coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:

- la nuova edificazione sia rapportata al contesto edilizio e paesaggistico esistente senza alterarne la qualità morfologica e percettiva ed i nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze;
- sia valutata la possibilità di reperire i parcheggi nell'ambito di pertinenza più prossimo all'area d'intervento, al fine di non interferire con la viabilità podereale storica esistente e di non impegnare altre aree poste in contesti molto distanti dall'ambito di intervento.

CONTRIBUTO DELLA PROVINCIA DI GROSSETO

Considerate le strutture sportive esistenti (piscina e campo sportivo), nel caso di sostituzione si fa presente che l'art.23, c.9 delle Norme del P.T.C. 2010 prevede di realizzare le strutture pertinenziali per il tempo libero (campi da tennis, piscine etc.), tenendo conto dei seguenti criteri:

- * ubicazione nelle pertinenze dei fabbricati;
- * definizione di accorgimenti (collocazione di siepi e alberature, scelta di aree non percepibili alla visuale) efficaci per contenere l'impatto paesaggistico;
- * prevedere forme e materiali adeguati al contesto paesistico-ambientale, evitando elementi standardizzati;
- * dimostrazione di fattiva realizzazione in riferimento alla compatibilità con il sistema ambientale (bilancio idrico, cuneo salino etc.).

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Nell'area di trasformazione si prevede la realizzazione Nuova attrezzatura turistico-ricettiva con recupero edifici esistenti e nuova edificazione, a completamento della struttura esistente del podere "Capanna della Capitana", a formare un insediamento compatto tipico dei borghi rurali.

L'area di trasformazione non ricade in Siti Natura 2000.



Estratto Carta Siti Natura 2000 con individuata mediante un asterisco l'area di trasformazione (fuori scala)

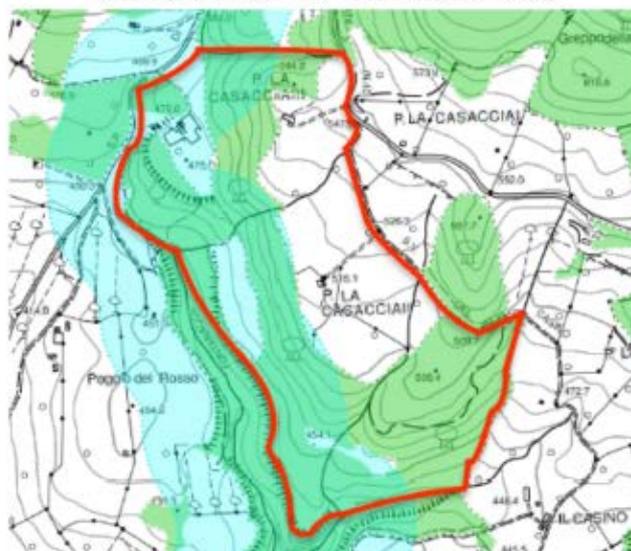
Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

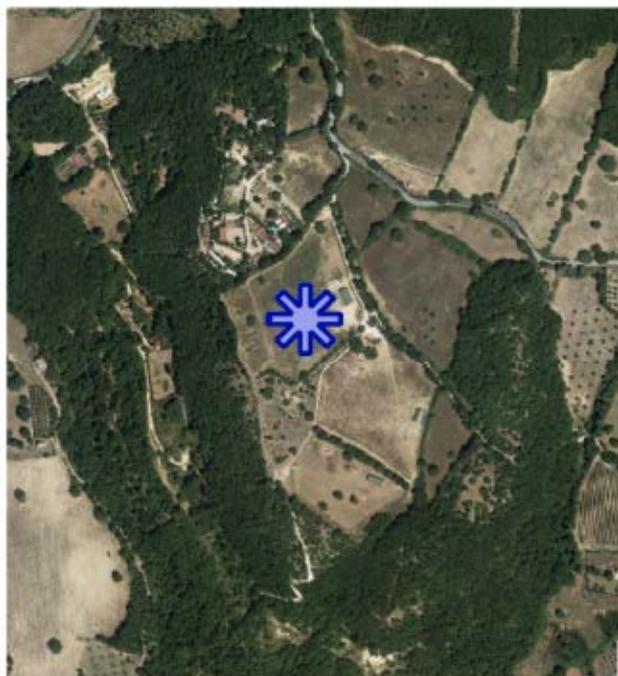
2.6.2 Area di trasformazione 30 – Località: Podere La Casaccia II - III

Comune SEMPRONIANO	AREA DI TRASFORMAZIONE 30	
Oss. 42.3	Ind. Catastale:	Località: Podere La Casaccia II-III
	F. 52 part. varie	AMPLIAMENTO DEL CENTRO DI RECUPERO DEGLI ANIMALI ESOTICI E SELVATICI

PERIMETRAZIONE CTR – BENI PAESAGGISTICI



ORTOFOTO



Descrizione – Strategie

Ampliamento del Centro di recupero degli animali esotici e selvatici della Maremma posto in località Podere La Casaccia II e III.

Inserimento del perimetro in parte già disciplinato dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico vigente di cui si chiede ampliamento così come elaborato da parte di questa amministrazione da parte della Variante Anticipatoria adottata nel 2020 (di cui procedura già assolta: pubblicazione BURT – fase osservazioni e controdeduzioni).

L'azione è inserita nel PSI nell'Art. 84 - Azioni strategiche locali, "Azione 10 - Centro Recupero Animali Selvatici della Maremma CRASM (Comune di Semproniano)"

Si ripropone la previsione del RU come area di trasformazione esterna al TU nel PSI.

Non è possibile definire in questa fase l'eventuale nuovo consumo di suolo in quanto si tratterà di attrezzature specifiche legate al particolare uso dell'ambito e strettamente dipendenti dai tipi di animali che – di volta in volta – necessitano di recupero.

Beni paesaggistici

Parzialmente in zona boscata ed in vincolo fluviale.

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 12.3 I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, 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. Da un punto di vista ecologico l'area è interessata dal nodo degli agroecosistemi e, in parte, da aree forestali di connettività. La consultazione della carta della rete ecologica d'ambito evidenzia la presenza, nell'area di trasformazione, di elementi lineari e puntuali della rete ecologica locale (siepi arborate e elementi arborei isolati).

Riferendosi alla prevista trasformazione sarà necessario, nello sviluppo della relativa progettazione, tenere in considerazione:

- a) la necessità di verificare l'applicabilità, per gli elementi vegetazionali di valore lineari ed isolati ivi presenti, di quanto previsto dagli artt. 54 e 55 del Regolamento forestale regionale,
- b) valutare, ad opera di tecnico abilitato, la sussistenza (o meno) del carattere di "monumentalità" degli alberi isolati ivi presenti ai sensi di quanto previsto dalla L. n. 10/2013,
- c) sviluppare una progettazione che - nel caso di interessamento delle aree censite come "boscate" ex LR n. 39/2000 e smi - sviluppi adeguati interventi di rimboscimento compensativo,
- d) siano rispettate 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 deformazioni gravitative profonde intervallate da scarpate d'erosione e detriti di versante lungo acclività rilevanti. Gli interventi edilizi dovranno essere effettuati al di fuori dei contesti a pericolosità geologica molto elevata (G4) e 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. In caso di interventi di nuova edificazione con modifica morfologica interessi le aree classificate 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. 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 tratti di Reticolo Idrografico ai sensi della L.R.n.79/2012 (Fosso delle Fontanacce ed affluenti) il cui quadro conoscitivo in merito alla pericolosità idraulica risulta completamente o parzialmente non approfondito.

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

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

Data l'assenza in questa fase dell'individuazione di un nuovo consumo di suolo, considerato il 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 l'ampliamento del centro di recupero di animali esotici e selvatici risulta coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che nelle successive fasi procedurali siano rispettati i contenuti specifici della disciplina del PIT/PPR con particolare riferimento a quelli relativi alle aree ex Galasso ricomprese nella zona interessata.

CONTRIBUTO DELLA PROVINCIA DI GROSSETO

Si fa presente che la Provincia di Grosseto, a seguito dell'adozione della D.C.C. n.7 del 28/02/2020 - Variante al RUC per ampliamento CRASM anticipatoria del piano operativo, con nota prot. n.17857 del 08/07/2020 ha presentato osservazioni e contributi, in particolare chiedendo cosa si intende per "foresteria", tenuto conto della L.R.T. n.65/2014, che prevede: "(...) Non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato, (...)". La norma comunale prevede che le strutture di servizio e di carattere generale dovranno essere collocate al margine del perimetro dell'ambito destinato a Centro Recupero e in prossimità della viabilità provinciale e in modo da formare un agglomerato conchiuso e compatto. Si ritiene opportuna un'ulteriore specificazione volta a precisare che le nuove strutture/nuovi edifici previsti, saranno collocati in modo da formare un agglomerato aggregato, conchiuso e compatto con gli edifici esistenti. Inoltre, in considerazione degli obiettivi di tutela e valorizzazione della risorsa bosco, gli interventi saranno da realizzare minimizzando gli impatti sul tessuto vegetazionale esistente.

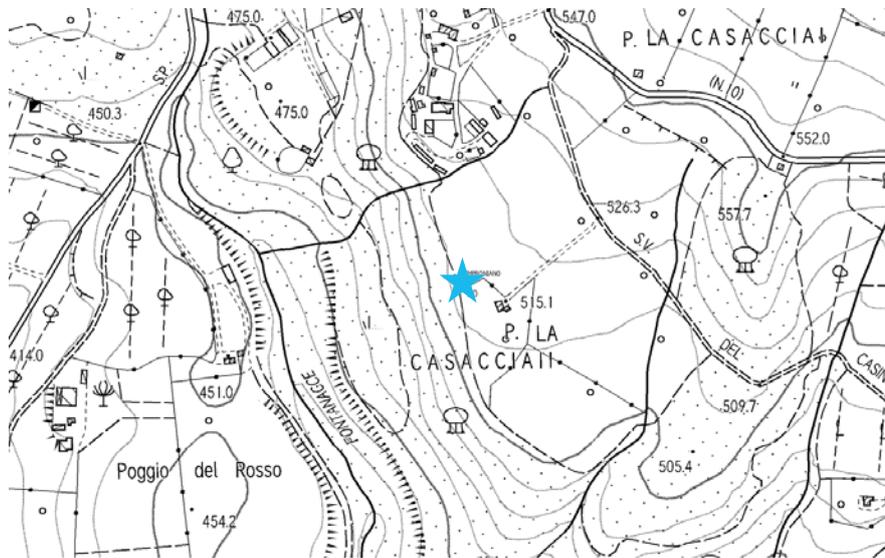
CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Nell'area di trasformazione si prevede l'ampliamento del Centro di recupero degli animali esotici e selvatici della Maremma posto in località Podere La Casaccia II e III.

L'area di trasformazione interessa Beni paesaggistici e nello specifico:

- I territori coperti da foreste e boschi vincolo ai sensi dell'art. 142, co.1, lettera g) del D.lgs 42/2004
- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua vincolo ai sensi dell'art. 142, co.1, lettera c) del D.lgs 42/2004.

L'area di trasformazione non ricade in Siti Natura 2000.



Estratto Carta Siti Natura 2000 con individuata mediante un asterisco l'area di trasformazione (fuori scala)

Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

2.6.3 Area di trasformazione 31 – Località: Podere Sugheretello

Comune SEMPRONIANO	AREA DI TRASFORMAZIONE 31	
123	Ind. Catastale: Foglio 38, part. 36, 2, 54	Località: Podere Sugheretello COMPLESSO AD USO TURISTICO-RICETTIVO
INDIVIDUAZIONE ORTOFOTO		
		
CTR-BENI PAESAGGISTICI		
		
		<p>VISTE DELL'EDIFICIO ESISTENTE DALLA STRADA PROVINCIALE</p> 

Descrizione – Strategie

Individuazione di un'area di trasformazione per la realizzazione di un complesso ad uso turistico-ricettivo recupero edifici esistenti, ampliamenti e nuova edificazione di modeste dimensioni, con SE indicativa max totale (esistente e nuova edificazione) pari al doppio della SE esistente.

Nell'area sono presenti un edificio, realizzato fra il 1956 e il 1978, non storico, di SC mq 180 ca., SE mq 360 ca. (su 2 piani) ed un annesso, in posizione isolata nel territorio rurale.

L'edificio esistente è già adibito ad agriturismo e B&B.

E' previsto il recupero prioritario dell'edificio esistente e degli annessi legittimi .

Eventuali nuovi fabbricati ad uso turistico e servizi connessi (in num. max di 2) saranno da realizzarsi in prossimità dell'edificio esistente, a formare un borgo di tipo rurale, senza dispersione insediativa, con H max pari all'edificio principale esistente. Gli eventuali ampliamenti e nuova edificazione dovranno essere collocati nelle aree pianeggianti circostanti l'edificio esistente.

Non sono ammessi rilevanti sbancamenti né modifiche orografiche; eventuali interventi di consolidamento legati agli aspetti geologici dovranno essere preventivamente verificati per dimostrarne la compatibilità paesaggistica.

Sono previste la conservazione delle caratteristiche rurali dell'ambito, la sistemazione a verde delle aree libere, con superfici permeabili, la riqualificazione delle aree esistenti prospicienti l'edificio.

L'accesso è previsto dalla SP della Crocina n. 117 e dalla viabilità di accesso esistente (strada vicinale di uso privato) interna all'azienda, da mantenere bianca, priva di asfaltatura.

Non sono ammesse aree di parcheggio impermeabilizzate.

Il progetto dovrà contenere appositi studi di visibilità dell'intervento dalla SP della Crocina, per garantire la coerenza con il contesto paesaggistico.

Aspetti agronomici e ambientali

Ricade nel morfotipo rurale 9.b. Da un punto di vista ecologico l'area rientra nel nodo degli agroecosistemi. Nessuna considerazione particolare se non quella che il progetto di trasformazione preveda sia coerente 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 che interessa direttamente l'area di trasformazione.

Gli interventi edilizi dovranno essere effettuati al di fuori dei contesti a pericolosità geologica molto elevata (G4) e 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.

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

Data la consistenza indicativa della nuova edificazione prevista, considerato il 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 previsione risulta coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR alle seguenti condizioni:

- siano evitati gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive che riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storico-culturali ed estetico percettivi;

- 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.

CONTRIBUTO DELLA PROVINCIA DI GROSSETO

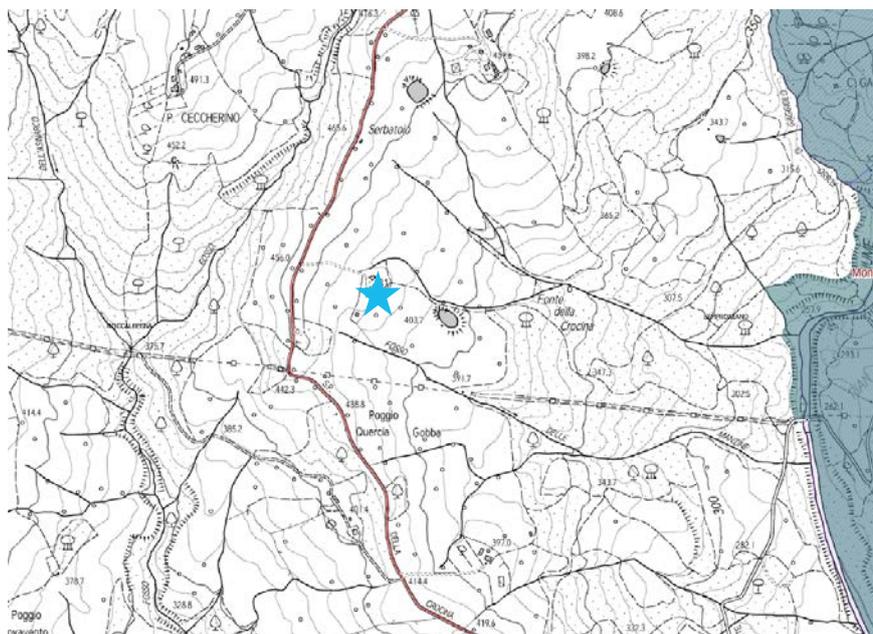
Si evidenzia che la previsione ricade nella Zona di Protezione Ambientale della concessione idrotermale denominata "Saturnia", pertanto con il Piano Operativo comunale dovranno essere previste tutele della risorsa secondo la disciplina contenuta nel vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto.

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Individuazione di un'area di trasformazione per la realizzazione di un complesso ad uso turistico-ricettivo recupero edifici esistenti, ampliamenti e nuova edificazione di modeste dimensioni, con SE indicativa max totale (esistente e nuova edificazione) pari al doppio della SE esistente.

Nell'area sono presenti un edificio, realizzato fra il 1956 e il 1978, non storico, di SC mq 180 ca., SE mq 360 ca. (su 2 piani) ed un annesso, in posizione isolata nel territorio rurale.

L'area di trasformazione non ricade in Siti Natura 2000.



Estratto Carta Siti Natura 2000 con individuata mediante un asterisco l'area di trasformazione (fuori scala)

Si ritiene che la *Scheda* riferita all'Area di trasformazione (riportata nelle pagine precedenti), la Disciplina del PSI con particolare riferimento all'Art. 78 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza* ed all'Art. 89.3 - *Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale* contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

3. ENTI E ORGANISMI PUBBLICI INTERESSATI AL PROCEDIMENTO

La seguente lista conferma l'individuazione dei soggetti SCA già effettuata:

- Regione Toscana
- Provincia di Grosseto
- Comuni del PSI;
- Comuni confinanti:
 - Comune di Cinigiano;
 - Comune di Campagnatico;
 - Comune di Scansano;
 - Comune di Manciano;
 - Comune di Sorano;
 - Comune di Proceno;
 - Comune di Piancastagnaio;
 - Comune di Abbadia San Salvatore;
 - Comune di Castiglione d'Orcia;
 - Comune di Montalcino;
- Unione dei Comuni Amiata Val d'Orcia;
- Unione dei Comuni Montani Colline del Fiora.
- Genio Civile Toscana Sud;
- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio;
- Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana;
- ARPA T Dipartimento di Grosseto;
- Azienda USL Toscana Sud Est - Igiene e Sanità Pubblica;
- Provincia di Grosseto
- Autorità Idrica della Toscana;
- ATO Rifiuti Toscana Sud;
- ESTRA S.p.A.;
- Acquedotto del Fiora S.p.A.;
- S.E.I. Toscana s.r.l.;
- Consorzio di Bonifica Toscana sud; Consorzio di Bonifica della Val di Paglia Superiore;
- Prefettura di Grosseto;
- E-Distribuzione;
- Parco Nazionale Museo delle Miniere dell'Amiata.