



COMUNE DI MANCIANO

Settore Urbanistica, Edilizia privata, Ambiente, Agricoltura

PIANO OPERATIVO (ex art. 95 L.R. 65/14; proc. art 232)

CONSULENTI ESTERNI

Geol. Claudio Diani
- per le indagini geologiche



PROGETTISTI

Arch. Fabio Detti
Arch. Luca Sozzi

UFFICIO DI PIANO

Dott. Christian Angelucci
P.I. Valter Vincio
P.I. Gianni Gabrielli

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Dott. Daniele Pratesi

SINDACO

Dott. Marco Galli

SEZIONE NORMATIVA

2

NORME GENERALI

Con le modifiche apportate da Del. C.C. n° 46 del 7 agosto 2015

Indice

PARTE PRIMA

Titolo I Disposizioni generali

Art.1 finalità contenuti e ambito di applicazione

Art.2 elaborati costitutivi

Art 3 efficacia

Art 4-Classi di destinazioni d'uso fondamentali

Art.5 – Salvaguardie

PARTE SECONDA

TITOLO I Il territorio rurale Capo I Disciplina generale del territorio rurale

Art. 6 - il territorio rurale e il PTC

Art.6.1 - Definizioni e campo di applicazione

Art.6.1-1 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

Art 6.1-2 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

Capo II Disciplina generale del territorio agricolo

Art 6.2 - Articolazione del territorio agricolo

Art.6.3 - Criteri e disciplina per la progettazione degli assetti territoriali

TITOLO II

Disciplina dei Sistemi Territoriali, dei Subsistemi Paesistico Ambientali (La città dei poderi-TERA; La Città' dell'Acqua e della Pietra-TETI)

Capo I Sistema Territoriale altocollinare dei villaggi aperti (TERA)

Art. 7 – Descrizione e obiettivi

Art. 8 – L'alta valle del medio albegna C.P.3.2.1(ARPA SP26)

Art . 9 – L'agro altocollinare di Manciano R.10.4.1

Art. 10 – L'alta valle del fiora R10.2

Art. 11 – L'altopiano del tufo RT.1

Art. 12 – Le gole del tufo R.T 2

Capo II Sistema Territoriale collinare dei Centri Murati (TERA)

Art. 13 - Descrizione e obiettivi

Art. 14 - L'Agro collinare di Montemerano R.10.4.2.1

Art. 15 - L'Agro collinare di Manciano R.10.4.2.2 (ARPA-SN-32)

Capo III

Sistema Territoriale dei Castelli di Confine (TERA)

Art. 16 - Descrizione e obiettivi

Art. 17 - L'Agro pedecollinare di Manciano R.10.4.3

Art. 18 - Le colline del Fiora del Tiburzi R.11.2.2. (ARPA PN45,ARPA P46)

Art. 19 - Le pendici di Capalbio C.P.4 (ARPA N44)

Capo IV

Sistema Territoriale della Riforma Fondiaria (TERA)

Art. 20 - Descrizione e obiettivi

Art. 21 - La bassa valle del medio Albegna C.P.3.2.2.

Art. 22 - Il Colle di Marsiliana (Le colline d'Albegna del Tiburzi R.11.2.1.ARPA – s.40)

Capo V

Il Sistema Territoriale del Piano alluvionale (TETI)

Art. 23- Descrizione e obiettivi

Art. 24 - La Piana dell'Osa – Albegna P.i.3

PARTE TERZA

TITOLO I

Disciplina dei Subsistemi Insediativi

Capo I

Norme generali

Art. 25 - Descrizione

Art. 26 - Quantità delle UTOE, standard, prescrizioni per il R.U

Art. 27 - Definizione degli interventi edilizi e della perequazione

Capo II

UTOE

Art. 28 - UTOE di Saturnia

Art. 29 - UTOE altocollinare (Capanne, Poggio Murella, San Martino)

Art. 30 - UTOE di Montemerano (Montemerano, Poderi di Montemerano)

Art. 31 - UTOE di Manciano

Art. 32 - UTOE di Marsiliana (Marsiliana, Castello e Dispensa, Sgrilla e Sgrillozzo)

PARTE QUARTA

TITOLO I-

Prescrizioni generali di carattere insediativo-ambientale

Art. 33 – Sistema Aria

Art. 34 – Sistema Acqua

Art. 35 – Suolo e Sottosuolo

Art. 36 - Rete fluviale e dei corsi d'acqua

Art. 37 – Sistema Clima

Art. 38 – Ecosistemi della flora e della fauna

Art. 39 – Conservazione della Natura

Art. 40 – Sistema Energia

Art. 41 – Sistema Rifiuti

Art. 42 – Sistema aziende insalubri e a rischio di incidente rilevante

Art. 43 – Sistema radiazioni non ionizzanti, impianti per il trasporto dell'energia e per le telecomunicazioni

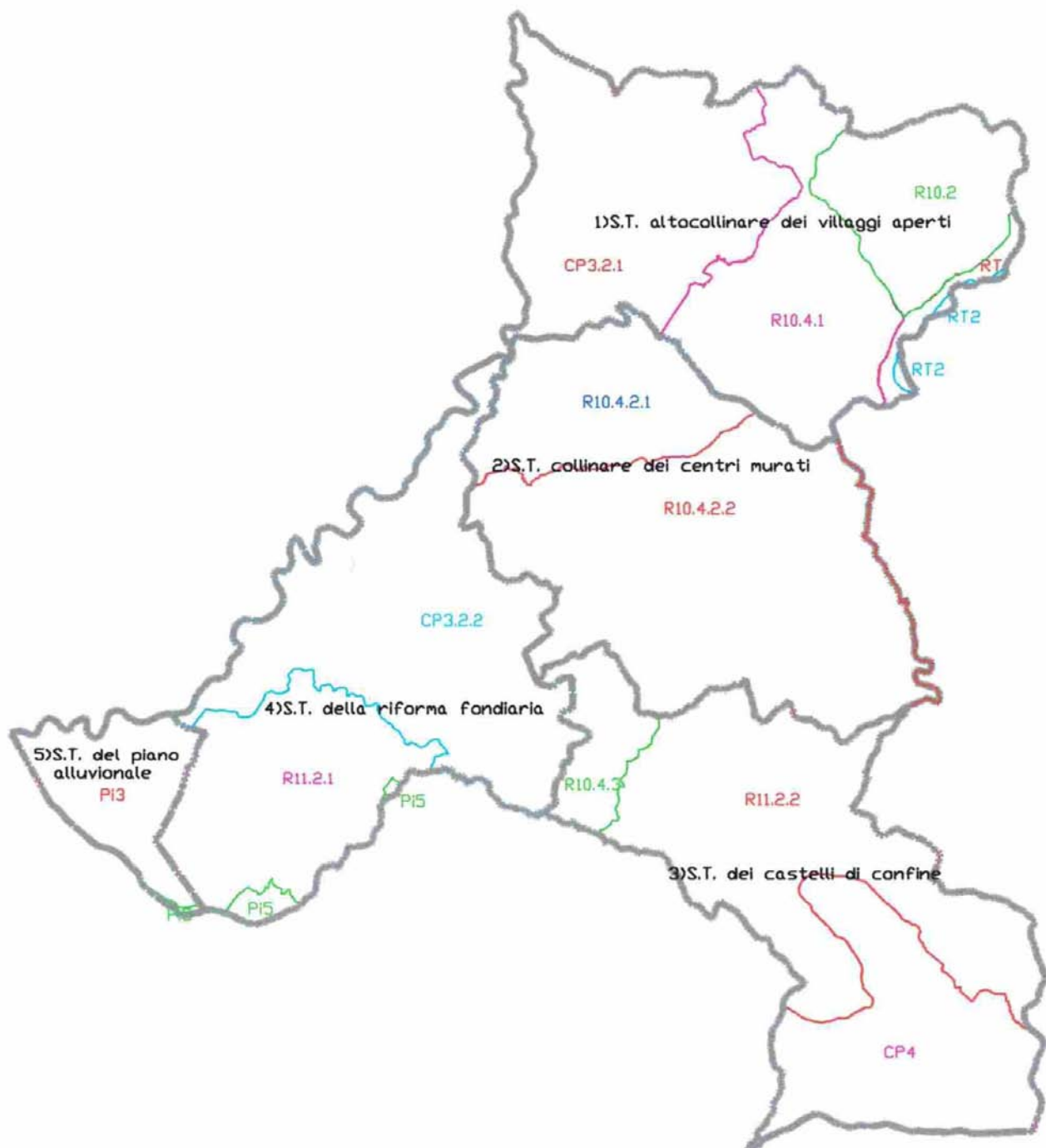
Art. 44 – Inquinamento Acustico e Luminoso

Art. 45 – Disposizioni relative al sistema termale

ALLEGATO ALLA PARTE SECONDA DELLE NORME

1) Prescrizioni per l'utilizzo e la tutela delle aree boscate

2) Prescrizioni per l'utilizzo e la tutela delle ARPA



<p align="center"><u>Struttura del Territorio Comunale :</u> Sopra la Struttura con la suddivisione in Sistemi e Unità di Paesaggio</p>	<p align="center"><u>Struttura del Territorio Comunale :</u> Sotto la Struttura con la localizzazione delle Utoe e delle Aree di Influenza Urbana</p>
<p>1) Sistema Territoriale altocollinare dei villaggi aperti (TERA) CP3.2.1 - “l’alta valle del medio-Albegna” R10.4.1 - “l’agro alto-collinare di Manciano” R10.2 - “l’alta valle del Fiora” RT1 - “l’altopiano del tufo” RT2 - “le gole del tufo”</p> <p>2) Sistema Territoriale collinare dei Centri Murati (TERA) R10.4.2.1 - “l’agro collinare di Montemerano” R10.4.2.2 - “l’agro collinare di Manciano”</p> <p>3) Sistema Territoriale dei Castelli di Confine (TERA) R10.4.3 - “l’agro pedecollinare di Manciano” R11.2.2 - “le colline del Fiora del Tiburzi” C.P.4 - “le pendici di Capalbio”</p> <p>4) Sistema Territoriale della Riforma Fondiaria (TERA) C.P.3.2.2 - “la bassa valle del medio-Albegna” R11.2.1 - “le colline d’Albegna del Tiburzi” Pi5 parte- norme di Pi3 - “il piano di Capalbio”</p> <p>5) Il Sistema Territoriale del Piano alluvionale (TETI) Pi3 - “la piana dell’Osa-Albegna” Pi5 parte -norme di Pi3- - “il piano di Capalbio”</p>	<p>1) Sistema Territoriale altocollinare dei villaggi aperti (TERA) CP3.2.1 - “l’alta valle del medio-Albegna” R10.4.1 - “l’agro alto-collinare di Manciano” R10.2 - “l’alta valle del Fiora” RT1 - “l’altopiano del tufo” RT2 - “le gole del tufo”</p> <p>2) Sistema Territoriale collinare dei Centri Murati (TERA) R10.4.2.1 - “l’agro collinare di Montemerano” R10.4.2.2 - “l’agro collinare di Manciano”</p> <p>3) Sistema Territoriale dei Castelli di Confine (TERA) R10.4.3 - “l’agro pedecollinare di Manciano” R11.2.2 - “le colline del Fiora del Tiburzi” C.P.4 - “le pendici di Capalbio”</p> <p>4) Sistema Territoriale della Riforma Fondiaria (TERA) C.P.3.2.2 - “la bassa valle del medio-Albegna” R11.2.1 - “le colline d’Albegna del Tiburzi” Pi5 parte- norme di Pi3 - “il piano di Capalbio”</p> <p>5) Il Sistema Territoriale del Piano alluvionale (TETI) Pi3 - “la piana dell’Osa-Albegna” Pi5 parte- norme di Pi3 - “il piano di Capalbio”</p>



PARTE PRIMA

Titolo I Disposizioni generali

Art.1-Finalità contenuti e ambito di applicazione

1) Il presente Piano Operativo , formato, in conformità alle vigenti disposizioni statali e regionali, e nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovraordinati, con particolare riferimento al piano strutturale del Comune di Manciano, persegue la realizzazione, nel territorio interessato, di uno sviluppo sostenibile, attraverso:

- a) le tutele dell'integrità fisica e dell'identità culturale, assunte come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del medesimo territorio;
- b) la valorizzazione delle qualità, ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti, nonché il ripristino delle qualità deteriorate, e il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità, formale e funzionale;
- c) la configurazione di un assetto del territorio interessato coerente con le predette finalità, mediante la definizione:
 - delle trasformazioni fisiche ammissibili o prescritte, nonché delle utilizzazioni compatibili, degli immobili che compongono il suddetto territorio;
 - delle tutele da porre in atto e delle destinazioni d'uso vincolanti.

2) Ai fini di cui al comma 1 , il presente Piano Operativo:

- definisce le trasformazioni ammissibili e le utilizzazioni compatibili, sia nel territorio rurale e aperto che nel sistema insediativo, attivabili in diretta applicazione delle relative disposizioni;
- definisce la rete delle infrastrutture per la mobilità e la relativa disciplina;
- individua gli ambiti nei quali la disciplina dettata dal presente piano operativo si attua pienamente soltanto sulla base di piani attuativi, o di progetti unitari, o di progetti di opere pubbliche, e stabilisce le direttive, anche di carattere quantitativo, da osservare da tali strumenti;
- imprime a determinati immobili, o complessi di immobili, specifiche e vincolanti destinazioni d'uso, particolarmente per servizi pubblici o a uso collettivo;
- garantisce le richieste dotazioni di spazi per servizi pubblici o a uso collettivo, sia imprimendo direttamente a determinati immobili, o complessi di immobili, le relative destinazioni d'uso vincolanti, sia dettando le relative direttive, anche di carattere quantitativo, ai previsti piani attuativi, o progetti unitari, o progetti di opere pubbliche;
- precisa le fattibilità delle trasformazioni ammissibili e delle utilizzazioni compatibili derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica e idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche;
- precisa i requisiti richiesti in ragione di condizioni di fragilità ambientale.

3) La disciplina dettata dal presente piano operativo trova applicazione nel territorio compreso entro la circoscrizione amministrativa del Comune di Manciano

Art. 2.-Elaborati Costitutivi

Costituiscono gli elaborati del nuovo atto di governo del territorio i seguenti documenti elencati e articolati dal N°1 al N° 10:

Sezione Normativa

1 – Relazione introduttiva

2 - Norme generali

2.1 Allegato I-Prescrizioni tecniche per gli interventi ammissibili nel territorio urbanizzato (- art. 95 comma 1 lettera a) della LRT 65/14)

2.2 Allegato II-Prescrizioni tecniche per gli interventi ammissibili nelle zone rurali (- art.95 comma 1 lettera b) della LRT 65/14) ;

2.3 Allegato III- elenco degli immobili e vincolati e non di valore storico documentale presenti nel territorio o aventi funzioni produttive (applicazione art.138 e 140 L.R. 65/2014)

2.4 Allegato IV- Schede degli interventi attuati attraverso il PRG del 1998 e non ancora completati per intero

Elaborato 3 PROGETTO DI PIANO suddiviso in 7 tavole

Tav.3.1 Assetto Strutturale: Vincoli di Piano:Saturnia-Montemerano-Poderi (1:10.000)

Tav.3.2 Assetto Strutturale: Vincoli di Piano:Saturnia-Capanne-Poggio Murella-Montemerano (1:10.000)

Tav.3.3 Assetto Strutturale: Vincoli di Piano:Capanne-Poggio Murella-S. Martino (1:10.000)

Tav.3.4 Assetto Strutturale: Vincoli di Piano:Marsiliana (1:10.000)

Tav.3.5 Assetto Strutturale: Vincoli di Piano:Cavallini-Sgrilla-Sgrillozzo-Cirignano (1:10.000)

Tav.3.6 Assetto Strutturale: Vincoli di Piano:Manciano-Campigliola-Pelagone (1:10.000)

Tav.3.7 Assetto Strutturale: Vincoli di Piano:Poggio Raso-Tafone-Montauto (1:10.000)

Elaborato 4 PROGETTO DI PIANO suddiviso in 8 tavole

Tav.4.1 Assetto strutturale : Centri Abitati-A)Poggio Capanne B)San Martino Sul Fiora (1:2.000)

Tav.4.2 Assetto strutturale :Centri Abitati -Poggio Murella (1:2.000)

Tav.4.3 Assetto strutturale :Centri Abitati -Saturnia (1:2.000)

Tav.4.4 Assetto strutturale :Centri Abitati -A)Montemerano B)Poderi Di Montemerano (1:2.000)

Tav.4.5 Assetto strutturale :Centri Abitati - Manciano Nord (1:2.000)

Tav.4.6 Assetto strutturale :Centri Abitati - Manciano Sud (1:2.000)

Tav.4.7 Assetto strutturale :Centri Abitati Marsiliana Nord (1:2.000)

Tav.4.8 Assetto strutturale :Centri Abitati Marsiliana Sud (1:2.000)

Elaborato 5 indagini geologico tecniche suddiviso in 3 elaborati

5 relazione geologico tecnica e schede di fattibilità

Tav. 5.a.1 carta MOPS abitato di Manciano

Tav. 5.b.1 pericolosità sismica abitato di Manciano

Il quadro conoscitivo sul quale è fondato il R.U. è costituito dal quadro conoscitivo del piano strutturale integrato dalle analisi utili a configurare il nuovo Atto di Governo del Territorio.

Quadro Conoscitivo

Tav.6a-Vincoli Sovraordinati.(Vincolo Idrogeologico, ex. 1497/39, Sir ex. DGR 644/04) (1:35.000)

Tav.6b-Vincoli Sovraordinati.(Ex. 431/85) (1:35.000)

Tav.7 - Validità della disciplina urbanistica di P.S. alla data di adozione del P.O. -centri abitati- (1:5.000)

Tav.8 – Validità della disciplina urbanistica di P.S. alla data di adozione del P.O. (1:35.000)

VALUTAZIONE AMBIENTALE

9- Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica

10- Valutazione d'incidenza

Art 3.-Efficacia

- 1) Efficacia in merito alle disposizioni di Piano Operativo
 - a) Le disposizioni del presente Piano Operativo sostituiscono integralmente quelle del precedente piano regolatore del Comune di Manciano approvato con delibera di giunta regionale n° 910/ 1998, , e di ogni sua successiva variante, fermo restando quanto stabilito all'Art.5
 - b) Le disposizioni del presente piano operativo si applicano::
 - nelle zone a Prevalente Funzione Agricola costituite da tutte le Unità di Paesaggio individuate dal presente strumento definite come TERA nel Ptc. Vigente
 - nell'Unità di Paesaggio Pi3 individuata come zona ad Esclusiva Funzione Agricola e definita come TETI nel Ptc vigente;
 - Alle UTOE, individuate nelle rispettive Unità di Paesaggio, il cui limite costituisce Perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'Art.224 della L.R. 65/2014
 - a quelle parti di Territorio Urbanizzato così come rappresentato nella Tavola 8 del presente P.O. in quanto porzioni di territorio dotate di una strumentazione urbanistica precedente e consolidata i cui standards, durante la gestione urbanistica poliennale (anche al fine della corresponsione degli oneri e del rilascio dei titoli abilitativi), sono stati calcolati in base alle dotazioni di Zone D ai sensi del D.M 1444/68.
 - c) Le disposizioni del presente piano operativo, con le eccezioni specificamente disposte ai commi **g, h e i** , hanno validità a tempo indeterminato.
 - d) Le disposizioni del presente P.O., e in particolare delle presenti norme, relative alle utilizzazioni compatibili e alle destinazioni d'uso vincolanti, hanno le valenze e l'efficacia della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'Articolo 98 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65. Tale efficacia perdura sino all'approvazione di uno specifico piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ovvero di una variante al presente atto di pianificazione urbanistica.
 - e) Le utilizzazioni stabilite compatibili, nonché quelle prescritte, in quanto destinazioni d'uso vincolanti, sono attivabili solamente ove le trasformazioni fisiche della specifica unità di spazio, eventualmente necessarie per consentire l'efficiente esplicazione della particolare utilizzazione proposta, siano ammissibili nell'integrale rispetto delle relative disposizioni.
 - f) Nelle aree individuate aventi un'utilizzazione in atto non rientrante fra le utilizzazioni stabilite compatibili, ovvero difforme dalle utilizzazioni prescritte, sono ammissibili

esclusivamente le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria senza frazionamento immobiliare che non rendano l'area interessata inadatta, o maggiormente inadatta, alle utilizzazioni specifiche rientranti fra quelle compatibili, o prescritte. Tali trasformazioni, inoltre, qualora l'utilizzazione prescritta comporti l'acquisizione dell'area interessata da parte dei soggetti pubblici competenti alla loro utilizzazione, non devono in alcun caso comportare migliorie o addizioni.

- g) Le disposizioni del presente piano operativo recanti la diretta attribuzione di determinate utilizzazioni prescritte, cioè di destinazioni d'uso vincolanti, che comportino l'acquisizione degli immobili interessati da parte di soggetti pubblici, ovvero la loro trasformabilità e utilizzabilità solamente da parte di soggetti pubblici, hanno vigenza per un periodo di tempo non superiore al quinquennio, a decorrere dall'entrata in vigore del presente piano operativo, trascorso il quale periodo decadono ove il soggetto pubblico competente non abbia proceduto all'acquisizione, ovvero non siano stati approvati i progetti esecutivi relativi alle trasformazioni necessarie ad attivare le utilizzazioni prescritte, e salvo che il medesimo soggetto pubblico competente non abbia convenuto con i proprietari degli immobili interessati il mantenimento dell'utilizzazione prescritta per ulteriori periodi di tempo.
- h) Le disposizioni dei piani attuativi del presente strumento di pianificazione urbanistica recanti la diretta attribuzione di determinate utilizzazioni prescritte, cioè di destinazioni d'uso vincolanti, che comportino l'acquisizione degli immobili interessati da parte di soggetti pubblici, ovvero la loro trasformabilità e utilizzabilità solamente da parte di soggetti pubblici, hanno vigenza per un periodo di tempo non superiore al decennio, a decorrere dall'entrata in vigore dei medesimi piani attuativi, trascorso il quale periodo decadono sempre ove il soggetto pubblico competente non abbia proceduto all'acquisizione, ovvero non siano stati approvati i progetti esecutivi relativi alle trasformazioni necessarie ad attivare le utilizzazioni prescritte, e salvo che il medesimo soggetto pubblico competente non abbia convenuto con i proprietari degli immobili interessati il mantenimento dell'utilizzazione prescritta per ulteriori periodi di tempo.
- i) Le disposizioni di cui alle schede allegate alle presenti norme, costituenti direttive per la definizione dei piani attuativi, o dei progetti unitari, o dei progetti di opere pubbliche, da formare, hanno vigenza per un periodo di tempo non superiore al quinquennio, a decorrere dall'entrata in vigore del presente strumento di pianificazione urbanistica, trascorso il quale periodo decadono ove non sia intercorsa l'approvazione dei predetti strumenti esecutivi da formare, e, nel caso essi siano di iniziativa privata non sia stata stipulata la relativa eventualmente richiesta convenzione, o non sia stato sottoscritto il relativo eventualmente richiesto atto unilaterale d'obbligo.
- j) Decorsi inutilmente i periodi di tempo di cui ai commi **g**, **h** e **i**, negli immobili interessati sono ammissibili esclusivamente, purché nel rispetto di ogni pertinente disposizione di legge e di ogni altra pertinente disposizione dettata dalla pianificazione sovraordinata e dal presente Piano Operativo:
- qualora ricadano all'esterno del perimetro dei centri abitati definito dal presente regolamento urbanistico, (:) le trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili nel subsistema del territorio rurale e aperto di pertinenza;
 - qualora ricadano all'interno del perimetro dei centri abitati definito dal presente Piano Operativo, le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ricostruttiva e conservativa degli edifici, e degli altri manufatti edilizi, esistenti, senza mutamento degli usi in atto.

2) Efficacia in merito alle disposizioni sui beni culturali e paesaggistici

Le norme del presente P.O. fanno fede alla ricognizione effettuata in sede di quadro conoscitivo dei sistemi ambientali e paesaggistici riconosciuti in ambito locale nonché delle aree vincolate ai sensi del Dlgs 42/2004 e costituiscono un primo riferimento opportunamente riportato nel Quadro conoscitivo alla Tavola 6a e 6b. Per gli approfondimenti che riguardano il rilascio dei singoli titoli abilitativi si rimanda alla cartografia del PIT approvato e pubblicato su Burt il 20 maggio 2015 reperibile sul sito della Regione Toscana

Art 4-Classi di destinazioni d'uso fondamentali

Ogni attività è ricondotta ad una classe di destinazione d'uso fondamentale. La classe viene utilizzata per la verifica della conformità delle istanze, comprese quelle di mutamento di destinazione d'uso:

Le classi di destinazione d'uso fondamentali sono:

Agricola	Produttiva	Artigianale	Commerciale	Direzionale
Turistico Ricettiva	Residenziale	Servizi	Attrezzature ed impianti	

Il piano operativo definisce nelle parti successive l'articolazione delle destinazioni per ciascuna classe fondamentale, in base ai seguenti criteri per i Centri Abitati (1) e per il Territorio Rurale (2)

1)

Centri abitati	
Residenziale	Nuove unità di superficie non inferiore a 65 mq. di superficie utile <u>lorda</u> e di 40.mq. di superficie <u>utile netta</u> negli edifici classificati D1 e D3 attività amministrative pubbliche, attività professionali, banche, agenzie ecc. servizi d'uso collettivo e attrezzature culturali e ricreative commercio al dettaglio di vicinato commercio-artigianato e ristorazione-somministrazione localizzati al piano terreno degli edifici purchè non dotati di impianti che immettano nell'ambiente fumi, calore, vibrazioni e con emissioni acustiche riconducibili alla classe III
Servizi	Compatibile con la classe residenziale nel riuso del patrimonio edilizio
Attrezzature-impianti	Localizzazione marginale rispetto ai tessuti consolidati e comprensiva di aree a elevato standards pro-capite
Turistico Ricettiva;	Nuova edificazione e/o ampliamento delle attività esistenti
Direzionale;	Compatibile con la classe residenziale nel riuso del patrimonio edilizio
Commerciale- in relazione alla sup.di vendita o di attività aperta al pubblico	Di vicinato- (20-150 mq.) inserita nel patrimonio edilizio esistente (fino 150 mq) Locale- (150-250 mq.) inserita nel patrimonio edilizio esistente dei tessuti consolidati esterni ai centri storici Di base maggiore di 250 mq. e intermedia inferiore a 800 mq. in aree a margine dell'edificato consolidato anche in contenitori dismessi purchè con bacino di utenza superiore a 1500 abitanti Intermedia superiore a 800 mq. e Grande - non consentita
Artigianale-Produttiva	come per le attività commerciali con le seguenti specifiche: Di vicinato- (20-150 mq.) con valori acustici riconducibili alla classe III Locale- (150-250 mq.) con valori acustici riconducibili alla classe III Di base maggiore di 250 mq. e intermedia inferiore a mq. 400 con valori acustici riconducibili alla classe III Intermedia superiore a 400 mq. e Grande- non consentita

2)

Territorio rurale	
Agricola;	La destinazione d'uso agricola delle residenze è riferita alle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale (IAP). La destinazione d'uso agricola degli annessi è riferita alle esigenze dell'imprenditore agricolo e dell'imprenditore agricolo professionale (IAP).
Residenziale	Riferita alle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale (IAP). Le nuove unità sono di superficie non inferiore a 65 mq. di superficie utile <u>lorda</u> e di 40.mq. di superficie <u>utile netta</u> negli edifici classificati D1 e D3. Riferita alla deruralizzazione di annessi agricoli o residenze rurali laddove consentito dal Piano Strutturale e dal Piano Operativo. Riferita ad immobili che non hanno mai avuto destinazione agricola e neanche di trasformazione e stoccaggio di prodotti agricoli (scuole rurali, immobili Anas ecc)
Attrezzature-impianti	Riferita ai piani e programmi di settore secondo le prescrizioni contenute nel Piano Strutturale (es. cave, distribuzione carburanti, elettrodotti ecc.) Riferita a interventi di competenza Regionale e Provinciale Riferita a interventi di competenza comunale per smaltimento reflui urbani
Turistico Ricettiva	In ampliamento delle attività esistenti e a quelle programmate Visti i requisiti di sostenibilità aziendale di cui al Titolo IV del PS
Direzionale	Localizzabile a riuso di volumi appartenenti a poli produttivi agricoli consolidati (Ex D3)
Artigianale-produttiva	<ul style="list-style-type: none"> • Verificata la sostenibilità aziendale di cui al Titolo IV per funzioni strettamente a supporto del settore agricolo e non rurale in senso lato (max 100 mq.) • Localizzabile a riuso di volumi appartenenti a poli produttivi agricoli consolidati (ex zone D3) ed anche per funzioni rurali in senso lato per impianti di dimensione superiore a 400 mq e inferiore a 2000 mq. (escludendo dal conteggio gli impianti di stoccaggio)
Commerciale	<ul style="list-style-type: none"> • Verificata la sostenibilità aziendale di cui al Titolo IV per funzioni strettamente a supporto del settore agricolo e non rurale in senso lato (max 100 mq.) • Localizzabile a riuso di volumi appartenenti a poli produttivi agricoli consolidati (ex zone D3) ed anche per funzioni rurali in senso lato con dimensione massima di superficie di vendita pari a 150 mq. • Localizzabile in punti nodali relativi a viabilità consolidate a riuso del patrimonio edilizio esistente di origine rurale.con dimensione massima di superficie di vendita pari a 150 mq.

Art.5 Salvaguardie

- 1) Il piano operativo entra in vigore al momento dell'esecutività dell'atto amministrativo che lo approva in via definitiva. Costituiscono prescrizioni immediatamente operanti e costituiscono salvaguardia del piano operativo fin dalla sua adozione le disposizioni indicate nelle presenti norme e negli altri elaborati che lo costituiscono
- 2) A fini perequativi e in via transitoria si stabilisce che il contributo concessorio relativo ai singoli interventi sia aumentato del 50%

- 3) A partire dall'adozione del presente Piano Operativo fino alla sua approvazione nell'area compresa tra il perimetro dell'UTOE e il perimetro degli insediamenti del centro abitato così come individuato nel PRG sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza mutamento della destinazione d'uso, sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art 105 comma 2 della L.R.65/2014
- 4) Fino all'entrata in vigore definitiva del piano operativo, sono consentiti esclusivamente gli interventi non in contrasto con le disposizioni indicate nelle presenti norme e negli altri elaborati che lo costituiscono. Sono altresì ammessi gli interventi nei centri abitati costituenti mutamenti di destinazione d'uso di funzioni ormai incompatibili come le residenze Rurali, gli Annessi Agricoli e i Garages segnalati nel PRG.
- 5) Sugli immobili esistenti, aventi una funzione o una destinazione diversa da quella prescritta dal Piano Operativo, sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria salvo i casi sopra indicati.
- 6) I piani attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione del presente piano operativo continuano a trovare applicazione, limitatamente al proprio ambito, fino alla data di scadenza, quale definita dalle leggi ovvero dalle relative convenzioni con il Comune di Manciano, essendo le loro disposizioni prevalenti su quelle attinenti le articolazioni del territorio interessate, dettate dal predetto presente piano operativo. Sono ammesse esclusivamente varianti che:
 - non diminuiscano la dotazione complessiva degli spazi pubblici;
 - non incrementino il numero delle unità immobiliari;
 - non incidano sui parametri e sugli indici edilizi e urbanistici, che trovano definizione nella DPGRT 64R 11.11.13
 - non comportino la modifica della scadenza della validità della convenzione

PARTE SECONDA

TITOLO I

Il territorio rurale

Capo I

Disciplina generale del territorio rurale

Art. 6 - il territorio rurale e il PTC

In osservanza ai criteri generali esposti dal P.T.C. le norme sul territorio rurale risultano immediatamente operanti con il presente Piano Operativo.

Se il Piano Strutturale ha costruito la disciplina quadro, il Piano Operativo dettaglia le prescrizioni attraverso quanto riportato all'Allegato II alle presenti norme e adegua i parametri ai principi di sostenibilità, secondo gli indicatori di sostenibilità descritti all'art.6 del P.S.

Il territorio del Comune di Manciano, in osservanza a quanto indicato e prescritto nel P.T.C., si caratterizza per la **Prevalente Funzione Agricola** del proprio utilizzo. Si caratterizza altresì (in base al rapporto dinamico tra superficie e popolazione) per appartenere al concetto di **TERA** (territorio ad elevato rischio di abbandono) del PTC ad eccezione della Unità di Paesaggio Pi 3 (La Piana dell'Osa - Albegna) alla quale viene attribuita la **Esclusiva Funzione Agricola** (caratterizzazione di **TETI** -Territorio ad elevata tensione insediativa-) dello stesso PTC.

Il territorio rurale del Comune di Manciano è stato articolato nelle classi economico-agrarie di:

- **Influenza urbana** (cioè immediatamente a contatto con le UTOE) tali da far assumere una rilevanza paesistico-ambientale agli insediamenti e alle porzioni di immediato contorno e relazione in linea con quanto prescritto dall'art.66 della L.R.65/2014 (ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici)
- Aree ad agricoltura sviluppata estensiva, coincidenti con le **Aree Esterne** nelle zone a Prevalente funzione Agricola
- Aree ad agricoltura specializzata, ma non intensiva, definite sempre **Aree Esterne** nelle zone ad Esclusiva funzione agricola.

In presenza di nuclei insediati che presentano caratteristiche tali da non essere perimetrati come centri abitati (ad esclusione della Frazione di Marsiliana) le aree assimilabili al concetto di influenza urbana sono state denominate Aree Esterne ai nuclei insediativi.

Art. 6.1 - Definizioni e campo di applicazione

Il *territorio rurale* del Comune di Manciano comprende tutto il territorio comunale ad esclusione di quelle aree contenute all'interno dei perimetri dei Subsistemi Insediativi costituenti il Territorio Urbanizzato ai sensi art 224 della L.R.65/2014. Esso comprende il *territorio agricolo*, che è l'area ove vigeva la LR 64/95 e succ.mod. ed integr. (successivamente modificata dalla L.R.01/05 e dal suo regolamento di attuazione, infine dalla LRT 65/14) ed altre porzioni di territorio, che esplicano precise funzioni, la cui disciplina è dettata da regolamenti specifici e piani di settore (es le Riserve Naturali, le Aree di cava, le industriali D2, le aree produttive di trasformazione dei prodotti primari D3 ecc.). In tutto il territorio rurale sono presenti al contempo anche le tutele previste dal Dlgs 42/2004, dal Pit, dal Ptc e da leggi specifiche di settore (si pensi ai SIR).

Le norme e prescrizioni che disciplinano il territorio rurale di ciascuna Unità di Paesaggio sono articolate per gruppi di funzioni e gruppi di tutele:

- Agli elementi funzionali è attribuita la lettera A
- Agli elementi di tutela è attribuita la lettera B:

In particolare

- Con la lettera A, oltre le funzioni agricole e le funzioni residenziali extra-agricole, sono disciplinate le seguenti funzioni lì collocate da Prg precedenti o da apposite varianti ospitate dal territorio rurale ma non facenti parte delle aziende agricole

	Funzioni
A1	trasformazione dei prodotti agricoli ad integrazione dei nuclei già assolvanti a questa funzione Aree D3
A2	Impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili
B	commerciale e artigianale possibile attraverso la riqualificazione dei nuclei di cui al punto precedente, o secondo le dimensioni e localizzazioni riportate in cartografia
C	estrattiva possibile attraverso la integrazione e riqualificazione dei siti esistenti con previsione di esaurimento degli stessi all'interno degli attuali perimetri.
D	turistica e ricettiva pianificata attraverso la riqualificazione delle attività esistenti attraverso servizi aggiuntivi.
E	Poli ricettivi pianificata attraverso la riqualificazione e l'ampliamento delle attività fino alla quota del 30% delle attività esistenti attraverso il recupero o accorpamento di volumi esistenti.
F	Campeggi consentiti all'interno delle aree individuate con esclusione dell'agricampeggio
G	Elettrodotti alta tensione
H	Impianti di distribuzione carburanti
I	Aree multifunzionali di sosta
L	Impianti per il gioco del golf
M	Aree industriali
N	Impianti per la cinotecnica o canili convenzionati
O	Discariche

- Con la lettera B sono disciplinate quelle tutele che derivano dall'applicazione del Dlgs 42/2004, dal PIT 2015, dal PTC e anche dalle discipline di piano in relazione alla caratterizzazione del bene segnalato Sono riunite nei seguenti gruppi di **Tutela dei beni culturali e dei beni paesaggistici** e articolate al loro interno in ogni Unità di Pesaggio

B.0.1 Beni culturali
<p>Il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – DLgs 42/04 – dedica le proprie due parti principali della propria struttura alle due categorie di beni che compaiono nella nomenclatura.</p> <p>Il Codice definisce Beni Culturali :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le cose immobili e mobili che abbiano interesse artistico, storico, archeologico, etno-antropologico <u>appartenenti agli enti pubblici territoriali e ad ogni altro ente, istituto pubblico, persona giuridica privata senza fine di lucro, ente ecclesiastico.</u> - inoltre, quando sia intervenuta apposita dichiarazione in tal senso, sono beni culturali tutte le cose immobili e mobili, <u>a prescindere da chi appartengano, siano essi soggetti pubblici o privati.</u> <p>La discriminante tra i beni culturali del primo e del secondo punto non sta nella natura delle cose, ma nel fatto che tutte le cose immobili appartenenti ai soggetti del primo punto che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni sono sottoposte a tutela “<i>per legge</i>”, senza bisogno cioè di avvenuta dichiarazione in tal senso; tutela che si protrae fino a quando non ne siano esplicitamente escluse da una verifica di interesse culturale con esito negativo.</p> <p>Per completezza (ma argomento di minor interesse per questo strumento) aggiungiamo che se si tratta di cose mobili, la tutela “<i>per legge</i>” interviene dopo cinquanta anni dalla loro esecuzione.</p> <p>Detto quali sono le condizioni per configurare un bene culturale, ne elenchiamo alcuni tipi, limitandoci a quelli che più interessano uno strumento di valenza urbanistica quale questo è :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>le ville, i parchi e i giardini di interesse artistico o storico;</i> - <i>le pubbliche piazze, strade, spazi aperti urbani di interesse artistico o storico;</i> - <i>i siti minerari di interesse storico od etno-antropologico;</i> - <i>le architetture rurali testimonianze dell'economia rurale tradizionale aventi interesse storico od etno-antropologico.</i>

Quello dei Beni Culturali fin qui trattato, è il campo di applicazione della ex-L 1089/39; oggi materia confluita nella Parte II del Codice, denominata appunto “Beni Culturali
B.0.2 Beni paesaggistici
<p>Vi sono altre specie di beni che possono essere definite tipologicamente simili a quelle sopra evidenziate in corsivo tra i beni culturali (per esse non esiste comunque tutela “per legge” : la “dichiarazione di notevole interesse pubblico” deve essere esplicitata) ma che il Codice tratta alla sua Parte III, ovvero tra i Beni Paesaggistici; sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, tra cui gli alberi monumentali;</i> - <i>le ville, i giardini e i parchi che si distinguono per la loro non comune bellezza, ma non tutelati ai sensi della Parte II del Codice.</i> <p>Il quadro dei Beni Paesaggistici è poi integrato da ulteriori categorie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beni paesaggistici che possono considerarsi tali in senso proprio, per il loro carattere “areale”, estensivo; ovvero : <ul style="list-style-type: none"> - <i>i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, tra cui centri e nuclei storici;</i> - <i>le bellezze panoramiche ed i punti di vista o di belvedere accessibili al pubblico, dai quali si godano quelle bellezze.</i> <p>(tutto quanto fin qui riportato sui beni paesaggistici costituiva la materia della ex-L 1497/39)</p> <ul style="list-style-type: none"> • a completare il quadro, la ex-L 431/85 ha infine individuato alcune “categorie”, queste sì, alle quali è estesa tutela “per legge”, a prescindere dal valore paesaggistico intrinseco del singolo caso; tra esse, che trovano rappresentazione nel contesto territoriale manciatese : <ul style="list-style-type: none"> - <i>i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia;</i> - <i>i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti in elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;</i> - <i>i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;</i> - <i>le zone di interesse archeologico.</i> <p>Ex-L 1497/39 e ex-L 431/85 sono quindi confluite nella Parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio, denominata appunto “Beni Paesaggistici”.</p>
S.I.R. (L.R.T. 56/2000)
Arpa PTC/2010 –Provincia di Grosseto

Le presenti norme sono quindi relative al territorio rurale e al territorio agricolo ed attuano le disposizioni di cui alla L.R. 65/14, oltre alle indicazioni contenute negli atti di pianificazione relativi al P.T.C. della Provincia di Grosseto.

In tutto il territorio rurale gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica si attuano conformemente alle vigenti disposizioni regionali e provinciali con le specificazioni di cui al presente articolo e con le prescrizioni contenute all’Allegato II alle presenti norme.

I Rapporti massimi tra volumi edilizi (esistenti e realizzabili) e superfici fondiari sono quelli stabiliti dal PTC. Le superfici minime fondiari risultano quelle stabilite dal PTC.

Nel caso delle colture ortoflorovivaistiche, come individuate nelle Tav. 5 di P.S. UDP P.i3, le aziende si comportano come quelle definite ai paragrafi seguenti in quanto il quadro conoscitivo non ha individuato aree vocate e le superfici destinate a tale coltura vengono considerate come seminativi irrigui.

Tutti gli interventi edilizi devono comunque garantire un corretto inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento come indicato nell’Allegato. II, rispettare i criteri insediativi stabiliti dal PTC, e perseguire gli obiettivi di sostenibilità, di qualità e di razionale gestione delle risorse fissati dal presente piano.

Inoltre, ai fini della presente normativa **sono da considerare connesse** all'attività agricola le attività indicate al comma 1, art. 1 del D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 228, esercitate dallo stesso imprenditore agricolo, rivolte:

- alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o dal governo del bosco o dall'allevamento di animali;
- alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione dell'ambiente e del territorio rurale;
- all'agriturismo ai sensi della vigente normativa regionale (L.R. 30/2003);
- al supporto delle attività venatorie e faunistico-venatorie svolte in azienda, per quanto non risulti giuridicamente inquadrabile nell'attività agricola vera e propria.
- alla produzione di energia con fonti rinnovabili quali quella solare e quella da biomasse limitatamente agli impianti conformi alle prescrizioni del nuovo PTC e alla L.R. 11/2011

Le attività connesse con quelle agricole sono esercitate utilizzando fabbricati e fondi aventi destinazione agricola.

Sono invece da considerare integrative all'attività agricola le seguenti attività:

- artigianali di lavorazione e/o trasformazione di prodotti agro-forestali;
- artigianali di lavorazione e manutenzione di suoli agro-forestali;
- di commercializzazione di prodotti agricoli e forestali in natura e trasformati;
- di produzione di energia da fonti rinnovabili non qualificabile come attività connessa ad eccezione della fonte eolica, limitatamente agli impianti conformi alle prescrizioni del nuovo PTC e alla L.R. 11/2011
- di ricettività non agrituristica (alberghiera ed extra-alberghiera) esercitata in ambito rurale;
- di tipo sportivo e ricreativo non a supporto dell'agriturismo ma comunque compatibili con la fruizione dell'ambiente rurale (equitazione, escursionismo, fitness all'aperto, tiro con l'arco e analoghe).

Le suddette attività integrative richiedono la specifica destinazione d'uso di fabbricati e fondi di riferimento, anche se esercitate da colui che conduce l'azienda agricola.

Art. 6.1-1 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

Facendo salve le disposizioni contenute nell'Allegato II alle presenti norme, negli edifici che appartengono alle aziende agricole oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, in generale sono ammessi i seguenti interventi, purché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola:

- gli interventi di cui all'art. 71 della L.R. 65/2014 in assenza di programma aziendale;
- gli interventi di cui all'art. 72 della L.R. 65/2014 attraverso il programma aziendale;

La programmazione del P.S. individua nel territorio rurale la potenzialità di consentire il mutamento di destinazione d'uso di annessi agricoli al fine di realizzare 150 nuovi alloggi tramite ristrutturazione urbanistica del patrimonio edilizio esistente tramite i disposti di cui all'art. 107 della L.R.65/2014 comma 4.

Nel P.O. viene stabilito il tetto del 25% per interventi di cui al punto precedente fino al raggiungimento di 37 alloggi complessivi con i seguenti parametri:

- Il mutamento della destinazione d'uso di edifici facenti parte di aziende agricole, risultanti non gravati da atto d'obbligo ai sensi della vigente normativa, è consentito solo previa approvazione

del Programma Aziendale che dimostri la non necessarietà, alla conduzione del fondo, dei suddetti edifici e fissi l'impegno, di attribuirgli un'area di pertinenza non inferiore a 100 volte la superficie coperta dell'edificio da deruralizzare, e di conservare il fondo agricolo rimanente con le superfici aziendali al di sopra dei minimi stabiliti dal PTC provinciale.

- Il P.O. stabilisce criteri specifici per consentire, in nuclei di volumetria superiore a 1500.mc., il recupero del patrimonio edilizio esistente con mutamento della destinazione d'uso agricola per la realizzazione di n.1 unità abitativa previa approvazione del Programma Aziendale, fino al raggiungimento di 37 alloggi complessivi nel territorio comunale ma tali interventi non sono consentiti nell'UdP C.P.3.2,1, nelle Aree di Influenza urbana e nell'U.d.P. Pi3;
- Per i fabbricati rurali che alla data di entrata in vigore delle presenti norme risultano non facenti parte di aziende agricole, ovvero facenti parte di fondi agricoli al di sotto dei minimi fondiari del P.T.C. provinciale, il mutamento della destinazione d'uso può avvenire senza preventivo P.A.P.M.A.A., ma è ammesso unicamente per attività produttive integrative di quelle agricole o comunque connesse con il territorio rurale, escludendo tuttavia le attività ricettive alberghiere ed extralberghiere.
- Per i fabbricati rurali già risultanti ad uso abitativo che risultano non facenti parte di aziende agricole, ovvero facenti parte di fondi agricoli al di sotto dei minimi fondiari del P.T.C. provinciale, fatta salva la possibilità di compiere la semplice deruralizzazione, il mutamento della destinazione d'uso è altresì ammesso per la realizzazione di attività ricettive alberghiere o di affittacamere (professionale e non).
- Nel caso di dismissione dall'attività agricola per raggiunti limiti di età dell'imprenditore che conduce il fondo, qualora contestualmente avvenga anche il trasferimento parziale della proprietà dell'azienda, il mutamento della destinazione d'uso per civile abitazione del patrimonio edilizio aziendale è consentito solo per l'edificio in cui risiedeva l'imprenditore che ha cessato l'attività, purché non sussistano limitazioni dovute alla stipula di atti d'obbligo o convenzioni gravanti sullo stesso edificio e purché non si creino ulteriori unità immobiliari;

La programmazione del P.S. individua nel territorio rurale la potenzialità di consentire il mutamento di destinazione d'uso di edifici di valore storico testimoniale secondo i disposti contenuti all'Allegato II per attività definite all'art. 6.1 delle presenti norme.

Il P.O. definisce i **Rapporti massimi fra volumi edilizi e superfici fondiarie** secondo quanto riportato all'Allegato II alle presenti norme . Qualora si adottassero interventi di recupero a fini agrituristici o più in generale recuperi del patrimonio edilizio esistente con mutamento della destinazione d'uso, la volumetria complessiva degli annessi, al momento dell'intervento, deve risultare conforme alla somma dei volumi ammessi in relazione alla somma delle singole colture. In caso di esuberi volumetrici le quantità devono essere conseguentemente ridotte. Vengono comunque fatti salvi i titoli abilitativi rilasciati.

- Nel recupero del patrimonio edilizio esistente con mutamento di destinazione d'uso sono ammesse unicamente le seguenti destinazioni (con limiti dimensionali minimi e massimi per unità abitativa stabiliti dal P.O. secondo le indicazioni riportate con la voce A1 delle specifiche unità di paesaggio di cui alla Parte Terza Titolo D);
 - civile abitazione (nelle aree ad esclusiva funzione agricola è inibita ai soggetti diversi dallo IAP)
 - attività artigianali o commerciali integrative dell'attività agricola e/o connesse con il territorio rurale di appartenenza;
 - attività ricettive di tipo alberghiero o di affittacamere (professionale e non professionale);

- attività di ristorazione e/o degustazione prodotti agro-alimentari locali;
 - attività di produzione energetica da fonti rinnovabili, limitatamente alla realizzazione dei volumi tecnici necessari all'esercizio di tali attività;
 - supporto all'attività di aziende faunistico-venatorie o agriturismo-venatorie con volumetrie accessorie per l'ospitalità di cacciatori (sale riunioni, club house, sale espositive e simili)
- Il P.O. stabilisce che gli edifici destinati alle attività di contoterzismo esercitate da imprenditori agricoli vengano localizzati nelle aree esterne, denominate A1 nelle singole UDP, attraverso l'approvazione del Piano Aziendale, con limite volumetrico di 1500 mc, o in alternativa attraverso il riuso e l'eventuale potenziamento del patrimonio edilizio destinato a tali scopi nell'ambito delle aziende agricole.
 - Il P.O. stabilisce che nel caso particolare delle cantine aziendali la volumetria massima assegnabile fuori terra non superi i 1500 mc.

Art.6.1-2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

Salvo quanto specificatamente stabilito per i diversi sottosistemi territoriali del Comune, sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso non agricola alla data di approvazione del presente Piano Operativo sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia;
 - d) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.
- Alle abitazioni risultanti non agricole situate nelle Aree Esterne di cui al punto A1 di ogni singola UDP alla data di approvazione del presente piano è consentita addizione volumetrica tramite l'ampliamento *una tantum* fino al raggiungimento della superficie massima netta di mq 110 (compresi i vani accessori) e del 20% per unità abitative di dimensione superiore senza possibilità:
 - di incremento del numero delle unità abitative.
 - purché l'ampliamento non comporti un peggioramento dei caratteri architettonici e paesaggistici dell'esistente. L'istruttoria verrà effettuata con riferimento all'art.23 comma 9 del Ptc. e la verifica preventiva ai sensi del Ptc dovrà essere prodotta dal progettista in sede di presentazione del progetto.
 - Per le progettazioni che raggiungano una efficienza energetica pari alla Classe A gli ampliamenti sopra riportati possono essere incrementati di un ulteriore 30%;
 - I P.O. successivi in relazione ai requisiti innovativi di efficienza energetica rispetto all'immobile esistente potranno stabilire quote di ampliamento fino al 50%
 - Attraverso la disciplina del P.O. il mutamento della destinazione d'uso degli edifici risultanti non agricoli alla data di adozione delle presenti norme è consentito per i seguenti casi (con limiti dimensionali minimi e massimi per unità abitativa stabiliti dal P.O. secondo le indicazioni riportate con la voce A1 delle specifiche unità di paesaggio di cui alla Parte Terza Titolo I del P.S.):
 - mutamento di destinazione d'uso per Realizzazione di attività integrative con l'attività agricola e il territorio rurale (artigianali e/o commerciali, servizi);
 - mutamento di destinazione d'uso per ampliamento di attività ricettive alberghiere o di affittacamere fino al 20% dell'esistente (non R.T.A. ed altre attività extralberghiere);
 - mutamento di destinazione d'uso per ampliamento delle attività di ristorazione e/o

degustazione prodotti agro-alimentari locali fino al 20% dell'esistente;

- mutamento di destinazione d'uso per ampliamento delle attività di natura commerciale o artigianale fino al 50% dell'esistente;

- Il presente P.O. **con il proprio All 2** stabilisce che il mutamento della destinazione d'uso in civile abitazione dell'edificio **già destinato a residenziale al piano superiore** avvenga anche per il piano terreno dello stesso edificio (purché non sussistano limitazioni dovute alla stipula di atti d'obbligo o convenzioni gravanti sullo stesso edificio) purché non si creino nuove unità immobiliari;
- Il presente P.O. **con il proprio All 2** stabilisce i criteri e i limiti al recupero del patrimonio edilizio esistente con ristrutturazione e sostituzione edilizia, nonché al mutamento della destinazione d'uso di cui al precedente punto, nel perseguimento degli obiettivi di qualità paesaggistica e conservazione delle risorse fissati dal presente piano. (Disciplina del riuso secondo modelli edilizi locali)
- Il presente P.O. **con il proprio All 2** definisce la disciplina delle attrezzature sportive pertinenziali per le attività turistiche nel territorio rurale non facenti parte di aziende agricole al fine di un miglioramento dell'offerta complessiva. Per strutture pertinenziali si intendono piscine, campi da tennis, minigolf ecc.
- Il **presente P.O. con il proprio All 2** disciplina il concetto di perequazione nel territorio rurale attraverso la procedura della perequazione monetizzata per quegli interventi di addizione volumetrica tramite ampliamento o mutamento di destinazione d'uso compresi nel presente articolo. La Perequazione Monetizzata (come descritto nella relazione introduttiva avente valore di studio) è infatti finalizzata al miglioramento del sistema delle opere pubbliche a servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive generali e si applica sia agli interventi di nuova edificazione sia agli interventi di ampliamento che a quelli di mutamento di destinazione d'uso. Per la disciplina della perequazione riferita al territorio rurale si rimanda come sopra detto all'Allegato II alle presenti norme art. 3

Capo II

Disciplina generale del territorio agricolo

Art. 6.2 - Articolazione del territorio agricolo

Il territorio agricolo è suddiviso in due distinte aree: a funzione agricola esclusiva e prevalente.

Tra queste ultime sono comprese quelle che hanno una forte connotazione ambientale (ARPA).

La suddivisione delle aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola è stata evidenziata nella tavola comprendente anche le Classi economico-agrarie ai sensi del PIT.

In merito ai criteri di gestione il territorio rurale è articolato nelle seguenti UdP e nelle sue articolazioni:

La Valle del Medio Albegna CP 3.2	L'Agro di Manciano R10 4
L'alta valle del medio Albegna - CP 3.2.1 La bassa valle del medio Albegna - CP 3.2.2	L'Agro altocollinare di Manciano R10.4.1 L'Agro collinare di Manciano R10.4.2 – R10.4.2.1- Montemerano, – R10.4.2.2 - Manciano L'Agro pedecollinare di Manciano R10 4.3
L'Alta Valle del Fiora R10 2	Le colline di Tiburzi R.11.2
L'Altopiano del Tufo R.T. 1	Le colline d'Albegna del Tiburzi R.11.2.1
Le Gole del Tufo R.T.2	Le colline del Fiora del Tiburzi R.11.2.2
Le Pendici di Capalbio C.P.4	La Piana dell'Osa- Albegna Pi.3

Art. 6.3 - Criteri e disciplina per la progettazione degli assetti territoriali

Il territorio rurale è una porzione agricolo-produttiva dei subsistemi paesistico ambientali, ed è costituito da realtà in continua evoluzione.

Ai fini di una classificazione a fini insediativi della tipologia aziendale e a motivo di gestire le trasformazioni territoriali il Piano Strutturale ha individuato 3 tipologie aziendali:

- Le Aziende Esistenti
- Le Aziende Sostenibili
- Le Aziende Accettabili

Le aziende agricole sono definite **Esistenti** se sono dotate di un centro aziendale che si definisce tale alle seguenti condizioni:

1. quando è dotato di strutture residenziali
2. quando è dotato di strutture produttive legittimate da titoli abilitativi e con consistenza superiore almeno a 300 mc. e nel caso della realizzazione di nuovi edifici residenziali, la superficie totale risulti di ampiezza superiore a 8 (otto) ettari.

Sono altresì definite aziende esistenti se conformi all'art. 76 della L.R.T 65/14 quelle derivanti da successioni ereditarie o frazionamenti patrimoniali purchè con estensione non inferiore agli 8 ettari.

Le aziende agricole esistenti attuano, attraverso la redazione del PAPMAA, i nuovi interventi secondo i principi insediativi del PTC.

Per i nuovi interventi in aziende non dotate di centri aziendali, secondo quanto sopra detto, il Piano Strutturale ha assunto gli indicatori di sostenibilità cui all'art 6 del P.S. come matrice territoriale di sostenibilità paesistico ambientale. La percentuale di indicatore di sostenibilità presente nella singola azienda, la rispondenza di tali percentuali all'interno dell'azienda, concorre alla qualifica di sostenibilità. Le aziende agricole si dividono perciò in:

- **Sostenibili** quando le aziende si trovano al di sopra del Parametro Comunale di Sostenibilita' di cui all'art.6 del P.S, o al parametro di Congruità Territoriale riportato successivamente in ogni singolo Sistema.Territoriale. Sono inoltre sostenibili le aziende che si scostano fino al 10% dal Parametro di Congruità Territoriale relativo al proprio Sistema .
- **Accettabili** quando le percentuali si scostano fino al 20% dal Parametro di cui sopra.

La quota di boschi e prati naturali presente nel modello può essere sostituita con i seminativi e ne possono essere intercalate/ interscambiate le percentuali.

Le aziende agricole presenti nelle Unità di Paesaggio, nella redazione dei PAPMAA, confrontano la situazione aziendale esistente con i Parametri sopraccitati, riconoscendo nella struttura aziendale la aderenza ai termini di Sostenibilità e Accettabilità visti in precedenza.

In assenza di centri aziendali (cioè dove si può applicare il criterio insediativo del PTC) la realizzazione di nuovi volumi rurali destinati alla residenza o alla conduzione del fondo è ammissibile nei seguenti casi :

- **Le aziende sostenibili** prive di centri aziendali per l'attuazione dei PAPMAA possono determinare un sito insediativo del tutto nuovo
- **Le aziende accettabili** prive di centri aziendali, per l'attuazione dei PAPMAA, realizzano gli interventi a completamento e integrazione di nuclei rurali esistenti. La realizzazione di un nuovo sito insediativo può anche avvenire se individuata ai sensi dell'art. 23 comma 9 del PTC e secondo la scheda 9 del PTC nel rispetto della maglia territoriale esistente.

Per la realizzazione o il recupero di volumi destinati ad attività integrative:

- **Le aziende sostenibili** realizzano i volumi per le attività integrative previste, per le unità di paesaggio, a completamento del nucleo rurale esistente

- **le aziende accettabili** recuperano il patrimonio edilizio esistente per destinarlo ad attività integrative e realizzano nuovi volumi allo stesso scopo soltanto quando sia stato raggiunto il parametro di congruità territoriale relativo alla propria Unità di Paesaggio

TITOLO II

Disciplina dei Sistemi Territoriali, dei Subsistemi Paesistico Ambientali e dei Subsistemi

Insediativi (La città dei poderi-TERA; la città d'acqua e di pietra-TETI)

Capo I

Sistema Territoriale altocollinare dei villaggi aperti

Art. 7 – Descrizione e obiettivi

Descrizione

Si individua come l'area che, dalle quote montane di S. Martino, scende fino alla curva altimetrica di circa 300 mslm. Con alternanze di crinali e controcrinali insediati, di ridotta dimensione che definiscono i versanti delle strutture fluviali principali del Fiume Albegna e del Fiume Fiora. Il carattere storico del popolamento e dell'appropriazione delle risorse, dopo l'età romana e quella medievale che hanno lasciato importanti tracce archeologiche, ha determinato un territorio ed una economia prevalentemente rurale basata sul rapporto tra coltivi e allevamento con naturale confinamento delle colture legnose specializzate in ambiti ben individuabili, di ridotta dimensione e poste a corona dei centri abitati. Successivamente sono state avviate alcune attività estrattive di pietra ornamentale che, con alterne vicende hanno segnato l'ingresso di altri settori economici in un modo della produzione completamente agricolo. Negli ultimi venti-venticinque anni lo sviluppo del polo termale di Saturnia e la crescita dell'agriturismo hanno determinato un secco mutamento di rotta nell'economia e nel paesaggio complessivo con effetti indotti di volano che interessano sia le strutture rurali che gli insediamenti storici ad eccezione dell'area di S.Martino sul Fiora (UDP R.10.2)

Obiettivi

Gli obiettivi sono individuati all'interno delle diverse porzioni in cui è stata articolata la singola unità di paesaggio con definizione in neretto, costituendo la parte normativa dello statuto del territorio di cui al TITOLO III del P.S.

Articolazione del Sistema

Il Sistema altocollinare dei villaggi aperti (La Città' dei Poderi) è stato suddiviso nei seguenti subsistemi paesistico ambientali:

- a) L'alta valle del medio Albegna C.P.3.2.1 (ARPA SP26)
- b) L'agro altocollinare di Manciano R.10.4.1

- c) L'Alta Valle del Fiora R.10.2
d) L'altopiano del tufo R.T.1.
e) Le gole del tufo R.T.2 (ARPA SP30)

Per ogni unità di paesaggio vengono trattati di seguito le componenti relative al sistema insediativo-soprassuolo e quelle paesistico ambientali distinte tra loro secondo le lettere A e B. Per la disciplina dei sottosistemi insediativi si rimanda alla Parte Terza

Per la gestione delle risorse relative alle aziende agricole si ritiene che nuove attività di agriturismo e agriturismo possano essere avviate e esplicarsi esclusivamente nella Unità di Paesaggio denominata **L'Alta Valle del Fiora R.10.2. in quanto tale attività si può configurare come tenuta delle attività agricole in contesti dominati dal progressivo abbandono delle lavorazioni tradizionali con conseguente perdita di reddito da lavoro.** Nelle rimanenti Unità di Paesaggio, in relazione a disposizioni regionali nazionali o comunitarie, possono essere implementate le strutture delle attività già esistenti o utilizzati per le nuove attività di agriturismo quei fabbricati che nel quadro conoscitivo sono contrassegnati con le lettere D1 e D3 a condizione di mantenere gli aspetti formali e architettonici nel loro valore originale. In particolare possono attuare gli interventi riportati nell'Allegato II alle presenti norme

Il presente P.O. disciplina le funzioni extraagricole nel territorio rurale sia per quelle esistenti che per quelle individuate nella cartografia di Quadro Conoscitivo del P.O. tav 8 consentendo la potenzialità di ampliamento delle attività fino al doppio della superficie riconosciuta o secondo quanto riportato nella sezione A di ogni Unità di Paesaggio. Le attività esistenti di cui all'art.30 del P.S lettere A2, A3, A4, A5 seguono la normativa dell'Art.8 seguente.

Le aziende agricole in relazione alla progettazione degli assetti territoriali attuabili tramite i PAPMAA o altri strumenti equipollenti si definiscono sostenibili e possono dunque determinare un sito del tutto nuovo quando rispettano alcuni parametri.

Ai fini dell'istruttoria preventiva sui PA.P.M.A.A. i parametri da rispettare risultano obbligatoriamente l' indicatore n° 2 lettera A e l'indicatore n° 5.

Tali parametri devono essere presenti al momento della redazione del PAPMAA, le superfici debbono essere accorpate e in presenza di aziende che interessano, sempre con superfici accorpate, diverse unità di paesaggio si definisce che i parametri da assumere risultino quelli riferiti alla maggiore superficie aziendale. In caso di impossibilità di utilizzo della maggiore superficie aziendale legata alla presenza o assenza di infrastrutture vincolanti (strade elettrodotti acquedotti) il sito può essere rivisto purchè non interessi aree di Influenza Urbana.

Nei PAPMAA di natura sovracomunale la superficie aziendale presente nel territorio comunale di Manciano deve comunque rispettare i parametri di seguito segnalati.

Il presente P.O. applica parametri di congruità territoriale fino ad uno scostamento non superiore al 10% degli indicatori rilevati per le aziende sostenibili e fino al 20% per le aziende accettabili.

A. Sistema altocollinare dei villaggi aperti-UDP CP.3.2.1-R. 10.4.1-R.10.2-RT1-RT2										
indicatore n° 1		indicatore n° 2		indicatore n° 3		indicatore n° 4			indicatore n° 5	
Ripr. Naturale Fertilità della terra		Stabilità nel tempo struttura del paesaggio rimboschimento		Tendenze mutevoli - CEE - Grano duro relitto strutturale		Inv. Strutt CV.	AGR. AFF. Posti letto	Un. Lav. Agric = a Esterne=e	superficie aziendale totale	
		A	B						superfici medie campione	
UBA/ha		Oli-Vign	Boschi- prati nat. Restoni	grano mais ecc	prati art. foragg.	Lim. Max. CV.	Lim. Max. P.L	Lim. Max.	parametro di congruità territoriale	
0,5	1,0	5-20%	5-30%	75%	85%	200	15	2a	1e	30-60 Ha

Le aziende agricole in relazione alla progettazione degli assetti territoriali attuabili tramite i PMAA si definiscono sostenibili e possono dunque determinare un sito del tutto nuovo, se:

- Hanno dal 5 al 20% della propria superficie utilizzata a oliveto o vigneto
- Hanno una estensione minima di 30 ettari

A maggior chiarezza esplicitiva le aziende prive di fabbricati rurali o con fabbricati di volumetria inferiore a 300 mc possono produrre PMAA:

- se la superficie supera 30ha di estensione in quanto l'azienda è sostenibile;
- se la superficie è compresa tra 30ha e 24ha (risultato di 30-20% di 30) in quanto l'azienda è accettabile;
- se la superficie è inferiore a 24 ha, non si raggiunge il requisito della accettabilità e l'azienda non può produrre PAPMAA

Se l'azienda, priva di fabbricati rurali o avente volumetria inferiore a 300 mc, risulta sostenibile o accettabile il PMAA deve configurare altresì il rispetto dell'indicatore n° 2 lettera A e l'azienda deve possedere almeno il 5% dell'estensione aziendale destinato ad oliveto o vigneto.

Art. 8 – L'alta valle del medio albegna C.P.3.2.1(ARPA SP26)

A - Disciplina per la gestione degli assetti territoriali

A.1 - Aree esterne

Il presente P.O. dà le seguenti prescrizioni intese come Prestazioni prioritarie per il territorio rurale e le aziende agricole.

Gli interventi fatti salvi risultano quelli riportati nella tav. 5a di quadro conoscitivo parte integrante del PS.

La nuova edificazione segue le disposizioni del PTC, quelle del TITOLO IV del P.S. riferite alle aziende agricole e quelle di seguito riportate.

Gli obiettivi prioritari (da considerarsi alla stregua di "invarianti", ma anziché di natura fisica di natura "prestazionale) risultano:

- a) Conservazione e rafforzamento del lessico insediativo e della trama dei percorsi secondari attraverso la gestione dei PAPMAA secondo i principi di sostenibilità di cui al TITOLO IV del PS e attraverso il coinvolgimento delle popolazioni residenti nel mantenimento della rete viaria vicinale**
- b) Contenimento del numero e rafforzamento produttivo delle attività turistico-ricettive attraverso la potenzialità di avviare servizi tesi al miglioramento della qualità dell'offerta senza aumento dei posti letto-posti pasto**
- c) Valorizzazione della produzione agricola intesa come produzione di paesaggio legando le potenzialità edilizie al recupero delle trame paesistiche esistenti vincolando gli interventi**
- d) Tutela delle diverse realtà insediative secondo criteri di identità che attraverso la perimetrazione dei beni paesaggistici estesi di cui al punto B successivo consentano la realizzazione di nuovi siti insediativi allorché sia rispettato il parametro di sostenibilità di cui al Titolo III e la superficie aziendale risulti accorpata.**
- e) Riqualificazione dei servizi relativi alla mobilità (parcheggi, distribuzione carburanti) attraverso la potenzialità di rafforzare le zone di sosta e di rifornimento con attività compatibili. Potenziamiento del trasporto pubblico locale e dei relativi collegamenti con il polo termale e i centri storici esistenti in funzione sociale e non solo turistica.**

Ai sensi dell'Art.30 del P.S. le altre prestazioni richieste (eliminando quelle conformi al P.S ma non comprese nel presente, primo P.O.), risultano le seguenti:

	Funzioni	Dimensioni e prescrizioni		
A1	trasformazione dei prodotti agricoli ad integrazione dei nuclei già assolvanti a questa funzione (Aree D3)	Oltre la trasformazione di prodotti agricoli è previsto il recupero del patrimonio edilizio esistente secondo le percentuali sotto evidenziate		
Loc.	1) Capannone I (area D3), 2) Strada Follonata-frantoio (area D3), * Criteria insediativi da Piano Strutturale : progetto e realizzazione esteso a tutta l'area di intervento attraverso ristrutturazione urbanistica; tipologie uniche e divise per funzione che producano al massimo 3 edifici separati con lotti di ampiezza proporzionale alla percentuale del volume recuperato (45%,30%,25%).La funzione residenziale potrà essere organizzata anche su più edifici purché la risultante dia luogo alla morfologia di un borgo accentrato. 1) Per l'area del Capannone il P.O ha corretto la cartografia di quadro conoscitivo riportandola a quanto stabilito dal PRG . 2) L'area del Frantoio può essere traslata, conformemente al PTC, in relazione alla distanza stradale e può essere realizzata una nuova attività	Residenziale 45%	Agr.Produttivo 30%	Att. Integrative 25%
		Sono esclusi dal recupero i volumi associabili al concetto stretto di impianto (silos verticali e orizzontali) Fienili e tettoie aperti recupero fino al 25% e 30% se tamponate I nuovi edifici residenziali potranno avere un'altezza non superiore a due piani fuori terra		
A2	Impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili	Non sono previsti nelle aree di cui sopra		
Loc.				
B	commerciale e artigianale possibile attraverso la riqualificazione dei nuclei di cui al punto precedente, o secondo le dimensioni e localizzazioni riportate in cartografia .	1) Nel recupero del patrimonio edilizio esistente è prevista la localizzazione di una attività artigianale (restauro mobili) e un incremento del 25% del volume esistente localizzata come sotto individuato. 2) Negli altri casi è consentita l'addizione volumetrica funzionale del 50% agli edifici esistenti		
Loc.	1) Poggio alle Calle	Una attività artigianale (restauro mobili)		
C	estrattiva possibile attraverso la integrazione e riqualificazione dei siti esistenti con previsione di esaurimento degli stessi all'interno degli attuali perimetri.	Viene inoltre consentita l'installazione di una unità per il riciclaggio dei materiali inerti provenienti da scavi e demolizioni previa bonifica delle Aree. Vengono fatte salve le modifiche apportate dai piani di settore		
Loc.	Area estrattiva in loc. Pian di Palma	Esaurimento aree e una unità per il riciclaggio di inerti		
D	turistica e ricettiva attraverso la riqualificazione delle attività esistenti attraverso servizi aggiuntivi con incremento fino a 30 posti letto o posti/pasto complessivi. Vengono fatte salve quelle attività a dimensione limitata riportate in cartografia	Non individuati nel primo P.O. viene consentita una addizione volumetrica funzionale del 20% agli edifici esistenti.		
Loc.	Da individuare nel P.O.			
E	Poli ricettivi riqualificazione e ampliamento delle attività fino alla quota del 30% delle attività esistenti attraverso il recupero o accorpamento di volumi esistenti.	Nel polo ricettivo di Poggio Bertino costituito da 3 attività vengono fatte salve le previsioni riportate in cartografia. Inoltre viene consentito un ampliamento del 30% alle attività esistenti.		
Loc.	Pianetti Poggio Bertino			
F	Campeggi consentiti all'interno delle aree			

	individuate con esclusione dell'agricampeggio	
Loc.		Non sono previsti
G	Elettrodotti alta tensione	E' consentito o il potenziamento in sede senza che si stabiliscano nuove localizzazioni o l'interramento con modifiche di tracciato
Loc.	Tratta della linea Suvereto Montalto evidenziata nella tavola n°	
H	Impianti di distribuzione carburanti	Sono escluse nuove localizzazioni. E' consentito esclusivamente il potenziamento in sede
Loc.	Molino del Bagno	1 unità produttiva esistente mediante ampliamento del 30% di superficie dell'area
I	Aree multifunzionali di sosta	Non sono consentite nuove localizzazioni ma ampliamenti fino al 20% della superficie. All'interno dei volumi esistenti è possibile realizzare una nuova attività di tipo commerciale
Loc	Proquoio di Saturnia	

A.2 - Area di influenza di Saturnia

Gli obiettivi prioritari risultano:

- a) **Conservazione e manutenzione degli oliveti e dei vigneti storici e delle scansioni fondiari, attraverso il ricorso ad incentivi ore/lavoro che consentano il potenziamento delle strutture produttive nelle aree esterne;**
- b) **Conservazione e rafforzamento del lessico insediativo e della trama dei percorsi secondari attuata attraverso le potenzialità di restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente con esclusione dei mutamenti di destinazione d'uso e il contestuale impegno da parte dei frontisti del mantenimento della rete vicinale esistente;**
- c) **Valorizzazione della produzione agricola intesa come produzione di paesaggio attraverso la ricerca di filiere di commercializzazione compatibili con la vocazione turistica dell'area;**
- d) **Riqualificazione delle zone periurbane degradate e da consolidare, dal punto di vista igienico sanitario, attraverso un censimento oculato delle fonti di scarico degli abitati adiacenti e il ricorso a sistemi di smaltimento attraverso impianti di fitodepurazione fino a 50 abitanti equivalenti**

Il P.O. dà le seguenti prescrizioni intese come Prestazioni prioritarie

In questa area è sempre vietato:

- la trasformazione di immobili a destinazione agricola in immobili urbani (cambio di destinazione d'uso);
- il trasferimento di volumetria, l'ampliamento e la nuova edificazione per aziende agricole aventi centro aziendale esterno all'area;
- la installazione di serre fisse e anche di quelle mobili con periodicità stagionale.

In questa area è invece consentita:

1. L'applicazione dei contenuti della L.R.65/14 limitata alla categoria del Restauro e Risanamento conservativo con esclusione del mutamento di destinazione d'uso. Gli interventi, nello spirito della norma, dovranno essere migliorativi del contesto edilizio esistente. Gli edifici residenziali potranno essere ampliati fino al 20% con le procedure del Piano Casa di cui alla L.R. 24/2009 e smi e quelli residenziali, in categoria D4, di dimensione inferiore a 65mq. di Sul possono essere ampliati per addizione volumetrica fino a raggiungere il limite di 65 mq. di Sul.
2. La riqualificazione di quelle strutture agricolo-produttive in muratura non dirute purchè legittimate da titoli abilitativi, attraverso le prescrizioni di cui Allegato II alle presenti norme

A.3 - Puntone di Saturnia

Gli obiettivi prioritari risultano:

- **Recupero e valorizzazione del patrimonio storico e archeologico attraverso la messa in sicurezza e gestione appropriata dell'area archeologica e la messa in atto delle convenzioni con privati esistenti;**
- **Recupero delle emergenze nel contesto insediativo esistente, attraverso la normativa di cui al punto successivo;**
- **Promozione e sviluppo di attività turistiche a fini didattici e scientifici che promuovano l'immagine dell'ambiente e del paesaggio agrario attraverso la rete dei musei civici esistenti e il convenzionamento con attività private;**

Il P.S. dà le seguenti prescrizioni intese come Prestazioni Prioritarie

In Loc. Puntone di Saturnia, ai fini del recupero complessivo degli assetti insediativi e del miglioramento degli assetti insediativi riferiti alla salvaguardia, al ripristino e al recupero degli assetti paesistico-ambientali, si prevede la riconfigurazione completa dei volumi esistenti con iniziative di ristrutturazione urbanistica che consentano di creare al massimo 3 fabbricati per azienda con destinazione legata alla fruizione del territorio rurale consentendo che il 50% (del volume) sia destinato a funzioni ricettive, il 20% a funzioni commerciali di supporto al turista e il 30% per il mantenimento della struttura agricola. Le azioni sono da inquadrare nel rispetto dell'art. 22 comma 4 del PIT attraverso la verifica preventiva dei progetti in relazione al mantenimento della funzionalità sistemica rispetto alle risorse. In questo ambito il Titolo IV del PS opera fino alla ridefinizione del tessuto edilizio consolidato, senza aumento di carico volumetrico anche in presenza di PAPMAA, con le specifiche delle presenti norme. Non è consentito applicare le disposizioni riferite al Titolo IV, capo terzo, della L.65/14 riferita alle potenzialità delle aziende agricole.

A.4 - Area di Valorizzazione e Tutela Del Molino del Bagno

Gli obiettivi prioritari risultano:

- **Recupero delle emergenze nel contesto insediativo esistente attraverso il restauro conservativo dei canaletti e i muriccioli di recinzione che delimitano le porzioni di terreno fittamente frazionate;**
- **Contenimento del numero e rafforzamento produttivo delle attività turistico-ricettive attraverso la normativa di seguito riportata;**
- **Promozione e sviluppo di attività turistiche a fini didattici e scientifici che promuovano l'immagine dell'ambiente e del paesaggio agrario attraverso il recupero funzionale del Molino del Bagno e dell'area circostante attraverso iniziative di carattere pubblico o pubblico-privato anche attraverso il miglioramento dell'offerta di servizi.**
- **E' individuata in cartografia un'area sottoposta a valorizzazione e tutela che vieta la modifica degli attuali assetti insediativi anche nel caso si trattasse di realizzare manufatti per la conduzione del fondo. In tale area:**
 - è vietato l'uso di pesticidi e diserbanti per la produzione agricola;
 - è vietato il parcheggio degli autoveicoli al di fuori dei luoghi autorizzati;
 - negli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, ma escluso il cambio di Destinazione d'uso, e negli annessi agricoli sono esclusi nuovi allacci a forniture pubbliche e impianti di smaltimento reflui.

Ai sensi del PTC la variante per le zone agricole ammette un intervento di riqualificazione puntuale alla struttura commerciale esistente localizzata in prossimità del Molino del Bagno, riportata nella cartografia, individuando un limite edificabile di 100 mq complessivi finali destinati a servizi pubblici per la fruizione dell'area compresi i servizi igienici e di 200 mq complessivi finali in ampliamento dell'attività commerciale e di supporto alla fruizione del patrimonio territoriale rurale come individuato dall'Art.1 comma 4 della ex-L.R. 64/95. L'edificio produttivo allo stato finale non dovrà superare 200 mq. di superficie coperta e i servizi pubblici non dovranno superare i 100 mq. di superficie coperta e sono consentiti esclusivamente pergolati con teli ombreggianti come strutture accessorie e parcheggi per circa il doppio della superficie allo stato finale. Il P.O. intende riconfermare questo intervento previsto nel P.S. in quanto l'attività si configura come esercizio di vicinato e le volumetrie accessorie riguardano servizi generali di accoglienza al turista. A corredo della realizzazione è prevista la sistemazione di un'area per ulteriori parcheggi di circa venti volte la superficie coperta a condizione che la superficie impermeabile non superi un quarto dell'intervento. Non è consentito applicare le disposizioni riferite al Titolo IV, capo terzo, della L.R. 65/14 riferita alle potenzialità delle aziende agricole.

A.5 - Area di cintura Terme-Molino del Bagno

Gli obiettivi prioritari risultano:

- **Conservazione e rafforzamento del lessico insediativo e della trama dei percorsi secondari attraverso il recupero della strada di collegamento tra l'area multifunzionale di sosta in Loc. Proquoio e l'area delle cascate con la ricerca di una viabilità che possa essere riqualificata attraverso i vincoli derivanti da atti autorizzativi;**
- **Contenimento del numero e rafforzamento produttivo delle attività turistico-ricettive senza aumento di posti letto/pasto e con la possibilità di attivare servizi per il turista da quantificate in sede di P.O. proporzionalmente alle volumetrie esistenti;**
- **Riqualificazione dei servizi relativi alla mobilità (parcheggi, distribuzione carburanti) attraverso la potenzialità di rafforzare le zone di sosta e di rifornimento con attività compatibili. Potenziamiento del trasporto pubblico locale e dei relativi collegamenti con il polo termale e i centri storici esistenti in funzione sociale e non solo turistica. E' previsto l'adeguamento in sede del distributore esistente.**

In tale area, esclusivamente nei nuclei edilizi a conformazione aperta già adibiti a residenza, o attività connesse con il turismo rurale o il termalismo, è ammessa la realizzazione degli interventi riportati in cartografia collegati all'offerta turistica quale attività di fruizione del territorio rurale non necessariamente legata alle superfici minime fondiarie. Si ammettono quindi interventi di nuova edificazione a completamento dei nuclei edilizi esistenti, come indicato alla Tav. 5b di quadro conoscitivo, fino al raggiungimento della conformazione chiusa secondo i seguenti parametri edilizi:

Attività esistenti:

- ampliamento di superficie coperta fino a 100 mq compresi servizi e superfici destinate a ospitare impianti tecnologici;
- altezza di un piano fuori terra con altezza in gronda di ml 3.00 e pendenza massima del 30%;
- divieto di realizzazione di seminterrati e sottotetti abitabili;
- portici realizzabili nella misura del 20% della superficie coperta dell'edificio.

Le attività che posseggono terreni accorpatis e accedono alle potenzialità del presente articolato dovranno attuare metodi di coltivazione che escludano l'impiego di concimi chimici e fitofarmaci, non attivare allevamenti e non realizzare stalle e ricoveri per animali e comunque non avviare

metodi di coltivazione che mutino la struttura geomorfologia e biochimica del suolo.

Un'apposita convenzione legherà le potenzialità delle attività turistiche alla metodologia di coltivazione sui terreni risultanti.

Non è consentito applicare le disposizioni riferite al Titolo IV, capo terzo, della L.R. 65/14 riferita alle potenzialità delle aziende agricole

A.6 - Polo termale.

Il polo termale derivante da una zona per attrezzature collettive non è soggetto ad alcuna previsione in quanto ha esaurito quanto previsto nel Prg del 1998 e può solamente rinnovare i Piani Attuativi ad oggi scaduti tramite la ripresentazione degli stessi. Si considera che attualmente e nel quadro delle previsioni di questo strumento abbia raggiunto limiti di sostenibilità sufficientemente adeguati al proprio ruolo in relazione agli altri aspetti sia di tipo infrastrutturale che genericamente economico.

Si ritiene che possano essere implementati i servizi esistenti con funzione di magazzini e depositi fino ad un limite di 400 mq di SUL, comprensivo del recupero dei manufatti esistenti dotati di titolo abilitativo.

B – Disciplina per la gestione delle componenti paesistico ambientali

B.1– Arpa SP 26

In applicazione dei contenuti relativi alla legge regionale n. 65/14 nella area interne all'ARPA SP26 di Saturnia l'installazione di fienili, annessi agricoli, manufatti edilizi in genere, è consentita esclusivamente con struttura in muratura tradizionale, tetto in struttura lignea e copertura a coppi e tegole.

Le aziende agricole possono recuperare il patrimonio edilizio esistente a fini agrituristici.

Le aziende agricole non potranno produrre PAPMAA che prevedano la realizzazione di nuove stalle e ricoveri per animali se non in muratura ordinaria e tetto in tegole e coppi. Negli allevamenti esistenti il rapporto capi/SAU non dovrà superare la soglia di una UBA* per ettaro. Sono vietati impianti di allevamento a stabulazione fissa che prevedano la presenza di capi di bestiame di tipo avicolo e suinicolo se non per uso familiare.

Nei fondi rustici costituiti da appezzamenti frazionati muniti di annessi agricoli di antica o vecchia realizzazione, comunque antecedente al 1967 (la L 765/67 ha esteso l'obbligo del previo rilascio della licenza edilizia per costruire all'intero territorio) il recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito anche a soggetti diversi dall'Imprenditore agricolo.

Le sistemazioni esterne saranno realizzate utilizzando materiali del luogo, stante la frequente presenza di pavimentazioni in travertino e tufo, e l'arredo vegetazionale dovrà rispettare la sedimentata presenza di strutture produttive a coltura legnosa, arbustiva e da frutto legata all'uso tradizionale, con l'esclusione di essenze non autoctone.

Le reti di adduzione di energia elettrica, di collegamento telefonico, e tutte le reti impiantistiche in genere, saranno interrate e potranno essere realizzate in forma aerea solo qualora le linee esistenti corrano parallelamente a strade vicinali e comunque lungo linee di confine tra appezzamenti contigui. Il collegamento di un edificio situato internamente ad un fondo rustico, anche qualora la linea si sviluppi in forma aerea, ciò sarà limitato fino all'accesso al fondo, dopodichè sarà obbligatoriamente interrato.

** Si intende per UBA l' Unità Bovina Adulta; 6 pecore corrispondono ad 1 UBA. Da un punto di vista di occupazione territoriale, tuttavia, si considera 1 UBA corrispondere ad 1 ettaro di pascolo per un bovino e la stessa superficie per 3 ovini e suini*

B.2 - Beni puntuali : beni culturali di cui alla Parte II del DLgs 42/04, e beni ad essi assimilati dalla strumentazione urbanistica comunale.

Il PO, come previsto dal P.S, riconosce come beni puntuali di cui alla parte II del DLgs 42/04, e/o beni ad essi assimilati dalla strumentazione urbanistica comunale : le aree archeologiche tutelate; gli insediamenti fortificati; gli insediamenti monastici e pievi; i poderi di bonifica; i poderi e casali esistenti; quanto precede come individuato nel quadro conoscitivo e riportato nella relativa tavola di piano (**Tav 10A**).

Evidenziando come le procedure del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, così come le sue disposizioni sanzionatorie, possono valere esclusivamente per i beni da esso specificamente individuati, senza che possano estendersi agli altri elementi di valore presenti nel territorio individuati e tutelati dalla strumentazione comunale :

- per i beni puntuali sottoposti a vincolo monumentale o archeologico (D.Lgs 42/2004, Parte II);
- per i beni puntuali ad essi assimilati dalla strumentazione comunale;

relativamente ad entrambi i punti che precedono (Tav 10Adi PS -), il presente P.O. detta disposizioni, desumibili dalla consultazione degli specifici allegati (All IV).

I suddetti “beni puntuali assimilati” sono stati infatti oggetto di catalogazione e schedatura, con definizione delle norme specifiche relative agli interventi e agli usi possibili e alle categorie di intervento come specificate in Allegato III alle presenti norme e riportate nelle Tavole 4 – PROGETTO DI PIANO Scala 1(10.000).

In senso lato, gli interventi su tutti gli immobili rientranti nelle casistiche di questo paragrafo devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, quindi dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, di cui all’articolo 136 comma 1, lettera a) della LRT 65/14, e quelli di manutenzione straordinaria, di cui agli articoli 135, comma 2, lettera b), e 136, comma 2, lettera a), relativi a immobili o a parti di essi definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti medesimi - esattamente come per quelli sottoposti alla disciplina di cui alla parte II del Codice, della l. 394/1991, o siti nelle zone territoriali omogenee classificate “A” ai sensi del d.m. 1444/1968, o ad esse assimilate dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunali - sono realizzati nel rispetto degli evidenziati elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo edilizio.

Qualora le disposizioni della strumentazione urbanistica comunale relative ai valori culturali e paesaggistici in essa individuati non vengano rispettate si applicheranno :

- o le misure sanzionatorie previste dalla LRT 65/14 (coerenti con le disposizioni del DPR 380/01) più quelle del DLGS 42/04 per “beni puntuali” in senso proprio, riconosciuti dal DLgs 42/04.
- o le misure sanzionatorie previste dalla LRT 65/14 (coerenti con le disposizioni del DPR 380/01) per i “beni puntuali assimilati” secondo quanto specificato in questo paragrafo,

B.3 - Beni paesaggistici estesi : Parte III del DLgs 42/04, art 134 : ex-L1497/39 e ex-L431/85; Zone SIR (Siti di Interesse Regionale)

Il P.O. come previsto dal P.S. assume come bene paesaggistico esteso da tutelare prioritariamente i paesaggi integri di accertata rilevanza come individuati nel quadro conoscitivo del PS e come riportati nelle relative tavole. (aree paesaggisticamente vincolate : art 136, lettere c) e d) e art 142 del Codice; aree SIR)

Per quanto riguarda le aree vincolate paesaggisticamente, gli interventi dovranno rispettare la parte prescrittiva della scheda relativa al vincolo appositamente istituito con Decreto Ministeriale, reperibile alla Sezione IV del PIT Regionale approvato con valore di Piano Paesaggistico; ovvero, quando trattasi di aree ex-Galasso, la parte prescrittiva di cui all'Elaborato 8B del medesimo PIT.

Tra i beni paesaggistici estesi riferibili alle aree ex-Galasso, come individuato nel quadro conoscitivo e riportato nella tavole di piano, assumono particolare importanza le zone di interesse archeologico, le fasce di rispetto delle acque, le aree boscate.

In tutti i paesaggi paesaggisticamente vincolati ogni azione significativa di trasformazione del territorio è sottoposta alla Autorizzazione Paesaggistica di cui, oggi, all'art 152 della LRT 65/14 (e in precedenza, all'art.89 della L.R.01/05), secondo la procedura di cui all'art 146 del Codice.

Si intendono per significative tutte le azioni di trasformazione del contesto paesaggistico che derivino : dall'inserimento di nuovi manufatti ed opere, dall'integrazione o modifica degli esistenti, dalla modifica della morfologia del terreno, e che non rientrino nella casistica di cui all'art 149 del DLgs 42/04 - Interventi non soggetti ad autorizzazione –

A titolo esemplificativo, senza che l'elencazione abbia carattere esaustivo, sono da considerarsi senz'altro significative le seguenti azioni: nuova edificazione, interventi sul patrimonio edilizio esistente che produca trasformazione dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici, opere di mobilità (nuovi tracciati stradali o modifiche rilevanti di quelli esistenti), opere tecnologiche con elementi soprasuolo (elettrorodotti, captazioni, acquedotti, depuratori, serbatoi, antenne, impianti per la produzione di energie alternative), attività estrattive ed opere connesse, discariche per rifiuti solidi e fanghi, opere di trasformazioni e bonifica agraria (ad esclusione delle lettere b) e c) del comma 1 del citato art 149)

Gli obiettivi prioritari risultano:

- Recupero e valorizzazione del patrimonio storico e archeologico con i criteri della disciplina relativa ai precedenti punti B.1 (Arpa SP 26), A.3 (puntuone di Saturnia), A.4 (Area di Valorizzazione e Tutela Del Molino del Bagno). Per le aree evidenziate si richiede il sopralluogo archeologico preventivo e relativa relazione nelle aree di cui alla tavola 6 di PO. **LS**
- Recupero delle emergenze nel contesto insediativo esistente secondo la classificazione riportata nel quadro conoscitivo per i fabbricati.
- A tutela percettiva delle aree di maggior valore del territorio comunale, nonchè di quelle che presentano precisi caratteri identitari riconducibili ad una genesi e ad una formazione storicizzate, è esclusa l'installazione di impianti tecnologici, per telefonia, trasmissione dati, etc sugli elementi significativi dell'area, e su punti elevati, passibili di "inquinare" la percezione del contesto. La collocazione di tali impianti è consentita su impianti tecnologici già esistenti e destinati comunque a fini pubblici (pali di illuminazione, tralicci per distribuzione di energia elettrica) o in aderenza ad essi purchè collocati in zone di minor valore percettivo. Si rimanda alla specifica prescrizione del PIT che impone di collocazione di tali impianti in strutture appositamente realizzate, destinate ad accogliere impianti di gestori diversi; la collocazione di tali strutture dovrà essere opportunamente ponderata e sottoposta procedimento autorizzativo, qualora ricada in zona vincolata
- Contenimento del numero e rafforzamento produttivo delle attività turistico-ricettive secondo criteri di inserimento ambientale attraverso il rispetto della morfologia paesistico insediativa. In generale, a seguito della forte connotazione turistica dell'area, la presenza di beni culturali tutelati dovrà costituire una lettura di qualità e criticità secondo parametri di diversità, integrità, rarità oltre a parametri di vulnerabilità, capacità di assorbimento visuale e stabilità che dovranno emergere dalla Relazione, Paesaggistica redatta secondo gli indirizzi del D.P.C.M. 12 dicembre 2005.

- Per i progetti di trasformazione dell'esistente in area vincolata "dalla legge" (art 136 del DLgs 42/04) e "per legge" (art 142 del medesimo) oltre a rimandare alla parte prescrittiva del PIT recentemente approvato con valore di Piano Paesaggistico, nello specifico, ulteriormente :
 - - per le aree boscate, si rimanda al successivo punto B.4 e a quanto previsto al titolo II.
 - - per il sistema delle acque, si prescrive che non possa essere ridotta la superficie occupata dalle vegetazioni ripariali e di golena; che le ripuliture effettuate a fini idraulici (che devono comunque seguire le procedure autorizzative previste dal D.Lgs 42/2004) prevedano modalità specifiche ai fini della riduzione degli impatti; ulteriormente laddove il sistema delle acque è interessato da SIR, si rimanda al successivo punto B.5

B.3.1 - Aree boscate

Le aree boscate (come definite dal PIT neli suoi elaborati) di questa unità di paesaggio risultano elementi sporadici e confinati, frutto dell'intensa antropizzazione del territorio.

Sono essenzialmente del tipo a latifoglie, con prevalenza delle specie quercine, nelle varie tipologie, soprattutto : cerri (in larga maggioranza) roveri, farnie, roverelle.

Le specie quercine costituiscono il patrimonio vegetativo più rappresentato nel territorio comunale in genere, per questo motivo si ritiene opportuno un breve approfondimento.

Tra le circa duecento specie di quercia diffuse in tutto il mondo, alcune hanno una presenza fondamentale nel Mediterraneo e in Italia:

- il rovere (*Q. petrae*) che cresce soprattutto in Italia e Spagna;
- la farnia (*Q. robur*), il farnetto (*Q. frainetto*) e il cerro (*Q. cerris*), tipici dell'Europa meridionale in genere;
- la roverella (*Q. pubescens*) e il leccio (*Quercus ilex*), a larga diffusione mediterranea,
- la quercia spinosa (*Q. coccifera*), più tipica del meridione italiano;
- la quercia da sughero (*Q. suber*), molto presente nei litorali dell'Italia centro meridionale, in Portogallo e Spagna.

Più di qualsiasi altro albero europeo una quercia allo stato adulto, che può raggiungere un'altezza di circa trenta metri, fornisce riparo a diverse specie di animali : circa 30 di uccelli, 45 di coleotteri, oltre 200 specie di lepidotteri : dati dai quali si può facilmente evincere l'importanza della conservazione di questa specie di piante a presidio ambientale.

Il P.O. oltre ad adottare le prescrizioni di cui al TITOLO II del P.S, prevede:

- Forme di compensazione pari al 20% del monte ore ai sensi del PTC per aziende agricole che nei PAPMAA computino e mettano in atto effettivamente attività legate al mantenimento del sottobosco e alla conservazione delle specie selvatiche autoctone
- Il mantenimento delle strutture viarie esistenti secondo criteri di manutenzione ordinaria senza aumento della sezione viaria e senza modifiche al fondo esistente. La manutenzione straordinaria con eventuale ampliamento funzionale della sezione stradale e modifiche al fondo risulta possibile esclusivamente per finalità pubbliche, e nel rispetto della parte prescrittiva del PIT, riportata alla scheda del vincolo, per l'area gravata da apposito DM ad istituirlo; all'Elaborato 8B del PIT medesimo, per le aree vincolate "per legge".

B.3.2 - Siti d'interesse regionale.

Numero del sito (121 – medio corso Albegna)

Norme particolari per gli ambiti ricadenti nei S.I.R. (L.R.T. 56/2000)

In attuazione delle disposizioni regionali, nazionali e comunitarie vigenti, nelle zone classificate Siti di Importanza Regionale (S.I.R.) ai sensi della L. R. 56/2000, tutti i progetti ed i piani di

intervento che non hanno diretta attinenza con la gestione naturalistica del sito, sono soggetti a valutazione d'incidenza (valutazione degli effetti significativi sul sito).

I soggetti proponenti i piani ed i progetti sono tenuti alla produzione contestuale di uno studio avente lo scopo di agevolare lo screening dei possibili effetti e la formulazione della valutazione appropriata.

Tale studio è condizione preliminare ed essenziale per poter consentire all'Amministrazione Comunale l'esame del piano o progetto e l'espletamento degli adempimenti di propria competenza.

B.3.3 – Aree di interesse archeologico

Oltre quanto già detto precedentemente al paragrafo B3 specificiamo che per tali tipi di aree si richiede il sopralluogo archeologico preventivo e relativa relazione; dovrà essere sempre coinvolta nei procedimenti autorizzativi oltre alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena Grosseto e Arezzo, anche quella per i Beni Archeologici, regionale.

B.3.4 Aree di cui all'art 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio in genere

Per tutte le aree tutelate per legge ai sensi dell'art 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio valgono le disposizioni e le prescrizioni di cui al citato Elaborato 8B del PIT, come approvato il 23.03.15

Art. 9 – L'agro altocollinare di Manciano R.10.4.1.

A - Disciplina per la, gestione degli assetti territoriali

A.1 – Aree esterne

Il P.O. dà le seguenti prescrizioni intese come Prestazioni prioritarie

Gli interventi fatti salvi risultano quelli riportati nella tav. 5a di quadro conoscitivo quale parte integrante del PS.

La nuova edificazione segue le disposizioni del PTC, quelle del TITOLO IV del P.S. riferite alle aziende agricole e quelle di seguito riportate.

Gli obiettivi prioritari risultano:

- **Conservazione e rafforzamento del lessico insediativo e della trama dei percorsi secondari attraverso la gestione dei PMAA secondo i principi di sostenibilità di cui al TITOLO IV del PS e attraverso il coinvolgimento delle popolazioni residenti nel mantenimento della rete viaria vicinale**
- **Riqualficazione e messa in sicurezza delle aree interessate da dissesto idrogeologico nelle aree evidenziate in cartografia attraverso la preventiva messa in sicurezza in ragione degli interventi programmabili**
- **Contenimento del numero e rafforzamento produttivo delle attività turistico-ricettive attraverso la potenzialità di avviare servizi alla ricettività senza aumento dei posti letto-posti pasto;**
- **Promozione dell'attività termale in accordo con il sistema delle concessioni attivabile attraverso le procedure della L.R.38/2004.**
- **Promozione e sviluppo di attività turistiche a fini didattici e scientifici che promuovano l'immagine dell'ambiente e del paesaggio agrario secondo quanto previsto al punto D della scheda successiva.**
- **Tutela delle diverse realtà insediative secondo criteri di identità che attraverso la perimetrazione dei beni paesaggistici estesi di cui al punto B successivo consentano la realizzazione di nuovi siti insediativi allorché sia rispettato il parametro di sostenibilità di cui al Titolo III e la superficie aziendale risulti accorpata**

Ai sensi dell'Art.31 del P.S le altre prestazioni richieste (eliminando quelle conformi al P.S ma non comprese nel primo P.O.), risultano le seguenti:.

	Funzioni	Dimensioni e prescrizioni	
A1	trasformazione dei prodotti agricoli ad integrazione dei nuclei già assolvanti a questa funzione	Non sono previste	
Loc.	Non presenti né previste		
A2	Impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili	Non sono previste	
Loc.	Non sono previste		
B	commerciale e artigianale secondo le dimensioni e localizzazioni riportate in cartografia	Non individuati nel primo P.O. viene consentita una addizione volumetrica funzionale del 50% agli edifici esistenti.	
Loc.	Non sono previste		
C	estrattiva possibile attraverso la integrazione e riqualificazione dei siti esistenti con previsione di esaurimento degli stessi all'interno degli attuali perimetri.	Viene inoltre consentita, in loc. Pianetti, l'istallazione di una unità per il riciclaggio dei materiali inerti provenienti da scavi e demolizioni. Vengono fatte salve le modifiche apportate dai piani di settore	
Loc.	Area estrattiva in loc. Pianetti di Montemerano. Cave in itinere in loc. Il Fontano e Valle Focosa (in entrambe non consentiti impianti di riciclaggio)	Esaurimento aree e una unità per il riciclaggio di inerti in loc. Pianetti	
D	Turistica e ricettiva da consolidare attraverso la riqualificazione delle attività esistenti attraverso servizi aggiuntivi senza incremento di posti letto o posti/pasto salvo quelle attività a dimensione limitata individuate in cartografia.	Non individuati nel primo P.O. viene consentita una addizione volumetrica funzionale del 20% agli edifici esistenti.	
Loc.	Da individuare nel secondo P.O.		
E	Poli ricettivi	riqualificazione attraverso il recupero o accorpamento di volumi esistenti nei due poli delle fattorie 1) Pianetti e 2) Pergolacce come riportato nella successiva scheda puntuale	
Loc.		1) Nel rispetto delle stesse funzioni e del perimetro attuale il nuovo assetto normativo avverrà con la redazione del R.U. Viene fatto salvo il Piano attuativo vigente	2) Recupero del patrimonio edilizio esistente a fini di polo ricettivo (art. 32 comma 8 PTC) e possibilità di realizzare 5 alloggi nel recupero del patrimonio esistente
F	Campeggi consentiti all'interno delle aree individuate con esclusione dell'agricampeggio	Nell'area denominata le Murella è presente la localizzazione di un campeggio nel PRG. Nel rispetto delle stesse funzioni e del perimetro attuale viene confermata la disciplina del piano attuativo previgente da ripresentare per consentirne la procedura	
Loc.	Le Murella		
G	Elettrodotti alta tensione	E' consentito o il potenziamento in sede senza che si stabiliscano nuove localizzazioni o l'interramento con modifiche di tracciato	
Loc.	Tratta della linea Suvereto Montalto		

Schede puntuali poli ricettivi

U. di P.	DENOMINAZIONE	Polo ricettivo
R.10.4.1	FATTORIA PIANETTI DESCRIZIONE E PRESCRIZIONI	
Valgono gli atti del precedente Prg. e sono da ripresentare i piani attuativi. Il Piano Operativo conferma le attuali tendenze in assenza di formalizzazioni chiare da parte della proprietà. La possibilità di recuperare a fini abitativi una parte di patrimonio esistente è vincolata al recupero della fattoria.		
R.10.4.1	FATTORIA PERGOLACCE	
<p>Il nucleo di Pegolacce è formato da elementi edilizi realizzati durante l' ottocento tra i quali emerge la fattoria terminata nell'ultimo decennio dell'800. Il nucleo è posto in corrispondenza dell'asse Manciano – Pitigliano SR.74. La fattoria , ha sempre ospitato funzioni agricole con uno scarso sviluppo di volumetrie di servizio, consolidatesi nel corso del '900, in quanto centro aziendale di una vasta zona appoderata.</p> <p>Complessivamente il nucleo ha una struttura di sprone circondata da seminativi nudi, vigneti e boschi che degradano sul sistema di impluvi che prelude alla sorgente del torrente Stellata.</p> <p>Il P.S. prevede le seguenti prestazioni:</p> <p>1.Valorizzazione dell'edificio storico della fattoria con funzione di polo ricettivo e riorganizzazione degli edifici agricoli esistenti con funzioni di servizio al turismo.</p> <p>2. Rafforzamento del ruolo di ingresso alla sistema della città del tufo segnalato per il confine comunale con il comune di Pitigliano.</p> <p>Il P.S. prevede le seguenti azioni preventivamente associate a operazioni di mantenimento degli assetti agrari, dei ruoli funzionali delle aziende agricole, della riproducibilità delle risorse dal punto di vista agronomico e zootecnico, del mantenimento e riqualificazione della rete stradale vicinale esistente e convergente sul nucleo della fattoria:</p> <p>1.Riqualificazione e restauro del complesso di fattoria per attività ricettive connesse anche al ruolo del. Vasto sistema agricolo-boschivo che degrada sul versante d'impluvio del torrente Stellata .</p> <p>2. Il P.O. individua a recupero del patrimonio un numero massimo di 5 alloggi</p> <p>La possibilità di recuperare a fini abitativi una parte di patrimonio esistente è vincolata al recupero della fattoria.</p>		

A.2 - Area di Influenza di Capanne e Poggio Murella

Gli obiettivi prioritari risultano:

- Conservazione e manutenzione degli oliveti e dei vigneti storici e delle scansioni fondiarie, attraverso il ricorso ad incentivi ore/lavoro che consentano il potenziamento delle strutture produttive nelle aree esterne;**
- Conservazione e rafforzamento del lessico insediativo e della trama dei percorsi secondari attuata attraverso le potenzialità di recupero del patrimonio edilizio esistente con esclusione dei mutamenti di destinazione d'uso e il contestuale impegno da parte dei frontisti del mantenimento della rete vicinale esistente;**
- Valorizzazione della produzione agricola intesa come produzione di paesaggio attraverso la ricerca di filiere di commercializzazione compatibili con la vocazione turistica dell'area;**
- Riqualificazione delle zone periurbane degradate e da consolidare, dal punto di vista igienico sanitario, attraverso un censimento oculato delle fonti di scarico degli abitati adiacenti e il ricorso a sistemi di smaltimento attraverso impianti di fitodepurazione fino a 50 abitanti equivalenti**

Il P.S. dà le seguenti prescrizioni intese come Prestazioni prioritarie

In questa area è sempre vietato:

- la trasformazione di immobili a destinazione agricola in immobili urbani (cambio di destinazione d'uso);
- il trasferimento di volumetria, l'ampliamento e la nuova edificazione per aziende agricole aventi centro aziendale esterno all'area;
- la installazione di serre fisse e anche di quelle mobili con periodicità stagionale.

E' invece consentita.

1. L'applicazione dei contenuti della L.R.65/14 limitata alla categoria del Restauro e Risanamento conservativo con esclusione del mutamento di destinazione d'uso. Gli interventi, nello spirito della norma, dovranno essere migliorativi del contesto edilizio esistente. Gli edifici residenziali potranno essere ampliati fino al 20% con le procedure del Piano Casa di cui alla L.R. 24/2009 e smi e quelli residenziali, in categoria D4, di dimensione inferiore a 65mq. di Sul possono essere ampliati per addizione volumetrica fino a raggiungere il limite di 65 mq. di Sul.
2. La riqualificazione di quelle strutture agricolo-produttive in muratura non dirute purchè legittimate da titoli abilitativi, attraverso le prescrizioni di cui Allegato II alle presenti norme

A.3 - Area di valorizzazione e tutela (non presenti)

B – Disciplina per la gestione delle componenti paesistico ambientali

B.1 – ARPA (non presenti)

B.2 - Beni puntuali : beni culturali di cui alla Parte II del DLgs 42/04, e beni ad essi assimilati dalla strumentazione urbanistica comunale.

Il PO, come previsto dal P.S, riconosce come beni puntuali di cui alla parte II del DLgs 42/04, e/o beni ad essi assimilati dalla strumentazione urbanistica comunale : le aree archeologiche tutelate; gli insediamenti fortificati; gli insediamenti monastici e pievi; i poderi di bonifica; i poderi e casali esistenti; quanto precede come individuato nel quadro conoscitivo e riportato nella relativa tavola di piano (**Tav 10Adi P.s**).

Evidenziando come le procedure del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, così come le sue disposizioni sanzionatorie, possono valere esclusivamente per i beni da esso specificamente individuati, senza che possano estendersi agli altri elementi di valore presenti nel territorio individuati e tutelati dalla strumentazione comunale :

- per i beni puntuali sottoposti a vincolo monumentale o archeologico (D.Lgs 42/2004, Parte II);
- per i beni puntuali ad essi assimilati dalla strumentazione comunale;

relativamente ad entrambi i punti che precedono (Tav 10 di PS -), il presente P.O. detta disposizioni, desumibili dalla consultazione degli specifici allegati (All IV).

I suddetti “beni puntuali assimilati” sono stati infatti oggetto di catalogazione e schedatura, con definizione delle norme specifiche relative agli interventi e agli usi possibili e alle categorie di intervento come specificate in Allegato III alle presenti norme e riportate nelle Tavole 4 – PROGETTO DI PIANO Scala 1(10.000).

In senso lato, gli interventi su tutti gli immobili rientranti nelle casistiche di questo paragrafo devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, quindi dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, di cui all'articolo 136 comma 1, lettera a) della LRT 01/05, e quelli di manutenzione straordinaria, di cui agli articoli 135, comma 2, lettera b), e 136, comma 2, lettera a), relativi a immobili o a parti di essi definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti medesimi - esattamente come per quelli sottoposti alla disciplina di cui alla parte II del Codice, della l. 394/1991, o siti nelle zone territoriali omogenee classificate “A” ai sensi del d.m. 1444/1968, o ad esse assimilate dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunali - sono realizzati nel rispetto degli evidenziati elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Qualora le disposizioni della strumentazione urbanistica comunale relative ai valori culturali e paesaggistici in essa individuati non vengano rispettate si applicheranno :

- le misure sanzionatorie previste dalla LRT 65/14 (coerenti con le disposizioni del DPR 380/01) più quelle del DLGS 42/04 per “beni puntuali” in senso proprio, riconosciuti dal DLgs 42/04.
- le misure sanzionatorie previste dalla LRT 65/14 (coerenti con le disposizioni del DPR 380/01) per i “beni puntuali assimilati” secondo quanto specificato in questo paragrafo,

B.3 - Beni paesaggistici estesi : Parte III del DLgs 42/04, art 134 : ex-L1497/39 e ex-L431/85; Zone SIR (Siti di Interesse Regionale)

Il P.O. come previsto dal P.S. assume come bene paesaggistico esteso da tutelare prioritariamente i paesaggi integri di accertata rilevanza come individuati nel quadro conoscitivo del PS e come riportati nelle relative tavole. (aree paesaggisticamente vincolate : art 136, lettere c) e d) e art 142 del Codice; aree SIR)

Per quanto riguarda le aree vincolate paesaggisticamente, gli interventi dovranno rispettare la parte prescrittiva della scheda relativa al vincolo appositamente istituito con Decreto Ministeriale, reperibile alla Sezione IV del PIT Regionale approvato con valore di Piano Paesaggistico; ovvero, quando trattasi di aree ex-Galasso, la parte prescrittiva di cui all’Elaborato 8B del medesimo PIT.

Tra i beni paesaggistici estesi riferibili alle aree ex-Galasso, come individuato nel quadro conoscitivo e riportato nella tavole di piano, assumono particolare importanza le zone di interesse archeologico, le fasce di rispetto delle acque, le aree boscate.

In tutti i paesaggi paesaggisticamente vincolati ogni azione significativa di trasformazione del territorio è sottoposta alla Autorizzazione Paesaggistica di cui, oggi, all’art 152 della LRT 65/14 (e in precedenza, all’art.89 della L.R.01/05), secondo la procedura di cui all’art 146 del Codice.

Si intendono per significative tutte le azioni di trasformazione del contesto paesaggistico che derivino : dall’inserimento di nuovi manufatti ed opere, dall’ integrazione o modifica degli esistenti, dalla modifica della morfologia del terreno, e che non rientrino nella casistica di cui all’art 149 del DLgs 42/04 - Interventi non soggetti ad autorizzazione –

A titolo esemplificativo, senza che l’elencazione abbia carattere esaustivo, sono da considerarsi senz’altro significative le seguenti azioni: nuova edificazione, interventi sul patrimonio edilizio esistente che produca trasformazione dello stato dei luoghi o dell’aspetto esteriore degli edifici, opere di mobilità (nuovi tracciati stradali o modifiche rilevanti di quelli esistenti), opere tecnologiche con elementi soprasuolo (elettrodotti, captazioni, acquedotti, depuratori, serbatoi, antenne, impianti per la produzione di energie alternative), attività estrattive ed opere connesse, discariche per rifiuti solidi e fanghi, opere di trasformazioni e bonifica agraria (ad esclusione delle lettere b) e c) del comma 1 del citato art 149)

Gli obiettivi prioritari risultano:

- Recupero e valorizzazione del patrimonio storico e archeologico attraverso gli elementi derivanti dal quadro conoscitivo in fase di approfondimento scientifico. Per l’area delle Murella della Fattoria dei Pianetti e della Commenda si richiede il sopralluogo archeologico preventivo e relativa relazione;
- Recupero delle emergenze nel contesto abitativo esistente secondo la classificazione riportata nel quadro conoscitivo per i fabbricati.
- Contenimento del numero e rafforzamento produttivo delle attività turistico-ricettive secondo criteri di inserimento ambientale attraverso il rispetto della morfologia paesistico insediativa. In generale a seguito della forte connotazione turistica dell’area la presenza di beni culturali tutelati dovrà costituire una lettura di qualità e criticità secondo parametri di diversità, integrità, rarità oltre a parametri di vulnerabilità, capacità di assorbimento visuale e stabilità in relazione secondo gli indirizzi del D.P.C.M. 12 dicembre 2005.

- A tutela percettiva delle aree di maggior valore del territorio comunale, nonché di quelle che presentano precisi caratteri identitari riconducibili ad una genesi e ad una formazione storicizzate, è esclusa l'installazione di impianti tecnologici, per telefonia, trasmissione dati, etc sugli elementi significativi dell'area, e su punti elevati, passibili di "inquinare" la percezione del contesto. La collocazione di tali impianti è consentita su impianti tecnologici già esistenti e destinati comunque a fini pubblici (pali di illuminazione, tralicci per distribuzione di energia elettrica) o in aderenza ad essi purchè collocati in zone di minor valore percettivo
- Per i progetti di trasformazione dell'esistente in area vincolata "dalla legge" (art 136 del DLgs 42/04) e "per legge" (art 142 del medesimo) oltre a rimandare alla parte prescrittiva del PIT recentemente approvato con valore di Piano Paesaggistico, nello specifico, ulteriormente :
 - - per le aree boscate, si rimanda al successivo punto B.4 e a quanto previsto al titolo II.
 - - per il sistema delle acque, si prescrive che non possa essere ridotta la superficie occupata dalle vegetazioni ripariali e di golena; che le ripuliture effettuate a fini idraulici (che devono comunque seguire le procedure autorizzative previste dal D.Lgs 42/2004) prevedano modalità specifiche ai fini della riduzione degli impatti; ulteriormente laddove il sistema delle acque è interessato da SIR, si rimanda al successivo punto B.5

B.3.1 - Aree boscate

Le aree boscate di questa unità di paesaggio risultano elementi sporadici e confinati frutto dell'intensa antropizzazione del territorio, ma anche vasti residui boscati di ex proprietà mezzadrili a latifondo in Loc.Monte Nero Montenerino, Poggio Vignaccia, Fonte Cannella.

Tali aree sono essenzialmente del tipo a latifoglie, con prevalenza delle specie quercine, nelle varie tipologie, soprattutto : cerri (in larga maggioranza) roveri, farnie, roverelle.

Le specie quercine costituiscono il patrimonio vegetativo più rappresentato nel territorio comunale in genere, per questo motivo si ritiene opportuno un breve approfondimento.

Tra le circa duecento specie di quercia diffuse in tutto il mondo, alcune hanno una presenza fondamentale nel Mediterraneo e in Italia:

- il rovere (*Q. petraea*) che cresce soprattutto in Italia e Spagna;
- la farnia (*Q. robur*), il farnetto (*Q. frainetto*) e il cerro (*Q. cerris*), tipici dell'Europa meridionale in genere;
- la roverella (*Q. pubescens*) e il leccio (*Quercus ilex*), a larga diffusione mediterranea,
- la quercia spinosa (*Q. coccifera*), più tipica del meridione italiano;
- la quercia da sughero (*Q. suber*), molto presente nei litorali dell'Italia centro meridionale, in Portogallo e Spagna.

Più di qualsiasi altro albero europeo una quercia allo stato adulto, che può raggiungere un'altezza di circa trenta metri, fornisce riparo a diverse specie di animali : circa 30 di uccelli, 45 di coleotteri, oltre 200 specie di lepidotteri : dati dai quali si può facilmente evincere l'importanza della conservazione di questa specie di piante a presidio ambientale.

Il P.O. oltre ad adottare le prescrizioni di cui al TITOLO II del P.S, prevede:

- Forme di compensazione pari al 20% del monte ore ai sensi del PTC per aziende agricole che nei PAPMAA computino, quindi mettano in atto effettivamente, attività legate al mantenimento del sottobosco e alla conservazione delle specie selvatiche autoctone
- Per le aziende proprietarie delle vaste aree boscate richiamate (Loc.Monte Nero, Montenerino, Poggio Vignaccia, Fonte Cannella) il P.S prevede forme di compensazione pari al 20% del monte ore ai sensi del PTC per aziende agricole che nei PMAA computino attività legate alla valorizzazione faunistico venatoria semigratuita a favore dei residenti nell'ATC di riferimento nonché consentano il prelievo gratuito e convenzionato dei frutti del sottobosco.

- Il mantenimento delle strutture viarie esistenti secondo criteri di manutenzione ordinaria senza aumento della sezione viaria e senza modifiche al fondo esistente. La manutenzione straordinaria con eventuale ampliamento funzionale della sezione stradale e modifiche al fondo risulta possibile esclusivamente per finalità pubbliche e nel rispetto della parte prescrittiva del PIT, riportata alla scheda del vincolo, per l'area gravata da apposito DM ad istituirlo; all'Elaborato 8B del PIT medesimo, per le aree vincolate "per legge".

B.3.2 - Siti d'interesse regionale.

Numero del sito (119 – Alto corso del Fiume Fiora)

Norme particolari per gli ambiti ricadenti nei S.I.R. (L.R.T. 56/2000)

In attuazione delle disposizioni regionali, nazionali e comunitarie vigenti, nelle zone classificate Siti di Importanza Regionale (S.I.R.) ai sensi della L. R. 56/2000, tutti i progetti ed i piani di intervento che non hanno diretta attinenza con la gestione naturalistica del sito, sono soggetti a valutazione d'incidenza (valutazione degli effetti significativi sul sito).

I soggetti proponenti i piani ed i progetti sono tenuti alla produzione contestuale di uno studio avente lo scopo di agevolare lo screening dei possibili effetti e la formulazione della valutazione appropriata.

Tale studio è condizione preliminare ed essenziale per poter consentire all'Amministrazione Comunale l'esame del piano o progetto e l'espletamento degli adempimenti di propria competenza.

B.3.3 – Aree di interesse archeologico

Oltre quanto già detto precedente mente al paragrafo B2 specifichiamo che per tali tipi di aree si richiede il sopralluogo archeologico preventivo e relativa relazione; dovrà inoltre essere sempre coinvolta nei procedimenti autorizzativi oltre alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena Grosseto e Arezzo, anche quella per i Beni Archeologici, regionale.

B.3.4 - Aree di cui all'art 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio in genere

Per tutte le aree tutelate per legge ai sensi dell'art 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio valgono le disposizioni e le prescrizioni di cui al citato Elaborato 8B del PIT, come approvato il 23.03.15

Art. 10 – L'alta valle del fiora R10.2

A – Disciplina per la gestione degli assetti territoriali

A.1 – Aree esterne

Gli interventi fatti salvi risultano quelli riportati nella tav. 5a di quadro conoscitivo quale parte integrante del P.S

La nuova edificazione segue le disposizioni del PTC, quelle del TITOLO IV del P.S. riferite alle aziende agricole e quelle di seguito riportate.

Gli obiettivi prioritari risultano:

- **Conservazione e riqualificazione dei segni fondamentali del paesaggio naturale e agrario desumibili dai PAPMAA adottando nel P.O. speciali incentivi volumetrici in relazione al grado di mantenimento delle forme del paesaggio storico**

- **Conservazione e rafforzamento del lessico insediativo e della trama dei percorsi secondari attraverso la gestione dei PAPMAA secondo i principi di sostenibilità di cui al TITOLO IV del PS e attraverso il coinvolgimento delle popolazioni residenti nel mantenimento della rete viaria vicinale**
- **Riqualificazione e messa in sicurezza delle aree interessate da dissesto idrogeologico nelle aree evidenziate in cartografia attraverso la preventiva messa in sicurezza in ragione degli interventi programmabili e la programmazione degli stessi in fase esecutiva**
- **Valorizzazione della produzione agricola intesa come produzione di paesaggio legando le potenzialità edilizie al recupero delle trame paesistiche esistenti, vincolando gli interventi alla conservazione e riqualificazione delle attività agro-silvo-pastorali**
- **Riqualificazione dei servizi relativi alla mobilità (parcheggi, distribuzione carburanti) attraverso il potenziamento del trasporto pubblico locale e dei relativi collegamenti con il polo termale e i centri storici esistenti con funzioni sociali in ragione della distanza di questa sezione territoriale**

Ai sensi dell' Art.32 del P.S. le altre prestazioni richieste (eliminando quelle conformi al P.S ma non comprese nel primo R.U.), risultano le seguenti:

	Funzioni	Dimensioni e prescrizioni	
A1	trasformazione dei prodotti agricoli ad integrazione dei nuclei già assolvanti a questa funzione	Oltre la trasformazione di prodotti agricoli è previsto il recupero del patrimonio edilizio esistente e la localizzazione di altre attività di natura artigianale (classe intermedia) e commerciale (media distribuzione)	
Loc.	San Martino sul Fiora loc. Poggio Sandrella (zona D.3), Poggio Murella loc. Diaccialetti (Zona D3),	2 attività nella zona di S. Martino	2 attività nella zona di Poggio Murella
A2	Impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili	A delimitazione e espansione dei poli agricolo-produttivi esistenti fino alla potenza massima di 1 MW da solare fotovoltaico	
Loc.	Poli agricolo-produttivi	2 attività	
B	commerciale e artigianale secondo le dimensioni e localizzazioni riportate in cartografia	Non individuati nel primo P.O. viene consentita una addizione volumetrica funzionale del 50% agli edifici esistenti.	
Loc.	Area lungo la provinciale S.Martino-Sovana in prossimità delle località di Poggio Pompeo, Le Crine,	La Pianetta assume di nuovo la caratteristica di fabbricato rurale	
C	estrattiva possibile attraverso la integrazione e riqualificazione dei siti esistenti con previsione di esaurimento degli stessi all'interno degli attuali perimetri.	non sono previste	
Loc.			
D	Turistica e ricettiva da consolidare attraverso la riqualificazione delle attività esistenti attraverso servizi aggiuntivi senza incremento di posti letto o posti/pasto salvo quelle attività a dimensione limitata individuate in cartografia.	Non individuati nel primo P.O. viene consentita una addizione volumetrica funzionale del 20% agli edifici esistenti.	
Loc.			
N	Impianti per la cinotecnica o canili convenzionati	Non previste	
Loc.			

A.2 – Area di influenza di San Martino sul Fiora

Gli obiettivi prioritari risultano:

- a) **Conservazione e manutenzione degli oliveti e dei vigneti storici e delle scansioni fondiari, attraverso il ricorso ad incentivi ore/lavoro che consentano il potenziamento delle strutture produttive nelle aree esterne;**
- b) **Conservazione e rafforzamento del lessico insediativo e della trama dei percorsi secondari, attuata attraverso le potenzialità di recupero del patrimonio edilizio esistente con esclusione dei mutamenti di destinazione d'uso e il contestuale impegno da parte dei frontisti del mantenimento della rete vicinale esistente;**
- c) **Riqualificazione e messa in sicurezza delle aree interessate da dissesto idrogeologico nelle aree evidenziate in cartografia attraverso la preventiva messa in sicurezza in ragione degli interventi programmabili e la programmazione degli stessi in fase esecutiva.**
- d) **Valorizzazione della produzione agricola intesa come produzione di paesaggio attraverso la ricerca di filiere di commercializzazione compatibili con la vocazione turistica dell'area;**
- e) **Riqualificazione delle zone periurbane degradate e da consolidare, dal punto di vista igienico sanitario, attraverso un censimento oculato delle fonti di scarico degli abitati adiacenti e il ricorso a sistemi di smaltimento attraverso impianti di fitodepurazione fino a 50 abitanti equivalenti**

Il P.S. dà le seguenti prescrizioni intese come Prestazioni prioritarie

In questa area è sempre vietato:

- il trasferimento di volumetria, l'ampliamento e la nuova edificazione per aziende agricole aventi centro aziendale esterno all'area
- la installazione di serre fisse e anche di quelle mobili con periodicità stagionale;

è invece consentita:

1. L'applicazione dei contenuti della L.R. 65/14 limitata alla categoria del Restauro e Risanamento conservativo con esclusione del mutamento di destinazione d'uso. Gli interventi, nello spirito della norma, dovranno essere migliorativi del contesto edilizio esistente. Gli edifici residenziali potranno essere ampliati fino al 20% con le procedure del Piano Casa di cui alla L.R. 24/2009 e smi e quelli residenziali, in categoria D4, di dimensione inferiore a 65mq. di Sul possono essere ampliati per addizione volumetrica fino a raggiungere il limite di 65 mq. di Sul.
2. La riqualificazione di quelle strutture agricolo-produttive in muratura non dirute purchè legittimate da titoli abilitativi attraverso le prescrizioni di cui Allegato II alle presenti norme

A.3 - Area di valorizzazione e tutela (non presenti)

B – Disciplina per la gestione delle componenti paesistico ambientali

B.1 – Arpa (non presenti)

B.2 - Beni puntuali : beni culturali di cui alla Parte II del DLgs 42/04, e beni ad essi assimilati dalla strumentazione urbanistica comunale.

Il PO, come previsto dal P.S, riconosce come beni puntuali di cui alla parte II del DLgs 42/04, e/o beni ad essi assimilati dalla strumentazione urbanistica comunale : le aree archeologiche tutelate; gli insediamenti fortificati tutelati; gli insediamenti monastici e pievi tutelate; i poderi di bonifica

tutelati; i poderi e casali esistenti; quanto precede come individuato nel quadro conoscitivo e riportato nella relativa tavola di piano (**Tav 10A**).

Evidenziando come le procedure del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, così come le sue disposizioni sanzionatorie, possono valere esclusivamente per i beni da esso specificamente individuati, senza che possano estendersi agli altri elementi di valore presenti nel territorio individuati e tutelati dalla strumentazione comunale :

- per i beni puntuali sottoposti a vincolo monumentale o archeologico (D.Lgs 42/2004, Parte II);
- per i beni puntuali ad essi assimilati dalla strumentazione comunale;

relativamente ad entrambi i punti che precedono (Tav 10 di PS), il presente P.O. detta disposizioni, desumibili dalla consultazione degli specifici allegati (All IV).

I suddetti “beni puntuali assimilati” sono stati infatti oggetto di catalogazione e schedatura, con definizione delle norme specifiche relative agli interventi e agli usi possibili e alle categorie di intervento come specificate in Allegato III alle presenti norme e riportate nelle Tavole 4 – PROGETTO DI PIANO Scala 1(10.000).

In senso lato, gli interventi su tutti gli immobili rientranti nelle casistiche di questo paragrafo devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, quindi dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, di cui all’articolo 136 comma 1, lettera a) della LRT 01/05, e quelli di manutenzione straordinaria, di cui agli articoli 135, comma 2, lettera b), e 136, comma 2, lettera a), relativi a immobili o a parti di essi definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti medesimi - esattamente come per quelli sottoposti alla disciplina di cui alla parte II del Codice, della l. 394/1991, o siti nelle zone territoriali omogenee classificate “A” ai sensi del d.m. 1444/1968, o ad esse assimilate dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunali - sono realizzati nel rispetto degli evidenziati elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo edilizio.

Qualora le disposizioni della strumentazione urbanistica comunale relative ai valori culturali e paesaggistici in essa individuati non vengano rispettate si applicheranno :

- o le misure sanzionatorie previste dalla LRT 65/14 (coerenti con le disposizioni del DPR 380/01) più quelle del DLGS 42/04 per “beni puntuali” in senso proprio, riconosciuti dal DLgs 42/04.
- o le misure sanzionatorie previste dalla LRT 65/14 (coerenti con le disposizioni del DPR 380/01) per i “beni puntuali assimilati” secondo quanto specificato in questo paragrafo,

B.3 - Beni paesaggistici estesi : Parte III del DLgs 42/04, art 134 : ex-L1497/39 e ex-L431/85; Zone SIR (Siti di Interesse Regionale)

Il P.O. come previsto dal P.S. assume come bene paesaggistico esteso da tutelare prioritariamente i paesaggi integri di accertata rilevanza come individuati nel quadro conoscitivo del PS e come riportati nelle relative tavole. (aree paesaggisticamente vincolate : art 136, lettere c) e d) e art 142 del Codice; aree SIR)

Per quanto riguarda le aree vincolate paesaggisticamente, gli interventi dovranno rispettare la parte prescrittiva della scheda relativa al vincolo appositamente istituito con Decreto Ministeriale, reperibile alla Sezione IV del PIT Regionale approvato con valore di Piano Paesaggistico; ovvero, quando trattasi di aree ex-Galasso, la parte prescrittiva di cui all’Elaborato 8B del medesimo PIT.

Tra i beni paesaggistici estesi riferibili alle aree ex-Galasso, come individuato nel quadro conoscitivo e riportato nella tavole di piano, assumono particolare importanza le zone di interesse archeologico, le fasce di rispetto delle acque, le aree boscate.

In tutti i paesaggi paesaggisticamente vincolati ogni azione significativa di trasformazione del territorio è sottoposta alla Autorizzazione Paesaggistica di cui, oggi, all'art 152 della LRT 65/14 (e in precedenza, all'art.89 della L.R.01/05), secondo la procedura di cui all'art 146 del Codice.

Si intendono per significative tutte le azioni di trasformazione del contesto paesaggistico che derivino : dall'inserimento di nuovi manufatti ed opere, dall' integrazione o modifica degli esistenti, dalla modifica della morfologia del terreno, e che non rientrino nella casistica di cui all'art 149 del DLgs 42/04 - Interventi non soggetti ad autorizzazione –

A titolo esemplificativo, senza che l'elencazione abbia carattere esaustivo, sono da considerarsi senz'altro significative le seguenti azioni: nuova edificazione, interventi sul patrimonio edilizio esistente che produca trasformazione dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici, opere di mobilità (nuovi tracciati stradali o modifiche rilevanti di quelli esistenti), opere tecnologiche con elementi soprasuolo (elettrodotti, captazioni, acquedotti, depuratori, serbatoi, antenne, impianti per la produzione di energie alternative), attività estrattive ed opere connesse, discariche per rifiuti solidi e fanghi, opere di trasformazioni e bonifica agraria (ad esclusione delle lettere b) e c) del comma 1 del citato art 149)

Gli obiettivi prioritari risultano:

- Pur non essendoci specifiche aree di interesse archeologico segnalate dal PIT, recupero e valorizzazione del patrimonio storico e archeologico con i criteri derivanti dal quadro conoscitivo in fase di approfondimento scientifico (carta archeologica). Particolare attenzione rivestono sia l'area denominata Poggio Monticchio (epoca preistorica) e l'area del Convento degli Agostiniani, per le quali è necessario il sondaggio archeologico preventivo con relativa relazione.
- A tutela percettiva delle aree di maggior valore del territorio comunale, nonché di quelle che presentano precisi caratteri identitari riconducibili ad una genesi e ad una formazione storicizzate, è esclusa l'installazione di impianti tecnologici, per telefonia, trasmissione dati, etc sugli elementi significativi dell'area, e su punti elevati, passibili di "inquinare" la percezione del contesto. La collocazione di tali impianti è consentita su impianti tecnologici già esistenti e destinati comunque a fini pubblici (pali di illuminazione, tralicci per distribuzione di energia elettrica) o in aderenza ad essi purchè collocati in zone di minor valore percettivo
- Per i progetti di trasformazione dell'esistente in area vincolata "dalla legge" (art 136 del DLgs 42/04) e "per legge" (art 142 del medesimo) oltre a rimandare alla parte prescrittiva del PIT recentemente approvato con valore di Piano Paesaggistico, nello specifico, ulteriormente :
 - - per le aree boscate, si rimanda al successivo punto B.4 e a quanto previsto al titolo II.
 - - per il sistema delle acque, si prescrive che non possa essere ridotta la superficie occupata dalle vegetazioni ripariali e di golena; che le ripuliture effettuate a fini idraulici (che devono comunque seguire le procedure 42/04) prevedano modalità specifiche ai fini della riduzione degli impatti; ulteriormente laddove il sistema delle acque è interessato da SIR, si rimanda al successivo punto B.5

B.3.1 - Aree boscate

Le aree boscate di questa unità di paesaggio risultano elementi sporadici e confinati frutto dell'intensa antropizzazione del territorio.

Esse sono essenzialmente del tipo a latifoglie, con prevalenza delle specie quercine, nelle varie tipologie, soprattutto : cerri (in larga maggioranza) roveri, farnie, roverelle.

Le specie quercine costituiscono il patrimonio vegetativo più rappresentato nel territorio comunale in genere, per questo motivo si ritiene opportuno un breve approfondimento.

Tra le circa duecento specie di quercia diffuse in tutto il mondo, alcune hanno una presenza fondamentale nel Mediterraneo e in Italia:

- il rovere (Q. petrae) che cresce soprattutto in Italia e Spagna;
- la farnia (Q. robur), il farnetto (Q. frainetto) e il cerro (Q. cerris), tipici dell'Europa meridionale in genere;
- la roverella (Q. pubescens) e il leccio (Quercus ilex), a larga diffusione mediterranea,
- la quercia spinosa (Q. coccifera), più tipica del meridione italiano;
- la quercia da sughero (Q. suber), molto presente nei litorali dell'Italia centro meridionale, in Portogallo e Spagna.

Più di qualsiasi altro albero europeo una quercia allo stato adulto, che può raggiungere un'altezza di circa trenta metri, fornisce riparo a diverse specie di animali : circa 30 di uccelli, 45 di coleotteri, oltre 200 specie di lepidotteri : dati dai quali si può facilmente evincere l'importanza della conservazione di questa specie di piante a presidio ambientale.

Il P.O. oltre ad adottare le prescrizioni di cui al TITOLO II, prevede:

- Forme di compensazione pari al 20% del monte ore ai sensi del PTC per aziende agricole che nei PAPMAA computino, quindi le mettano effettivamente in atto, attività legate al mantenimento del sottobosco e alla conservazione delle specie selvatiche autoctone
- Il mantenimento delle strutture viarie esistenti secondo criteri di manutenzione ordinaria senza aumento della sezione viaria e senza modifiche al fondo esistente. La manutenzione straordinaria con eventuale ampliamento funzionale della sezione stradale e modifiche al fondo risulta possibile esclusivamente per finalità pubbliche e nel rispetto della parte prescrittiva del PIT, riportata all'Elaborato 8B del PIT medesimo, per le aree vincolate "per legge"

B.3.2 - Siti d'interesse regionale.

Numero del sito (119 – L'alta valle del Fiume Fiora)

Norme particolari per gli ambiti ricadenti nei S.I.R. (L.R.T. 56/2000)

In attuazione delle disposizioni regionali, nazionali e comunitarie vigenti, nelle zone classificate Siti di Importanza Regionale (S.I.R.) ai sensi della L. R. 56/2000, tutti i progetti ed i piani di intervento che non hanno diretta attinenza con la gestione naturalistica del sito, sono soggetti a valutazione d'incidenza (valutazione degli effetti significativi sul sito).

I soggetti proponenti i piani ed i progetti sono tenuti alla produzione contestuale di uno studio avente lo scopo di agevolare lo screening dei possibili effetti e la formulazione della valutazione appropriata.

Tale studio è condizione preliminare ed essenziale per poter consentire all'Amministrazione Comunale l'esame del piano o progetto e l'espletamento degli adempimenti di propria competenza.

B.3.3 – Aree di interesse archeologico

Non sono individuate dal PIT, in questa UdP, aree di interesse archeologico

B.3.4 Aree di cui all'art 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio in genere

Per tutte le aree tutelate per legge ai sensi dell'art 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio valgono le disposizioni e le prescrizioni di cui al citato Elaborato 8B del PIT, come approvato il 23.03.15

Art. 11 – L’altopiano del tufo RT.1

A – Disciplina degli assetti territoriali

A.1 – Aree esterne

Gli obiettivi prioritari risultano:

- **Conservazione e riqualificazione dei segni fondamentali del paesaggio naturale e agrario desumibili dai PAPMAA adottando speciali incentivi volumetrici fino al 20 % della volumetria esistente fino al massimo di 300 mc per ciascun’azienda**
- **Conservazione e rafforzamento del lessico insediativo e della trama dei percorsi secondari attraverso la gestione dei PAPMAA secondo i principi di sostenibilità di cui al TITOLO IV del PS e attraverso il coinvolgimento delle popolazioni residenti nel mantenimento della rete viaria vicinale**
- **Valorizzazione della produzione agricola intesa come produzione di paesaggio legando le potenzialità edilizie al recupero delle trame paesistiche esistenti vincolando gli interventi alla conservazione e riqualificazione delle attività agro-silvo-pastorali**
- **Riqualificazione dei servizi relativi alla mobilità attraverso il potenziamento del trasporto pubblico locale in connessione con il capoluogo, il polo termale e il parco della città del tufo; attivazione di procedure per la realizzazione di una connessione viaria in relazione della città della vetta e della città dell’acqua e della pietra lungo la S.P. San Martino – Sovana.**

Il P.O. dà le seguenti prescrizioni intese come Prestazioni prioritarie

Trattandosi di una zona limitrofa alle aree di ripa e di golena dell’U.di P. RT2 gli incrementi volumetrici per gli edifici esistenti e le nuove volumetrie per la conduzione aziendale dovranno essere ricomprese in un ambito circostante o area di pertinenza ai nuclei esistenti non superiore a mq 15.000. al fine di evitare una eccessiva dispersione dei manufatti e comunque nel rispetto del criterio aggregativo.

Sono consentiti 5 mutamenti di destinazione d’uso, a fini residenziali, nel recupero dei volumi rurali.

Le altre prestazioni richieste, risultano quelle afferenti all’Unità di paesaggio R.10.2.

Le salvaguardie per aree e ambiti risultanti facenti parti di sezioni di golena o aree riparie risultano quelle definite ai commi 3,4,5 dell’art.36 del PIT.

B – Disciplina per la gestione delle componenti paesistico ambientali

Data la loro limitata estensione nel territorio comunale Mancianese, e la loro contiguità, le due UdP R.T.1 e R.T.2 trovano trattazione comune, al momento di trattare l’UdP successiva

Art. 12 – Le gole del tufo R.T 2

A – Disciplina per la gestione degli assetti territoriali

A.1 – Aree esterne

Per la disciplina degli assetti territoriali si rimanda al punto A dell’articolo 10.

Le salvaguardie per aree e ambiti risultanti facenti parti di sezioni di golena o aree riparie risultano quelle definite ai commi 3, 4 e 5 dell’art. 36 del PIT.

B – Disciplina per la gestione delle componenti paesistico ambientali

Data la loro limitata estensione nel territorio comunale Mancianese, e la loro contiguità le due UdP R.T.1 e R.T.2 trovano trattazione comune, in questa parte.

B.1 - Arpa SP 30 (Sovana)

Trattandosi di un'area adiacente all'alveo del Fiume Fiora valgono le disposizioni relative all'Art.1 bis L. 431/85 . Il P.O. prescrive vincolo di inedificabilità entro 200 ml.dalla sponda...

Ai sensi del presente P.O. è vietata la modifica dell'utilizzo agrario dei suoli, la realizzazione di qualsiasi nuova infrastrutturazione a rete (acquedotti, linee elettriche ecc.) e di qualsiasi manufatto edilizio tranne quelli a corredo di nuclei esistenti e purché all'interno di un ambito circostante i nuclei esistenti di dimensione non superiore a 15.000 mq. al fine di evitare una eccessiva dispersione dei manufatti e comunque nel rispetto del criterio aggregativo. Nelle aree riparie e di golena appartenenti ad aziende agricole, ai fini di tutela e valorizzazione ambientale delle stesse, si applicano gli incrementi del monte ore del PTC purché il PAPMAA individui, valuti , quindi ponga in atto, operazioni di miglioramento e valorizzazione.

Alle aziende che nelle superfici agricole (con centro aziendale esterno all'ARPA) fanno opere di miglioramento e manutenzione delle scoline, delle alberature e fosse camporili, delle siepi, e fanno attività di tutela, valorizzazione ambientale, riduzione di pesticidi e fitofarmaci, valutate nei PAPMAA, viene riconosciuta la potenzialità di avviare funzioni di fruizione dell'intorno rurale nella ristrutturazione edilizia e nel recupero del patrimonio edilizio esistente sia nelle residenze che negli annessi-

Agli annessi di aziende aventi terreni ricadenti nell'ARPA e centro aziendale fuori da essa, che verranno realizzati, in aggregazione al centro aziendale, con materiali tradizionali ed escluderanno il ricorso a tecnologie industrializzate, sia nelle pareti che nella copertura, il volume viene computato al netto anziché al lordo

B.2 - Beni puntuali : beni culturali di cui alla Parte II del DLgs 42/04, e beni ad essi assimilati dalla strumentazione urbanistica comunale.

Il PO, come previsto dal P.S, riconosce come beni puntuali di cui alla parte II del DLgs 42/04, e/o beni ad essi assimilati dalla strumentazione urbanistica comunale : le aree archeologiche tutelate; gli insediamenti fortificati; gli insediamenti monastici e pievi; i poderi di bonifica; i poderi e casali esistenti; quanto precede come individuato nel quadro conoscitivo e riportato nella relativa tavola di piano (**Tav 10A**).

Evidenziando come le procedure del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, così come le sue disposizioni sanzionatorie, possono valere esclusivamente per i beni da esso specificamente individuati, senza che possano estendersi agli altri elementi di valore presenti nel territorio individuati e tutelati dalla strumentazione comunale :

- per i beni puntuali sottoposti a vincolo monumentale o archeologico (D.Lgs 42/2004, Parte II);
- per i beni puntuali ad essi assimilati dalla strumentazione comunale;

relativamente ad entrambi i punti che precedono (Tav 10 di PS), il presente P.O. detta disposizioni, desumibili dalla consultazione degli specifici allegati (All IV).

I suddetti "beni puntuali assimilati" sono stati infatti oggetto di catalogazione e schedatura, con definizione delle norme specifiche relative agli interventi e agli usi possibili e alle categorie di intervento come specificate in Allegato III alle presenti norme e riportate nelle Tavole 4 – PROGETTO DI PIANO Scala 1(10.000).

In senso lato, gli interventi su tutti gli immobili rientranti nelle casistiche di questo paragrafo devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli

immobili stessi, quindi dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, di cui all'articolo 136 comma 1, lettera a) della LRT 01/05, e quelli di manutenzione straordinaria, di cui agli articoli 135, comma 2, lettera b), e 136, comma 2, lettera a), relativi a immobili o a parti di essi definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti medesimi - esattamente come per quelli sottoposti alla disciplina di cui alla parte II del Codice, della l. 394/1991, o siti nelle zone territoriali omogenee classificate "A" ai sensi del d.m. 1444/1968, o ad esse assimilate dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunali - sono realizzati nel rispetto degli evidenziati elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Qualora le disposizioni della strumentazione urbanistica comunale relative ai valori culturali e paesaggistici in essa individuati non vengano rispettate si applicheranno :

- le misure sanzionatorie previste dalla LRT 65/14 (coerenti con le disposizioni del DPR 380/01) più quelle del DLGS 42/04 per "beni puntuali" in senso proprio, riconosciuti dal DLgs 42/04.
- le misure sanzionatorie previste dalla LRT 65/14 (coerenti con le disposizioni del DPR 380/01) per i "beni puntuali assimilati" secondo quanto specificato in questo paragrafo,

B.3 - Beni paesaggistici estesi : Parte III del DLgs 42/04, art 134 : ex-L1497/39 e ex-L431/85; Zone SIR (Siti di Interesse Regionale)

Il P.O. come previsto dal P.S. assume come bene paesaggistico esteso da tutelare prioritariamente i paesaggi integri di accertata rilevanza come individuati nel quadro conoscitivo del PS e come riportati nelle relative tavole. (aree paesaggisticamente vincolate : art 136, lettere c) e d) e art 142 del Codice; aree SIR)

Per quanto riguarda le aree vincolate paesaggisticamente, gli interventi dovranno rispettare la parte prescrittiva della scheda relativa al vincolo appositamente istituito con Decreto Ministeriale, reperibile alla Sezione IV del PIT Regionale approvato con valore di Piano Paesaggistico; ovvero, quando trattasi di aree ex-Galasso, la parte prescrittiva di cui all'Elaborato 8B del medesimo PIT.

Tra i beni paesaggistici estesi riferibili alle aree ex-Galasso, come individuato nel quadro conoscitivo e riportato nella tavole di piano, assumono particolare importanza le zone di interesse archeologico, le fasce di rispetto delle acque, le aree boscate.

In tutti i paesaggi paesaggisticamente vincolati ogni azione significativa di trasformazione del territorio è sottoposta alla Autorizzazione Paesaggistica di cui, oggi, all'art 152 della LRT 65/14 (e in precedenza, all'art.89 della L.R.01/05), secondo la procedura di cui all'art 146 del Codice.

Si intendono per significative tutte le azioni di trasformazione del contesto paesaggistico che derivino : dall'inserimento di nuovi manufatti ed opere, dall'integrazione o modifica degli esistenti, dalla modifica della morfologia del terreno, e che non rientrino nella casistica di cui all'art 149 del DLgs 42/04 - Interventi non soggetti ad autorizzazione -

A titolo esemplificativo, senza che l'elencazione abbia carattere esaustivo, sono da considerarsi senz'altro significative le seguenti azioni: nuova edificazione, interventi sul patrimonio edilizio esistente che produca trasformazione dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici, opere di mobilità (nuovi tracciati stradali o modifiche rilevanti di quelli esistenti), opere tecnologiche con elementi sopra suolo (elettrodotti, captazioni, acquedotti, depuratori, serbatoi,

antenne, impianti per la produzione di energie alternative), attività estrattive ed opere connesse, discariche per rifiuti solidi e fanghi, opere di trasformazioni e bonifica agraria (ad esclusione delle lettere b) e c) del comma 1 del citato art 149)

Gli obiettivi prioritari risultano:

- Recupero e valorizzazione del patrimonio storico e archeologico con i criteri della disciplina relativa ai precedenti punti B.1 (Arpa SP 26), A.3 (puntone di Saturnia), A.4 (Area di Valorizzazione e Tutela Del Molino del Bagno).
- Recupero delle emergenze nel contesto insediativo esistente secondo la classificazione riportata nel quadro conoscitivo per i fabbricati.
- Contenimento del numero e rafforzamento produttivo delle attività turistico-ricettive secondo criteri di inserimento ambientale attraverso il rispetto della morfologia paesistico insediativa. In generale, a seguito della forte connotazione turistica dell'area, la presenza di beni culturali tutelati dovrà costituire una lettura di qualità e criticità secondo parametri di diversità, integrità, rarità oltre a parametri di vulnerabilità, capacità di assorbimento visuale e stabilità che dovranno emergere dalla Relazione, Paesaggistica redatta secondo gli indirizzi del D.P.C.M. 12 dicembre 2005.
- A tutela percettiva delle aree di maggior valore del territorio comunale, nonché di quelle che presentano precisi caratteri identitari riconducibili ad una genesi e ad una formazione storicizzate, è esclusa l'installazione di impianti tecnologici, per telefonia, trasmissione dati, etc sugli elementi significativi dell'area, e su punti elevati, passibili di "inquinare" la percezione del contesto. La collocazione di tali impianti è consentita su impianti tecnologici già esistenti e destinati comunque a fini pubblici (pali di illuminazione, tralicci per distribuzione di energia elettrica) o in aderenza ad essi purchè collocati in zone di minor valore percettivo
- Per i progetti di trasformazione dell'esistente in area vincolata "dalla legge" (art 136 del DLgs 42/04) e "per legge" (art 142 del medesimo) oltre a rimandare alla parte prescrittiva del PIT recentemente approvato con valore di Piano Paesaggistico, nello specifico, ulteriormente :
 - - per le aree boscate, si rimanda al successivo punto B.4 e a quanto previsto al titolo II.
 - - per il sistema delle acque, si prescrive che non possa essere ridotta la superficie occupata dalle vegetazioni riparali e di golena; che le ripuliture effettuate a fini idraulici (che devono comunque seguire le procedure autorizzative previste dal D.Lgs 42/2004) prevedano modalità specifiche ai fini della riduzione degli impatti; ulteriormente laddove il sistema delle acque è interessato da SIR, si rimanda al successivo punto B.5

B.3.1 - Aree boscate

Ricomprese nella disciplina della ARPA SP30

Le specie quercine costituiscono il patrimonio vegetativo più rappresentato nel territorio comunale in genere, per questo motivo si ritiene opportuno un breve approfondimento.

Tra le circa duecento specie di quercia diffuse in tutto il mondo, alcune hanno una presenza fondamentale nel Mediterraneo e in Italia:

- il rovere (*Q. petrae*) che cresce soprattutto in Italia e Spagna;
- la farnia (*Q. robur*), il farnetto (*Q. frainetto*) e il cerro (*Q. cerris*), tipici dell'Europa meridionale in genere;
- la roverella (*Q. pubescens*) e il leccio (*Quercus ilex*), a larga diffusione mediterranea,
- la quercia spinosa (*Q. coccifera*), più tipica del meridione italiano;
- la quercia da sughero (*Q. suber*), molto presente nei litorali dell'Italia centro meridionale, in Portogallo e Spagna.

Più di qualsiasi altro albero europeo una quercia allo stato adulto, che può raggiungere un'altezza di circa trenta metri, fornisce riparo a diverse specie di animali : circa 30 di uccelli, 45 di coleotteri, oltre 200 specie di lepidotteri : dati dai quali si può facilmente evincere l'importanza della conservazione di questa specie di piante a presidio ambientale.

B.3.2 - Siti d'interesse regionale.

Numero del sito (119 – Alto corso del Fiume Fiora)

Norme particolari per gli ambiti ricadenti nei S.I.R. (L.R.T. 56/2000)

In attuazione delle disposizioni regionali, nazionali e comunitarie vigenti, nelle zone classificate Siti di Importanza Regionale (S.I.R.) ai sensi della L. R. 56/2000, tutti i progetti ed i piani di intervento che non hanno diretta attinenza con la gestione naturalistica del sito, sono soggetti a valutazione d'incidenza (valutazione degli effetti significativi sul sito).

I soggetti proponenti i piani ed i progetti sono tenuti alla produzione contestuale di uno studio avente lo scopo di agevolare lo screening dei possibili effetti e la formulazione della valutazione appropriata.

Tale studio è condizione preliminare ed essenziale per poter consentire all'Amministrazione Comunale l'esame del piano o progetto e l'espletamento degli adempimenti di propria competenza.

B.3.3 – Aree di interesse archeologico

Non sono individuate dal PIT in questa UdP aree di interesse archeologico

B.3.4 Aree di cui all'art 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio in genere

Per tutte le aree tutelate per legge ai sensi dell'art 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio valgono le disposizioni e le prescrizioni di cui al citato Elaborato 8B del PIT, come approvato il 23.03.15

CAPO II

Sistema Territoriale Collinare dei Centri Murati

Art.13 - Descrizione e obiettivi

Si individua come l'area che comprende l'ampio sistema di colline che da un lato chiude il versante del torrente Stellata, (dalla foce nell'Albegna fino al piano di Saturnia, e si incunea sui rilievi che affacciano sulla piana del Fiume Fiora) e dall'altro individua la linea di confine geologico segnato dall'insediamento Ente maremma delle colline plioceniche (Sgrilla Sgrillozzo) retrostanti la piana alluvionale. Le alternanze di crinali e controcrinali insediati e dominati dai centri murati di Montemerano e di Manciano ne risultano quindi i caposaldi.

Una certa uniformità di strutture insediative, di sfruttamento delle risorse locali, di cultura e modo di riproduzione delle stesse risorse si articola sulla maggiore e più remunerativa importanza assunta dai seminativi, con le colture specializzate adiacenti alle aree di accentramento insediativo che appare dominante. A questa trama di lungo periodo, che ha prodotto un paesaggio articolato sulla progressiva conquista di spazi da coltura, il mantenimento di ampie zone boscate, e un insediamento costituito da notevoli centri murati sedi di comunità accentrate, si è sovrapposta, in alcuni punti nodali e in aree specifiche, la struttura degli espropri Ente maremma (insieme a forme di enfiteusi coatta e poi di formazione di piccola e media proprietà coltivatrice) oltre a un certo numero di nuove unità poderali collocate in posizione distante dagli insediamenti storici. Successivamente sono state avviate alcune attività estrattive di pietra ornamentale che, con alterne vicende hanno

segnato l'ingresso di altri settori economici in un mondo della produzione completamente agricolo. Negli ultimi venti anni la crescita dell'agriturismo ha determinato un secco mutamento di rotta nell'economia e nel paesaggio complessivo con effetti indotti di volano che interessano sia le strutture rurali che gli insediamenti storici tanto da articolare in forme complesse il lessico insediativo. A questo processo recente non partecipa la zona adiacente al confine laziale dove l'ampiezza delle aziende e il modo di riproduzione delle risorse configura ancora una notevole presenza di produzioni agricole e forestali.

Obiettivi

Gli obiettivi sono individuati all'interno delle diverse porzioni in cui è stata articolata la singola unità di paesaggio con definizione in neretto, costituendo la parte normativa dello statuto del territorio di cui al TITOLO III del P.S.

Articolazione del Sistema

Il Sistema **Territoriale** Collinare dei Centri Murati (La Citta' dei Poderi) è stato suddiviso nei seguenti subsistemi paesistico ambientali:

- L'Agro collinare di Montemerano R.10.4.2.1
- L'Agro collinare di Manciano R.10.4.2.2 (ARPA SN 32)

Per ogni unità di paesaggio vengono trattate di seguito le componenti relative al sistema insediativo-soprassuolo e quelle paesistico ambientali distinte tra loro secondo le lettere A e B. Per la disciplina dei subsistemi insediativi si rimanda alla Parte terza

Per la gestione delle risorse relativa alle aziende agricole si ritiene che nuove attività di Agriturismo possano essere avviate e esplicarsi esclusivamente nella Unità di Paesaggio denominata **L'Agro collinare di Manciano, R.10.4.2.2 (ARPA SN 32). In quanto tale attività si può configurare come tenuta delle attività agricole in contesti dominati dal progressivo abbandono delle lavorazioni tradizionali con conseguente perdita di reddito da lavoro.** Nelle rimanenti Unità di Paesaggio, in relazione a disposizioni regionali nazionali o comunitarie, possono essere implementate le strutture delle attività già esistenti o utilizzati per le nuova attività quei fabbricati che nel quadro conoscitivo sono contrassegnati con le lettere D1 e D3 a condizione di mantenere gli aspetti formali e architettonici nel loro valore originale. In particolare possono attuare gli interventi riportati nell'Allegato II alle presenti norme

Il P.O. disciplina le attività extraagricole nel territorio rurale sia per quelle esistenti che per quelle individuate nella cartografia di Quadro Conoscitivo Tav 8 consentendo la potenzialità di ampliamento delle attività fino al doppio della superficie riconosciuta o secondo quanto riportato nella sezione A di ogni Unità di Paesaggio.

Le aziende agricole in relazione alla progettazione degli assetti territoriali attuabili tramite i PAPMAA o altri strumenti equipollenti si definiscono sostenibili e possono dunque determinare un sito del tutto nuovo quando rispettano alcuni parametri.

Ai fini dell'istruttoria preventiva sui P.A.P.M.A.A. i parametri da rispettare risultano obbligatoriamente l' indicatore n° 2 lettera A e l'indicatore n° 5.

Tali parametri devono essere presenti al momento della redazione del PAPMAA, le superfici debbono essere accorpate e in presenza di aziende che interessano, sempre con superfici accorpate, diverse unità di paesaggio si definisce che i parametri da assumere risultino quelli riferiti alla maggiore superficie aziendale. In caso di impossibilità di utilizzo della maggiore superficie aziendale legata alla presenza o assenza di infrastrutture vincolanti (strade alettrodotti acquedotti) il sito può essere rivisto purchè non interessi aree di Influenza Urbana.

Nei PAPMAA di natura sovracomunale la superficie aziendale presente nel territorio comunale di Manciano deve comunque rispettare i parametri di seguito segnalati.

Il presente P.O. applica parametri di congruità territoriale fino ad uno scostamento non superiore al 10% degli indicatori rilevati per le aziende sostenibili e fino al 20% per le aziende accettabili.

B. Sistema Territoriale collinare dei centri murati-UDP R.10.4.2										
indicatore n° 1		indicatore n° 2		indicatore n° 3		indicatore n° 4			indicatore n° 5	
Ripr. Naturale Fertilità della terra		Stabilità nel tempo struttura del paesaggio rimboschimento		Tendenze mutevoli - CEE - Grano duro relitto strutturale		Inv. Strutt CV.	AGR. AFF. Posti letto	Un. Lav. Agric = a Esterne=e	superficie aziendale totale	
									superfici medie campione	
UBA/ha		Oli-Vign	Boschi- prati nat. Restoni	grano mais ecc	prati art. foragg.	Lim. Max. CV.	Lim. Max. P.L	Lim. Max.	parametro di congruità territoriale	
0,5	1,0	5-20%	5-30%	75%	85%	200	15	2a	1e	30-60 Ha

le aziende agricole in relazione alla progettazione degli assetti territoriali attuabili tramite i PMAA si definiscono sostenibili e possono dunque determinare un sito del tutto nuovo, se:

- Hanno dal 5 al 20% della propria superficie utilizzata a oliveto o vigneto
- Hanno una estensione minima di 30 ettari.

A maggior chiarezza esplicitiva le aziende prive di fabbricati rurali o con fabbricati di volumetria inferiore a 300 mc possono produrre PMAA:

- se la superficie supera 30ha di estensione in quanto l'azienda è sostenibile;
- se la superficie è compresa tra 30ha e 24ha (risultato di 30-20% di 30) in quanto l'azienda è accettabile;
- se la superficie è inferiore a 24 ha, non si raggiunge il requisito della accettabilità e l'azienda non può produrre PAPMAA

Se l'azienda risulta sostenibile o accettabile il PMAA deve configurare altresì il rispetto dell'indicatore n° 2 lettera A e l'azienda deve possedere almeno il 5% dell'estensione aziendale destinato ad oliveto o vigneto.

Art. 14 – L'agro collinare di Montemerano R.10.4.2.1

A – Disciplina per la gestione degli assetti territoriali

A.1 – Aree esterne

Gli interventi fatti salvi risultano quelli riportati nella tavola 5a di quadro conoscitivo quale parte integrante del P.S., la nuova edificazione segue le disposizioni del PTC, quelle del TITOLO IV del P.S. riferite alle aziende agricole e quelle di seguito riportate.

Gli obiettivi prioritari risultano:

- Conservazione e rafforzamento del lessico insediativo e della trama dei percorsi secondari attraverso la gestione dei PAPMAA secondo i principi di sostenibilità di cui al TITOLO IV del PS e attraverso il coinvolgimento delle popolazioni residenti nel mantenimento della rete viaria vicinale**
- Contenimento del numero e rafforzamento produttivo delle attività turistico-ricettive attraverso la potenzialità di avviare servizi alla ricettività senza aumento dei posti letto-posti pasto**
- Valorizzazione della produzione agricola intesa come produzione di paesaggio legando le potenzialità edilizie al recupero delle trame paesistiche esistenti vincolando gli interventi**

d) Riqualificazione dei servizi relativi alla mobilità attraverso il potenziamento del trasporto pubblico locale e dei relativi collegamenti con il polo termale e i centri storici esistenti in funzione sociale e non solo turistica

Ai sensi dell'Art.36 del P.S. le altre prestazioni richieste (eliminando quelle conformi al P.S ma non comprese nel primo P.O.),risultano le seguenti:

	Funzioni	Dimensioni e prescrizioni
A1	trasformazione dei prodotti agricoli ad integrazione dei nuclei già assolvanti a questa funzione -Aree D 3	Oltre alla trasformazione di prodotti agricoli è previsto il recupero e il restauro del patrimonio edilizio esistente per funzioni legate al territorio rurale. Per il 30% della superficie le funzioni sono associate alla trasformazione. Nel restante 70% possono essere individuati esercizi di vicinato per funzioni artigianali e commerciali con limiti dimensionali fino a 150 mq.
Loc.	1) Pianetti di Montemerano	
A2	Impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili	Non sono previste
Loc.		
B	commerciale e artigianale possibile attraverso la riqualificazione dei nuclei di cui al punto A1 precedente, o secondo le dimensioni e localizzazioni riportate in cartografia	Essendo una zona di collegamento con l'area termale e dotata di strutture ricettive alberghiere e extraalberghiere si prevedono 3 nuove attività a delimitazione nei nuclei esistenti già assolvanti a questa funzione.
Loc.	Aree di Pian di Giomo, S.Croce, Podere dell'Ebreo	3 addizioni volumetriche di attività esistenti fino al doppio della superficie riconosciuta. Negli altri casi viene consentita una addizione volumetrica funzionale del 50% agli edifici esistenti.
C	estrattiva possibile attraverso la integrazione e riqualificazione dei siti esistenti con previsione di esaurimento degli stessi all'interno degli attuali perimetri.	Vengono fatte salve le modifiche apportate dai piani di settore
Loc.	Bacino estrattivo Le volte	Esaurimento aree
D	turistica e ricettiva attraverso la riqualificazione delle attività esistenti attraverso servizi aggiuntivi con incremento fino a 30 posti letto o posti/pasto complessivi. Vengono fatte salve quelle attività a dimensione limitata riportate in cartografia	Non individuati nel primo P.O. viene consentita una addizione volumetrica funzionale del 20% agli edifici esistenti.
Loc.		
F	Campeggi consentiti all'interno delle aree individuate con esclusione dell'agricampeggio	Non previsti
Loc.		

A.2 – Area di influenza di Montemerano e Poderi di Montemerano

Gli obiettivi prioritari risultano:

- Conservazione e manutenzione degli oliveti e dei vigneti storici e delle scansioni fondiarie, attraverso il ricorso ad incentivi ore/lavoro che consentano il potenziamento delle strutture produttive nelle aree esterne;**
- Conservazione e rafforzamento del lessico insediativo e della trama dei percorsi secondari viene attuata attraverso le potenzialità di recupero del patrimonio edilizio esistente con**

esclusione dei mutamenti di destinazione d'uso e il contestuale impegno da parte dei frontisti del mantenimento della rete vicinale esistente;

- c) **Valorizzazione della produzione agricola intesa come produzione di paesaggio attraverso la ricerca di filiere di commercializzazione compatibili con la vocazione turistica dell'area;**
- d) **Riqualificazione delle zone periurbane degradate e da consolidare, dal punto di vista igienico sanitario, attraverso un censimento oculato delle fonti di scarico degli abitati adiacenti e il ricorso a sistemi di smaltimento attraverso impianti di fitodepurazione fino a 50 abitanti equivalenti (insediamento dei Poderi di Montemerano)**

Il P.O. dà le seguenti prescrizioni intese come Prestazioni prioritarie

In questa area è sempre vietato:

- -la trasformazione di immobili a destinazione agricola in immobili urbani (cambio di destinazione d'uso);
- -il trasferimento di volumetria, l'ampliamento e la nuova edificazione per aziende agricole aventi centro aziendale esterno all'area;
- -la installazione di serre fisse e anche di quelle mobili con periodicità stagionale;

è invece consentita:

1. L'applicazione dei contenuti della L.R.65/14 limitata alla categoria del Restauro e Risanamento conservativo con esclusione del mutamento di destinazione d'uso. Gli interventi, nello spirito della norma, dovranno essere migliorativi del contesto edilizio esistente. Gli edifici residenziali potranno essere ampliati fino al 20% con le procedure del Piano Casa di cui alla L.R. 24/2009 e smi e quelli residenziali, in categoria D4, di dimensione inferiore a 65mq. di Sul possono essere ampliati per addizione volumetrica fino a raggiungere il limite di 65 mq. di Sul.
2. La riqualificazione di quelle strutture agricolo-produttive in muratura non dirute purchè legittimate da titoli abilitativi, attraverso le prescrizioni di cui Allegato II alle presenti norme

B – Disciplina per la gestione delle componenti paesistico ambientali

B.1 - Arpa (non presenti)

B.2 - Beni puntuali : beni culturali di cui alla Parte II del DLgs 42/04, e beni ad essi assimilati dalla strumentazione urbanistica comunale.

Il PO, come previsto dal P.S, riconosce come beni puntuali di cui alla parte II del DLgs 42/04, e/o beni ad essi assimilati dalla strumentazione urbanistica comunale : le aree archeologiche tutelate; gli insediamenti fortificati; gli insediamenti monastici e pievi; i poderi di bonifica; i poderi e casali esistenti; quanto precede come individuato nel quadro conoscitivo e riportato nella relativa tavola di piano (**Tav10A**).

Evidenziando come le procedure del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, così come le sue disposizioni sanzionatorie, possono valere esclusivamente per i beni da esso specificamente individuati, senza che possano estendersi agli altri elementi di valore presenti nel territorio individuati e tutelati dalla strumentazione comunale :

- per i beni puntuali sottoposti a vincolo monumentale o archeologico (D.Lgs 42/2004, Parte II);
- per i beni puntuali ad essi assimilati dalla strumentazione comunale;

relativamente ad entrambi i punti che precedono (Tav 10 di PS -), il presente P.O. detta disposizioni, desumibili dalla consultazione degli specifici allegati (All IV).

I suddetti "beni puntuali assimilati" sono stati infatti oggetto di catalogazione e schedatura, con definizione delle norme specifiche relative agli interventi e agli usi possibili e alle categorie di

intervento come specificate in Allegato III alle presenti norme e riportate nelle Tavole 4 – PROGETTO DI PIANO Scala 1(10.000).

In senso lato, gli interventi su tutti gli immobili rientranti nelle casistiche di questo paragrafo devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, quindi dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, di cui all'articolo 136 comma 1, lettera a) della LRT 01/05, e quelli di manutenzione straordinaria, di cui agli articoli 135, comma 2, lettera b), e 136, comma 2, lettera a), relativi a immobili o a parti di essi definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti medesimi - esattamente come per quelli sottoposti alla disciplina di cui alla parte II del Codice, della l. 394/1991, o siti nelle zone territoriali omogenee classificate "A" ai sensi del d.m. 1444/1968, o ad esse assimilate dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunali - sono realizzati nel rispetto degli evidenziati elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Qualora le disposizioni della strumentazione urbanistica comunale relative ai valori culturali e paesaggistici in essa individuati non vengano rispettate si applicheranno :

- o le misure sanzionatorie previste dalla LRT 65/14 (coerenti con le disposizioni del DPR 380/01) più quelle del DLGS 42/04 per "beni puntuali" in senso proprio, riconosciuti dal DLgs 42/04.
- o le misure sanzionatorie previste dalla LRT 65/14 (coerenti con le disposizioni del DPR 380/01) per i "beni puntuali assimilati" secondo quanto specificato in questo paragrafo,

B.3 - Beni paesaggistici estesi : Parte III del DLgs 42/04, art 134 : ex-L1497/39 e ex-L431/85; Zone SIR (Siti di Interesse Regionale)

Il P.O. come previsto dal P.S. assume come bene paesaggistico esteso da tutelare prioritariamente i paesaggi integri di accertata rilevanza come individuati nel quadro conoscitivo del PS e come riportati nelle relative tavole. (aree paesaggisticamente vincolate : art 136, lettere c) e d) e art 142 del Codice; aree SIR)

Per quanto riguarda le aree vincolate paesaggisticamente, gli interventi dovranno rispettare la parte prescrittiva della scheda relativa al vincolo appositamente istituito con Decreto Ministeriale, reperibile alla Sezione IV del PIT Regionale approvato con valore di Piano Paesaggistico; ovvero, quando trattasi di aree ex-Galasso, la parte prescrittiva di cui all'Elaborato 8B del medesimo PIT.

Tra i beni paesaggistici estesi riferibili alle aree ex-Galasso, come individuato nel quadro conoscitivo e riportato nella tavole di piano, assumono particolare importanza le zone di interesse archeologico, le fasce di rispetto delle acque, le aree boscate.

In tutti i paesaggi paesaggisticamente vincolati ogni azione significativa di trasformazione del territorio è sottoposta alla Autorizzazione Paesaggistica di cui, oggi, all'art 152 della LRT 65/14 (e in precedenza, all'art.89 della L.R.01/05), secondo la procedura di cui all'art 146 del Codice.

Si intendono per significative tutte le azioni di trasformazione del contesto paesaggistico che derivino : dall'inserimento di nuovi manufatti ed opere, dall'integrazione o modifica degli esistenti, dalla modifica della morfologia del terreno, e che non rientrino nella casistica di cui all'art 149 del DLgs 42/04 - Interventi non soggetti ad autorizzazione –

A titolo esemplificativo, senza che l'elencazione abbia carattere esaustivo, sono da considerarsi senz'altro significative le seguenti azioni: nuova edificazione, interventi sul patrimonio edilizio esistente che produca trasformazione dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici, opere di mobilità (nuovi tracciati stradali o modifiche rilevanti di quelli esistenti), opere tecnologiche con elementi sopra suolo (elettrodotti, captazioni, acquedotti, depuratori, serbatoi,

antenne, impianti per la produzione di energie alternative), attività estrattive ed opere connesse, discariche per rifiuti solidi e fanghi, opere di trasformazioni e bonifica agraria (ad esclusione delle lettere b) e c) del comma 1 del citato art 149)

Gli obiettivi prioritari risultano:

- Recupero e valorizzazione del patrimonio storico e archeologico attraverso gli elementi derivanti dal quadro conoscitivo in fase di approfondimento scientifico. Particolare attenzione rivestono sia le aree denominate Carlotta, Podere San Pietro e Casale Murella, per le quali è necessario il sondaggio archeologico preventivo con relativa relazione.
- Contenimento del numero e rafforzamento produttivo delle attività turistico-ricettive secondo criteri di inserimento ambientale attraverso il rispetto della morfologia paesistico insediativa. In generale a seguito della forte connotazione turistica dell'area la presenza di beni culturali tutelati dovrà costituire una lettura di qualità e criticità secondo parametri di diversità, integrità, rarità oltre a parametri di vulnerabilità, capacità di assorbimento visuale e stabilità in relazione secondo gli indirizzi del D.P.C.M. 12 dicembre 2005.
- A tutela percettiva delle aree di maggior valore del territorio comunale, nonché di quelle che presentano precisi caratteri identitari riconducibili ad una genesi e ad una formazione storicizzate, è esclusa l'installazione di impianti tecnologici, per telefonia, trasmissione dati, etc sugli elementi significativi dell'area, e su punti elevati, passibili di "inquinare" la percezione del contesto. La collocazione di tali impianti è consentita su impianti tecnologici già esistenti e destinati comunque a fini pubblici (pali di illuminazione, tralicci per distribuzione di energia elettrica) o in aderenza ad essi purchè collocati in zone di minor valore percettivo
- Per i progetti di trasformazione dell'esistente in area vincolata "dalla legge" (art 136 del DLgs 42/04) e "per legge" (art 142 del medesimo) oltre a rimandare alla parte prescrittiva del PIT recentemente approvato con valore di Piano Paesaggistico, nello specifico, ulteriormente :
 - - per le aree boscate, si rimanda al successivo punto B.4 e a quanto previsto al titolo II.
 - - per il sistema delle acque, si prescrive che non possa essere ridotta la superficie occupata dalle vegetazioni ripariali e di golena; che le ripuliture effettuate a fini idraulici (che devono comunque seguire le procedure autorizzative previste dal D.Lgs 42/2004) prevedano modalità specifiche ai fini della riduzione degli impatti; ulteriormente laddove il sistema delle acque è interessato da SIR, si rimanda al successivo punto B.5

B.3.1 - Aree boscate

Le aree boscate di questa unità di paesaggio risultano elementi sporadici e confinati frutto dell'intensa antropizzazione del territorio.

Esse sono essenzialmente del tipo a latifoglie, con prevalenza delle specie quercine, nelle varie tipologie, soprattutto : cerri (in larga maggioranza) roveri, farnie, roverelle.

Le specie quercine costituiscono il patrimonio vegetativo più rappresentato nel territorio comunale in genere, per questo motivo si ritiene opportuno un breve approfondimento.

Tra le circa duecento specie di quercia diffuse in tutto il mondo, alcune hanno una presenza fondamentale nel Mediterraneo e in Italia:

- il rovere (*Q. petrae*) che cresce soprattutto in Italia e Spagna;
- la farnia (*Q. robur*), il farnetto (*Q. frainetto*) e il cerro (*Q. cerris*), tipici dell'Europa meridionale in genere;
- la roverella (*Q. pubescens*) e il leccio (*Quercus ilex*), a larga diffusione mediterranea,
- la quercia spinosa (*Q. coccifera*), più tipica del meridione italiano;
- la quercia da sughero (*Q. suber*), molto presente nei litorali dell'Italia centro meridionale, in Portogallo e Spagna.

Più di qualsiasi altro albero europeo una quercia allo stato adulto, che può raggiungere un'altezza di circa trenta metri, fornisce riparo a diverse specie di animali : circa 30 di uccelli, 45 di coleotteri, oltre 200 specie di lepidotteri : dati dai quali si può facilmente evincere l'importanza della conservazione di questa specie di piante a presidio ambientale.

Il P.O. oltre ad adottare le prescrizioni di cui al TITOLO II del P.S., prevede:

- Forme di compensazione pari al 20% del monte ore ai sensi del PTC per aziende agricole che nei PAPMAA computino, quindi pongano effettivamente in atto, attività legate al mantenimento del sottobosco e alla conservazione delle specie selvatiche autoctone.
- Il mantenimento delle strutture viarie esistenti secondo criteri di manutenzione ordinaria senza aumento della sezione viaria e senza modifiche al fondo esistente. La manutenzione straordinaria con eventuale ampliamento funzionale della sezione stradale e modifiche al fondo risulta possibile esclusivamente per finalità pubbliche, e nel rispetto della parte prescrittiva del PIT, riportata all'Elaborato 8B del PIT medesimo, per le aree vincolate "per legge"

B.5 - Siti d'interesse regionale

Numero del sito (121 – Medio corso del Fiume Albegna)

Norme particolari per gli ambiti ricadenti nei S.I.R. (L.R.T. 56/2000)

In attuazione delle disposizioni regionali, nazionali e comunitarie vigenti, nelle zone classificate Siti di Importanza Regionale (S.I.R.) ai sensi della L. R. 56/2000, tutti i progetti ed i piani di intervento che non hanno diretta attinenza con la gestione naturalistica del sito, sono soggetti a valutazione d'incidenza (valutazione degli effetti significativi sul sito).

I soggetti proponenti i piani ed i progetti sono tenuti alla produzione contestuale di uno studio avente lo scopo di agevolare lo screening dei possibili effetti e la formulazione della valutazione appropriata.

Tale studio è condizione preliminare ed essenziale per poter consentire all'Amministrazione Comunale l'esame del piano o progetto e l'espletamento degli adempimenti di propria competenza.

B.3.2 – Aree di interesse archeologico

Non sono individuate dal PIT in questa UDP aree di interesse archeologico.

B.3.4 Aree di cui all'art 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio in genere

Per tutte le aree tutelate per legge ai sensi dell'art 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio valgono le disposizioni e le prescrizioni di cui al citato Elaborato 8B del PIT, come approvato il 23.03.15

Art. 15 – L'agro collinare di Manciano R 10.4.2.2

A - Disciplina per la gestione degli assetti territoriali

A.1 – Aree esterne

Gli interventi fatti salvi risultano quelli riportati nella tav. 5a di quadro conoscitivo.

La nuova edificazione segue le disposizioni del PTC, quelle del TITOLO IV del P.S. riferite alle aziende agricole e quelle di seguito riportate.

Gli obiettivi prioritari risultano:

- **Conservazione e rafforzamento del lessico insediativo e della trama dei percorsi secondari attraverso la gestione dei PAPMAA secondo i principi di sostenibilità di cui al TITOLO IV del PS e attraverso il coinvolgimento delle popolazioni residenti nel mantenimento della rete viaria vicinale**

- **Contenimento del numero e rafforzamento produttivo delle attività turistico-ricettive attraverso la potenzialità di avviare servizi alla ricettività senza aumento dei posti letto-posti pasto**
- **Valorizzazione della produzione agricola intesa come produzione di paesaggio legando le potenzialità edilizie al recupero delle trame paesistiche esistenti vincolando gli interventi**
- **Riqualificazione dei servizi relativi alla mobilità attraverso il potenziamento del trasporto pubblico locale e dei relativi collegamenti con il polo termale e i centri storici esistenti in funzione sociale e non solo turistica**

Ai sensi dell' Art.37 del P.S. le altre prestazioni richieste (eliminando quelle conformi al P.S ma non comprese nel primo R.U.), risultano le seguenti:

	Funzioni	Dimensioni e prescrizioni			
A2	Impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili	E' prevista la riqualificazione dell'antico impianto idroelettrico in loc. Scarceta			
Loc.	Scarceta				
B	commerciale e artigianale possibile attraverso la riqualificazione dei nuclei di cui al punto precedente, o secondo le dimensioni e localizzazioni riportate in cartografia	Essendo una vasta zona agricola non dotata di servizi legati al territorio rurale si prevedono addizioni volumetriche delle attività esistenti			
Loc.	Aree di Monticchio, Passinano, Sorbello, S.Maria del Piano, Pod. della trave, Cavallin del Bufalo	viene consentita una addizione volumetrica funzionale del 50% agli edifici esistenti.			
C	estrattiva possibile attraverso la integrazione e riqualificazione dei siti esistenti con previsione di esaurimento degli stessi all'interno degli attuali perimetri.	Vengono fatte salve le modifiche apportate dai piani di settore. In loc. Scarceta è possibile riqualificare l'intero nucleo rurale per attività direzionali legate al sistema estrattivo adiacente recuperando i fabbricati nel rispetto delle tradizioni costruttive locali.			
Loc.	La Vecchia, Scarceta, Pietra Dorata	Esaurimento aree e adeguamento funzionale in porzioni adiacenti			
D	A) turistica e ricettiva attraverso la riqualificazione delle attività esistenti attraverso servizi aggiuntivi con incremento fino a 15 posti letto o posti/pasto complessivi. Vengono fatte salve quelle attività a dimensione limitata riportate in cartografia; B) turistica e ricettiva in aziende con aree boscate C) commerciale localizzabile in punti nodali della viabilità a recupero di volumetrie rurali esistenti D) relativamente alla promozione di attività a fini didattici e scientifici, si considerano conformi quelle aziende che avviano programmi di riqualificazione ambientale, attività agricolo-didattiche e laboratori di ricerca, sostenute da certificazioni ambientali	Non individuati nel primo P.O. viene consentita una addizione volumetrica funzionale del 20% agli edifici esistenti.			
Loc.		A	B	C	D

E	Poli ricettivi riqualificazione e ampliamento delle attività fino alla quota di 200 mq. per servizi aggiuntivi attraverso il recupero o accorpamento di volumi esistenti.	Riqualificazione attraverso il recupero o accorpamento di volumi esistenti nel polo della fattoria di Montioli di Sotto.			
Loc.	Montioli di Sotto	Recupero del patrimonio edilizio esistente a fini di polo ricettivo possibilità di realizzare 5 alloggi nel recupero del patrimonio esistente, ampliamento del patrimonio edilizio fino a 200 mq per servizi aggiuntivi- Si veda la scheda riportata sotto			
H	Impianti di distribuzione carburanti	Non prevista nel P.O.			
Loc.	Da Individuare nel P.O				

Scheda puntuale poli ricettivi

U. di P.	DENOMINAZIONE	Polo ricettivo
R.10.4.2	FATTORIA DEI MONTIOLI	
Il Piano Operativo detta le seguenti disposizioni.		
R.10.4.2	FATTORIA DEI MONTIOLI	
<p>La struttura massiccia delle mura fa pensare ad una struttura fortificata. Il 29 maggio 1786 Pietro Ponzuoli chiede di fabbricare un nuovo podere nelle sue terre in luogo detto Montioli, l'anno successivo, Angelo Meus Cesi chiede di riattare a casa di contadino un podere diroccato in luogo detto Montioli. Nel Catasto Leopoldino come Casa colonica (Sez. K, 910 <i>Montioli</i>) F. 188, p.la 25, 26, poco più in alto una <i>Casa diruta</i> viene usata nel 1825 come punto di triangolazione (Sez. K, 875, <i>Biffa dei Montioli</i>). 1. Il P.O. individua a recupero del patrimonio un numero massimo di 5 alloggi La possibilità di recuperare a fini abitativi una parte di patrimonio esistente è vincolata al recupero della fattoria.</p>		

A.2 - Area di Influenza di Manciano

Gli obiettivi prioritari risultano:

- **Conservazione e manutenzione degli oliveti e dei vigneti storici e delle scansioni fondiarie, attraverso il ricorso ad incentivi ore/lavoro che consentano il potenziamento delle strutture produttive nelle aree esterne;**
- **Conservazione e rafforzamento del lessico insediativo e della trama dei percorsi secondari, attuata attraverso le potenzialità di recupero del patrimonio edilizio esistente con esclusione dei mutamenti di destinazione d'uso e il contestuale impegno da parte dei frontisti del mantenimento della rete vicinale esistente;**
- **Valorizzazione della produzione agricola intesa come produzione di paesaggio attraverso la ricerca di filiere di commercializzazione compatibili con la vocazione turistica dell'area;**
- **Riqualificazione delle zone periurbane degradate e da consolidare, dal punto di vista igienico sanitario, attraverso un censimento oculato delle fonti di scarico degli abitati adiacenti e il ricorso a sistemi di smaltimento attraverso impianti di fitodepurazione fino a 100 abitanti equivalenti**

Il P.O. dà le seguenti prescrizioni intese come Prestazioni prioritarie

In questa area è sempre vietato:

- la trasformazione di immobili a destinazione agricola in immobili urbani (cambio di destinazione d'uso);
- il trasferimento di volumetria, l'ampliamento e la nuova edificazione per aziende agricole aventi centro aziendale esterno all'area;

- la installazione di serre fisse e anche di quelle mobili con periodicità stagionale.

E' invece consentita:

1. L'applicazione dei contenuti della L.R.65/14 limitata alla categoria del Restauro e Risanamento conservativo con esclusione del mutamento di destinazione d'uso. Gli interventi, nello spirito della norma, dovranno essere migliorativi del contesto edilizio esistente. Gli edifici residenziali potranno essere ampliati fino al 20% con le procedure del Piano Casa di cui alla L.R. 24/2009 e smi e quelli residenziali, in categoria D4, di dimensione inferiore a 65mq. di Sul possono essere ampliati per addizione volumetrica fino a raggiungere il limite di 65 mq. di Sul.
2. La riqualificazione di quelle strutture agricolo-produttive in muratura non dirute purchè legittimate da titoli abilitativi, attraverso le prescrizioni di cui Allegato II alle presenti norme

A.3 – Aree di recupero urbanistico della Vecchia e della Gora.

Si tratta di aree distanti circa 5 chilometri (La Vecchia) e 2 chilometri (La Gora) dal capoluogo aventi un'estensione di circa 100 ettari .Le aree, al loro interno, si presentano intensamente coltivate a colture legnose da autoconsumo, frazionate in lotti di ampiezza compresa tra i 3.000 e i 10.000 metri quadrati, tutti di origine enfiteutica risalenti a concessioni coatte del secondo dopoguerra. L'estremo frazionamento ha determinato almeno tre tipologie di fabbricati: i microannessi di origine spontanea, gli annessi agricoli rilasciati ai sensi delle L.R. 10/79 e 64/95, le residenze derivanti dall'iniziale licenza edilizia poi integrata da provvedimenti legati alle figure professionali agricole senza terra e per ultimo da istanze di sanatoria. Il Piano Operativo definisce procedure di riqualificazione dell'area, anche attraverso mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti a fini residenziali con un tetto di complessivi 5 nuovi alloggi di superficie coperta non superiore a 100 mq. in relazione alla progressiva scadenza degli atti d'obbligo stipulati.

Gli edifici residenziali e i manufatti esistenti possono applicare i dispositivi di cui all'Allegato II alle presenti norme

B – Disciplina per la gestione delle componenti paesistico ambientali

B.1 - Arpa sn. 32 (Poggio Buco e Morranaccio)

Trattandosi di un'area adiacente all'alveo del Fiume Fiora valgono le disposizioni relative all'Art.1 bis L. 431/85 . Il P.O. prescrive relativo vincolo di inedificabilità entro 200 ml.dalla sponda..

Ai sensi del presente P.O. è vietata la modifica dell'utilizzo agrario dei suoli la realizzazione di qualsiasi nuova infrastrutturazione a rete (acquedotti, linee elettriche ecc.) e di qualsiasi manufatto edilizio tranne quelli a corredo di nuclei esistenti e purché all'interno di pertinenze individuate di dimensione non superiore a 15.000 mq.

Nelle aree riparie e di golena appartenenti ad aziende agricole ai fini di tutela e valorizzazione ambientale delle stesse si applicano gli incrementi del monte ore del PTC purché il PMAA individui, valutati, quindi ponga successivamente in atto, operazioni di miglioramento e valorizzazione.

Alle aziende che nelle superfici agricole (con centro aziendale esterno all'ARPA) fanno opere di miglioramento e manutenzione delle scoline, delle alberature e fosse camporili, di siepi, ed attività di tutela, valorizzazione ambientale, riduzione di pesticidi e fitofarmaci, valutate nei PAPMAA viene riconosciuta la potenzialità di avviare funzioni di fruizione dell'intorno rurale nella ristrutturazione edilizia e nel recupero del patrimonio edilizio esistente sia nelle residenze che negli annessi. Agli annessi di aziende aventi terreni ricadenti nell'ARPA e centro aziendale fuori da essa,

che verranno realizzati con materiali tradizionali ed escluderanno il ricorso a tecnologie industrializzate, sia nelle pareti che nella copertura, il volume viene computato al netto anziché al lordo.

B.2 - Beni puntuali : beni culturali di cui alla Parte II del DLgs 42/04, e beni ad essi assimilati dalla strumentazione urbanistica comunale.

Il PO, come previsto dal P.S, riconosce come beni puntuali di cui alla parte II del DLgs 42/04, e/o beni ad essi assimilati dalla strumentazione urbanistica comunale : le aree archeologiche tutelate; gli insediamenti fortificati; gli insediamenti monastici e pievi; i poderi di bonifica; i poderi e casali esistenti; quanto precede come individuato nel quadro conoscitivo e riportato nella relativa tavola di piano (**Tav10A**).

Evidenziando come le procedure del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, così come le sue disposizioni sanzionatorie, possono valere esclusivamente per i beni da esso specificamente individuati, senza che possano estendersi agli altri elementi di valore presenti nel territorio individuati e tutelati dalla strumentazione comunale :

- per i beni puntuali sottoposti a vincolo monumentale o archeologico (D.Lgs 42/2004, Parte II);
- per i beni puntuali ad essi assimilati dalla strumentazione comunale;

relativamente ad entrambi i punti che precedono (Tav 10 di PS), il presente P.O. detta disposizioni, desumibili dalla consultazione degli specifici allegati (All IV).

I suddetti “beni puntuali assimilati” sono stati infatti oggetto di catalogazione e schedatura, con definizione delle norme specifiche relative agli interventi e agli usi possibili e alle categorie di intervento come specificate in Allegato III alle presenti norme e riportate nelle Tavole 4 – PROGETTO DI PIANO Scala 1(10.000).

In senso lato, gli interventi su tutti gli immobili rientranti nelle casistiche di questo paragrafo devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, quindi dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, di cui all'articolo 136 comma 1, lettera a) della LRT 01/05, e quelli di manutenzione straordinaria, di cui agli articoli 135, comma 2, lettera b), e 136, comma 2, lettera a), relativi a immobili o a parti di essi definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti medesimi - esattamente come per quelli sottoposti alla disciplina di cui alla parte II del Codice, della l. 394/1991, o siti nelle zone territoriali omogenee classificate “A” ai sensi del d.m. 1444/1968, o ad esse assimilate dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunali - sono realizzati nel rispetto degli evidenziati elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Qualora le disposizioni della strumentazione urbanistica comunale relative ai valori culturali e paesaggistici in essa individuati non vengano rispettate si applicheranno :

- o le misure sanzionatorie previste dalla LRT 65/14 (coerenti con le disposizioni del DPR 380/01) più quelle del DLGS 42/04 per “beni puntuali” in senso proprio, riconosciuti dal DLgs 42/04.
- o le misure sanzionatorie previste dalla LRT 65/14 (coerenti con le disposizioni del DPR 380/01) per i “beni puntuali assimilati” secondo quanto specificato in questo paragrafo,

B.3 - Beni paesaggistici estesi : Parte III del DLgs 42/04, art 134 : ex-L1497/39 e ex-L431/85; Zone SIR (Siti di Interesse Regionale)

Il P.O. come previsto dal P.S. assume come bene paesaggistico esteso da tutelare prioritariamente i paesaggi integri di accertata rilevanza come individuati nel quadro conoscitivo del PS e come

riportati nelle relative tavole. (aree paesaggisticamente vincolate : art 136, lettere c) e d) e art 142 del Codice; aree SIR)

Per quanto riguarda le aree vincolate paesaggisticamente, gli interventi dovranno rispettare la parte prescrittiva della scheda relativa al vincolo appositamente istituito con Decreto Ministeriale, reperibile alla Sezione IV del PIT Regionale approvato con valore di Piano Paesaggistico; ovvero, quando trattasi di aree ex-Galasso, la parte prescrittiva di cui all'Elaborato 8B del medesimo PIT.

Tra i beni paesaggistici estesi riferibili alle aree ex-Galasso, come individuato nel quadro conoscitivo e riportato nella tavole di piano, assumono particolare importanza le zone di interesse archeologico, le fasce di rispetto delle acque, le aree boscate.

In tutti i paesaggi paesaggisticamente vincolati ogni azione significativa di trasformazione del territorio è sottoposta alla Autorizzazione Paesaggistica di cui, oggi, all'art 152 della LRT 65/14 (e in precedenza, all'art.89 della L.R.01/05), secondo la procedura di cui all'art 146 del Codice.

Si intendono per significative tutte le azioni di trasformazione del contesto paesaggistico che derivino : dall'inserimento di nuovi manufatti ed opere, dall' integrazione o modifica degli esistenti, dalla modifica della morfologia del terreno, e che non rientrino nella casistica di cui all'art 149 del DLgs 42/04 - Interventi non soggetti ad autorizzazione –

A titolo esemplificativo, senza che l'elencazione abbia carattere esaustivo, sono da considerarsi senz'altro significative le seguenti azioni: nuova edificazione, interventi sul patrimonio edilizio esistente che produca trasformazione dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici, opere di mobilità (nuovi tracciati stradali o modifiche rilevanti di quelli esistenti), opere tecnologiche con elementi soprasuolo (elettrodotti, captazioni, acquedotti, depuratori, serbatoi, antenne, impianti per la produzione di energie alternative), attività estrattive ed opere connesse, discariche per rifiuti solidi e fanghi, opere di trasformazioni e bonifica agraria (ad esclusione delle lettere b) e c) del comma 1 del citato art 149)

Gli obiettivi prioritari risultano:

- Recupero e valorizzazione del patrimonio storico e archeologico attraverso gli elementi derivanti dal quadro conoscitivo in fase di approfondimento scientifico. Particolare attenzione rivestono le aree denominate Scarceta, Gazzia, Belvedere, le Calle, per le quali è necessario il sondaggio archeologico preventivo con relativa relazione (LS : se si vuole intervenire).
- Contenimento del numero e rafforzamento produttivo delle attività turistico-ricettive secondo criteri di inserimento ambientale attraverso il rispetto della morfologia paesaggistica insediativa. In generale a seguito della forte connotazione turistica dell'area la presenza di beni culturali tutelati dovrà costituire una lettura di qualità e criticità secondo parametri di diversità, integrità, rarità oltre a parametri di vulnerabilità, capacità di assorbimento visuale e stabilità che dovranno emergere dalla Relazione Paesaggistica redatta secondo gli indirizzi del D.P.C.M. 12 dicembre 2005.
- A tutela percettiva delle aree di maggior valore del territorio comunale, nonché di quelle che presentano precisi caratteri identitari riconducibili ad una genesi e ad una formazione storicizzate, è esclusa l'installazione di impianti tecnologici, per telefonia, trasmissione dati, etc sugli elementi significativi dell'area, e su punti elevati, passibili di "inquinare" la percezione del contesto. La collocazione di tali impianti è consentita su impianti tecnologici già esistenti e destinati comunque a fini pubblici (pali di illuminazione, tralicci per distribuzione di energia elettrica) o in aderenza ad essi purchè collocati in zone di minor valore percettivo
- Per i progetti di trasformazione dell'esistente in area vincolata "dalla legge" (art 136 del DLgs 42/04) e "per legge" (art 142 del medesimo) oltre a rimandare alla parte prescrittiva del PIT recentemente approvato con valore di Piano Paesaggistico, nello specifico, ulteriormente :

- - per le aree boscate, si rimanda al successivo punto B.4 e a quanto previsto al titolo II.
- - per il sistema delle acque, si prescrive che non possa essere ridotta la superficie occupata dalle vegetazioni ripariali e di golena; che le ripuliture effettuate a fini idraulici (che devono comunque seguire le procedure autorizzative previste dal D.Lgs 42/2004) prevedano modalità specifiche ai fini della riduzione degli impatti; ulteriormente laddove il sistema delle acque è interessato da SIR, si rimanda al successivo punto B.5

B.3.1 - Aree boscate

Le aree boscate di questa unità di paesaggio risultano elementi sporadici e confinati frutto dell'intensa antropizzazione del territorio, ma anche vasti residui boscati di ex proprietà mezzadrili a latifondo in Loc.Marmate, S.Pietro, Poderi di Sotto-Porroneaia, Pelagone-Marmosina .

Sono essenzialmente del tipo a latifoglie, con prevalenza delle specie quercine, nelle varie tipologie, soprattutto : cerri (in larga maggioranza) roveri, farnie, roverelle.

Le specie quercine costituiscono il patrimonio vegetativo più rappresentato nel territorio comunale in genere, per questo motivo si ritiene opportuno un breve approfondimento.

Tra le circa duecento specie di quercia diffuse in tutto il mondo, alcune hanno una presenza fondamentale nel Mediterraneo e in Italia:

- il rovere (*Q. petrae*) che cresce soprattutto in Italia e Spagna;
- la farnia (*Q. robur*), il farnetto (*Q. frainetto*) e il cerro (*Q. cerris*), tipici dell'Europa meridionale in genere;
- la roverella (*Q. pubescens*) e il leccio (*Quercus ilex*), a larga diffusione mediterranea,
- la quercia spinosa (*Q. coccifera*), più tipica del meridione italiano;
- la quercia da sughero (*Q. suber*), molto presente nei litorali dell'Italia centro meridionale, in Portogallo e Spagna.

Più di qualsiasi altro albero europeo una quercia allo stato adulto, che può raggiungere un'altezza di circa trenta metri, fornisce riparo a diverse specie di animali : circa 30 di uccelli, 45 di coleotteri, oltre 200 specie di lepidotteri : dati dai quali si può facilmente evincere l'importanza della conservazione di questa specie di piante a presidio ambientale.

Il P.O. oltre adottare le prescrizioni di cui al TITOLO II, prevede:

- Forme di compensazione pari al 20% del monte ore ai sensi del PTC per aziende agricole che nei PAPMAA computino, quindi mettano effettivamente in atto, attività legate al mantenimento del sottobosco e alla conservazione delle specie selvatiche autoctone
- Per le aziende proprietarie delle vaste aree boscate richiamate (Loc.Marmate, S.Pietro, Poderi di Sotto-Porroneaia, Pelagone-Marmosina) il P.O prevede forme di compensazione pari al 20% del monte ore ai sensi del PTC per aziende agricole che nei PMAA computino, quindi pongano effettivamente in atto, attività legate alla valorizzazione faunistico venatoria semigratuita a favore dei residenti nell'ATC di riferimento nonché consentano il prelievo gratuito e convenzionato dei frutti del sottobosco.
- Il mantenimento delle strutture viarie esistenti secondo criteri di manutenzione ordinaria senza aumento della sezione viaria e senza modifiche al fondo esistente. La manutenzione straordinaria con eventuale ampliamento funzionale della sezione stradale e modifiche al fondo risulta possibile esclusivamente per finalità pubbliche e nel rispetto della parte prescrittiva del PIT, riportata alla scheda del vincolo, per l'area gravata da apposito DM ad istituirlo; all'Elaborato 8B del PIT medesimo, per le aree vincolate "per legge".

B.3.2 - Siti d'interesse regionale

Numero del sito (119 – L'alto corso del Fiume Fiora)

Norme particolari per gli ambiti ricadenti nei S.I.R. (L.R.T. 56/2000)

In attuazione delle disposizioni regionali, nazionali e comunitarie vigenti, nelle zone classificate Siti di Importanza Regionale (S.I.R.) ai sensi della L. R. 56/2000, tutti i progetti ed i piani di intervento che non hanno diretta attinenza con la gestione naturalistica del sito, sono soggetti a valutazione d'incidenza (valutazione degli effetti significativi sul sito).

I soggetti proponenti i piani ed i progetti sono tenuti alla produzione contestuale di uno studio avente lo scopo di agevolare lo screening dei possibili effetti e la formulazione della valutazione appropriata.

Tale studio è condizione preliminare ed essenziale per poter consentire all'Amministrazione Comunale l'esame del piano o progetto e l'espletamento degli adempimenti di propria competenza.

B.3.3 – Aree di interesse archeologico

Oltre quanto già detto precedente mente al paragrafo B2 specifichiamo che per tali tipi di aree si richiede il sopralluogo archeologico preventivo e relativa relazione; dovrà inoltre essere sempre coinvolta nei procedimenti autorizzativi oltre alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena Grosseto e Arezzo, anche quella per i Beni Archeologici, regionale.)

B.3.4 Aree di cui all'art 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio in genere

Per tutte le aree tutelate per legge ai sensi dell'art 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio valgono le disposizioni e le prescrizioni di cui al citato Elaborato 8B del PIT, come approvato il 23.03.15

B.3.5 - Territori contermini ai laghi

In questa Unità di Paesaggio, nei pressi del poggio della Campanella, è individuato nella cartografia del PIT approvato il 23 marzo 2015 con valore di Piano Paesaggistico un bacino idrico avente le caratteristiche di bacino lacustre, ai sensi dell'art 142 lettera b) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, in quanto il suo perimetro risulta superiore a 500 metri.

Si tratta di un bacino di assai modeste dimensioni, di origine incerta, comunque avente caratteri di naturalità, vista anche la presenza di aree boscate che lo circonda.

Entro i 300 metri di distanza dalle sue sponde non si riscontra presenza di manufatti, se non della strada che da Casale Santarellò conduce alla Fattoria Cavallini; in questa fascia si esclude la possibilità di interventi che abbiano rilevanza edilizia.

Capo III

Sistema Territoriale dei Castelli di Confine

Art.16 - Descrizione e obiettivi

Descrizione

La struttura insediativa di questo ambito è caratterizzata dalla quasi totale assenza di abitanti. La densità è di 0,67 abitanti/kmq. Sono queste le zone nelle quali le antiche porzioni doganali della Comunità di Manciano ospitavano le masserie transumanti che stagionalmente scendevano dalle aree appenniniche.

Le alienazioni di primo e secondo ottocento favorirono la formazione della grande proprietà fondiaria. La mezzadria restò ancorata a strutture poderali vaste e articolate nelle quali l'interesse principale dei concedenti rimaneva quello di trasformare le caratteristiche agronomiche evolvendo dal bosco al pascolo cespugliato al seminativo. Qui hanno inciso in modo irrilevante anche le riforme degli anni cinquanta.

Più in generale si può dire che tale zona è ricca di valenze ambientali e di patrimonio storico documentario comprese alcune emergenze architettoniche. La Riserva Regionale di Montauto, il patrimonio boschivo e le vaste superfici a pascolo costituiscono una struttura integra e poco compromessa. Inoltre in epoca recente la realizzazione del collegamento tra Montalto di Castro e Manciano ha arricchito la dinamica dei flussi di traffico in direzione della Capitale privilegiando, al momento, l'accessibilità al polo termale di Saturnia.

Obiettivi

Gli obiettivi sono individuati all'interno delle diverse porzioni in cui è stata articolata la singola unità di paesaggio con definizione in neretto, costituendo la parte normativa dello statuto del territorio di cui al TITOLO III. **del P.S.**

In tutto il sistema considerato possono essere avviate le attività di agriturismo e agriturismo.

Articolazione del Sistema

Il Sistema **Territoriale** dei Castelli di Confine (La Citta' dei Poderi) è stato suddiviso nei seguenti subsistemi paesistico ambientali:

- L'Agro pedecollinare di Manciano R.10.4.3
- Le colline del Fiora del Tiburzi R.11.2.2. (ARPA PN 45,ARPA P 46)
- Le pendici di Capalbio C.P.4 (Arpa N 44)

Per ogni unità di paesaggio vengono trattate di seguito le componenti relative al sistema insediativo-soprasuolo e quelle paesistico ambientali distinte tra loro secondo le lettere A e B.

Per la disciplina dei subsistemi insediativi si rimanda alla Parte Terza.

Per la gestione delle risorse relativa alle aziende agricole si ritiene che nuove attività di Agriturismo possano essere avviate e esplicarsi liberamente nelle Unità di Paesaggio. In relazione a disposizioni regionali nazionali o comunitarie, possono essere implementate le strutture delle attività già esistenti o utilizzati per le nuova attività quei fabbricati che nel quadro conoscitivo sono contrassegnati con le lettere D1 e D3 a condizione di mantenere gli aspetti formali e architettonici nel loro valore originale. In particolare si possono attuare gli interventi riportati nell'Allegato II alle presenti norme

Il P.O. disciplina le attività extraagricole nel territorio rurale sia per quelle esistenti che per quelle individuate nella cartografia di Quadro Conoscitivo di P.O. Tav 8 consentendo la potenzialità di ampliamento delle attività fino al doppio della superficie riconosciuta o secondo quanto riportato nella sezione A di ogni Unità di Paesaggio.

Le aziende agricole in relazione alla progettazione degli assetti territoriali attuabili tramite i PAPMAA o altri strumenti equipollenti si definiscono sostenibili e possono dunque determinare un sito del tutto nuovo quando rispettano alcuni parametri.

Ai fini dell'istruttoria preventiva sui P.A.P.M.A.A. i parametri da rispettare risultano obbligatoriamente l' indicatore n° 2 lettera A e l'indicatore n° 5.

Tali parametri devono essere presenti al momento della redazione del PAPMAA, le superfici debbono essere accorpate; in presenza di aziende che interessano, sempre con superfici accorpate, diverse unità di paesaggio si definisce che i parametri da assumere risultino quelli riferiti alla maggiore superficie aziendale. In caso di impossibilità di utilizzo della maggiore superficie

aziendale legata alla presenza o assenza di infrastrutture vincolanti (strade alettrodotti acquedotti) il sito può essere rivisto purchè non interessi aree di Influenza Urbana.

Nei PAPMAA di natura sovracomunale la superficie aziendale presente nel territorio comunale di Manciano deve comunque rispettare i parametri di seguito segnalati.

Il presente P.O. applica parametri di congruità territoriale fino ad uno scostamento non superiore al 10% degli indicatori rilevati per le aziende sostenibili e fino al 20% per le aziende accettabili.

D. Sistema Territoriale dei castelli di confine-UDP. R.10.4.3; R.11.2.2; CP 4										
indicatore n° 1		indicatore n° 2		indicatore n° 3		indicatore n° 4			indicatore n° 5	
Ripr. Naturale Fertilità della terra		<i>Stabilità nel tempo</i> <i>struttura del paesaggio</i> <i>rimboschimento</i>		Tendenze mutevoli - CEE - Grano duro reliitto strutturale		Inv. Strutt CV.	AGR. AFF. Posti letto	Un. Lav. Agric = a Esterne=e	superficie aziendale totale	
		<u>A</u>	<u>B</u>						superfici medie campione	
UBA/ha		Oli-Vign	Boschi- prati nat. Restoni	grano mais ecc	prati art. foragg.	Lim. Max. CV.	Lim. Max. P.L	Lim. Max.	parametro di congruità territoriale	
0,3	1,2	2-8%	20-60%	32%	78%	300	15	2°	2e	80-100 Ha

le aziende agricole in relazione alla progettazione degli assetti territoriali attuabili tramite i PMAA si definiscono sostenibili e possono dunque determinare un sito del tutto nuovo, se:

- Hanno dal 2 al 8% della propria superficie utilizzata a oliveto o vigneto
- Hanno una estensione minima di 80 ettari

A maggior chiarezza esplicativa le aziende prive di fabbricati rurali o con fabbricati di volumetria inferiore a 300 mc possono produrre PMAA:

- se la superficie supera 80ha di estensione in quanto l'azienda è sostenibile;
- se la superficie è compresa tra 80ha e 64ha (risultato di 20% di 80) in quanto l'azienda è accettabile;
- se la superficie è inferiore a 64 ha, non si raggiunge il requisito della accettabilità e l'azienda non può produrre PAPMAA

Se l'azienda risulta sostenibile o accettabile il PMAA deve configurare altresì il rispetto dell'indicatore n° 2 lettera A e l'azienda deve possedere almeno il 2% dell'estensione aziendale destinato ad oliveto e/o vigneto.

Art.17 - l'agro pedecollinare di Manciano R 10.4.3

A – Disciplina per la gestione degli assetti territoriali

A.1 – Aree esterne

Gli interventi fatti salvi risultano quelli riportati nella tav. 5a di quadro conoscitivo.

La nuova edificazione segue le disposizioni **del PTC**, quelle del TITOLO IV del P.S. riferite alle aziende agricole e quelle di seguito riportate.

Gli obiettivi prioritari risultano:

- **Conservazione e riqualificazione dei segni fondamentali del paesaggio naturale e agrario attraverso la pianificazione attuabile con i PMAA aziendali secondo i criteri di incremento ore/lavoro riferiti alla scheda 11 del PTC**
- **Conservazione e rafforzamento del lessico insediativo e della trama dei percorsi secondari attraverso la gestione dei PMAA secondo i principi di sostenibilità di cui al TITOLO IV del**

PS e attraverso il coinvolgimento delle popolazioni residenti nel mantenimento della rete viaria vicinale

- Conservazione e riqualificazione delle attività agro-silvo-pastorali attraverso politiche di incentivazione riferite all'allevamento del bestiame ovini-bovini semibradi con realizzazioni di annessi agricoli a permanenza contrattata e incremento proporzionale di attività integrative aziendali.
- Recupero delle emergenze nel contesto insediativo esistente riferite alla trama larga dei castelli diruti: Pelagone, Montauto; oppure recuperati: Scerpena;
- Valorizzazione della produzione agricola intesa come produzione di paesaggio attraverso l'incentivo alle attività agro-silvo-pastorali in associazione ad attività integrative che promuovano i prodotti aziendali;
- Tutela delle diverse realtà insediative secondo criteri di identità attraverso la conservazione della trama larga dell'insediamento rurale concentrata in pochi e significativi punti nodali in conformità con quanto disposto al Titolo IV del PS;
- Riqualificazione dei servizi relativi alla mobilità attraverso l'estensione del trasporto pubblico locale alle località prossime dell'alto Lazio, dell'area costiera orbetellana con riqualificazione del percorso Campigliola-Sgrillozzo (progetti coordinati Provincia-Comune);
- Tutela della pratica venatoria attraverso forme organizzate di gestione che escludano l'interesse privatistico e privilegino le forme locali di gestione associata a fini prevalentemente sociali con l'obbligatorio coinvolgimento delle associazioni locali in sinergia con l'ATC.

Ai sensi dell'Art.39 del P.S. le altre prestazioni richieste, dal primo P.O. risultano le seguenti:

	Funzioni	Dimensioni e prescrizioni	
A1	trasformazione dei prodotti agricoli ad integrazione dei nuclei già assolvanti a questa funzione	Non sono previste	
Loc.			
B	commerciale e artigianale possibile attraverso la riqualificazione dei nuclei di cui al punto precedente, o secondo le dimensioni e localizzazioni riportate in cartografia	Non individuati nel primo P.O. viene consentita una addizione volumetrica funzionale del 50% agli edifici esistenti.	
Loc.			
D	turistica e ricettiva attraverso la riqualificazione delle attività esistenti attraverso servizi aggiuntivi con incremento fino a 20 posti letto o posti/pasto complessivi. Vengono fatte salve quelle attività a dimensione limitata riportate in cartografia;	Non individuati nel primo P.O. viene consentita una addizione volumetrica funzionale del 50% agli edifici esistenti.	
Loc.			

B – Disciplina per la gestione delle componenti paesistico ambientali

B.1 - Arpa (non presenti)

B.2 - Beni puntuali : beni culturali di cui alla Parte II del DLgs 42/04, e beni ad essi assimilati dalla strumentazione urbanistica comunale.

Il PO, come previsto dal P.S, riconosce come beni puntuali di cui alla parte II del DLgs 42/04, e/o beni ad essi assimilati dalla strumentazione urbanistica comunale : le aree archeologiche tutelate; gli insediamenti fortificati gli insediamenti monastici e pievi; i poderi di bonifica; i poderi e casali esistenti; quanto precede come individuato nel quadro conoscitivo e riportato nella relativa tavola di piano .

Evidenziando come le procedure del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, così come le sue disposizioni sanzionatorie, possono valere esclusivamente per i beni da esso specificamente individuati, senza che possano estendersi agli altri elementi di valore presenti nel territorio individuati e tutelati dalla strumentazione comunale :

- per i beni puntuali sottoposti a vincolo monumentale o archeologico (D.Lgs 42/2004, Parte II);
- per i beni puntuali ad essi assimilati dalla strumentazione comunale;

relativamente ad entrambi i punti che precedono (Tav 10 di PS -), il presente P.O. detta disposizioni, desumibili dalla consultazione degli specifici allegati (All IV).

I suddetti “beni puntuali assimilati” sono stati infatti oggetto di catalogazione e schedatura, con definizione delle norme specifiche relative agli interventi e agli usi possibili e alle categorie di intervento come specificate in Allegato III alle presenti norme e riportate nelle Tavole 4 – PROGETTO DI PIANO Scala 1(10.000).()

In senso lato, gli interventi su tutti gli immobili rientranti nelle casistiche di questo paragrafo devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, quindi dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, di cui all’articolo 136 comma 1, lettera a) della LRT 01/05, e quelli di manutenzione straordinaria, di cui agli articoli 135, comma 2, lettera b), e 136, comma 2, lettera a), relativi a immobili o a parti di essi definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti medesimi - esattamente come per quelli sottoposti alla disciplina di cui alla parte II del Codice, della l. 394/1991, o siti nelle zone territoriali omogenee classificate “A” ai sensi del d.m. 1444/1968, o ad esse assimilate dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunali - sono realizzati nel rispetto degli evidenziati elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo edilizio.

Qualora le disposizioni della strumentazione urbanistica comunale relative ai valori culturali e paesaggistici in essa individuati non vengano rispettate si applicheranno :

- o le misure sanzionatorie previste dalla LRT 65/14 (coerenti con le disposizioni del DPR 380/01) più quelle del DLGS 42/04 per “beni puntuali” in senso proprio, riconosciuti dal DLgs 42/04.
- o le misure sanzionatorie previste dalla LRT 65/14 (coerenti con le disposizioni del DPR 380/01) per i “beni puntuali assimilati” secondo quanto specificato in questo paragrafo,

B.3 - Beni paesaggistici estesi : Parte III del DLgs 42/04, art 134 : ex-L1497/39 e ex-L431/85; Zone SIR (Siti di Interesse Regionale)

Il P.O. come previsto dal P.S. assume come bene paesaggistico esteso da tutelare prioritariamente i paesaggi integri di accertata rilevanza come individuati nel quadro conoscitivo del PS e come riportati nelle relative tavole. (aree paesaggisticamente vincolate : art 136, lettere c) e d) e art 142 del Codice; aree SIR)

Per quanto riguarda le aree vincolate paesaggisticamente, gli interventi dovranno rispettare la parte prescrittiva della scheda relativa al vincolo appositamente istituito con Decreto Ministeriale,

reperibile alla Sezione IV del PIT Regionale approvato con valore di Piano Paesaggistico; ovvero, quando trattasi di aree ex-Galasso, la parte prescrittiva di cui all'Elaborato 8B del medesimo PIT.

Tra i beni paesaggistici estesi riferibili alle aree ex-Galasso, come individuato nel quadro conoscitivo e riportato nella tavole di piano, assumono particolare importanza le zone di interesse archeologico, le fasce di rispetto delle acque, le aree boscate.

In tutti i paesaggi paesaggisticamente vincolati ogni azione significativa di trasformazione del territorio è sottoposta alla Autorizzazione Paesaggistica di cui, oggi, all'art 152 della LRT 65/14 (e in precedenza, all'art.89 della L.R.01/05), secondo la procedura di cui all'art 146 del Codice.

Si intendono per significative tutte le azioni di trasformazione del contesto paesaggistico che derivino : dall'inserimento di nuovi manufatti ed opere, dall' integrazione o modifica degli esistenti, dalla modifica della morfologia del terreno, e che non rientrino nella casistica di cui all'art 149 del DLgs 42/04 - Interventi non soggetti ad autorizzazione –

A titolo esemplificativo, senza che l'elencazione abbia carattere esaustivo, sono da considerarsi senz'altro significative le seguenti azioni: nuova edificazione, interventi sul patrimonio edilizio esistente che produca trasformazione dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici, opere di mobilità (nuovi tracciati stradali o modifiche rilevanti di quelli esistenti), opere tecnologiche con elementi soprasuolo (elettrorodotti, captazioni, acquedotti, depuratori, serbatoi, antenne, impianti per la produzione di energie alternative), attività estrattive ed opere connesse, discariche per rifiuti solidi e fanghi, opere di trasformazioni e bonifica agraria (ad esclusione delle lettere b) e c) del comma 1 del citato art 149)

Gli obiettivi prioritari risultano:

- Recupero e valorizzazione del patrimonio storico e archeologico attraverso gli elementi derivanti dal quadro conoscitivo in fase di approfondimento scientifico. Particolare attenzione riveste l' area denominata Poggio Foco per la quale è necessario il sondaggio archeologico preventivo con relativa relazione.
- Contenimento del numero e rafforzamento produttivo delle attività turistico-ricettive secondo criteri di inserimento ambientale attraverso il rispetto della morfologia paesistica insediativa. In generale a seguito della forte connotazione turistica dell'area la presenza di beni culturali tutelati dovrà costituire una lettura di qualità e criticità secondo parametri di diversità, integrità, rarità oltre a parametri di vulnerabilità, capacità di assorbimento visuale e stabilità che dovranno emergere dalla Relazione Paesaggistica redatta secondo gli indirizzi del D.P.C.M. 12 dicembre 2005.
- A tutela percettiva delle aree di maggior valore del territorio comunale, nonché di quelle che presentano precisi caratteri identitari riconducibili ad una genesi e ad una formazione storicizzate, è esclusa l'installazione di impianti tecnologici, per telefonia, trasmissione dati, etc sugli elementi significativi dell'area, e su punti elevati, passibili di "inquinare" la percezione del contesto. La collocazione di tali impianti è consentita su impianti tecnologici già esistenti e destinati comunque a fini pubblici (pali di illuminazione, tralicci per distribuzione di energia elettrica) o in aderenza ad essi purchè collocati in zone di minor valore percettivo
- Per i progetti di trasformazione dell'esistente in area vincolata "dalla legge" (art 136 del DLgs 42/04) e "per legge" (art 142 del medesimo) oltre a rimandare alla parte prescrittiva del PIT recentemente approvato con valore di Piano Paesaggistico, nello specifico, ulteriormente :
 - - er le aree boscate, si rimanda al successivo punto B.4 e a quanto previsto al titolo II.
 - - per il sistema delle acque, si prescrive che non possa essere ridotta la superficie occupata dalle vegetazioni ripariali e di golena; che le ripuliture effettuate a fini idraulici (che devono comunque seguire le procedure autorizzative previste dal D.Lgs 42/2004) prevedano

modalità specifiche ai fini della riduzione degli impatti; ulteriormente laddove il sistema delle acque è interessato da SIR, si rimanda al successivo punto B.5

B.3.1 - Aree boscate

Le aree boscate di questa unità di paesaggio sono costituite da imponenti masse arboree spazialmente definite e confinate (frutto delle recenti conquiste agronomiche) insieme ad un vasto residuo boscato di ex proprietà mezzadrili a latifondo in Loc. Monte Marciano.

Le aree boscate che insistono in questa unità di paesaggio sono essenzialmente del tipo a latifoglie, con prevalenza delle specie quercine, nelle varie tipologie, soprattutto : cerri (in larga maggioranza) roveri, farnie, roverelle.

Le specie quercine costituiscono il patrimonio vegetativo più rappresentato nel territorio comunale in genere, per questo motivo si ritiene opportuno un breve approfondimento.

Tra le circa duecento specie di quercia diffuse in tutto il mondo, alcune hanno una presenza fondamentale nel Mediterraneo e in Italia:

- il rovere (*Q. petraea*) che cresce soprattutto in Italia e Spagna;
- la farnia (*Q. robur*), il farnetto (*Q. frainetto*) e il cerro (*Q. cerris*), tipici dell'Europa meridionale in genere;
- la roverella (*Q. pubescens*) e il leccio (*Quercus ilex*), a larga diffusione mediterranea,
- la quercia spinosa (*Q. coccifera*), più tipica del meridione italiano;
- la quercia da sughero (*Q. suber*), molto presente nei litorali dell'Italia centro meridionale, in Portogallo e Spagna.

Più di qualsiasi altro albero europeo una quercia allo stato adulto, che può raggiungere un'altezza di circa trenta metri, fornisce riparo a diverse specie di animali : circa 30 di uccelli, 45 di coleotteri, oltre 200 specie di lepidotteri : dati dai quali si può facilmente evincere l'importanza della conservazione di questa specie di piante a presidio ambientale.

Il P.O. oltre ad adottare le prescrizioni di cui al TITOLO II del P.S., prevede:

- Forme di compensazione pari al 20% del monte ore ai sensi del PTC per aziende agricole che nei PMAA computino, quindi pongano effettivamente in atto, attività legate al mantenimento del sottobosco e alla conservazione delle specie selvatiche autoctone.
- Per le aziende proprietarie delle vaste aree boscate richiamate (Loc.Monte Marciano) il P.S. prevede forme di compensazione pari al 20% del monte ore ai sensi del PTC per aziende agricole che nei PMAA computino, quindi pongano effettivamente in atto, attività legate alla valorizzazione faunistico venatoria semigratuita a favore dei residenti nell'ATC di riferimento nonché consentano il prelievo gratuito e convenzionato dei frutti del sottobosco.
- Il mantenimento delle strutture viarie esistenti secondo criteri di manutenzione ordinaria senza aumento della sezione viaria e senza modifiche al fondo esistente. La manutenzione straordinaria con eventuale ampliamento funzionale della sezione stradale e modifiche al fondo risulta possibile esclusivamente per finalità pubbliche, e nel rispetto della parte prescrittiva del PIT, riportata all'Elaborato 8B del PIT medesimo, per le aree vincolate "per legge".

B.3.2 - Siti d'interesse regionale (non presenti)

B.3.3 – Aree di interesse archeologico

Il PIT non individua in questa UdP aree di interesse archeologico

B.3.4 Aree di cui all'art 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio in genere

Per tutte le aree tutelate per legge ai sensi dell'art 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio valgono le disposizioni e le prescrizioni di cui al citato Elaborato 8B del PIT, come approvato il 23.03.15

B.3.5 - Territori contermini ai laghi

In questa Unità di Paesaggio, in località Paglieto, prossimo al corso dell'Elsarella, è individuato nella cartografia del PIT approvato il 23 marzo 2015 con valore di Piano Paesaggistico un bacino idrico avente le caratteristiche di bacino lacustre, ai sensi dell'art 142 lettera b) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, in quanto il suo perimetro risulta superiore a 500 metri.

Si tratta di un bacino di assai modeste dimensioni, di origine incerta, comunque avente caratteri di naturalità, vista anche la presenza di aree boscate che lo circonda.

Entro i 300 metri di distanza dalle sue sponde non si riscontra presenza di manufatti, se non di strade, quali che conducono da Poggio Fuoco alla Capriola, da una parte, e al Castello di Scerpena dall'altra; anche in considerazione della prossimità di questa emergenza, in questa fascia si esclude la possibilità di interventi che abbiano rilevanza edilizia.

Art.18 - Le colline del Fiora del Tiburzi R.11.2.2

A – Disciplina per la gestione degli assetti territoriali

A.1 – Aree esterne

Gli interventi fatti salvi risultano quelli riportati nella tav. 5a di quadro conoscitivo quale parte integrante del P.S..

La nuova edificazione segue le disposizioni **del PTC**, quelle del TITOLO IV del P.S. riferite alle aziende agricole e quelle di seguito riportate.

Gli obiettivi prioritari risultano:

- **Conservazione e riqualificazione dei segni fondamentali del paesaggio naturale e agrario attraverso la pianificazione attuabile con i PMAA aziendali secondo i criteri di incremento ore/lavoro del PTC**
- **Conservazione e rafforzamento del lessico insediativo e della trama dei percorsi secondari attraverso la gestione dei PMAA secondo i principi di sostenibilità di cui al TITOLO IV del PS e attraverso il coinvolgimento delle popolazioni residenti nel mantenimento della rete viaria vicinale**
- **Conservazione e riqualificazione delle attività agro-silvo-pastorali attraverso politiche di incentivazione riferite all'allevamento del bestiame ovini-bovini semibradi con realizzazioni di annessi agricoli a permanenza contrattata e incremento proporzionale di attività integrative aziendali.**
- **Recupero delle emergenze nel contesto insediativo esistente riferite alla trama larga delle fattorie da recuperare e destinare a funzioni compatibili (Campigliola-vedi scheda successiva)**
- **Valorizzazione della produzione agricola intesa come produzione di paesaggio attraverso come sopra, l'incentivo alle attività agro-silvo-pastorali in associazione ad attività integrative che promuovano i prodotti aziendali;**
- **Tutela delle diverse realtà insediative secondo criteri di identità attraverso la conservazione della trama larga dell'insediamento rurale concentrata in pochi e significativi punti nodali in conformità con quanto disposto al Titolo IV del PS;**
- **Riqualificazione dei servizi relativi alla mobilità attraverso l'estensione del trasporto pubblico locale alle località prossime dell'alto Lazio, dell'area costiera orbetellana con**

riqualificazione del percorso Campigliola-Sgrillozzo (progetti coordinati Provincia-Comune);

- Tutela della pratica venatoria attraverso forme organizzate di gestione che escludano l'interesse privatistico e privilegino le forme locali di gestione associata a fini prevalentemente sociali con l'obbligatorio coinvolgimento delle associazioni locali in sinergia con l'ATC.

Ai sensi dell'Art.40 del P.S. le altre prestazioni richieste (eliminando quelle conformi al P.S ma non comprese nel primo R.U.), risultano le seguenti:

	Funzioni	Dimensioni e prescrizioni
A1	trasformazione dei prodotti agricoli ad integrazione dei nuclei già assolvanti a questa funzione	Non sono previste
Loc.		
A2	Impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e alternative	
Loc.	Tafone	
B	commerciale e artigianale possibile attraverso la riqualificazione dei nuclei di cui al punto precedente, o secondo le dimensioni e localizzazioni riportate in cartografia	Non individuati nel primo P.O. viene consentita una addizione volumetrica funzionale del 50% agli edifici esistenti.
Loc.		
C	estrattiva possibile attraverso la integrazione e riqualificazione dei siti esistenti con previsione di esaurimento degli stessi all'interno degli attuali perimetri.	Vengono fatte salve le modifiche apportate dai piani di settore. In loc. Montauto è presente una attività in stato di bonifica
Loc.	Montauto	Esaurimento aree
D	turistica e ricettiva attraverso la riqualificazione delle attività esistenti attraverso servizi aggiuntivi con incremento fino a 40 posti letto o posti/pasto complessivi. Vengono fatte salve quelle attività a dimensione limitata riportate in cartografia	Non individuati nel primo P.O. viene consentita una addizione volumetrica funzionale del 50% agli edifici esistenti.
Loc.		
E	Poli ricettivi riqualificazione e ampliamento delle attività fino alla quota di 200 mq. per servizi aggiuntivi attraverso il recupero o accorpamento di volumi esistenti.	Riqualificazione attraverso il recupero o accorpamento di volumi esistenti nel polo della fattoria di Campigliola
Loc.	Campigliola (si veda scheda specifica)	Recupero del patrimonio edilizio esistente a fini di polo ricettivo con possibilità di realizzare 10 alloggi nel recupero del patrimonio esistente,
Loc		
L	Discariche	E' previsto la gestione straordinaria fino alla consegna al gettone unico
Loc.	Tafone	Progetto esecutivo
M	Aree industriali	Montauto - previsto il recupero delle funzioni come polo di trasformazione in direzione dell'alto Lazio. Da quantificare il recupero dei volumi non interessati da inquinamento attraverso apposito progetto di bonifica e successiva quantificazione
Loc.	Tafone .da verificare in sede di attuazione di P.O.	Da verificare

Scheda puntuale poli ricettivi

U. di P.	DENOMINAZIONE	Polo ricettivo
R11.2.2	FATTORIA CAMPIGLIOLA DESCRIZIONE E PRESCRIZIONI	
<p>Il nucleo di Campigliola è formato da elementi edilizi eterogenei stratificatisi in epoche diverse, in corrispondenza o lungo assi stradali minori tra i quali emerge l'asse Manciano Montalto definitivamente approntato alla fine degli anni '70.</p> <p>Complessivamente il nucleo si compone di una fattoria fortificata di matrice cinquecentesca, di un nucleo rurale con funzioni commerciali e di servizio consolidate, di un ex edificio scolastico realizzato negli anni '60 e alienato negli anni '90.</p> <p>Complessivamente il nucleo ha una struttura a sprone circondata da sistemi boschivi e valli a seminativo e pascolo.</p> <p>Il P.S. prevede le seguenti prestazioni:</p> <p>1.Rafforzamento del ruolo di nodo sia in relazione alla direttrice stradale per l'azienda biologico-agrituristica di Poggio Foco sia per i nuclei rurali non consolidati di Santa Barbera e Montauto;</p> <p>2.Rafforzamento del ruolo di ingresso alla struttura insediativa del capoluogo.</p> <p>Il P.O. prevede le seguenti azioni preventivamente associate a operazioni di mantenimento degli assetti agrari, dei ruoli funzionali delle aziende agricole, della riproducibilità delle risorse dal punto di vista agronomico e zootecnico, del mantenimento e riqualificazione della rete stradale vicinale esistente:</p> <p>1.Riqualificazione e restauro del complesso fortificato per attività ricettive connesse anche al punto di sosta e ristoro esistente;</p> <p>2.Caratterizzazione degli assi di connessione in direzione Poggio Foco e Santa Barbera, con attivazione delle localizzazioni previste ai sensi della variante ai sensi della L.R.64/95.</p> <p>3.Il P.O. individua a recupero del patrimonio un numero massimo di 10 alloggi.</p> <p>La possibilità di recuperare a fini abitativi una parte di patrimonio esistente è vincolata al recupero della fattoria.</p>		

B – Disciplina per la gestione delle componenti paesistico ambientali.

B.1 - Arpa PN 45 (Torre di Montauto)

La PN. 45 – Torre di Montauto - costituisce una sezione residuale di un vasto comprensorio nel quale la massa boschiva è stata progressivamente ridotta soprattutto attraverso fenomeni di meccanizzazione . L'omonima torre rimane isolata e la delimitazione dell'ARPA (circa 100 ettari di bosco) costituisce una sorta di fascia di rispetto a presidio allargato del monumento.**In questo caso viene recepito interamente il PTC:**

Ai sensi del P.T.C. sono consentiti:

- l'applicazione dei contenuti della L.R. **65/14**, secondo i parametri del PTC, solo per gli imprenditori agricoli;
- alle aziende che presentino PAPMAA ai fini della manutenzione e messa in sicurezza delle porzioni contigue al castello; è consentita la valorizzazione del sito attraverso la creazione di un punto di servizio, informazione, divulgazione degli assetti ambientali e paesaggistici. Tale attività è da valutare come integrativa al reddito agricolo.
- Il punto di servizio sopra accennato è da localizzare attraverso un piano attuativo che abbia contenuti e prescrizioni tipiche dei PAPMAA; è da realizzare in struttura leggera lignea .
- Per le aziende, aventi terreni interni all'ARPA e volumi al di fuori di essa, presentatrici di PAPMAA o di Relazioni Agrituristiche che prevedono il riuso del patrimonio edilizio esistente da destinare ad agriturismo la capacità ricettiva, ai sensi del PTC può essere incrementata fino al raggiungimento di 40 posti letto a condizione che l'azienda presenti un programma (allegato alla richiesta di concessione e vincolante ai fini di essa) di manutenzione per la fruizione complessiva delle caratteristiche dell'ARPA ai fini di valorizzazione e divulgazione delle caratteristiche Ambientali (la massa boschiva e il suo uso), Storiche (La Torre) e sia garantito il

ripristino e la funzionalità delle strade vicinali in esse comprese recuperando l'antico significato di collegamento strutturale tra le parti.

Nella dotazione infrastrutturale (della attrezzatura per fini culturali di una pertinenza non superiore a 3 ettari intorno al monumento) le linee elettriche dovranno essere obbligatoriamente interrato anche se fossero in allineamento con strade vicinali.

Le aziende agricole non potranno produrre PAPMAA che prevedano la realizzazione di stalle e ricoveri per animali né nuove residenze

B.1.1 - ARPA P 46 (La Capita)

Si presenta come un'insieme complesso di rilievi quasi del tutto boscati nei quali è percepibile l'opera di selezione delle specie arboree. L'area possiede una discreta viabilità interna regolata soprattutto in base alle esigenze di taglio e sfruttamento delle risorse boschive. All'interno dell'ARPA sono presenti alcuni fabbricati di aziende agricole che possiedono terreni a destinazione prevalente di bosco.

In questo caso viene recepito interamente il PTC.

Ai sensi del P.T.C. sono consentiti:

- l'applicazione dei contenuti della L.R. 65/14, secondo i parametri del PTC, solo per gli imprenditori agricoli;
- la realizzazione di nuovi edifici per la conduzione dei fondi o per la trasformazione dei prodotti è limitata a volumi non superiori a mc 400 con altezza in gronda di ml 3.50 realizzati con tecnologie tradizionali ad interno in laterizio e rivestimento in pietra locale e copertura in laterizio a tegole e coppi (esclusione di *Capannoni* prefabbricati). Tali edifici sono da localizzare in prossimità dei nuclei esistenti in modo che l'insieme degli edifici aziendali configuri una sistemazione a corte o tendenzialmente chiusa;
- l'ampliamento di edifici esistenti purché avvenga con metodologie di recupero complessivo che prevedano il ricorso a tecnologie tradizionali in sostituzione di strutture a tecnologia industrializzata;
- il recupero degli edifici esistenti è consentito anche a soggetti diversi dall'imprenditore agricolo purché avvenga con tecnologie tradizionali, eliminazione di eventuali tecnologie inquinanti (eternit, amianto ecc.), e non venga mutata la destinazione d'uso.

Nelle aziende presentatrici di PAPMAA o di Relazioni Agrituristiche, ai fini di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente per agriturismo, la capacità ricettiva, ai sensi del PTC può raggiungere 40 posti letto a condizione che l'azienda presenti un programma (allegato alla richiesta di concessione e vincolante ai fini di essa) inerente alle caratteristiche dell'ARPA ai fini di valorizzazione e divulgazione delle caratteristiche Ambientali (la massa boschiva e il suo uso), fruizione del bosco ai fini del tempo libero (trekking, maneggio, ecc.) e sia garantito il ripristino e la funzionalità delle strade vicinali in esse comprese.

Nella dotazione infrastrutturale di nuovi edifici o di quelli recuperati o di quelli ampliati le linee elettriche dovranno essere obbligatoriamente interrato anche se fossero in allineamento con strade vicinali.

Le aziende agricole non potranno produrre PAPMAA che prevedano la realizzazione di stalle e ricoveri per animali il cui rapporto capi/SAU superi la soglia di una UBA per ettaro. Sono vietati impianti di allevamento a stabulazione che prevedano la presenza di capi di bestiame di tipo avicolo e suinicolo se non per uso familiare.

B.2 - Beni puntuali : beni culturali di cui alla Parte II del DLgs 42/04, e beni ad essi assimilati dalla strumentazione urbanistica comunale.

Il PO, come previsto dal P.S, riconosce come beni puntuali di cui alla parte II del DLgs 42/04, e/o beni ad essi assimilati dalla strumentazione urbanistica comunale : le aree archeologiche tutelate; gli insediamenti fortificati; gli insediamenti monastici e pievi; i poderi di bonifica; i poderi e casali esistenti; quanto precede come individuato nel quadro conoscitivo e riportato nella relativa tavola di piano (**Tav 10A**).

Evidenziando come le procedure del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, così come le sue disposizioni sanzionatorie, possono valere esclusivamente per i beni da esso specificamente individuati, senza che possano estendersi agli altri elementi di valore presenti nel territorio individuati e tutelati dalla strumentazione comunale :

- per i beni puntuali sottoposti a vincolo monumentale o archeologico (D.Lgs 42/2004, Parte II);
- per i beni puntuali ad essi assimilati dalla strumentazione comunale;

relativamente ad entrambi i punti che precedono (Tav 10 di PS), il presente P.O. detta disposizioni, desumibili dalla consultazione degli specifici allegati (All IV).

I suddetti “beni puntuali assimilati” sono stati infatti oggetto di catalogazione e schedatura, con definizione delle norme specifiche relative agli interventi e agli usi possibili e alle categorie di intervento come specificate in Allegato III alle presenti norme e riportate nelle Tavole 4 – PROGETTO DI PIANO Scala 1(10.000).

In senso lato, gli interventi su tutti gli immobili rientranti nelle casistiche di questo paragrafo devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, quindi dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, di cui all’articolo 136 comma 1, lettera a) della LRT 01/05, e quelli di manutenzione straordinaria, di cui agli articoli 135, comma 2, lettera b), e 136, comma 2, lettera a), relativi a immobili o a parti di essi definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti medesimi - esattamente come per quelli sottoposti alla disciplina di cui alla parte II del Codice, della l. 394/1991, o siti nelle zone territoriali omogenee classificate “A” ai sensi del d.m. 1444/1968, o ad esse assimilate dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunali - sono realizzati nel rispetto degli evidenziati elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo edilizio.

Qualora le disposizioni della strumentazione urbanistica comunale relative ai valori culturali e paesaggistici in essa individuati non vengano rispettate si applicheranno :

- o le misure sanzionatorie previste dalla LRT 65/14 (coerenti con le disposizioni del DPR 380/01) più quelle del DLGS 42/04 per “beni puntuali” in senso proprio, riconosciuti dal DLgs 42/04.
- o le misure sanzionatorie previste dalla LRT 65/14 (coerenti con le disposizioni del DPR 380/01) per i “beni puntuali assimilati” secondo quanto specificato in questo paragrafo,

B.3 - Beni paesaggistici estesi : Parte III del DLgs 42/04, art 134 : ex-L1497/39 e ex-L431/85; Zone SIR (Siti di Interesse Regionale)

Il P.O. come previsto dal P.S. assume come bene paesaggistico esteso da tutelare prioritariamente i paesaggi integri di accertata rilevanza come individuati nel quadro conoscitivo del PS e come riportati nelle relative tavole. (aree paesaggisticamente vincolate : art 136, lettere c) e d) e art 142 del Codice; aree SIR)

Per quanto riguarda le aree vincolate paesaggisticamente, gli interventi dovranno rispettare la parte prescrittiva della scheda relativa al vincolo appositamente istituito con Decreto Ministeriale, reperibile alla Sezione IV del PIT Regionale approvato con valore di Piano Paesaggistico; ovvero, quando trattasi di aree ex-Galasso, la parte prescrittiva di cui all’Elaborato 8B del medesimo PIT.

Tra i beni paesaggistici estesi riferibili alle aree ex-Galasso, come individuato nel quadro conoscitivo e riportato nella tavole di piano, assumono particolare importanza le zone di interesse archeologico ove esistenti, le fasce di rispetto delle acque, le aree boscate.

In tutti i paesaggi paesaggisticamente vincolati ogni azione significativa di trasformazione del territorio è sottoposta alla Autorizzazione Paesaggistica di cui, oggi, all'art 152 della LRT 65/14 (e in precedenza, all'art.89 della L.R.01/05), secondo la procedura di cui all'art 146 del Codice.

Si intendono per significative tutte le azioni di trasformazione del contesto paesaggistico che derivino : dall'inserimento di nuovi manufatti ed opere, dall' integrazione o modifica degli esistenti, dalla modifica della morfologia del terreno, e che non rientrino nella casistica di cui all'art 149 del DLgs 42/04 - Interventi non soggetti ad autorizzazione –

A titolo esemplificativo, senza che l'elencazione abbia carattere esaustivo, sono da considerarsi senz'altro significative le seguenti azioni: nuova edificazione, interventi sul patrimonio edilizio esistente che produca trasformazione dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici, opere di mobilità (nuovi tracciati stradali o modifiche rilevanti di quelli esistenti), opere tecnologiche con elementi soprasuolo (elettrodotti, captazioni, acquedotti, depuratori, serbatoi, antenne, impianti per la produzione di energie alternative), attività estrattive ed opere connesse, discariche per rifiuti solidi e fanghi, opere di trasformazioni e bonifica agraria (ad esclusione delle lettere b) e c) del comma 1 del citato art 149)

Gli obiettivi prioritari risultano:

Gli obiettivi prioritari risultano:

- Recupero e valorizzazione del patrimonio storico e archeologico attraverso gli elementi derivanti dal quadro conoscitivo in fase di approfondimento scientifico. Particolare attenzione rivestono le aree denominate Castello di Scerpena, La Campigliola, Roccaccia di Montauto, Santa Barbara, per le quali è necessario il sondaggio archeologico preventivo con relativa relazione.
- Contenimento del numero e rafforzamento produttivo delle attività turistico-ricettive secondo criteri di inserimento ambientale attraverso il rispetto della morfologia paesistica insediativa. In generale a seguito della forte connotazione turistica dell'area la presenza di beni culturali tutelati dovrà costituire una lettura di qualità e criticità secondo parametri di diversità, integrità, rarità oltre a parametri di vulnerabilità, capacità di assorbimento visuale e stabilità che dovranno emergere dalla Relazione Paesaggistica redatta secondo gli indirizzi del D.P.C.M. 12 dicembre 2005.
- A tutela percettiva delle aree di maggior valore del territorio comunale, nonché di quelle che presentano precisi caratteri identitari riconducibili ad una genesi e ad una formazione storicizzate, è esclusa l'installazione di impianti tecnologici, per telefonia, trasmissione dati, etc sugli elementi significativi dell'area, e su punti elevati, passibili di "inquinare" la percezione del contesto. La collocazione di tali impianti è consentita su impianti tecnologici già esistenti e destinati comunque a fini pubblici (pali di illuminazione, tralicci per distribuzione di energia elettrica) o in aderenza ad essi purchè collocati in zone di minor valore percettivo
- Per i progetti di trasformazione dell'esistente in area vincolata "dalla legge" (art 136 del DLgs 42/04) e "per legge" (art 142 del medesimo) oltre a rimandare alla parte prescrittiva del PIT recentemente approvato con valore di Piano Paesaggistico, nello specifico, ulteriormente :
 - - per le aree boscate, si rimanda al successivo punto B.4 e a quanto previsto al titolo II.
 - - per il sistema delle acque, si prescrive che non possa essere ridotta la superficie occupata dalle vegetazioni riparali e di golena; che le ripuliture effettuate a fini idraulici (che devono comunque seguire le procedure autorizzative previste dal D.Lgs 42/2004) prevedano modalità specifiche ai fini della riduzione degli impatti; ulteriormente laddove il sistema delle acque è interessato da SIR, si rimanda al successivo punto B.5

B.3.1 - Aree boscate

Le aree boscate di questa unità di paesaggio sono costituite da alcuni elementi confinati frutto delle recenti conquiste agronomiche e di un vasto complesso boscato proveniente da latifondi in Loc. Poggio Renaio, Malriguardo, Macchia Sugherana, Macchia Carbona, Pelagone dell'Aldi, Cerro dei Tre Confini, Monte della Passione e più in generale il vasto sistema boscato chiamato genericamente Montauto.

Le aree boscate che insistono in questa unità di paesaggio sono, nella parte più a nord dell'unità di paesaggio in continuità con quelle delle UDP confinanti, quindi essenzialmente del tipo a latifoglie, con preevalenza delle specie quercine, nelle varie tipologie, soprattutto : cerri (in larga maggioranza) roveri, farnie, roverelle; nella parte sud, invece, prevale la macchia mediterranea con presenza importante di specie quercine più litoranee come il leccio e la sughera.

Le specie quercine costituiscono il patrimonio vegetativo più rappresentato nel territorio comunale in genere, per questo motivo si ritiene opportuno un breve approfondimento.

Tra le circa duecento specie di quercia diffuse in tutto il mondo, alcune hanno una presenza fondamentale nel Mediterraneo e in Italia:

- il rovere (*Q. petrae*) che cresce soprattutto in Italia e Spagna;
- la farnia (*Q. robur*), il farnetto (*Q. frainetto*) e il cerro (*Q. cerris*), tipici dell'Europa meridionale in genere;
- la roverella (*Q. pubescens*) e il leccio (*Quercus ilex*), a larga diffusione mediterranea,
- la quercia spinosa (*Q. coccifera*), più tipica del meridione italiano;
- la quercia da sughero (*Q. suber*), molto presente nei litorali dell'Italia centro meridionale, in Portogallo e Spagna.

Più di qualsiasi altro albero europeo una quercia allo stato adulto, che può raggiungere un'altezza di circa trenta metri, fornisce riparo a diverse specie di animali : circa 30 di uccelli, 45 di coleotteri, oltre 200 specie di lepidotteri : dati dai quali si può facilmente evincere l'importanza della conservazione di questa specie di piante a presidio ambientale.

Il P.O. oltre ad adottare le prescrizioni di cui al TITOLO II, prevede:

- Forme di compensazione pari al 20% del monte ore ai sensi del PTC per aziende agricole che nei PMAA computino, quindi pongano effettivamente in atto, attività legate al mantenimento del sottobosco e alla conservazione delle specie selvatiche autoctone,
- Per le aziende proprietarie delle vaste aree boscate richiamate (Loc. Poggio Renaio, Malriguardo, Macchia Sugherana, Macchia Carbona, Pelagone dell'Aldi, Cerro dei Tre Confini, Monte della Passione e più in generale il vasto sistema boscato chiamato genericamente Montauto) il P.S prevede forme di compensazione pari al 20% del monte ore ai sensi del PTC per aziende agricole che nei PMAA computino, **quindi pongano effettivamente in atto**, attività legate alla valorizzazione faunistico venatoria semigratuita a favore dei residenti nell'ATC di riferimento nonché consentano il prelievo gratuito e convenzionato dei frutti del sottobosco.
- Il mantenimento delle strutture viarie esistenti secondo criteri di manutenzione ordinaria senza aumento della sezione viaria e senza modifiche al fondo esistente. La manutenzione straordinaria con eventuale ampliamento funzionale della sezione stradale e modifiche al fondo risulta possibile esclusivamente per finalità pubbliche e nel rispetto della parte prescrittiva del PIT, riportata alla scheda del vincolo, per l'area gravata da apposito DM ad istituirlo; all'Elaborato 8B del PIT medesimo, per le aree vincolate "per legge".

B.3.2 - Siti d'interesse regionale (non presenti)

B.3.3 – Aree di interesse archeologico

Il PIT non individua in questa UdP aree di interesse archeologico

B.3.4 Altre aree di cui all'art 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio

Infine, per tutte le aree tutelate per legge ai sensi dell'art 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio valgono le disposizioni e le prescrizioni di cui all'Elaborato 8B del PIT approvato il 23.03.15

B.3.5 - Territori contermini ai laghi

In questa Unità di Paesaggio, nei pressi della dimessa miniera di antimonio del Tafone, è individuato nella cartografia del PIT approvato il 23 marzo 2015 con valore di Piano Paesaggistico un bacino idrico avente le caratteristiche di bacino lacustre, ai sensi dell'art 142 lettera b) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, in quanto il suo perimetro risulta superiore a 500 metri.

Si tratta di un invaso artificiale, strettamente connesso alle attività estrattive, risultante dal riempimento causato dalle precipitazioni meteoriche di cavità derivanti da attività estrattiva, che comunque, una volta costituitosi bacino di assai modeste dimensioni, comunque avente caratteri di naturalità, vista anche la presenza di aree boscate che lo circonda.

Entro i 300 metri di distanza dalle sue sponde si riscontra la sola presenza di un percorso rurale nonchè nella parte nord di tre modestissimi volumi con probabile natura di annessi agricoli; anche in considerazione del carattere di naturalità, in questa fascia si esclude la possibilità di interventi di nuova edificazione; sono consentiti gli interventi sull'esistente, nel rispetto dei procedimenti autorizzativi specificamente previsti nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Art.19 - Le pendici di Capalbio CP 4

A – Disciplina per la gestione degli assetti territoriali

A.1 – Aree esterne

Gli interventi fatti salvi risultano quelli riportati nella tav. 5a di quadro conoscitivo.

La nuova edificazione segue le disposizioni del PTC, quelle del TITOLO IV del P.S. riferite alle aziende agricole e quelle di seguito riportate.

Gli obiettivi prioritari risultano:

- **Conservazione e riqualificazione dei segni fondamentali del paesaggio naturale e agrario attraverso la pianificazione attuabile con i PAPMAA aziendali secondo i criteri di incremento ore/lavoro del PTC**
- **Conservazione e rafforzamento del lessico insediativo e della trama dei percorsi secondari attraverso la gestione dei PAPMAA secondo i principi di sostenibilità di cui al TITOLO IV del PS e attraverso il coinvolgimento delle popolazioni residenti nel mantenimento della rete viaria vicinale**
- **Conservazione e riqualificazione delle attività agro-silvo-pastorali attraverso politiche di incentivazione riferite all'allevamento del bestiame ovini-bovini semibradi con realizzazioni di annessi agricoli a permanenza contrattata e incremento proporzionale di attività integrative aziendali.**
- **Recupero delle emergenze nel contesto insediativo esistente riferite alla trama larga delle fattorie da recuperare e destinare a funzioni compatibili (Montauto - vedi scheda successiva)**

- Valorizzazione della produzione agricola intesa come produzione di paesaggio attraverso come sopra , l’incentivo alle attività agro-silvo-pastorali in associazione ad attività integrative che promuovano i prodotti aziendali;
- Tutela delle diverse realtà insediative secondo criteri di identità attraverso la conservazione della trama larga dell’insediamento rurale concentrata in pochi e significativi punti nodali in conformità con quanto disposto al Titolo IV del PS;
- Riqualficazione dei servizi relativi alla mobilità attraverso l’estensione del trasporto pubblico locale alle località prossime dell’alto Lazio, dell’area costiera orbetellana con riqualficazione del percorso Campigliola-Sgrillozzo (progetti coordinati Provincia-Comune);
- Tutela della pratica venatoria attraverso forme organizzate di gestione che escludano l’interesse privatistico e privilegino le forme locali di gestione associata a fini prevalentemente sociali con l’obbligatorio coinvolgimento delle associazioni locali in sinergia con l’ATC.

Ai sensi dell’Art.41 del P.S. le altre prestazioni richieste (eliminando quelle conformi al P.S ma non comprese nel primo R.U.), risultano le seguenti:

	Funzioni	Dimensioni e prescrizioni
A1	trasformazione dei prodotti agricoli ad integrazione dei nuclei già assolvanti a questa funzione	Non sono previste
Loc.		
A2	Impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili	Realizzabili in conformità alla DCR 68 del 26 ottobre 2011 E OBBLIGATORIAMENTE TRAMITE VARIANTE URBANISTICA.
Loc.		
B	commerciale e artigianale possibile attraverso la riqualficazione dei nuclei di cui al punto precedente, o secondo le dimensioni e localizzazioni riportate in cartografia	Non individuati nel primo P.O. viene consentita una addizione volumetrica funzionale del 50% agli edifici esistenti.
Loc.		
C	estrattiva possibile attraverso la integrazione e riqualficazione dei siti esistenti con previsione di esaurimento degli stessi all’interno degli attuali perimetri.	Vengono fatte salve le modifiche apportate dai piani di settore. In loc. Montagnola grande è presente una vecchia attività di estrazione dell’onice. Da monitorare e valutare in fase del secondo P.O.
Loc.	Montagnola Grande	Quantificare in fase di secondo P.O.
D	turistica e ricettiva attraverso la riqualficazione delle attività esistenti attraverso servizi aggiuntivi con incremento fino a 30 posti letto o posti/pasto complessivi. Vengono fatte salve quelle attività a dimensione limitata riportate in cartografia	Non individuati nel primo P.O. viene consentita una addizione volumetrica funzionale del 40% agli edifici esistenti.
Loc.		
E	Poli ricettivi riqualficazione e ampliamento delle attività fino alla quota di 200 mq. per servizi aggiuntivi attraverso il recupero o accorpamento di volumi esistenti.	Riqualficazione attraverso il recupero o accorpamento di volumi esistenti nel polo della fattoria di Montauto
Loc.	Montauto (si veda scheda specifica)	Recupero del patrimonio edilizio esistente a fini di polo ricettivo–possibilità di realizzare 12 alloggi nel recupero del patrimonio esistente, e ampliamento per servizi aggiuntivi fino a 200.mq.

U. di P.	DENOMINAZIONE	Polo ricettivo
CP4	FATTORIA DI MONTAUTO DESCRIZIONE E PRESCRIZIONI	
<p>Il nucleo di Montauto è formato da elementi edilizi eterogenei stratificatisi in epoche diverse, tra i quali emerge la fattoria realizzata su un impianto tardo cinquecentesco e riqualificata durante l' ottocento. Il nucleo è posto in corrispondenza dell'asse Manciano - Montalto definitivamente approntato alla fine degli anni '70.</p> <p>Oltre la fattoria anch'essa fortificata , il nucleo rurale ha sempre ospitato funzioni agricole con sviluppo di notevoli volumetrie di servizio consolidate nel corso del '900..</p> <p>Complessivamente il nucleo ha una struttura di pianura circondata da ampi seminativi nudi, che degradano sul sistema di ripa e di golena dell'omonima riserva naturale.</p> <p>Il P.S. prevede le seguenti prestazioni:</p> <p>1.Valorizzazione dell'edificio storico della fattoria con funzione di polo ricettivo e riorganizzazione degli edifici agricoli esistenti con funzioni di servizio al turismo attraverso la realizzazione e il recupero del sistema a giardino novecentesco della intera area esistente tra gli edifici e l'asse di scorrimento. Rafforzamento del ruolo di ingresso al sistema della Toscana meridionale segnalato per il confine toscano dalla riserva naturale di Vulci e per l'Alto Lazio dal parco archeologico di Vulci e dall'omonimo castello.</p> <p>Il P.O. prevede le seguenti azioni preventivamente associate a operazioni di mantenimento degli assetti agrari, dei ruoli funzionali delle aziende agricole, della riproducibilità delle risorse dal punto di vista agronomico e zootecnico, del mantenimento e riqualificazione della rete stradale vicinale esistente e convergente sul nucleo della fattoria :</p> <p>1.Riqualificazione e restauro del complesso fortificato per attività ricettive connesse anche al ruolo della riserva naturale.</p> <p>2. Il P.O. individua a recupero del patrimonio un numero massimo di 12 alloggi.</p> <p>La possibilità di recuperare a fini abitativi una parte di patrimonio esistente è vincolata al recupero della fattoria.</p>		

B – Disciplina per la gestione delle componenti paesistico ambientali

B.1 - Arpa n. 44 (Vulci)

Trattandosi di un'area adiacente all'alveo del Fiume Fiora valgono le disposizioni relative all'Art.1 bis L. 431/85 e il P.O. prescrive relativo vincolo di inedificabilità entro 200 ml.dalla sponda.

E' vietata la modifica dell'utilizzo agrario dei suoli, la realizzazione di qualsiasi nuova infrastrutturazione a rete (acquedotti, linee elettriche ecc.) e di qualsiasi manufatto edilizio tranne quelli a corredo di nuclei esistenti e purché all'interno di pertinenze individuate.

Nelle aree riparie e di golena appartenenti ad aziende agricole ai fini di tutela e valorizzazione ambientale delle stesse si applicano gli incrementi del monte ore del PTC purché il PAPMAA individui, valuti, quindi ponga effettivamente in atto, operazioni di miglioramento e valorizzazione.

Alle aziende che nelle superfici agricole (con centro aziendale esterno all'ARPA) fanno opere di miglioramento e manutenzione delle scoline, delle alberature e fosse camporili, di siepi, ed attività di tutela, valorizzazione ambientale, riduzione di pesticidi e fitofarmaci, valutate nei PAPMAA viene riconosciuta la potenzialità di avviare funzioni di fruizione dell'intorno rurale nella ristrutturazione edilizia e nel recupero del patrimonio edilizio esistente sia nelle residenze che negli annessi. Agli annessi di aziende aventi terreni ricadenti nell'ARPA e centro aziendale fuori da essa, che verranno realizzati con materiali tradizionali ed escluderanno il ricorso a tecnologie industrializzate, sia nelle pareti che nella copertura, il volume viene computato al netto anziché al lordo.

B.2 - Beni puntuali : beni culturali di cui alla Parte II del DLgs 42/04, e beni ad essi assimilati dalla strumentazione urbanistica comunale.

Il PO, come previsto dal P.S, riconosce come beni puntuali di cui alla parte II del DLgs 42/04, e/o beni ad essi assimilati dalla strumentazione urbanistica comunale : le aree archeologiche tutelate; gli insediamenti fortificati; gli insediamenti monastici e pievi; i poderi di bonifica; i poderi e casali

esistenti; quanto precede come individuato nel quadro conoscitivo e riportato nella relativa tavola di piano.

Evidenziando come le procedure del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, così come le sue disposizioni sanzionatorie, possono valere esclusivamente per i beni da esso specificamente individuati, senza che possano estendersi agli altri elementi di valore presenti nel territorio individuati e tutelati dalla strumentazione comunale :

- per i beni puntuali sottoposti a vincolo monumentale o archeologico (D.Lgs 42/2004, Parte II);
- per i beni puntuali ad essi assimilati dalla strumentazione comunale;

relativamente ad entrambi i punti che precedono (Tav 10 di PS), il presente P.O. detta disposizioni, desumibili dalla consultazione degli specifici allegati (All IV).

I suddetti “beni puntuali assimilati” sono stati infatti oggetto di catalogazione e schedatura, con definizione delle norme specifiche relative agli interventi e agli usi possibili e alle categorie di intervento come specificate in Allegato III alle presenti norme e riportate nelle Tavole 4 – PROGETTO DI PIANO Scala 1(10.000).

In senso lato, gli interventi su tutti gli immobili rientranti nelle casistiche di questo paragrafo devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, quindi dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, di cui all’articolo 136 comma 1, lettera a) della LRT 01/05, e quelli di manutenzione straordinaria, di cui agli articoli 135, comma 2, lettera b), e 136, comma 2, lettera a), relativi a immobili o a parti di essi definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti medesimi - esattamente come per quelli sottoposti alla disciplina di cui alla parte II del Codice, della l. 394/1991, o siti nelle zone territoriali omogenee classificate “A” ai sensi del d.m. 1444/1968, o ad esse assimilate dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunali - sono realizzati nel rispetto degli evidenziati elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo edilizio.

Qualora le disposizioni della strumentazione urbanistica comunale relative ai valori culturali e paesaggistici in essa individuati non vengano rispettate si applicheranno :

- o le misure sanzionatorie previste dalla LRT 65/14 (coerenti con le disposizioni del DPR 380/01) più quelle del DLGS 42/04 per “beni puntuali” in senso proprio, riconosciuti dal DLgs 42/04.
- o le misure sanzionatorie previste dalla LRT 65/14 (coerenti con le disposizioni del DPR 380/01) per i “beni puntuali assimilati” secondo quanto specificato in questo paragrafo,

B.3 - Beni paesaggistici estesi : Parte III del DLgs 42/04, art 134 : ex-L1497/39 e ex-L431/85; Zone SIR (Siti di Interesse Regionale)

Il P.O. come previsto dal P.S. assume come bene paesaggistico esteso da tutelare prioritariamente i paesaggi integri di accertata rilevanza come individuati nel quadro conoscitivo del PS e come riportati nelle relative tavole. (aree paesaggisticamente vincolate : art 136, lettere c) e d) e art 142 del Codice; aree SIR)

Per quanto riguarda le aree vincolate paesaggisticamente, gli interventi dovranno rispettare la parte prescrittiva della scheda relativa al vincolo appositamente istituito con Decreto Ministeriale, reperibile alla Sezione IV del PIT Regionale approvato con valore di Piano Paesaggistico; ovvero, quando trattasi di aree ex-Galasso, la parte prescrittiva di cui all’Elaborato 8B del medesimo PIT.

Tra i beni paesaggistici estesi riferibili alle aree ex-Galasso, come individuato nel quadro conoscitivo e riportato nella tavole di piano, assumono particolare importanza le zone di interesse archeologico eventualmente riconosciute, le fasce di rispetto delle acque, le aree boscate.

In tutti i paesaggi paesaggisticamente vincolati ogni azione significativa di trasformazione del territorio è sottoposta alla Autorizzazione Paesaggistica di cui, oggi, all'art 152 della LRT 65/14 (e in precedenza, all'art.89 della L.R.01/05), secondo la procedura di cui all'art 146 del Codice.

Si intendono per significative tutte le azioni di trasformazione del contesto paesaggistico che derivino : dall'inserimento di nuovi manufatti ed opere, dall' integrazione o modifica degli esistenti, dalla modifica della morfologia del terreno, e che non rientrino nella casistica di cui all'art 149 del DLgs 42/04 - Interventi non soggetti ad autorizzazione –

A titolo esemplificativo, senza che l'elencazione abbia carattere esaustivo, sono da considerarsi senz'altro significative le seguenti azioni: nuova edificazione, interventi sul patrimonio edilizio esistente che produca trasformazione dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici, opere di mobilità (nuovi tracciati stradali o modifiche rilevanti di quelli esistenti), opere tecnologiche con elementi soprasuolo (elettrorodotti, captazioni, acquedotti, depuratori, serbatoi, antenne, impianti per la produzione di energie alternative), attività estrattive ed opere connesse, discariche per rifiuti solidi e fanghi, opere di trasformazioni e bonifica agraria (ad esclusione delle lettere b) e c) del comma 1 del citato art 149)

Gli obiettivi prioritari risultano:

- Recupero e valorizzazione del patrimonio storico e archeologico attraverso gli elementi derivanti dal quadro conoscitivo in fase di approfondimento scientifico. Particolare attenzione riveste l'area della fattoria di Montauto, per la quale è necessario il sondaggio archeologico preventivo con relativa relazione.
- Contenimento del numero e rafforzamento produttivo delle attività turistico-ricettive secondo criteri di inserimento ambientale attraverso il rispetto della morfologia paesistica insediativa. In generale a seguito della forte connotazione turistica dell'area la presenza di beni culturali tutelati dovrà costituire una lettura di qualità e criticità secondo parametri di diversità, integrità, rarità oltre a parametri di vulnerabilità, capacità di assorbimento visuale e stabilità che dovranno emergere dalla Relazione Paesaggistica redatta secondo gli indirizzi del D.P.C.M. 12 dicembre 2005.
- A tutela percettiva delle aree di maggior valore del territorio comunale, nonché di quelle che presentano precisi caratteri identitari riconducibili ad una genesi e ad una formazione storicizzate, è esclusa l'installazione di impianti tecnologici, per telefonia, trasmissione dati, etc sugli elementi significativi dell'area, e su punti elevati, passibili di "inquinare" la percezione del contesto. La collocazione di tali impianti è consentita su impianti tecnologici già esistenti e destinati comunque a fini pubblici (pali di illuminazione, tralicci per distribuzione di energia elettrica) o in aderenza ad essi purchè collocati in zone di minor valore percettivo
- Per i progetti di trasformazione dell'esistente in area vincolata "dalla legge" (art 136 del DLgs 42/04) e "per legge" (art 142 del medesimo) oltre a rimandare alla parte prescrittiva del PIT recentemente approvato con valore di Piano Paesaggistico, nello specifico, ulteriormente :
 - - per le aree boscate, si rimanda al successivo punto B.4 e a quanto previsto al titolo II.
 - - per il sistema delle acque, si prescrive che non possa essere ridotta la superficie occupata dalle vegetazioni ripariali e di golena; che le ripuliture effettuate a fini idraulici (che devono comunque seguire le procedure autorizzative previste dal D.Lgs 42/2004) prevedano modalità specifiche ai fini della riduzione degli impatti; ulteriormente laddove il sistema delle acque è interessato da SIR, si rimanda al successivo punto B.5

B.3.1 - Aree boscate

Le aree boscate che insistono in questa unità di paesaggio sono in netta prevalenza del tipo macchia mediterranea con presenza importante di specie quercine più litoranee come il leccio e la sughera.

Le specie quercine costituiscono il patrimonio vegetativo più rappresentato nel territorio comunale in genere, per questo motivo si ritiene opportuno un breve approfondimento.

Tra le circa duecento specie di quercia diffuse in tutto il mondo, alcune hanno una presenza fondamentale nel Mediterraneo e in Italia:

- il rovere (Q. petrae) che cresce soprattutto in Italia e Spagna;
- la farnia (Q. robur), il farnetto (Q. frainetto) e il cerro (Q. cerris), tipici dell'Europa meridionale in genere;
- la roverella (Q. pubescens) e il leccio (Quercus ilex), a larga diffusione mediterranea,
- la quercia spinosa (Q. coccifera), più tipica del meridione italiano;
- la quercia da sughero (Q. suber), molto presente nei litorali dell'Italia centro meridionale, in Portogallo e Spagna.

Più di qualsiasi altro albero europeo una quercia allo stato adulto, che può raggiungere un'altezza di circa trenta metri, fornisce riparo a diverse specie di animali : circa 30 di uccelli, 45 di coleotteri, oltre 200 specie di lepidotteri : dati dai quali si può facilmente evincere l'importanza della conservazione di questa specie di piante a presidio ambientale.

Il P.O. oltre ad adottare le prescrizioni di cui al TITOLO II del PS, prevede:

- Forme di compensazione pari al 20% del monte ore ai sensi del PTC per aziende agricole che nei PMAA computino, quindi pongano effettivamente in atto, attività legate al mantenimento del sottobosco e alla conservazione delle specie selvatiche autoctone
- Il mantenimento delle strutture viarie esistenti secondo criteri di manutenzione ordinaria senza aumento della sezione viaria e senza modifiche al fondo esistente. La manutenzione straordinaria con eventuale ampliamento funzionale della sezione stradale e modifiche al fondo risulta possibile esclusivamente per finalità pubbliche e nel rispetto della parte prescrittiva del PIT, riportata all'Elaborato 8B del PIT medesimo, per le aree vincolate "per legge".

B.3.2 - Siti d'interesse regionale (non presenti)

B.3.3 - Area naturalistica provinciale

Per tale area valgono i piani di assetto dell'ente gestore .

B.3.4 – Aree di interesse archeologico

IL PIT non individua in questa UdP aree di interesse archeologico

B.3.5 Aree di cui all'art 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio in genere

Per tutte le aree tutelate per legge ai sensi dell'art 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio valgono le disposizioni e le prescrizioni di cui al citato Elaborato 8B del PIT, come approvato il 23.03.15

B.3.6 - Territori contermini ai laghi

In questa Unità di Paesaggio, in località Podere Santa Barbera, ottenuto da uno sbarramento in terra sul Fosso della Gessaia, presumibilmente a fini irrigui, è individuato nella cartografia del PIT approvato il 23 marzo 2015 con valore di Piano Paesaggistico un bacino idrico avente le

caratteristiche di bacino lacustre, ai sensi dell'art 142 lettera b) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, in quanto il suo perimetro risulta superiore a 500 metri.

Si tratta di un bacino di assai modeste dimensioni, comunque avente caratteri di naturalità, vista anche la presenza di aree boscate che lo circonda.

Entro i 300 metri di distanza dalle sue sponde si riscontra la sola presenza di un percorso rurale non che nella parte nord di tre modestissimi volumi con probabile natura di annessi agricoli; anche in considerazione del carattere di naturalità, in questa fascia si esclude la possibilità di interventi di nuova edificazione; sono consentiti gli interventi sull'esistente, nel rispetto dei procedimenti autorizzativi specificamente previsti nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Il PIT individua in questa UdP un ulteriore bacino idrico con caratteristiche lacustri : nei pressi della Fattoria di Montauto, nella zona denominata Prato Grande : tuttavia la foto aerea del 2013 dimostra in modo evidente che lo specchio d'acqua (che già nella foto aerea del 2013 era notevolmente ridotto rispetto al perimetro teorico cartografato) è pressochè del tutto prosciugato e non ha più le caratteristiche che possono farlo riconoscere come lago : verrà richiesta perciò alla Regione Toscana la declassificazione.

Infine, per tutte le aree tutelate per legge ai sensi dell'art 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio valgono le disposizioni e le prescrizioni di cui all'Elaborato 8B del PIT approvato il 23.03.15

Capo IV

Il Sistema Territoriale della Riforma Fondiaria(La Citta' dei Poderi)

Art.20 - Descrizione e obiettivi

Descrizione

La struttura di questa porzione di territorio è completamente delineata dalle opere di riforma e appoderamento degli anni '50. L'esproprio è avvenuto sui terreni di due grandi proprietà fondiarie: la Tenuta di Marsiliana che copriva tutta la pianura alluvionale, la Tenuta di Spinicci e le Fattorie dei Cavallini che possedevano i primi rilievi che dal centro di Marsiliana risalgono verso La Sgrilla. Al 1958 in tutto il Comune erano stati assegnati 398 poderi dei quali 244 in questa zona soltanto e il nuovo insediamento aveva interessato gli abitanti di tutte le frazioni che non era stato possibile soddisfare nei luoghi di origine.

In questa porzione di territorio gli elementi salienti che caratterizzano la struttura fondiaria, l'organizzazione produttiva e l'agricoltura in generale (intesa quindi come attività produttrice di beni ambientali e strumento principale di costruzione del paesaggio) rispecchiano gli indirizzi attuati all'epoca della Riforma Fondiaria ed anche se l'ordinamento colturale e i piani di utilizzazione sono mutati, resiste l'immagine di area bonificata e strutturalmente pianificata in modo organico e regolato. A valle di questo sistema territoriale si colloca infatti una grande porzione di piana alluvionale, il cui equilibrio idraulico è garantito da una fitta rete di fossi e canali, nella quale la dimensione delle aziende oscilla tra i sette e i dieci ettari

Obiettivi

Gli obiettivi sono individuati all'interno delle diverse porzioni in cui è stata articolata la singola unità di paesaggio con definizione in neretto, costituendo la parte normativa dello statuto del territorio di cui al TITOLO III del P.S.

Articolazione Del Sistema

Il Sistema **Territoriale** della Riforma Fondiaria (La Citta' dei Poderi) è stato suddiviso nei seguenti subsistemi paesistico ambientali:

- La bassa valle del medio Albegna C.P.3.2.2.
- Colle di Marsiliana (Le colline d'Albegna del Tiburzi R.11.2.1)

Per ogni unità di paesaggio vengono trattate di seguito le componenti relative al sistema insediativo-soprassuolo e quelle paesistico ambientali distinte tra loro secondo le lettere A e B. Per la disciplina dei subsistemi insediativi si rimanda alla Parte terza.

Le attività di agriturismo e agriturismo possono essere avviate nella UDP - La bassa valle del medio Albegna - C.P.3.2.2. Nell'altra Unità di Paesaggio facente capo allo stesso Sistema Territoriale, la R11.2.1 in relazione a disposizioni regionali nazionali o comunitarie, possono essere implementate le strutture delle attività già esistenti o utilizzati per le nuove attività di agriturismo quei fabbricati che nel quadro conoscitivo sono contrassegnati con le lettere D1 e D3 a condizione di mantenere gli aspetti formali e architettonici nel loro valore originale. In particolare possono attuare gli interventi riportati nell'Allegato II alle presenti norme

Il P.O. disciplina le attività extraagricole nel territorio rurale sia per quelle esistenti che per quelle individuate nella cartografia di Quadro Conoscitivo di P.O. tav 8 consentendo la potenzialità di ampliamento delle attività fino al doppio della superficie riconosciuta. o secondo quanto riportato nella sezione A di ogni Unità di Paesaggio.

Le aziende agricole in relazione alla progettazione degli assetti territoriali attuabili tramite i PAPMAA o altri strumenti equipollenti si definiscono sostenibili e possono dunque determinare un sito del tutto nuovo quando rispettano alcuni parametri.

Ai fini dell'istruttoria preventiva sui P.A.P.M.A.A. i parametri da rispettare risultano obbligatoriamente l'indicatore n° 2 lettera A e l'indicatore n° 5.

Tali parametri devono essere presenti al momento della redazione del PAPMAA, le superfici debbono essere accorpate e in presenza di aziende che interessano, sempre con superfici accorpate, diverse unità di paesaggio si definisce che i parametri da assumere risultino quelli riferiti alla maggiore superficie aziendale. In caso di impossibilità di utilizzo della maggiore superficie aziendale legata alla presenza o assenza di infrastrutture vincolanti (strade alettrodotti acquedotti) il sito può essere rivisto purchè non interessi aree di Influenza Urbana.

Nei PAPMAA di natura sovracomunale la superficie aziendale presente nel territorio comunale di Manciano deve comunque rispettare i parametri di seguito segnalati.

Il presente P.O. applica parametri di congruità territoriale fino ad uno scostamento non superiore al 10% degli indicatori rilevati per le aziende sostenibili e fino al 20% per le aziende accettabili.

C. Sistema Territoriale della riforma fondiaria-UDP C.P. 3.2.2 –UDP R.11.2.1							
indicatore n° 1	indicatore n° 2		indicatore n° 3	indicatore n° 4			indicatore n° 5
Ripr. Naturale Fertilità della terra	Stabilità nel tempo struttura del paesaggio rimboschimento		Tendenze mutevoli - CEE - Grano duro relitto strutturale	Inv. Strutt CV.	AGR. AFF. Posti letto	Un. Lav. Agric = a Esterne=e	superficie aziendale totale
	A	B					superfici medie campione

UBA/ha		Oli-Vign	Boschi- prati nat. Restoni	grano mais ecc	prati art. foragg.	Lim. Max. CV.	Lim. Max. P.L	Lim. Max.	parametro di congruità territoriale	
0,5	1,0	5-20%	5-30%	75%	85%	200	15	2a	1e	30-60 Ha

le aziende agricole in relazione alla progettazione degli assetti territoriali attuabili tramite i PMAA si definiscono sostenibili e possono dunque determinare un sito del tutto nuovo, se:

- Hanno dal 5 al 20% della propria superficie utilizzata a oliveto o vigneto
- Hanno una estensione minima di 30 ettari

A maggior chiarezza esplicitiva le aziende prive di fabbricati rurali o con fabbricati di volumetria inferiore a 300 mc possono produrre PMAA:

- se la superficie supera 30ha di estensione in quanto l'azienda è sostenibile;
- se la superficie è compresa tra 30ha e 24ha (risultato di 30-20% di 30) in quanto l'azienda è accettabile;
- se la superficie è inferiore a 24 ha, non si raggiunge il requisito della accettabilità e l'azienda non può produrre PMAA

Se l'azienda risulta sostenibile o accettabile il PMAA deve configurare altresì il rispetto dell'indicatore n° 2 lettera A e l'azienda deve possedere almeno il 5% dell'estensione aziendale destinato ad oliveto o vigneto.

Art.21 - La bassa valle del Medio Albegna C.P.3.2.2.

A – Disciplina per la gestione degli assetti territoriali

A.1 – Aree esterne

Gli interventi fatti salvi risultano quelli riportati nella tav. 5a di quadro conoscitivo quale parte integrante del P.S.

La nuova edificazione segue le disposizioni del PTC, quelle del TITOLO IV del P.S. riferite alle aziende agricole e quelle di seguito riportate.

Gli obiettivi prioritari risultano:

- **Conservazione e riqualificazione dei segni fondamentali del paesaggio naturale e agrario**
- **Conservazione e manutenzione degli oliveti e dei vigneti storici di Riforma e delle scansioni fondiarie**
- **Conservazione e rafforzamento del lessico insediativo e della trama dei percorsi secondari anche a fini di articolazione della mobilità in loc. Guinzoni**
- **Riqualificazione e messa in sicurezza delle aree interessate da dissesto idrogeologico e idraulico**
- **Recupero delle emergenze nel contesto insediativo esistente**
- **Promozione e sviluppo di attività turistiche a fini didattici e scientifici che promuovano l'immagine dell'ambiente e del paesaggio agrario, della risorsa bosco nell'ARPA S40**
- **Valorizzazione della produzione agricola intesa come produzione di paesaggio**
- **Tutela delle diverse realtà insediative secondo criteri di identità**
- **Riqualificazione dei servizi relativi alla mobilità legata alla SR74 (parcheggi, distribuzione carburanti)**

Ai sensi dell'Art.43 del P.S. le altre prestazioni richieste (eliminando quelle conformi al P.S ma non comprese nel primo P.O.), risultano le seguenti:

	Funzioni	Dimensioni e prescrizioni	
A1	trasformazione dei prodotti agricoli ad integrazione dei nuclei già assolvanti a questa funzione	Oltre la trasformazione di prodotti agricoli è previsto il recupero del patrimonio edilizio esistente e la localizzazione di altre attività di natura artigianale (classe intermedia-maggiore di 400mq e inferiore a 2000mq.) e commerciale (media distribuzione-maggiore di 150mq e inferiore a 1.500 mq). Le aree privilegiate risultano quelle nelle quali è possibile riconvertire impianti e ampliarli per altre attività.	
Loc.	1) Guinzoni (Zona D.3), 2) Cirignano (zona D.3), 3) Poggio Forcato (zona D.3), Criteri insediativi Progetto e realizzazione esteso a tutta l'area di intervento attraverso ristrutturazione urbanistica. Tipologie uniche e divise per funzione che producano al massimo 3 edifici separati con lotti di ampiezza proporzionale alla percentuale del volume recuperato (45%,30%,25%) Alla funzione residenziale (45%) può essere associata la funzione per attività legate al territorio rurale (25%) La funzione residenziale potrà essere organizzata anche su piu' edifici purché la risultante dia luogo alla morfologia di un borgo accentrato.	1) nel recupero dei volumi esistenti il 45% può essere destinato a funzioni residenziali, il 30% ad attività di trasformazione di prodotti agricoli o attività direzionali legate all'agricoltura e il 25% a funzioni connesse con il territorio rurale. Sono esclusi dal recupero i volumi associabili al concetto stretto di impianto (silos verticali e orizzontali). Fienili e tettoie aperti: recupero fino al 25% e 30% se tamponate. I nuovi edifici residenziali potranno avere un'altezza non superiore a due piani fuori terra.	2) l'intera area assolve a funzioni produttive strategiche. Gli interventi possono ampliare la struttura esistente fino al limite di 5000 mq.
A2	Impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili	A delimitazione e espansione dei poli agricolo-produttivi e industriali esistenti fino alla potenza massima di 1 MW da solare fotovoltaico	
Loc.	Poli agricolo-produttivi Area industriale	4 attività con esclusione dell'area della Sgrilla e di Poggio Forcato	
B	Commerciale e artigianale secondo le dimensioni e localizzazioni riportate in cartografia		
Loc.	Area interna occupata dal Caseificio Sociale di Manciano	A) 5000 mq di sup. coperta complessiva già prevista con variante precedente B) Negli altri casi viene consentita una addizione volumetrica funzionale del 50% agli edifici esistenti.	
C	Estrattiva possibile attraverso la integrazione e riqualificazione dei siti esistenti con previsione di esaurimento degli stessi all'interno degli attuali perimetri.	Vengono fatte salve le modifiche apportate dai piani di settore	
Loc.	Bacino estrattivo Le volte	Esaurimento aree	
D	Turistica e ricettiva da consolidare attraverso la riqualificazione delle attività esistenti attraverso servizi aggiuntivi con limite di 30 posti letto/pasto salvo quelle attività a dimensione limitata	Non individuati nel primo P.O. viene consentita una addizione volumetrica funzionale del 30% agli edifici esistenti.	

	individuate in cartografia;	
Loc.	Da individuare nel P.O.	
E	Poli ricettivi	riqualificazione attraverso il recupero o accorpamento di volumi esistenti nel polo della fattoria di Cavallini
Loc.	Cavallini (si veda scheda specifica)	Recupero del patrimonio edilizio esistente a fini di polo ricettivo possibilità di realizzare 6 alloggi nel recupero del patrimonio esistente,
M	Aree industriali	Previsione ampliamento dell'area industriale con funzione lavorazione e trasformazione inerti derivanti da prelievo o riciclaggio
Loc.	Marsiliana	Limite di 35.000 mq per aree di stoccaggio e lavorazione compatibilmente con le valenze ambientali (SIR) e idrogeologiche (Rischio idraulico). Conferma del PRG per le altre attività.
N	Impianti per la cinotecnica o canili convenzionati	Una unità da localizzare con il secondo P.O. Si intende stralciata la previsione del canile collocata secondo le tavole 5 di quadro conoscitivo.

Scheda puntuale poli ricettivi

U. di P.	DENOMINAZIONE	Polo ricettivo
CP.3.2.2	FATTORIA CAVALLINI DESCRIZIONE E PRESCRIZIONI	
<p>Il nucleo di CAVALLINI è formato da elementi edilizi eterogenei stratificatesi in epoche diverse, tra i quasi emerge la fattoria realizzata su un impianto tardo cinquecentesco e riqualificata durante i primi 30 anni del 900 con aggiunta di corpi edilizi di pregevole finitura. Il nucleo è posto a margine di una viabilità minore che si allaccia in corrispondenza all'asse Manciano- Albinia</p> <p>Oltre la fattoria anch'essa fortificata , il nucleo rurale ha sempre ospitato funzioni agricole con sviluppo di notevoli volumetrie di servizio consolidate nel corso del '900..</p> <p>Complessivamente il nucleo ha una struttura di bassa collina circondata da ampi seminativi nudi, che degradano sul sistema di ripa e di golena dell'Albegna</p> <p>Il P.S. prevede le seguenti prestazioni:</p> <p>1.Valorizzazione dell'edificio storico della fattoria con funzione di polo ricettivo ai sensi del PTC e riorganizzazione degli edifici agricoli esistenti con funzioni di servizio al turismo attraverso la realizzazione e il recupero del sistema insediativo</p> <p>2. Rafforzamento del ruolo di uscita- ingresso al sistema della collina interna segnalato dal Borgo della Sgrilla</p> <p>Il P.S. prevede le seguenti azioni preventivamente associate a operazioni di mantenimento degli assetti agrari, dei ruoli funzionali delle aziende agricole, della riproducibilità delle risorse dal punto di vista agronomico e zootecnico, del mantenimento e riqualificazione della rete stradale vicinale esistente e convergente sul nucleo della fattoria;</p> <p>1.Riqualificazione e restauro del complesso edilizio per attività ricettive connesse</p> <p>2. Il P.O.potrà individua a recupero del patrimonio un numero massimo di 6 alloggi.</p> <p>La possibilità di recuperare a fini abitativi una parte di patrimonio esistente è vincolata al recupero della fattoria.</p>		

B – Disciplina per la gestione delle componenti paesistico ambientali

B.1 - Arpa (non presenti)

B.2 - Beni puntuali : beni culturali di cui alla Parte II del DLgs 42/04, e beni ad essi assimilati dalla strumentazione urbanistica comunale.

Il PO, come previsto dal P.S, riconosce come beni puntuali di cui alla parte II del DLgs 42/04, e/o beni ad essi assimilati dalla strumentazione urbanistica comunale : le aree archeologiche tutelate; gli insediamenti fortificati; gli insediamenti monastici e pievi; i poderi di bonifica; i poderi e casali esistenti; quanto precede come individuato nel quadro conoscitivo e riportato nella relativa tavola di piano.

Evidenziando come le procedure del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, così come le sue disposizioni sanzionatorie, possono valere esclusivamente per i beni da esso specificamente individuati, senza che possano estendersi agli altri elementi di valore presenti nel territorio individuati e tutelati dalla strumentazione comunale :

- per i beni puntuali sottoposti a vincolo monumentale o archeologico (D.Lgs 42/2004, Parte II);
- per i beni puntuali ad essi assimilati dalla strumentazione comunale;
relativamente ad entrambi i punti che precedono (Tav 10 di PS), il presente P.O. detta disposizioni, desumibili dalla consultazione degli specifici allegati (All IV).

I suddetti “beni puntuali assimilati” sono stati infatti oggetto di catalogazione e schedatura, con definizione delle norme specifiche relative agli interventi e agli usi possibili e alle categorie di intervento come specificate in Allegato III alle presenti norme e riportate nelle Tavole 4 – PROGETTO DI PIANO Scala 1(10.000).

In senso lato, gli interventi su tutti gli immobili rientranti nelle casistiche di questo paragrafo devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, quindi dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, di cui all’articolo 136 comma 1, lettera a) della LRT 01/05, e quelli di manutenzione straordinaria, di cui agli articoli 135, comma 2, lettera b), e 136, comma 2, lettera a), relativi a immobili o a parti di essi definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti medesimi - esattamente come per quelli sottoposti alla disciplina di cui alla parte II del Codice, della l. 394/1991, o siti nelle zone territoriali omogenee classificate “A” ai sensi del d.m. 1444/1968, o ad esse assimilate dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunali - sono realizzati nel rispetto degli evidenziati elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo edilizio.

Qualora le disposizioni della strumentazione urbanistica comunale relative ai valori culturali e paesaggistici in essa individuati non vengano rispettate si applicheranno :

- o le misure sanzionatorie previste dalla LRT 65/14 (coerenti con le disposizioni del DPR 380/01) più quelle del DLGS 42/04 per “beni puntuali” in senso proprio, riconosciuti dal DLgs 42/04.
- o le misure sanzionatorie previste dalla LRT 65/14 (coerenti con le disposizioni del DPR 380/01) per i “beni puntuali assimilati” secondo quanto specificato in questo paragrafo,

B.3 - Beni paesaggistici estesi : Parte III del DLgs 42/04, art 134 : ex-L1497/39 e ex-L431/85; Zone SIR (Siti di Interesse Regionale)

Il P.O. come previsto dal P.S. assume come bene paesaggistico esteso da tutelare prioritariamente i paesaggi integri di accertata rilevanza come individuati nel quadro conoscitivo del PS e come riportati nelle relative tavole. (aree paesaggisticamente vincolate : art 136, lettere c) e d) e art 142 del Codice; aree SIR)

Per quanto riguarda le aree vincolate paesaggisticamente, gli interventi dovranno rispettare la parte prescrittiva della scheda relativa al vincolo appositamente istituito con Decreto Ministeriale, reperibile alla Sezione IV del PIT Regionale approvato con valore di Piano Paesaggistico; ovvero, quando trattasi di aree ex-Galasso, la parte prescrittiva di cui all'Elaborato 8B del medesimo PIT.

Tra i beni paesaggistici estesi riferibili alle aree ex-Galasso, come individuato nel quadro conoscitivo e riportato nella tavole di piano, assumono particolare importanza le zone di interesse archeologico, le fasce di rispetto delle acque, le aree boscate.

In tutti i paesaggi paesaggisticamente vincolati ogni azione significativa di trasformazione del territorio è sottoposta alla Autorizzazione Paesaggistica di cui, oggi, all'art 152 della LRT 65/14 (e in precedenza, all'art.89 della L.R.01/05), secondo la procedura di cui all'art 146 del Codice.

Si intendono per significative tutte le azioni di trasformazione del contesto paesaggistico che derivino : dall'inserimento di nuovi manufatti ed opere, dall'integrazione o modifica degli esistenti, dalla modifica della morfologia del terreno, e che non rientrino nella casistica di cui all'art 149 del DLgs 42/04 - Interventi non soggetti ad autorizzazione –

A titolo esemplificativo, senza che l'elencazione abbia carattere esaustivo, sono da considerarsi senz'altro significative le seguenti azioni: nuova edificazione, interventi sul patrimonio edilizio esistente che produca trasformazione dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici, opere di mobilità (nuovi tracciati stradali o modifiche rilevanti di quelli esistenti), opere tecnologiche con elementi soprasuolo (elettrodotti, captazioni, acquedotti, depuratori, serbatoi, antenne, impianti per la produzione di energie alternative), attività estrattive ed opere connesse, discariche per rifiuti solidi e fanghi, opere di trasformazioni e bonifica agraria (ad esclusione delle lettere b) e c) del comma 1 del citato art 149)

Gli obiettivi prioritari risultano:

- Recupero e valorizzazione del patrimonio storico e archeologico attraverso gli elementi derivanti dal quadro conoscitivo in fase di approfondimento scientifico. Particolare attenzione riveste l'area di Cavallini e di Poggio Vaccaio (che in base ai recenti sondaggi per l'ammodernamento della S.R 74 ha fatto emergere reperti di interesse scientifico), per le quali è necessario il sondaggio archeologico preventivo con relativa relazione.
- Contenimento del numero e rafforzamento produttivo delle attività turistico-ricettive secondo criteri di inserimento ambientale attraverso il rispetto della morfologia paesistica insediativa. In generale a seguito della connotazione insediativa dell'area la presenza di beni culturali tutelati dovrà costituire una lettura di qualità e criticità secondo parametri di diversità, integrità, rarità oltre a parametri di vulnerabilità, capacità di assorbimento visuale e stabilità (in relazione) secondo che dovranno emergere dalla Relazione Paesaggistica redatta secondo gli indirizzi del D.P.C.M. 12 dicembre 2005.
- Lungo tutto il tratto del fiume Albegna (compreso tra i limiti del Sir come rappresentato in cartografia anche nelle aree non appartenenti ad esso) che segna il confine nord-occidentale dell'UdP è esclusa la possibilità di nuova edificazione, nonché di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva entro 200 ml dalla sponda del fiume.
- A tutela percettiva delle aree di maggior valore del territorio comunale, nonché di quelle che presentano precisi caratteri identitari riconducibili ad una genesi e ad una formazione storicizzate, è esclusa l'installazione di impianti tecnologici, per telefonia, trasmissione dati, etc sugli elementi significativi dell'area, e su punti elevati, passibili di "inquinare" la percezione del contesto. La collocazione di tali impianti è consentita su impianti tecnologici già esistenti e destinati comunque a fini pubblici (pali di illuminazione, tralicci per distribuzione di energia elettrica) o in aderenza ad essi purchè collocati in zone di minor valore percettivo

- Per i progetti di trasformazione dell'esistente in area vincolata "dalla legge" (art 136 del DLgs 42/04) e "per legge" (art 142 del medesimo) oltre a rimandare alla parte prescrittiva del PIT recentemente approvato con valore di Piano Paesaggistico, nello specifico, ulteriormente :
 - - per le aree boscate, si rimanda al successivo punto B.4 e a quanto previsto al titolo II.
 - - per il sistema delle acque, si prescrive che non possa essere ridotta la superficie occupata dalle vegetazioni riparali e di golena; che le ripuliture effettuate a fini idraulici (che devono comunque seguire le procedure autorizzative previste dal D.Lgs 42/2004) prevedano modalità specifiche ai fini della riduzione degli impatti; ulteriormente laddove il sistema delle acque è interessato da SIR, si rimanda al successivo punto B.5

B.3.1 - Aree boscate

Le aree boscate di questa unità di paesaggio risultano elementi sporadici e confinati frutto dell'intensa umanizzazione del territorio soprattutto dovuta all'opera dell'Ente maremma, ma anche vasti residui boscati di ex proprietà mezzadrili a latifondo.

Le aree boscate che insistono in questa unità di paesaggio sono essenzialmente del tipo a latifoglie, con prevalenza delle specie quercine, nelle varie tipologie, soprattutto : cerri (in larga maggioranza) roveri, farnie, roverelle.

Le specie quercine costituiscono il patrimonio vegetativo più rappresentato nel territorio comunale in genere, per questo motivo si ritiene opportuno un breve approfondimento.

Tra le circa duecento specie di quercia diffuse in tutto il mondo, alcune hanno una presenza fondamentale nel Mediterraneo e in Italia:

- il rovere (*Q. petrae*) che cresce soprattutto in Italia e Spagna;
- la farnia (*Q. robur*), il farnetto (*Q. frainetto*) e il cerro (*Q. cerris*), tipici dell'Europa meridionale in genere;
- la roverella (*Q. pubescens*) e il leccio (*Quercus ilex*), a larga diffusione mediterranea,
- la quercia spinosa (*Q. coccifera*), più tipica del meridione italiano;
- la quercia da sughero (*Q. suber*), molto presente nei litorali dell'Italia centro meridionale, in Portogallo e Spagna.

Più di qualsiasi altro albero europeo una quercia allo stato adulto, che può raggiungere un'altezza di circa trenta metri, fornisce riparo a diverse specie di animali : circa 30 di uccelli, 45 di coleotteri, oltre 200 specie di lepidotteri : dati dai quali si può facilmente evincere l'importanza della conservazione di questa specie di piante a presidio ambientale.

Tuttavia vi sono alcune aree circoscritte (Monte Forcato e Poggio della Battaglia) dove prevale la macchia mediterranea (mirto, mortella, etc) comunque alternata a bosco ceduo.

Il P.O. oltre adottare le prescrizioni di cui al TITOLO II del P.S, prevede:

- Forme di compensazione pari al 20% del monte ore ai sensi del PTC per aziende agricole che nei PAPMAA computino attività legate al mantenimento del sottobosco e alla conservazione delle specie selvatiche autoctone e le pongano in atto
- Per le aziende proprietarie delle vaste aree boscate richiamate (Loc.Crognoleto, Poggio Capraio Poggio alla Penna, Puntoncelli) in conformità con quanto previsto dal il P.S. sono previste forme di compensazione pari al 20% del monte ore ai sensi del PTC per aziende agricole che nei PMAA computino e effettivamente pongano in atto attività legate alla valorizzazione faunistico venatoria semigratuita a favore dei residenti nell'ATC di riferimento nonché consentano il prelievo gratuito e convenzionato dei frutti del sottobosco.
- Il mantenimento delle strutture viarie esistenti secondo criteri di manutenzione ordinaria senza aumento della sezione viaria e senza modifiche al fondo esistente. La manutenzione straordinaria

con eventuale ampliamento funzionale della sezione stradale e modifiche al fondo risulta possibile esclusivamente per finalità pubbliche.

B.3.2 - Siti d'interesse regionale

Numero del sito (121 – Medio corso del Fiume Albegna)

Norme particolari per gli ambiti ricadenti nei S.I.R. (L.R.T. 56/2000)

In attuazione delle disposizioni regionali, nazionali e comunitarie vigenti, nelle zone classificate Siti di Importanza Regionale (S.I.R.) ai sensi della L. R. 56/2000, tutti i progetti ed i piani di intervento che non hanno diretta attinenza con la gestione naturalistica del sito, sono soggetti a valutazione d'incidenza (valutazione degli effetti significativi sul sito).

I soggetti proponenti i piani ed i progetti sono tenuti alla produzione contestuale di uno studio avente lo scopo di agevolare lo screening dei possibili effetti e la formulazione della valutazione appropriata.

Tale studio è condizione preliminare ed essenziale per poter consentire all'Amministrazione Comunale l'esame del piano o progetto e l'espletamento degli adempimenti di propria competenza.

B.3.3 – Aree di interesse archeologico

Il PIT non individua in questa UdP zone di interesse archeologico

B.3.4 Aree di cui all'art 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio in genere

Per tutte le aree tutelate per legge ai sensi dell'art 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio valgono le disposizioni e le prescrizioni di cui al citato Elaborato 8B del PIT, come approvato il 23.03.15

B.3.5 - Territori contermini ai laghi

In questa Unità di Paesaggio, in località Pian Dei Genovesi, è individuato nella cartografia del PIT approvato il 23 marzo 2015 con valore di Piano Paesaggistico un bacino idrico avente le caratteristiche di bacino lacustre, ai sensi dell'art 142 lettera b) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, in quanto il suo perimetro risulta superiore a 500 metri.

Si tratta di un bacino di assai modeste dimensioni, di origine incerta.

Entro i 300 metri di distanza dalle sue sponde si riscontra la presenza di manufatti, consistenti nell'agglomerato rurale di pian dei Genovesi, appunto, e di alcune strade; in considerazione della situazione specifica, gli interventi di caratteri edilizio sul patrimonio esistente, e quelli di nuova edificazione compresi in questa fascia dovranno naturalmente seguire le procedure autorizzative disposte dal codice, nonché rispettare le prescrizioni di cui all'Elaborato 8B del PIT approvato il 23.03.15.

Art.22 - Il colle di Marsiliana (Le colline d'Albegna del Tiburzi) R.11.2.1

A – Disciplina per la gestione degli assetti territoriali

A.1 – Aree esterne

Gli interventi fatti salvi risultano quelli riportati nella tav. 5a di quadro conoscitivo quale parte integrante del P.S.

La nuova edificazione segue le disposizioni **del PTC**, quelle del TITOLO IV del P.S. riferite alle aziende agricole e quelle di seguito riportate.

Gli obiettivi prioritari risultano:

- **Conservazione e riqualificazione dei segni fondamentali del paesaggio naturale e agrario**
- **Conservazione e manutenzione degli oliveti e dei vigneti storici di Riforma e delle scansioni fondiarie**
- **Conservazione e rafforzamento del lessico insediativi e della trama dei percorsi secondari anche a fini di articolazione della mobilità in loc. Guinzoni**
- **Riqualificazione e messa in sicurezza delle aree interessate da dissesto idrogeologico e idraulico**
- **Recupero delle emergenze nel contesto insediativo esistente**
- **Promozione e sviluppo di attività turistiche a fini didattici e scientifici che promuovano l'immagine dell'ambiente e del paesaggio agrario, della risorsa bosco nell'ARPA S40**
- **Valorizzazione della produzione agricola intesa come produzione di paesaggio**
- **Tutela delle diverse realtà insediative secondo criteri di identità**
- **Riqualificazione dei servizi relativi alla mobilità legata alla SR74 (parcheggi, distribuzione carburanti)**

Ai sensi dell' Art.44 del P.S. le altre prestazioni richieste (eliminando quelle conformi al P.S ma non comprese nel primo P.O.), risultano le seguenti:

	Funzioni	Dimensioni e prescrizioni	
A1	trasformazione dei prodotti agricoli ad integrazione dei nuclei già assolvanti a questa funzione	Non sono previste	
Loc.			
B	commerciale e artigianale possibile attraverso la riqualificazione dei nuclei di cui al punto precedente, o secondo le dimensioni e localizzazioni riportate in cartografia	Non sono previste	
Loc.			
C	estrattiva possibile attraverso la integrazione e riqualificazione dei siti esistenti con previsione di esaurimento degli stessi all'interno degli attuali perimetri.	Vengono fatte salve le modifiche apportate dai piani di settore.	
Loc.	Saracchieto	Esaurimento aree	
D	A) turistica e ricettiva attraverso la riqualificazione delle attività esistenti attraverso servizi aggiuntivi;	Non sono individuate nel primo P.O. e viene consentita una addizione volumetrica funzionale del 20% agli edifici esistenti.	
Loc.	Da individuare nel secondo P.O.		

B. – Disciplina per la gestione delle componenti paesistico ambientali

B.1 – Arpa s 40

La S 40 – Colline della Marsiliana - costituisce la sezione residuale della vasta Tenuta del Principe Corsini espropriata e bonificata negli anni 50 dall'Ente Maremma. Si presenta come un'insieme complesso di rilievi quasi del tutto boscati nei quali è percepibile l'opera di selezione delle specie arboree. Trattandosi di un'area di circa 2.200 ettari possiede una discreta viabilità interna regolata soprattutto in base alle esigenze di taglio e sfruttamento delle risorse boschive. Oltre l'omonimo

castello, tuttora sede amministrativa della fattoria, sono presenti due importanti emergenze di natura storico-archeologica. Pur tralasciando l'enorme importanza della necropoli etrusca di Banditella si deve accennare al fortilizio di Stachilagi (sede di Comunità fino alla fine del '200) e al monastero di San Benedetto in Silva. Questa ARPA al contrario delle precedenti si trova al centro della più vasta opera di appoderamento pianificato presente nel territorio comunale.

Ai sensi dell'art.23 del P.S. è esclusa la nuova edificazione nell'area destinata ad oliveto nell'Arpa S40 di Marsiliana (e comunque in tutta la fascia – dentro e sul limitare dell'ARPA – che dal confine dell'insediamento di Marsiliana giunge fino al limitare delle aree boscate),

L'unità di paesaggio R11.2.1. che contiene l'ARPA S 40 e si identifica quasi interamente con essa è interessata marginalmente da altre aree ascrivibili al territorio rurale.

B.2 - Beni puntuali : beni culturali di cui alla Parte II del DLgs 42/04, e beni ad essi assimilati dalla strumentazione urbanistica comunale.

Il PO, come previsto dal P.S, riconosce come beni puntuali di cui alla parte II del DLgs 42/04, e/o beni ad essi assimilati dalla strumentazione urbanistica comunale : le aree archeologiche tutelate; gli insediamenti fortificati; gli insediamenti monastici e pievi; i poderi di bonifica; i poderi e casali esistenti; quanto precede come individuato nel quadro conoscitivo e riportato nella relativa tavola di piano .

Evidenziando come le procedure del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, così come le sue disposizioni sanzionatorie, possono valere esclusivamente per i beni da esso specificamente individuati, senza che possano estendersi agli altri elementi di valore presenti nel territorio individuati e tutelati dalla strumentazione comunale :

- per i beni puntuali sottoposti a vincolo monumentale o archeologico (D.Lgs 42/2004, Parte II);

- per i beni puntuali ad essi assimilati dalla strumentazione comunale;

relativamente ad entrambi i punti che precedono (Tav 10 di PS), il presente P.O. detta disposizioni, desumibili dalla consultazione degli specifici allegati (All IV).

I suddetti "beni puntuali assimilati" sono stati infatti oggetto di catalogazione e schedatura, con definizione delle norme specifiche relative agli interventi e agli usi possibili e alle categorie di intervento come specificate in Allegato III alle presenti norme e riportate nelle Tavole 4 – PROGETTO DI PIANO Scala 1(10.000).

In senso lato, gli interventi su tutti gli immobili rientranti nelle casistiche di questo paragrafo devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, quindi dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, di cui all'articolo 136 comma 1, lettera a) della LRT 01/05, e quelli di manutenzione straordinaria, di cui agli articoli 135, comma 2, lettera b), e 136, comma 2, lettera a), relativi a immobili o a parti di essi definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti medesimi - esattamente come per quelli sottoposti alla disciplina di cui alla parte II del Codice, della l. 394/1991, o siti nelle zone territoriali omogenee classificate "A" ai sensi del d.m. 1444/1968, o ad esse assimilate dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunali - sono realizzati nel rispetto degli evidenziati elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Qualora le disposizioni della strumentazione urbanistica comunale relative ai valori culturali e paesaggistici in essa individuati non vengano rispettate si applicheranno :

- o le misure sanzionatorie previste dalla LRT 65/14 (coerenti con le disposizioni del DPR 380/01) più quelle del DLGS 42/04 per "beni puntuali" in senso proprio, riconosciuti dal DLgs 42/04.

- le misure sanzionatorie previste dalla LRT 65/14 (coerenti con le disposizioni del DPR 380/01) per i “beni puntuali assimilati” secondo quanto specificato in questo paragrafo,

B.3 - Beni paesaggistici estesi : Parte III del DLgs 42/04, art 134 : ex-L1497/39 e ex-L431/85; Zone SIR (Siti di Interesse Regionale)

Il P.O. come previsto dal P.S. assume come bene paesaggistico esteso da tutelare prioritariamente i paesaggi integri di accertata rilevanza come individuati nel quadro conoscitivo del PS e come riportati nelle relative tavole. (aree paesaggisticamente vincolate : art 136, lettere c) e d) e art 142 del Codice; aree SIR)

Per quanto riguarda le aree vincolate paesaggisticamente, gli interventi dovranno rispettare la parte prescrittiva della scheda relativa al vincolo appositamente istituito con Decreto Ministeriale, reperibile alla Sezione IV del PIT Regionale approvato con valore di Piano Paesaggistico; ovvero, quando trattasi di aree ex-Galasso, la parte prescrittiva di cui all’Elaborato 8B del medesimo PIT.

Tra i beni paesaggistici estesi riferibili alle aree ex-Galasso, come individuato nel quadro conoscitivo e riportato nella tavole di piano, assumono particolare importanza le zone di interesse archeologico, le fasce di rispetto delle acque, le aree boscate.

In tutti i paesaggi paesaggisticamente vincolati ogni azione significativa di trasformazione del territorio è sottoposta alla Autorizzazione Paesaggistica di cui, oggi, all’art 152 della LRT 65/14 (e in precedenza, all’art.89 della L.R.01/05), secondo la procedura di cui all’art 146 del Codice.

Si intendono per significative tutte le azioni di trasformazione del contesto paesaggistico che derivino : dall’inserimento di nuovi manufatti ed opere, dall’ integrazione o modifica degli esistenti, dalla modifica della morfologia del terreno, e che non rientrino nella casistica di cui all’art 149 del DLgs 42/04 - Interventi non soggetti ad autorizzazione –

A titolo esemplificativo, senza che l’elencazione abbia carattere esaustivo, sono da considerarsi senz’altro significative le seguenti azioni: nuova edificazione, interventi sul patrimonio edilizio esistente che produca trasformazione dello stato dei luoghi o dell’aspetto esteriore degli edifici, opere di mobilità (nuovi tracciati stradali o modifiche rilevanti di quelli esistenti), opere tecnologiche con elementi soprasuolo (elettrodotti, captazioni, acquedotti, depuratori, serbatoi, antenne, impianti per la produzione di energie alternative), attività estrattive ed opere connesse, discariche per rifiuti solidi e fanghi, opere di trasformazioni e bonifica agraria (ad esclusione delle lettere b) e c) del comma 1 del citato art 149)

Gli obiettivi prioritari risultano:

- Recupero e valorizzazione del patrimonio storico e archeologico attraverso gli elementi derivanti dal quadro conoscitivo in fase di approfondimento scientifico . Tutta la superficie dell’Arpa riveste particolare importanza ai fini della ricerca archeologica. Per ogni intervento è necessario il sondaggio archeologico preventivo con relativa relazione.
- Contenimento del numero e rafforzamento produttivo delle attività presenti secondo criteri di inserimento ambientale attraverso il rispetto della morfologia paesistico-insediativa. In generale a seguito della connotazione insediativa dell’area, ogni intervento relativo ad attività turistico-ricettive o semplicemente agrituristiche, in relazione alla presenza di beni culturali tutelati, dovrà avvenire attraverso la lettura di qualità e criticità secondo parametri di diversità, integrità, rarità oltre a parametri di vulnerabilità, capacità di assorbimento visuale e stabilità che dovranno emergere dalla Relazione Paesaggistica redatta secondo gli indirizzi del D.P.C.M. 12 dicembre 2005.
- A tutela percettiva delle aree di maggior valore del territorio comunale, nonché di quelle che presentano precisi caratteri identitari riconducibili ad una genesi e ad una formazione storicizzate, è esclusa l’installazione di impianti tecnologici, per telefonia, trasmissione dati, etc

sugli elementi significativi dell'area, e su punti elevati, passibili di "inquinare" la percezione del contesto. La collocazione di tali impianti è consentita su impianti tecnologici già esistenti e destinati comunque a fini pubblici (pali di illuminazione, tralicci per distribuzione di energia elettrica) o in aderenza ad essi purchè collocati in zone di minor valore percettivo

- Per i progetti di trasformazione dell'esistente in area vincolata "dalla legge" (art 136 del DLgs 42/04) e "per legge" (art 142 del medesimo) oltre a rimandare alla parte prescrittiva del PIT recentemente approvato con valore di Piano Paesaggistico, nello specifico, ulteriormente :
 - - per le aree boscate, si rimanda al successivo punto B.4 e a quanto previsto al titolo II.
 - - per il sistema delle acque, si prescrive che non possa essere ridotta la superficie occupata dalle vegetazioni ripariali e di golena; che le ripuliture effettuate a fini idraulici (che devono comunque seguire le procedure autorizzative previste dal D.Lgs 42/2004) prevedano modalità specifiche ai fini della riduzione degli impatti; ulteriormente laddove il sistema delle acque è interessato da SIR, si rimanda al successivo punto B.5

B.3.1 - Aree boscate

Le aree boscate di questa unità di paesaggio sono costituite da un vasto complesso boscato proveniente dal latifondo della Tenuta di Marsiliana.

In questa unità di paesaggio, anche per la notevole estensione delle aree boscate si riscontra un'ampia varietà tipologica che va dal bosco ceduo, sempre con prevalenza di specie quercine (cerri roveri, farnie, roverelle, lecci, e in minor quantità sughere) alla macchia mediterranea, variamente composita, da alberi maggior dimensione come il leccio, a tipi più piccoli o arbustivi.

Le specie quercine costituiscono il patrimonio vegetativo più rappresentato nel territorio comunale in genere, per questo motivo si ritiene opportuno un breve approfondimento.

Tra le circa duecento specie di quercia diffuse in tutto il mondo, alcune hanno una presenza fondamentale nel Mediterraneo e in Italia:

- il rovere (*Q. petrae*) che cresce soprattutto in Italia e Spagna;
- la farnia (*Q. robur*), il farnetto (*Q. frainetto*) e il cerro (*Q. cerris*), tipici dell'Europa meridionale in genere;
- la roverella (*Q. pubescens*) e il leccio (*Quercus ilex*), a larga diffusione mediterranea,
- la quercia spinosa (*Q. coccifera*), più tipica del meridione italiano;
- la quercia da sughero (*Q. suber*), molto presente nei litorali dell'Italia centro meridionale, in Portogallo e Spagna.

Più di qualsiasi altro albero europeo una quercia allo stato adulto, che può raggiungere un'altezza di circa trenta metri, fornisce riparo a diverse specie di animali : circa 30 di uccelli, 45 di coleotteri, oltre 200 specie di lepidotteri : dati dai quali si può facilmente evincere l'importanza della conservazione di questa specie di piante a presidio ambientale.

Il P.O. oltre ad adottare le prescrizioni di cui al TITOLO II, prevede:

- Forme di compensazione pari al 20% del monte ore ai sensi del PTC per aziende agricole che nei PMAA computino attività legate al mantenimento del sottobosco e alla conservazione delle specie selvatiche autoctone e le pongano effettivamente in atto
- Per le aziende proprietarie delle vaste aree boscate richiamate (Tenuta di Marsiliana) il P.S prevede forme di compensazione pari al 20% del monte ore ai sensi del PTC per aziende agricole che nei PMAA computino attività legate alla valorizzazione faunistico venatoria semigratuita a favore dei residenti nell'ATC di riferimento nonché consentano il prelievo gratuito e convenzionato dei frutti del sottobosco e le pongano effettivamente in atto.
- Il mantenimento delle strutture viarie esistenti secondo criteri di manutenzione ordinaria senza aumento della sezione viaria e senza modifiche al fondo esistente. La manutenzione straordinaria

con eventuale ampliamento funzionale della sezione stradale e modifiche al fondo risulta possibile esclusivamente per finalità pubbliche.

B.3.2 - Siti d'interesse regionale.

Numero del sito (129 – Boschi e colline di Capalbio)

Norme particolari per gli ambiti ricadenti nei S.I.R. (L.R.T. 56/2000)

In attuazione delle disposizioni regionali, nazionali e comunitarie vigenti, nelle zone classificate Siti di Importanza Regionale (S.I.R.) ai sensi della L. R. 56/2000, tutti i progetti ed i piani di intervento che non hanno diretta attinenza con la gestione naturalistica del sito, sono soggetti a valutazione d'incidenza (valutazione degli effetti significativi sul sito).

I soggetti proponenti i piani ed i progetti sono tenuti alla produzione contestuale di uno studio avente lo scopo di agevolare lo screening dei possibili effetti e la formulazione della valutazione appropriata.

Tale studio è condizione preliminare ed essenziale per poter consentire all'Amministrazione Comunale l'esame del piano o progetto e l'espletamento degli adempimenti di propria competenza.

B.3.3 – Aree di interesse archeologico

Il PIT non individua in questa UdP aree di interesse archeologico

B.3.4 Aree di cui all'art 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio in genere

Per tutte le aree tutelate per legge ai sensi dell'art 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio valgono le disposizioni e le prescrizioni di cui al citato Elaborato 8B del PIT, come approvato il 23.03.15

Capo V

Il Sistema Territoriale del Piano Alluvionale (La Citta' dell'Acqua e della Pietra)

Art.23 – Descrizione e obiettivi

Descrizione

Il territorio della zona di Marsiliana ricade **in larga prevalenza** sotto l'Unità di Paesaggio PI 3 per la quale il PTC individua un assetto della pianura bonificata a geometria complessa, un insediamento diffuso ricco di intersezioni lineari a varia scala pur sempre locale e il peso e il ruolo del polo agroalimentare di Albinia.

La Variante ai sensi della LRT 64/95 approvata nel 2003 già individua la tutela attiva delle opere di bonifica, l'assetto e sedimentazione dell'asse stradale interno (SS 74) e la valorizzazione delle strutture per l'ortoflorovivaismo; infine prevede il recupero del patrimonio esistente a fini produttivi anche a vocazione turistica.

Obiettivi

Gli obiettivi sono individuati all'interno delle diverse porzioni in cui è stata articolata la singola unità di paesaggio con definizione in neretto, costituendo la parte normativa dello statuto del territorio di cui al TITOLO III del P.S.

Articolazione Del Sistema

Il sistema **Territoriale** del piano alluvionale (la città dell'acqua e della pietra) è **sotto-articolato nel sub-sistema paesistico-ambientale**:

- La Piana dell'Osa – Albegna P.i.3

Come in precedenza, per ogni unità di paesaggio vengono trattate di seguito le componenti relative al sistema insediativo-soprassuolo e quelle paesistico ambientali distinte tra loro secondo le lettere A e B. Per la disciplina dei subsistemi insediativi si rimanda alla Parte Terza

Per la gestione delle risorse relative alle aziende agricole si ritiene che nuove attività di Agriturismo possano essere avviate e esplicarsi nella unica Unità di Paesaggio esistente in tale Sistema

Le aziende agricole in relazione alla progettazione degli assetti territoriali attuabili tramite i PAPMAA o altri strumenti equipollenti si definiscono sostenibili e possono dunque determinare un sito del tutto nuovo quando rispettano alcuni parametri.

Ai fini dell'istruttoria preventiva sui P.A.P.M.A.A. i parametri da rispettare risultano obbligatoriamente l'indicatore n° 2 lettera A e l'indicatore n° 5.

Tali parametri devono essere presenti al momento della redazione del PAPMAA, le superfici debbono essere accorpate e in presenza di aziende che interessano, sempre con superfici accorpate, diverse unità di paesaggio si definisce che i parametri da assumere risultino quelli riferiti alla maggiore superficie aziendale. In caso di impossibilità di utilizzo della maggiore superficie aziendale legata alla presenza o assenza di infrastrutture vincolanti (strade alettrodotti acquedotti) il sito può essere rivisto purchè non interessi aree di Influenza Urbana.

Nei PAPMAA di natura sovracomunale la superficie aziendale presente nel territorio comunale di Manciano deve comunque rispettare i parametri di seguito segnalati.

Il presente P.O. applica parametri di congruità territoriale fino ad uno scostamento non superiore al 10% degli indicatori rilevati per le aziende sostenibili e fino al 20% per le aziende accettabili.

E. Sistema Territoriale del piano alluvionale-UDP. Pi. 3										
indicatore n° 1		indicatore n° 2		indicatore n° 3		indicatore n° 4			indicatore n° 5	
Ripr. Naturale Fertilità della terra		<i>Stabilità nel tempo</i> <i>struttura del paesaggio</i> <i>rimboschimento</i>		Tendenze mutevoli - CEE - Grano duro relitto strutturale		Inv. Strutt CV.	AGR. AFF. Posti letto	Un. Lav. Agric = a Esterne=e	superficie aziendale totale	
		A	B						superfici medie campione	
UBA/ha		Oli-Vign	Boschi- prati nat. Restoni	grano mais ecc	prati art. foragg.	Lim. Max. CV.	Lim. Max. P.L	Lim. Max.	parametro di congruità territoriale	
0,5	1,0	10-20%	0-0%	80%	90%	150	8	2°	1e	10-15 Ha

le aziende agricole in relazione alla progettazione degli assetti territoriali attuabili tramite i PMAA si definiscono sostenibili e possono dunque determinare un sito del tutto nuovo, se :

- Hanno dal 10 al 20% della propria superficie utilizzata a oliveto o vigneto
- Hanno una estensione minima di 10 ettari

A maggior chiarezza esplicativa le aziende prive di fabbricati rurali o con fabbricati di volumetria inferiore a 300 mc possono produrre PMAA :

- se la superficie supera 10ha di estensione in quanto l'azienda è sostenibile;
- se la superficie è compresa tra 10ha e 8ha (risultato di 10-20% di 10) in quanto l'azienda è accettabile;
- se la superficie è inferiore a 8 ha, non si raggiunge il requisito della accettabilità e l'azienda non può produrre PAPMAA

Se l'azienda risulta sostenibile o accettabile il PMAA deve configurare altresì il rispetto dell'indicatore n° 2 lettera A e l'azienda deve possedere almeno il 10% dell'estensione aziendale destinato ad oliveto e/o vigneto.

Nella Unità di Paesaggio, in relazione a disposizioni regionali nazionali o comunitarie, possono essere implementate le strutture delle attività già esistenti o utilizzati per le nuova attività quei fabbricati che nel quadro conoscitivo sono contrassegnati con le lettere D1 e D3 a condizione di mantenere gli aspetti formali e architettonici nel loro valore originale. In particolare possono attuare gli interventi riportati nell'Allegato II alle presenti norme

Il P.O. disciplina le attività extraagricole nel territorio rurale sia per quelle esistenti che per quelle individuate nella cartografia di quadro conoscitivo tav 8 a consentendo la potenzialità di ampliamento delle attività fino al doppio della superficie riconosciuta.

Art.24- La Piana dell'Osa – Albegna P.i.3

A1 – Aree esterne

Gli interventi fatti salvi risultano quelli riportati nella tav. 5a di quadro conoscitivo quale parte integrante del P.S..

La nuova edificazione segue le disposizioni del PTC, quelle del TITOLO IV del P.S. riferite alle aziende agricole e quelle di seguito riportate.

Gli obiettivi prioritari risultano:

- **Conservazione e riqualificazione dei segni fondamentali del paesaggio naturale e agrario di piana attraverso incentivi ore-lavoro ai sensi del PTC fino al 35% che rafforzino il lessico insediativo e la trama dei canali di bonifica per le aziende che attivano le procedure relative. Stesso incentivo, non cumulabile, è previsto per la promozione e sviluppo di attività turistiche a fini didattici e scientifici che promuovano l'immagine dell'ambiente e del paesaggio agrario di bonifica idraulica**
- **Riqualificazione e messa in sicurezza delle aree interessate da rischio idraulico in concomitanza con gli enti interessati attraverso la necessità di evitare nuova edificazione (o anche realizzazione di manufatti precari) tra la sponda nord dell'Argine Remoto e l'alveo del fiume albegna**
- **Recupero e valorizzazione del patrimonio storico e archeologico soprattutto nelle aree prossime al centro urbano, in loc. S Sisto, Capannone dei puledri**
- **Recupero delle emergenze nel contesto insediativo esistente in loc S.Sisto**
- **Contenimento del numero e rafforzamento produttivo delle attività turistico-ricettive**
- **Tutela delle diverse realtà insediative secondo i criteri di identità della bonifica ente maremma**
- **Rafforzamento e definizione dei margini dei centri abitati secondo criteri di ricucitura**
- **Riqualificazione dei servizi relativi alla mobilità (parcheggi, distribuzione carburanti) attraverso il rafforzamento del trasporto pubblico locale sia con il capoluogo che con le realtà non servite dell'entroterra. Potenziale sviluppo nella linea trasversale di collegamento con l'alto lazio in corrispondenza dell'unità di paesaggio CP4**
- **Riconoscimento delle attività ortoflorovivaistiche presenti e sedimentate nel territorio normate puntualmente nel P.O. e individuate nella Tavola 3.4 di P.O.**

Ai sensi dell'Art.46 del P.S. le altre prestazioni richieste (eliminando quelle conformi al P.S ma non comprese nel primo P.O.), risultano le seguenti:

	Funzioni	Dimensioni e prescrizioni
A1	trasformazione dei prodotti agricoli ad integrazione dei nuclei già assolvanti a questa funzione	Non sono previste
Loc.		
A2	Impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili	Non sono previste
Loc.		
B	commerciale e artigianale possibile attraverso la riqualificazione dei nuclei di cui al punto A1 precedente, o secondo le dimensioni e localizzazioni riportate in cartografia	Non individuati nel primo P.O. viene consentita una addizione volumetrica funzionale del 50% agli edifici esistenti.
Loc.		
C	estrattiva possibile attraverso la integrazione e riqualificazione dei siti esistenti con previsione di esaurimento degli stessi all'interno degli attuali perimetri.	Vengono fatte salve le modifiche apportate dai piani di settore.
Loc.	Saracchieto	Esaurimento aree
D	turistica e ricettiva attraverso la riqualificazione delle attività esistenti attraverso servizi aggiuntivi con incremento fino a 40 posti letto o posti/pasto complessivi. Vengono fatte salve quelle attività a dimensione limitata riportate in cartografia	Non individuati nel primo P.O. viene consentita una addizione volumetrica funzionale del 20% agli edifici esistenti.
Loc.		
N	Impianti per la cinotecnica o canili convenzionati	Una unità da attivare in una azienda agricola che tramite PMAA destini al massimo 5.000 mq a tale scopo al fine di ospitare fino a 100 capi

B – Disciplina per la gestione delle componenti paesistico ambientali

B.1 - Arpa (non presenti)

B.2 - Beni puntuali : beni culturali di cui alla Parte II del DLgs 42/04, e beni ad essi assimilati dalla strumentazione urbanistica comunale.

Il PO, come previsto dal P.S, riconosce come beni puntuali di cui alla parte II del DLgs 42/04, e/o beni ad essi assimilati dalla strumentazione urbanistica comunale : le aree archeologiche tutelate; gli insediamenti fortificati; gli insediamenti monastici e pievi; i poderi di bonifica; i poderi e casali esistenti; quanto precede come individuato nel quadro conoscitivo e riportato nella relativa tavola di piano.

Evidenziando come le procedure del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, così come le sue disposizioni sanzionatorie, possono valere esclusivamente per i beni da esso specificamente individuati, senza che possano estendersi agli altri elementi di valore presenti nel territorio individuati e tutelati dalla strumentazione comunale :

- per i beni puntuali sottoposti a vincolo monumentale o archeologico (D.Lgs 42/2004, Parte II);
- per i beni puntuali ad essi assimilati dalla strumentazione comunale;

relativamente ad entrambi i punti che precedono (Tav 10 di PS), il presente P.O. detta disposizioni, desumibili dalla consultazione degli specifici allegati (All IV).

I suddetti “beni puntuali assimilati” sono stati infatti oggetto di catalogazione e schedatura, con definizione delle norme specifiche relative agli interventi e agli usi possibili e alle categorie di intervento come specificate in Allegato III alle presenti norme e riportate nelle Tavole 4 – PROGETTO DI PIANO Scala 1(10.000).

In senso lato, gli interventi su tutti gli immobili rientranti nelle casistiche di questo paragrafo devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, quindi dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, di cui all'articolo 136 comma 1, lettera a) della LRT 01/05, e quelli di manutenzione straordinaria, di cui agli articoli 135, comma 2, lettera b), e 136, comma 2, lettera a), relativi a immobili o a parti di essi definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti medesimi - esattamente come per quelli sottoposti alla disciplina di cui alla parte II del Codice, della l. 394/1991, o siti nelle zone territoriali omogenee classificate "A" ai sensi del d.m. 1444/1968, o ad esse assimilate dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunali - sono realizzati nel rispetto degli evidenziati elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Qualora le disposizioni della strumentazione urbanistica comunale relative ai valori culturali e paesaggistici in essa individuati non vengano rispettate si applicheranno :

- o le misure sanzionatorie previste dalla LRT 65/14 (coerenti con le disposizioni del DPR 380/01) più quelle del DLGS 42/04 per "beni puntuali" in senso proprio, riconosciuti dal DLgs 42/04.
- o le misure sanzionatorie previste dalla LRT 65/14 (coerenti con le disposizioni del DPR 380/01) per i "beni puntuali assimilati" secondo quanto specificato in questo paragrafo,

B.3 - Beni paesaggistici estesi : Parte III del DLgs 42/04, art 134 : ex-L1497/39 e ex-L431/85; Zone SIR (Siti di Interesse Regionale)

Il P.O. come previsto dal P.S. assume come bene paesaggistico esteso da tutelare prioritariamente i paesaggi integri di accertata rilevanza come individuati nel quadro conoscitivo del PS e come riportati nelle relative tavole. (aree paesaggisticamente vincolate : art 136, lettere c) e d) e art 142 del Codice; aree SIR)

Per quanto riguarda le aree vincolate paesaggisticamente, gli interventi dovranno rispettare la parte prescrittiva della scheda relativa al vincolo appositamente istituito con Decreto Ministeriale, reperibile alla Sezione IV del PIT Regionale approvato con valore di Piano Paesaggistico; ovvero, quando trattasi di aree ex-Galasso, la parte prescrittiva di cui all'Elaborato 8B del medesimo PIT.

Tra i beni paesaggistici estesi riferibili alle aree ex-Galasso, come individuato nel quadro conoscitivo e riportato nella tavole di piano, assumono particolare importanza le zone di interesse archeologico, le fasce di rispetto delle acque, le aree boscate.

In tutti i paesaggi paesaggisticamente vincolati ogni azione significativa di trasformazione del territorio è sottoposta alla Autorizzazione Paesaggistica di cui, oggi, all'art 152 della LRT 65/14 (e in precedenza, all'art.89 della L.R.01/05), secondo la procedura di cui all'art 146 del Codice.

Si intendono per significative tutte le azioni di trasformazione del contesto paesaggistico che derivino : dall'inserimento di nuovi manufatti ed opere, dall' integrazione o modifica degli esistenti, dalla modifica della morfologia del terreno, e che non rientrino nella casistica di cui all'art 149 del DLgs 42/04 - Interventi non soggetti ad autorizzazione -

A titolo esemplificativo, senza che l'elencazione abbia carattere esaustivo, sono da considerarsi senz'altro significative le seguenti azioni: nuova edificazione, interventi sul patrimonio edilizio esistente che produca trasformazione dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici, opere di mobilità (nuovi tracciati stradali o modifiche rilevanti di quelli esistenti), opere tecnologiche con elementi soprasuolo (elettrodotti, captazioni, acquedotti, depuratori, serbatoi, antenne, impianti per la produzione di energie alternative), attività estrattive ed opere connesse,

discariche per rifiuti solidi e fanghi, opere di trasformazioni e bonifica agraria (ad esclusione delle lettere b) e c) del comma 1 del citato art 149)

Gli obiettivi prioritari risultano:

- Recupero e valorizzazione del patrimonio storico e archeologico attraverso gli elementi derivanti dal quadro conoscitivo in fase di approfondimento scientifico. Particolare attenzione riveste l'area del Camerone (che in base ai recenti sondaggi per l'ammodernamento della S.R 74 ha fatto emergere reperti di interesse scientifico), per le quali è necessario il sondaggio archeologico preventivo con relativa relazione. Tra quelle non riportate in cartografia si segnalano le aree di Capannone dei puledri, Podere Ottaviani e l'insediamento di S. Sisto per le quali è previsto lo stesso procedimento.
- Contenimento del numero e rafforzamento produttivo delle attività turistico-ricettive secondo criteri di inserimento ambientale attraverso il rispetto della morfologia paesistica insediativa. In generale a seguito della connotazione insediativa dell'area la presenza di beni culturali tutelati dovrà costituire una lettura di qualità e criticità secondo parametri di diversità, integrità, rarità oltre a parametri di vulnerabilità, capacità di assorbimento visuale e stabilità che dovranno emergere dalla Relazione Paesaggistica redatta secondo gli indirizzi del D.P.C.M. 12 dicembre 2005.
- A tutela percettiva delle aree di maggior valore del territorio comunale, nonché di quelle che presentano precisi caratteri identitari riconducibili ad una genesi e ad una formazione storicizzate, è esclusa l'installazione di impianti tecnologici, per telefonia, trasmissione dati, etc sugli elementi significativi dell'area, e su punti elevati, passibili di "inquinare" la percezione del contesto. La collocazione di tali impianti è consentita su impianti tecnologici già esistenti e destinati comunque a fini pubblici (pali di illuminazione, tralicci per distribuzione di energia elettrica) o in aderenza ad essi purchè collocati in zone di minor valore percettivo
- Per i progetti di trasformazione dell'esistente in area vincolata "dalla legge" (art 136 del DLgs 42/04) e "per legge" (art 142 del medesimo) oltre a rimandare alla parte prescrittiva del PIT recentemente approvato con valore di Piano Paesaggistico, nello specifico, ulteriormente :
 - - per le aree boscate, si rimanda al successivo punto B.4 e a quanto previsto al titolo II.
 - - per il sistema delle acque, si prescrive che non possa essere ridotta la superficie occupata dalle vegetazioni riparali e di golena; che le ripuliture effettuate a fini idraulici (che devono comunque seguire le procedure autorizzative previste dal D.Lgs 42/2004) prevedano modalità specifiche ai fini della riduzione degli impatti; ulteriormente laddove il sistema delle acque è interessato da SIR, si rimanda al successivo punto B.5

B.3.1 - Aree boscate (Non presenti)

B.3.2 - Siti d'interesse regionale (non presenti)

B.3.3 – Aree di interesse archeologico

Oltre quanto già detto precedente mente al paragrafo B2 specifichiamo che per; dovrà inoltre essere sempre coinvolta nei procedimenti autorizzativi oltre alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena Grosseto e Arezzo, anche quella per i Beni Archeologici, regionale.)

B.3.4 Aree di cui all'art 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio in genere

Per tutte le aree tutelate per legge ai sensi dell'art 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio valgono le disposizioni e le prescrizioni di cui al citato Elaborato 8B del PIT, come approvato il 23.03.15

PARTE TERZA

TITOLO I

Disciplina dei Subsistemi Insediativi.

Capo I

Norme generali

Art. 25 – Descrizione

Il Piano strutturale ha individuato i perimetri dei subsistemi insediativi che determinano le UTOE. In sostanza l'UTOE è il Subsistema Insediativo del Sistema Insediativo Territoriale, articolato nelle varie Unità di Paesaggio.

La dimensione della UTOE coincide con il perimetro del TERRITORIO URBANIZZATO così come definito dall'art.224 della L.R.65/2014 con i seguenti distinguo:

- un perimetro dell'insediamento consolidato, comprensivo delle espansioni del presente P.O., definisce l'area delle attrezzature urbane completate in relazione alla dimensione assunta dall'insediamento
- un'area compresa tra il perimetro di cui sopra e il limite dell'UTOE definisce la **cintura di pertinenza urbana** dove sono collocati i servizi infrastrutturali necessari al funzionamento dell'intero territorio urbanizzato (rete di smaltimento reflui, rete elettrica e acquedottistica di adduzione ecc.), la residenza consolidata a maglia larga, gli orti urbani dotati dei manufatti esistenti.

Le UTOE sono aree che comprendono un insediamento consolidato (e che necessita di ricucitura ai margini o di limitate espansioni) o una rete di insediamenti minori necessari a definire politiche di localizzazione abitativa e di relativi servizi e a garantire il carattere policentrico della struttura insediativa anche in relazione alla tutela del paesaggio.

Le UTOE sono:

UTOE di Saturnia (riferita alla UDP CP.3.2.1)

UTOE dei Villaggi Aperti (Capanne, Poggio Murella, San Martino Sul Fiora) (riferita alle UDP CP.3.2.1-R.10.4.1.-R.10.2)

UTOE di Montemerano (Montemerano, Poderi di Montemerano) (riferita alla UDP R10.4.2.1)

UTOE di Manciano (riferita alla UDP R10.4.2.2)

UTOE della Riforma Fondiaria (Marsiliana, Dispensa, Sgrillozzo, Sgrilla) (riferita alle UDP C.P.3.2.2-R.11.4.1-Pi.3)

Gli insediamenti risultano aggregati urbani di complessità minore. La cui prestazione è quella di fornire un limitato bacino di nuovo insediamento.

All'interno dei subsistemi insediativi vengono applicati i seguenti criteri e prescrizioni:

Il Perimetro di ogni UTOE costituisce invariante strutturale ai sensi del P.S. e ha subito leggere modifiche e rettifiche in sede di Piano Operativo, esclusivamente a seguito di trasposizioni cartografiche derivanti da scale di rappresentazione di maggior dettaglio o in conseguenza della applicazione di piani di settore che ne giustificano la necessità.

Sul patrimonio edilizio esistente, inserito all'interno del perimetro dei centri abitati sono ammessi gli interventi di cui all'**Allegato I** alle presenti norme

All'approvazione del Piano Operativo nell'area denominata **cintura di pertinenza urbana** (compresa tra il perimetro dell'UTOE e il perimetro degli insediamenti) sono consentiti gli interventi di cui all'Art 3 dell'Allegato I alle presenti norme.

Art.26 – Quantità delle UTOE , standards,attuazione del P.O. -

In considerazione delle risorse evidenziate nel quadro conoscitivo del PS e in relazione a quanto assegnato singolarmente alle rispettive UTOE e Nuclei Insediativi si rimanda alle tabelle contenute nella Relazione introduttiva per la verifica delle relazioni tra quantità e standards residenziali

Quantità per la quota residenziale da P.S.

<u>UTOE</u>	<u>NUOVE RESIDENZE</u>	<u>RESIDENZA PER ARTIGIANATO</u>	<u>TOTALE</u>
<u>MANCIANO</u>	<u>150</u>	<u>10</u>	<u>160</u>
<u>MONTEMERANO</u>	<u>45</u>	<u>2</u>	<u>47</u>
<u>SATURNIA</u>	<u>45</u>	<u>-</u>	<u>45</u>
<u>ALTOCOLLINARE</u>	<u>70</u>	<u>8</u>	<u>78</u>
<u>MARSILIANA</u>	<u>50</u>	<u>10</u>	<u>60</u>
<u>TOTALE</u>	<u>360</u>	<u>30</u>	<u>390</u>

Quantità residenziali nel Primo P.O. (dimensione massima)

<u>UTOE</u>	<u>NUOVE RESIDENZE</u>	<u>RESIDENZA PER ARTIGIANATO</u>	<u>TOTALE</u>	
			<u>TEORICI</u>	<u>DI PIANO</u>
<u>MANCIANO</u>	<u>40</u>	<u>0</u>	<u>40</u>	<u>23+14=37</u>
<u>MONTEMERANO</u>	<u>11</u>	<u>2</u>	<u>13</u>	<u>18+2=20</u>
<u>SATURNIA</u>	<u>13</u>	<u>0</u>	<u>13</u>	<u>13</u>
<u>ALTOCOLLINARE</u>	<u>18</u>	<u>2</u>	<u>20</u>	<u>13</u>
<u>MARSILIANA</u>	<u>10</u>	<u>3</u>	<u>15</u>	<u>14</u>
<u>TOTALE</u>	<u>92</u>	<u>5</u>	<u>97</u>	<u>97</u>

Quantità e standards per la quota turistico alberghiera- servizi e artigianale-commerciale e Servizi come evidenziate nelle tavole di piano

<u>Turistico alberghiero-Servizi (posti letto)</u>	<u>Artigianale-Commerciale (mq.)</u>
1. 10 mq. ogni posto letto per verde pubblico 2. 10 mq. ogni posto letto per parcheggi *	3. 2 mq. ogni 100 mq. di superficie coperta per parcheggi dei dipendenti* 4. 2 mq. ogni 100 mq. di superficie coperta per parcheggi di visitatori *

*in aggiunta a quelli previsti dalla L.122/89

Il presente PO stabilisce per la riqualificazione dei sistemi insediativi:

- Che una quota pari all'80% di nuovi alloggi, di dimensione superiore a 65 mq. di superficie utile lorda, attraverso la realizzazione di lotti di completamento nelle aree dotate di opere di urbanizzazione o di facile allaccio alle infrastrutture esistenti e che il 20% sia reperito per frazionamento di unità immobiliari negli immobili classificati D1 e D3 nelle tavole di Piano a condizione che questi nuovi alloggi abbiano una superficie utile netta superiore a 40 mq.
- Che una parte del 50% dei nuovi alloggi come sopra evidenziato sia attuata attraverso interventi di edilizia economica e sociale

Il presente P.O. stabilisce che la priorità nella attuazione degli standards vada alla realizzazione di nuovi parcheggi attuati mediante forme di perequazione disciplinando anche particolari forme di urbanizzazione e stabilendo caso per caso come riportato negli elaborati progettuali

- forme di traslazione quantitativa e qualitativa in relazione agli standards totali
- caratteri di perequazione in relazione ad azioni pubblico-privato
- completamento delle attuazioni nelle aree di espansione già convenzionate
- divieto di trasformazione urbanistica negli oliveti a corona dei centri abitati, nei boschi e nelle aree ad essi assimilate ai sensi della L.R. 39/2000. In particolare si dispone che il rispetto delle aree interessate dalle colture di oliveto è valido per tutte le UTOE, sia dove esista un vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (Marsiliana e Saturnia) sia in quegli insediamenti nei quali il rispetto delle colture storiche a oliveto permette di tutelare i coni visuali (Montemerano, Capanne, Poggio Murella, San Martino sul Fiora, Manciano, Poderi di Montemerano).

Il presente P.O., attraverso il quadro conoscitivo derivante dal Piano Strutturale, all'interno delle quantità individuate e dei principi insediativi sopradetti stabilisce per la quota residenziale :

- il numero massimo di alloggi da realizzare con nuova edificazione e di quelli da reperire nel recupero del patrimonio edilizio esistente
- il principio che, laddove non esista la possibilità di allaccio a fognature esistenti, l'area da associare alla superficie territoriale per la realizzazione di impianti di fitodepurazione risulti calcolata nella quota di 10 mq. per abitante;
- la morfologia degli interventi e la tipologia dei fabbricati risultando vincolante il parametro di 2 piani fuori terra come altezza massima consentita e la superficie utile lorda di ogni unità immobiliare (comprensiva di ripostigli e servizi vari) non inferiore a mq. 65 per almeno l'ottanta per cento (80%) degli alloggi di nuova realizzazione.

Il presente P.O., attraverso il quadro conoscitivo derivante dal Piano Strutturale, all'interno delle quantità individuate e dei principi insediativi sopradetti stabilisce per la quota turistico alberghiera e servizi:

- il numero massimo di posti letto/pasto, come riportato negli elaborati di progetto, associati ai diversi sistemi insediativi privilegiando l'ampliamento fino al 20% della capacità attuale per le attività esistenti e una quota di volumetria assegnata a funzioni di servizio in relazione alla capacità ricettiva in ragione del 20%.
- la morfologia degli interventi privilegiando le localizzazioni connesse al sistema urbano esistente e vincolando gli interventi al parametro di 2 piani fuori terra come altezza massima consentita
- il principio che, laddove non esista la possibilità di allaccio a fognature esistenti, l'area da associare alla superficie territoriale per la realizzazione di impianti di risulti calcolata nella quota di 10 mq. per abitante;

Il presente P.O. all'interno delle quantità individuate e dei principi insediativi sopradetti stabilisce per la quota direzionale, commerciale e artigianale:

- per il commercio al minuto favorisce la riqualificazione delle imprese esistenti attraverso incentivi per la ricollocazione nei centri storici
- per la media distribuzione caratterizza i nuclei a integrazione delle zone di espansione laddove sia presente un bacino di oltre 1500 abitanti, come riportato negli elaborati di progetto, con le seguenti precisazioni:
 - Che nelle Utoe di Saturnia e di Montemerano non sia possibile realizzare nuove medie e grandi strutture di vendita;
 - Che nella Utoe di Manciano le attività di media e grande distribuzione possano essere realizzate esclusivamente per trasferimento di attività esistenti privilegiando il recupero di contenitori dimessi con i limiti di cui all'art.4
 - Che, all'interno delle Utoe, negli altri casi valgano i criteri di cui all'art. 4 relativi ai Centri abitati
- Per la categoria Artigianale-Produttiva e direzionale, oltre ai criteri stabiliti con l'art. 4 delle presenti norme relativi ai centri abitati valgono le seguenti precisazioni:
 - per l'artigianato di base consente la realizzazione delle nuove aree a integrazione dei nuclei esistenti attraverso la realizzazione di lotti di completamento perequati.
 - per l'artigianato di base stabilisce che le nuove realizzazioni siano effettuate con tipologie che si inseriscano nel conteso urbano consolidato, evitando l'utilizzo di tecnologie prefabbricate;
 - incentiva la riqualificazione e l'eventuale ricollocazione delle attività incongrue nelle aree di espansione o nel territorio aperto a integrazione di nuclei in parte già assolvanti a questa funzione (Zone D1, D2,D3);
 - consente la realizzazione delle attività direzionali in relazione alla potenzialità di associarvi funzioni di commercio al minuto e spazi per attività pubbliche.

Il presente P.O. ai fini della tutela percettiva e ambientale degli elementi identitari dei centri storici prescrive:

- che è vietata l'installazione di impianti tecnologici, per telefonia, trasmissione dati, etc sugli elementi significativi dell'area urbana di natura pubblica (torri ,torri-castello, campanili, chiese) e privata (luoghi elevati, emergenze edilizie e architettoniche di valore ecc)
- che gli impianti tecnologici di cui al punto precedente debbano essere installati su impianti tecnologici già esistenti e destinati comunque a fini pubblici (pali di illuminazione, tralicci per distribuzione di energia elettrica) o in aderenza ad essi purchè collocati in zone urbane di minor valore percettivo (impianti sportivi, cantieri ecc)

Il presente P.O. precisa contenuti e forme di interventi in relazione ai seguenti principi e temi dei quali quelli in neretto rappresentano invarianti per il sistema insediativo:

- **Principio:** la riqualificazione ambientale e funzionale degli insediamenti esistenti, in particolare attraverso il miglioramento dei servizi e degli spazi pubblici, la riduzione dei traffici veicolari di attraversamento e la dotazione di adeguati spazi di sosta;
- **Principio:** la localizzazione dello sviluppo a ricucitura dei centri abitati esistenti in ampliamento in relazione alle opere di urbanizzazione esistenti
- **Principio:** il conseguimento dei livelli prestazionali minimi relativi alla disponibilità delle risorse essenziali, con particolare riferimento alle dotazioni idriche, come condizione per la realizzazione di nuovi interventi di edilizia residenziale. In particolare la certificazione del gestore della risorsa idrica verrà acquisita in via preliminare con la adozione del P.O.

Art.27 – Definizione degli interventi edilizi e della perequazione

a) Disciplina degli interventi edilizi

Il P.O., essendo stata eseguita la schedatura degli edifici ed essendo state assegnate le categorie di intervento ai singoli immobili, recupera la disciplina esistente, ne integra le potenzialità e definisce i diversi interventi edilizi da applicare all'interno dei sistemi insediativi contenuti nelle UTOE di riferimento e nei nuclei insediativi distinguendo:

- **Conservazione**
- **Recupero edilizio**
- **Nuova edificazione**

Conservazione. Tale termine indica la categoria del **restauro e risanamento conservativo** ed è estesa anche al concetto di risanamento tecnologico di impianti di smaltimento, e adduzione. Può comprendere singoli edifici, parti di isolato o isolati interi che necessitano al contempo di valorizzazione e ripristino dei caratteri architettonico-decorativi e reintegro delle parti alterate, preservando l'aspetto esterno e l'impianto strutturale-tipologico dell'interno con le relative parti decorative. In Allegato I sono riportate le prescrizioni che attengono a questa categoria di intervento all'interno dei centri abitati.

Indipendentemente dalla destinazione originaria non sono comunque recuperabili a fini residenziali quei locali, al piano terreno, che affacciano direttamente sulle pubbliche vie come sotto individuate:

<u>UTOE</u>	<u>Insediamenti</u>	<u>Elenco vie e piazze nelle quali non è consentito il mutamento di destinazione d'uso in residenza</u>
<u>MANCIANO</u>	<u>Manciano</u>	Piazza magenta, Via Corsini, Via san Martino, Via Curtatone, Via Ricasoli, Via Cavour, Via Madoni, Piazza della Chiesa, Via Roma, Piazza Matteotti, Via Nicotera, Via venti settembre, Via Marsala, Via Trento, Viale Primo Maggio, Via del Poderuccio, Via del Ponticino, Via Trieste
<u>MONTEMERANO</u>	<u>Montemerano</u>	Via Italia, La Piaggiola, Piazza del Castello, Piazza del Forno, Piazza del Campanile, Piazza San Martino, Piazza Solferino, Piazza del Ritiro, Piazza Canzanelli,
	<u>Poderi di Montemerano</u>	<u>Non è inibita</u>
<u>SATURNIA</u>	<u>Saturnia</u>	Piazza Vittorio Veneto, Via Mazzini, Via di Porta Romana, Via Italia.
<u>ALTOCOLLINARE</u>	<u>Capanne</u>	Piazza della Chiesa
	<u>Poggio murella</u>	Piazza della chiesa e strada centrale comunale da loc. Il Basso a Loc. Il Termine esclusi
	<u>San martino sul fiara</u>	Piazza della Chiesa, Via Diaz
<u>MARSILIANA</u>	<u>Marsiliana</u>	Piazza della Chiesa e edifici Ente maremma che formano il blocco genetico (pertinenze della chiesa e edifici del Bar , Posta ecc.)
	<u>Sgrilla</u>	<u>Non è inibita</u>
	<u>Sgrillozzo</u>	<u>Non è inibita</u>

Recupero Edilizio. Tale termine indica la categoria della **ristrutturazione edilizia** ed è finalizzato al consolidamento statico ed alla riorganizzazione funzionale tramite la modifica di elementi diversi anche strutturali in relazione all'importanza dell'immobile: **Ristrutturazione 1** -La categoria di intervento di ristrutturazione edilizia **Ris.1** (ristrutturazione **D1**) è individuata nelle planimetrie di

progetto con apposito simbolo e in Allegato I sono riportate le prescrizioni che attengono a questa categoria di intervento all'interno dei centri abitati.

Ristrutturazione 2-La categoria di intervento di ristrutturazione edilizia **Ris.2** (ristrutturazione **D3**) è individuata negli elaborati grafici con apposito simbolo e in Allegato I sono riportate le prescrizioni che attengono a questa categoria di intervento all'interno dei centri abitati.

Nuova edificazione. Tale termine indica sia la nuova edificazione vera e propria in aree non interessate dalla presenza di manufatti, sia la ristrutturazione urbanistica di edifici esistenti di scarso valore architettonico, sia il recupero di volumetria con parziale ampliamento dell'immobile che conduca ad un manufatto che per dimensioni, caratteristiche e ingombri nel lotto di pertinenza sia completamente diverso dall'originario. Tali interventi si dividono in:

NE 1- (sostituzione edilizia con addizioni volumetriche) La categoria di intervento di nuova edificazione **N.E 1** è ammessa per tutti gli edifici che negli elaborati grafici il Piano Operativo ha individuato intendendo recuperare con nuove funzioni volumetriche esistenti o ha attribuito potenzialità di ampliamento secondo quanto riportato in Allegato I

N.E.2- (ristrutturazione urbanistica) La categoria di intervento di nuova edificazione **N.E 2** è ammessa per tutti gli edifici che negli elaborati grafici di Piano non sono contrassegnati da apposito simbolo. (ristrutturazione **D4**)

NE 3- (nuova edificazione) Si riferisce alle aree completamente inedificate comprese o meno in atti di pianificazione consolidati e, in attesa di ulteriore definizione dei perimetri e dei criteri e degli standard, ha la funzione di rispondere alla domanda di nuova edificazione e dare completezza e consistenza agli insediamenti esistenti. Il presente P.O. intende attuare la nuova edificazione per mezzo di lotti di completamento soggetti a perequazione oltre a completare gli ultimi lotti di zone di espansione nelle quali risultino terminate le opere di urbanizzazione. Queste dovranno essere ultimate e prese in carico prima di qualsiasi intervento di completamento. Tutti i progetti, oltre alle prescrizioni riportate in Allegato I, dovranno precisare puntualmente il disegno della rete stradale, degli spazi pubblici, delle sistemazioni a terra, la definizione dei margini dell'intervento e le relazioni con il contesto urbano e ambientale circostante.

b) Disciplina della perequazione

Il presente P.O. disciplina il concetto di perequazione distinguendo la pura perequazione attuativa (cioè la diretta realizzazione di opere di miglioramento della qualità urbana) da quella monetizzata. Nelle tabelle riferite ad ogni UTOE sono indicati gli interventi soggetti a perequazione attuativa con cessione delle aree realizzate a servizio della collettività e quelli soggetti a monetizzazione.

Nel caso della Perequazione Attuativa una convenzione pubblico privato, stabilirà prima del rilascio del Permesso a Costruire, le realizzazioni da effettuare in base a quanto riportato nelle tabelle riferite a ogni singolo intervento e nelle Tavole di Progetto di Piano.

La Perequazione Monetizzata (come descritto nella relazione introduttiva avente valore di studio) è invece finalizzata al miglioramento del sistema delle opere pubbliche a servizio degli insediamenti e si applica sia agli interventi di nuova edificazione la cui rappresentazione cartografica abbia dimostrato l'impossibilità della Perequazione Attuativa sia agli interventi di ampliamento.

Per la disciplina della perequazione riferita alle singole UTOE si applica in via transitoria il contributo stabilito nell'incremento del 50% degli oneri di urbanizzazione.

Capo II UTOE

Art. 28 – UTOE di Saturnia

A recepimento del PIT in relazione alla nuova edificazione o al consolidamento del tessuto urbano esistente il P.O. prescrive che:

- *<<le integrazioni e i completamenti edilizi dell'insediamento urbano di Saturnia dovranno essere improntati verso interventi coerenti e compatibili con i valori espressi dal paesaggio in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa;*
- ***Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del nucleo storico di Saturnia e dell'intorno territoriale ad esso adiacente, sono ammissibili condizione che:***
 - *siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti e compatibili con tali caratteri, con il contesto urbano e con la consuetudine edilizia dei luoghi,*
 - *sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto urbano storicizzato;*
 - *siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al nucleo e le relative opere di arredo;*
 - *sia conservata la percezione dell'insediamento storico;*
 - *le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il centro storico e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.*
- ***Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:***
 - *non siano compromessi i caratteri morfologici del nucleo storico, della relativa percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso, con particolare riguardo ai margini urbani, siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere);*
 - *non siano compromessi le risorse naturali, i valori identitari e simbolici propri dei siti termali, gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio e la relativa percettibilità;*
 - *siano mantenuti e riqualificati i contesti interessati dall'intervento;*
 - *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;*
 - *sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.*
- ***Non siano ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.***

ai fini del recepimento della scheda del Pit definita:<<elementi della percezione>> il P.O. prescrive che:

- **nella nuova edificazione o nelle addizioni volumetriche in ampliamento siano valutabili attraverso la presentazione di adeguati elaborati grafici e rispettate**
 - *Visuali panoramiche ‘da’ e ‘verso’, percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere*
 - *Strade di valore paesaggistico che immettono al centro abitato*

Il presente P.O in relazione agli interventi diffusi o minuti di trasformazione urbana aventi valore percettivo prescrive che:

- ***i gestori delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) riducano i dimensionamenti degli impianti attraverso l'uso di tecnologie più evolute, sostituiscano gli elementi obsoleti, utilizzino in condivisione le strutture di supporto. Tali prescrizioni sono date al fine di evitare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo. L'applicazione della norma agisce nel momento in cui si richieda qualsiasi titolo abilitativo anche di semplice asseverazione o che necessiti di autorizzazione paesaggistica***
- *nelle richieste di autorizzazione paesaggistica sia presente un elaborato progettuale che consenta di salvaguardare e valorizzare i tracciati panoramici e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico e lungo la viabilità;*
- *nelle richieste di autorizzazione paesaggistica sia presente un elaborato progettuale che consenta di valutare quanto i progetti di trasformazione o di adeguamento edilizio di qualsiasi natura garantiscano l'accessibilità ai punti e aree di belvedere di fruizione pubblica e attenuino gli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici*
- *non siano consentiti nuovi depositi a cielo aperto tranne che per opere di cantierizzazione legate a specifici titoli abilitativi*
- *che, nel caso si voglia dotare gli edifici esistenti di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, gli edifici classificati con le diciture D3, D4, possono collocare tali impianti sui tetti con le seguenti specifiche: 1) gli edifici D3 utilizzeranno la tecnologia del coppo fotovoltaico con struttura curva come quello tradizionale 2) gli edifici D4 installeranno la tecnologia dell'impianto integrato per una superficie di falda non superiore al 50% in modo che i contorni della copertura conservino una percezione tradizionale. sono escluse le altre forme di produzione di energia alternativa e non è possibile installare tali impianti in edifici classificati con le diciture C e D1*

Indicazioni da Piano Strutturale

Numero di alloggi massimo 45

Edilizia turistico ricettiva (con tipologie da definire nel P.O.) posti letto 10

Abitanti insediabili aggiuntivi 140

Attuazione Primo P.O. dimensioni massime :

Numero di alloggi massimo 15

Nuova edificazione per Edilizia turistico ricettiva 0

Abitanti insediabili aggiuntivi 42

- **La città da conservare**

Saturnia entro le mura ciclopiche.

Il centro abitato di Saturnia si considera quello perimetrato dalle mura ciclopiche, ma la piccola comunità medievale ne occupa una minima parte e cioè quella più prossima alla porta romana dove

viene costruito il castello, la chiesa e poche case strutturate come abitazioni coloniche con la stalla al primo piano e le stanze al secondo, raggiungibile tramite scala esterna e balzalo.

Nel 1462 Mastro Luca da Bagnacavallo è incaricato della ristrutturazione urbana del centro, e viene perimetrata un'area quadrangolare a nord dell'attuale piazza, e fino alla fine dell'800' tale quartiere assume il ruolo della fattoria degli Ximenes, con casa e stalle.

L'espansione novecentesca ha seguito in maniera spontanea la costruzione sulle strade, Via Italia e Via Mazzini, bagno secco, e Via Aurinia.

Il Piano strutturale pone l'obiettivo della piena conservazione del nucleo antico di Saturnia, della riorganizzazione e di una riqualificazione delle aree interne al nucleo edificato

Saturnia è stata oggetto di schedatura.

All'interno di questo ambito si prescrive la piena conservazione materica e morfologica degli edifici, dei loro caratteri architettonici e di tutti gli elementi significativi presenti nelle strutture. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione né di demolizione a meno che non siano puntualmente individuati e normati nel presente Piano Operativo.

Il presente primo stralcio del P.O. individua:

-Le categorie e modalità di intervento relative ai singoli edifici attraverso le prescrizioni in Allegato I;

-Gli ambiti da sottoporre a piano di Recupero, sia per cause di degrado che di insufficienza di ordine strutturale e funzionale;.

Gli interventi edilizi come già sopra evidenziato saranno articolati in:

Conservazione

Recupero edilizio

▪ **La città da consolidare**

Lungo la Via Aurinia

Questo ambito riguarda le espansioni relativamente recenti che si sono sviluppate all'interno delle mura lungo la Via Aurinia. Esiste pertanto un rapporto molto delicato tra questa area e il centro antico e viceversa.

Il Piano Operativo prevede:

-il consolidamento della zona attuale per quanto riguarda la parte costruita,

-la riqualificazione dell'unico fabbricato ad uso artigianale;

-la indicazione delle aree di nuova edificazione con precisazione delle quantità, dello schema di impianto urbanistico e delle tipologie edilizie

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Conservazione

- Recupero edilizio

- Nuova edificazione:

L'eventuale nuova edificazione avverrà esclusivamente attraverso una serie di episodi edilizi, legati alla realizzazione di un viale di accesso qualificante l'aggregato urbano, con realizzazioni che richiamino la stratificazione edilizia del nucleo antico sia nelle morfologie risultanti sia nelle finiture superficiali. All'interno di questa area viene inoltre individuata una porzione da destinare a PEEP.

▪ **Espansione novecentesca**

Contrada la Croce, .

Nel 1926 l'area della chiesetta della Madonna delle Nevi sulla antica strada per le Capanne è sistemata a cimitero; qui intorno nasce negli ultimi anni un piccolo quartiere residenziale di villette, e il crescente traffico turistico diventa l'occasione del posizionamento di un punto di ristoro e ritrovo e vi viene aperta una pizzeria. Successivamente è stata avviata una attività per lo sfruttamento delle risorse termali reperite in loco che attraverso l'ottenuto riconoscimento regionale ha la necessità di espansione e rappresenta l'unico episodio del P.S. nel quale il perimetro della UTOE (limite del Territorio Urbanizzato) deve essere ampliato per l'accoglimento di un piano di settore legato al programma industriale di sfruttamento della risorsa.

Il Piano Operativo urbanistico prevede :

-La riorganizzazione della viabilità relativa alla Strada vicinale di Sterpeti che attraversa la zona nel crinale;

-L'adeguamento del sistema fognario

-Indicazione delle aree di nuova edificazione con precisazione delle quantità, dello schema di impianto urbanistico e delle tipologie edilizie, prescrizione per la progettazione delle aree di margine tra le parti edificate e le zone limitrofe boscate e rurali.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Recupero edilizio

- Nuova edificazione.

Sintesi tabellare degli interventi previsti

SUPERFICIE PEREQUATIVA MQ.	INDIVIDUAZ. DEI LOTTI	SUP. LOTTO MQ.	SUP. COPERTA MQ.	N° PIANI	SUP. UTILE MQ.	DESTINAZ. D'USO	AREE PARCH. MQ.	VERDE PUBBLICO MQ.	ABITANTI INSEDIABILI N°	N° ALLOGGI
760	'A'	1.930	150	2	300	R	760	0	6	2
700	'B'	1.890	150	2	300	R	700	0	6	2
665	'C'	1.870	150	2	300	R	665	0	6	2
Monetizzazione	'D'	4.230	220	1	220	R	0	0	4	1
Area PEEP	'E'	3.540	450	2	900	R	0	0	18	6
2125	TOTALE	13.460	1.120		2.020		2125		40	13

Gli interventi denominati con le lettere A,B,C, dovranno essere realizzati tramite Piano Attuativo convenzionato a parità di numero di alloggi, di piani e di quanto riportato in tabella. La rappresentazione riportata nella Tav. 4.3 di Progetto di Piano in merito alla distribuzione dei lotti ha quindi valore indicativo e non prescrittivo ad eccezione delle aree nelle quali sono da collocarsi le opere di urbanizzazione.

Art. 29 - UTOE altocollinare (Capanne, Poggio Murella, San. Martino)

Indicazioni da Piano Strutturale

Numero di alloggi massimo 78

Edilizia turistico ricettiva (con tipologie da definire nel P.O.): posti letto 15

Edilizia per attività produttive aggiuntive 8

Abitanti insediabili aggiuntivi 140

Attuazione Primo P.O. dimensioni massime

Numero di alloggi massimo 24

Nuova edificazione per Edilizia turistico ricettiva 0

Edilizia per attività produttive aggiuntive 4

Abitanti insediabili aggiuntivi 42

Capanne descrizione e prescrizioni

L'abitato nasce probabilmente nel 1462, quando la Repubblica senese tenta la rinascita di Saturnia tramite coloni lombardi, il piccolo nucleo di case, pur avendo la chiesa, non conosce mai un grande sviluppo, il confronto catastale tra il 1825 ed il 1940 parla di un raddoppio delle case.

Il Piano Operativo dovrà prevedere:

- L'adeguamento del sistema fognario
- Indicazione delle aree di nuova edificazione, con precisazione delle quantità come riportato ai punti successivi, dello schema di impianto urbanistico e delle tipologie edilizie, prescrizione per la progettazione delle aree di margine tra le parti edificate e le zone limitrofe boscate e rurali.

Il piano Operativo recupera le categorie di intervento edilizio relative a Conservazione e Recupero, e in merito alle destinazioni d'uso prevede:

- il mutamento di destinazione d'uso dei piani terreni per fini produttivi purché le attività non risultino dotate di impianti molesti dal punto di vista del rumore, emissione di fumi, calore generato da condizionatori
- Il mutamento di destinazione ai piani terreni per fini residenziali quando non si creino nuove unità immobiliari

Al Nucleo insediativo di Capanne il Piano Strutturale attribuisce alcune prestazioni di carattere residenziale che rafforzino il ruolo di invariante strutturale attraverso precise azioni di individuazione puntuale degli interventi, di caratterizzazione architettonica con realizzazione in pietra a facciavista, in modo tale che venga rafforzata l'identità del nucleo.

Nel primo P.O. all'insediamento di Capanne non sono assegnate quantità edificatorie.

Poggio Murella descrizione e prescrizioni

L'abitato è nominato fin dal 1188 con il nome di *Motedrelle*, ed al 1825 è costituito da pochi nuclei di case. Nel 1940 è quasi raddoppiato, grazie anche alla famiglia Zammarchi, che essendo promotrice della costruzione della chiesa di San Giuseppe e del proprio palazzo contribuisce alla formazione dell'elemento urbano della piazza paesana.

Il Piano Operativo prevede :

- L'adeguamento del sistema fognario
- Indicazione delle aree di nuova edificazione con precisazione delle quantità, dello schema di impianto urbanistico e delle tipologie edilizie, prescrizione per la progettazione delle aree di margine tra le parti edificate e le zone limitrofe boscate e rurali.

Gli interventi edilizi- sono articolati in:

- Conservazione
- Recupero edilizio
- Nuova edificazione

Il P.S. conferma la previsione del lotto di PRG a) di superficie di mq. 1500- sup. coperta mq.150- altezza 2 piani- superficie lorda mq. 300, parcheggio pubblico di mq. 600, il tutto per la realizzazione di un massimo di 4 alloggi non riportati nella tabella riassuntiva del dimensionamento.

Sintesi tabellare degli interventi previsti

SUPERFICIE PEREQUATIVA MQ.	INDIVIDUAZ. DEI LOTTI	SUP. LOTTO MQ.	SUP. COPERTA MQ.	N° PIANI	SUP. UTILE MQ.	DESTINAZ. D'USO	AREE PARCH. MQ.	VERDE PUBBLICO MQ.	ABITANTI INSEDIABILI	N° ALLOGGI
300	'A'	1.915	150	1	150	R	300	-	3	1
95	'B'	855	100	1	100	R	95	-	2	1
monetizzaz	'C'	815	70	1	70	R	-	-	2	1
105	'D'	1.565	150	1	150	R	105	-	3	1
monetizzaz	'E'	-	90	1	90	R	-	-	2	1
500	TOTALE	5.140	560		560		500		12	5

**Nel primo P.O. viene stabilito che le aree da completare del PRG del 1998 risulti la seguente:
Zona F2 - Pratini delle Stelle, con consegna delle opere di urbanizzazione e ultimazione del lotto a destinazione turistico ricettiva (vedi Allegato IV)**

San Martino descrizione e prescrizioni

Fin dal 1188 è conosciuta la chiesa di San Martino (patrono di Lucca dal 724), quella originaria però è stata sostituita a fianco della precedente nel 1953.

Nel 1761 l'abitato consiste di 21 case tutte disposte su una strada, la consistenza urbana raddoppia tra il 1825 ed il 1940 come si vede nelle piante catastali

La strada urbana viene raddoppiata con la sistemazione a tornante della strada per Sovana

L'espansione del piccolo centro va sulla strada, *in piano*, per Catabbio dove sono posizionati il cimitero ed il consorzio.

Il Piano Operativo prevede ::

-L'adeguamento del sistema fognario

-Indicazione delle aree di nuova edificazione con precisazione delle quantità, dello schema di impianto urbanistico e delle tipologie edilizie, prescrizione per la progettazione delle aree di margine tra le parti edificate e le zone limitrofe boscate e rurali.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Conservazione

- Recupero edilizio

- Nuova edificazione

Il P.S. conferma la previsione del lotto a) di PRG di superficie di mq. 1600 - sup. coperta mq.200 - altezza 2 piani di cui il piano terra a destinazione commerciale per mq.200 - superficie lorda mq. 400, parcheggio pubblico di mq. 480, verde pubblico mq.480 il tutto per la realizzazione di un massimo di 2 alloggi non riportati nella tabella riassuntiva del dimensionamento.

Sintesi tabellare degli interventi previsti

SUPERFICIE PEREQUATIVA MQ.	INDIVIDUAZ. DEI LOTTI	SUP. LOTTO MQ.	SUP. COPERTA MQ.	N° PIANI	SUP. UTILE MQ.	DESTINAZ. D'USO	AREE PARCH. MQ.	VERDE PUBBLICO MQ.	ABITANTI INSEDIABILI	N° ALLOGGI
505	'B'	1.575	150	1	150	R	505	-	3	1
480	'C'	1.520	150	1	150	R	480	-	3	1
1.195	'D'	2.845	150	1	150	R	690	-	3	1

315	'E'	2.710	150	1	150	R	315	-	3	1
845	'F'	2.865	150	1	150	R	845	-	3	1
305	'G'	1.850	150	1	150	R	305	-	3	1
655	'H'	2.605	250	1	250	A	655	-	-	
630	'I'	2.235	250	1	250	A	630	-	-	
4.930	TOTALE	18.205	1.400		1.400		4.425		18	6

Art.30 - UTOE di Montemerano, (Poderi di Montemerano e Montemerano)

Indicazioni da Piano Strutturale

Numero di alloggi massimo 47

Edilizia turistico ricettiva (con tipologie da definire nel R.U.): posti letto 0

Edilizia per attività produttive aggiuntive 2

Abitanti insediabili aggiuntivi 144

Attuazione Primo P.O. dimensioni massime

Numero di alloggi massimo 18

Nuova edificazione per Edilizia turistico ricettiva 0

Edilizia per attività produttive aggiuntive 0

Abitanti insediabili aggiuntivi 44

Montemerano descrizione e prescrizioni

▪ La città da conservare

Montemerano dentro le mura

▪ La città da conservare : Montemerano dentro le mura

Il centro storico di Montemerano conta tre cerchie murarie che hanno perimetrato i tre diversi momenti di espansione prima del XV secolo.

I' Il primo insediamento, è identico per morfologia a quello di Manciano con mura a forma ovoidale con il fortilizio e la chiesetta dell'Assunta ed il fossato a protezione coincidente con l'attuale Via Italia.

I'' La prima espansione ai piedi del borgo fortificato, è recintata da nuove mura nel 1407 su iniziativa della repubblica di Siena ed il riferimento religioso è la chiesa di San Lorenzo, che conosciuta fin dal 1188, è in alto rispetto alla espansione del XIII-XIV secolo, ma costruita sul perimetro esterno della cerchia più antica.

I''' Il terzo anello di mura è in effetti una recinzione di orti e casupole ma la sua originaria importanza è quella della protezione della chiesa di San Giorgio del 1430, con la previsione di una piccola porzione di espansione.

Il Piano Strutturale identifica l'insieme definito dai punti precedenti come invariante strutturale.

Il Piano operativo recupera le categorie di intervento edilizio contenute nella disciplina vigente e in merito alle destinazioni d'uso prevede:

-il mutamento di destinazione d'uso dei piani terreni per fini produttivi purché le attività non risultino dotate di impianti molesti dal punto di vista del rumore, emissione di fumi, calore generato da condizionatori .

Il mutamento di destinazione ai piani terreni per fini residenziali quando non si creino nuove unità immobiliari

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Conservazione
- Recupero edilizio

• **Espansione ottocentesca e Contrada la Croce.**

La crescita demografica dei primi del novecento ha portato alla costruzione di un nuovo quartiere fuori dalla Porta del Rosario e la sistemazione della piazza con il posizionamento della fontana commemorativa dell'arrivo dell'acquedotto del 1913 . Nel 1926 viene realizzato l'asilo infantile attraverso una geniale interpretazione della continuità generazionale delle famiglie che avevano perso alcuni familiari nel conflitto 1915-1918 (la facciata è un vero e proprio monumento ai caduti e in adiacenza a questa, sul retro, viene realizzato l'edificio che ospita l'asilo infantile)

La sistemazione della strada delle Collacchie ai primi del novecento permette di evitare il centro abitato ma l'arrivo al paese viene segnato da una croce di ferro che diventa il simbolo del nuovo quartiere cresciuto intorno a questo snodo stradale. Negli ultimi decenni la crescita del traffico turistico ha portato il posizionamento di servizi di ristorazione.

Il Piano operativo recupera le categorie di intervento edilizio contenute nella disciplina vigente e in merito alle destinazioni d'uso prevede:

-il mutamento di destinazione d'uso dei piani terreni per fini produttivi purché le attività non risultino dotate di impianti molesti dal punto di vista del rumore, emissione di fumi, calore generato da condizionatori.

-il mutamento di destinazione ai piani terreni per fini residenziali quando non si creino nuove unità immobiliari.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

Conservazione

Recupero edilizio

▪ **La città da consolidare**

Edilizia Novecentesca.

La localizzazione fuori porta San Giorgio del piano di edilizia popolare ha iniziato il fenomeno di espansione di Montemerano verso Nord Est, andando a riempire quell'area perimetrata dalle due strade delle Collacchie e da Via Enrico Fermi (antica direttrice per Scansano), da pochi anni anche la strada verso la chiesa della Madonna del Cavalluzzo è diventata zona residenziale per la costruzione del complesso San Giorgio.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

Conservazione

Recupero edilizio

Nuova edificazione

Sono da tutelare le visuali verso Montemerano, in particolare dalla S.P.159 verso il centro storico. In tal senso sono da tutelare gli oliveti e l'area compresa tra la S.P.159, il cimitero, il centro storico e l'edificio in Loc. La Piaggia. Le conferme del P.S seguenti non sono realizzabili nel presente P.O.

Il P.S. conferma la previsione del lotto a) di PRG superficie di mq. 500- sup. coperta mq.120- altezza 1 piano superficie lorda mq. 120, il tutto per la realizzazione di un massimo di 1 alloggio non riportato nella tabella riassuntiva del dimensionamento.

Il P.S. conferma la previsione del lotto b) di PRG superficie di mq. 700- sup. coperta mq.120- altezza 2 piano superficie lorda mq. 240, il tutto per la realizzazione di un massimo di 2 alloggi già presenti nel PRG non riportati nella tabella riassuntiva del dimensionamento

Sintesi tabellare degli interventi previsti

SUPERFICIE PEREQUATIVA MQ.	INDIVIDUAZ. DEI LOTTI	SUP. LOTTO MQ.	SUP. COPERTA MQ.	N° PIANI	SUP. UTILE MQ.	DESTINAZ. D'USO	AREE PARCH. MQ.	VERDE PUBBLICO MQ.	ABITANTI INSEDIABILI	N° ALLOGGI
285	'A'	2.985	150	1	150	R	-	-	3	1
185	'B'	2.285	150	1	150	R	-	-	3	1
270	'C'	5.120	150	1	150	R	270	-	3	1
monetizz	'D'	2.045	90	1+s	90	R	-	-	2	1
180	'E'	1.460	150	1	150	R	-	-	3	1
550	'F'	1.630	150	1	150	R	-	-	3	1
monetizz	'G'	2.050	150	1	150	R	-	-	3	1
monetizz	'H'	1.280	130	1	130	R	-	-	3	1
monetizz	'I'	1.050	150	1	150	R	-	-	3	1
monetizz	'L'	1.175	150	1	150	R	-	-	3	1
monetizz	'M'	170	95	1	95	R	-	-	2	1
210	'N'	410	95	1	95	R	-	210	2	1
1.680	TOTALE	21.660	1.610		1.610		270	210	31	12
<i>DATO COMPLESSIVO VERDE PUBBLICO DI R.U.</i>								4.095		

Nel primo R.U viene stabilito che le aree da completare del PRG del 1998 risultino le seguenti tramite preventiva consegna delle opere di urbanizzazione (vedi Allegato IV):

	INDIV. AMBITI UNITA.	SUP. TOT. MQ.	SUP. COP. MQ.	N° PIANI	SUP. UTILE MQ.	IUT. MQ/M Q	DEST. D'USO	AREE PUBBLICHE			ABIT. INSED.	POSTI LETTO
								ASILO VERDE MQ.	PARCH. MQ.	MQ.		
	ER 4	8.000	120x4 =480	2	960	0,12	R	-	1.000	2.000	24	
	EAI 7	10.800	240x3 = 720 A 120x2 R	1A 2R	720A 480 R	0,12	A-R- C*	-	300	-	6	
	TOT.	18.800	1.440		1.680			1.500	1.300	2.000	30	
Nota ER4	Deve essere realizzato l'ultimo lotto per 120mq. (un alloggio)											
Nota EAI7	Devono essere realizzati 2 lotti artigianali (sup area mq.6.200) Devono essere realizzati 2 lotti residenziali di 120 mq ciascuno (2 alloggi) (sup. area mq.3.000) La simbologia C* indica il recupero a fini commerciali di ex impianto artigianale (sup. area mq. 1600) (Variante dcc 50 del 16.07.2003)											
	Complessivamente nel dimensionamento devono essere calcolati 3 alloggi											

Poderi di Montemerano descrizione e prescrizioni

Poco distante dal centro murato di Montemerano, si trova l'insediamento sparso detto Poderi di Montemerano. E' sostanzialmente costituito da alcuni nuclei di case coloniche aggregate, la sua nascita è da far risalire al 1595 quando viene istituita la Commenda di San Pietro scorporando porzioni di terre a quattro antiche corti. Nella porzione della Corte di Montemerano si crearono spontaneamente i quattro nuclei che compongono l'attuale località. Negli anni '50 viene realizzata la chiesa, che attribuisce una centralità ai quattro agglomerati.

Dalla mappa del catasto Leopoldino si nota che dall'aggregato di case dei poderi di Sotto scorre una strada sulla quale si concentrano i vari gruppi di case fino alla fonte di San Pietro, dove vicino vi era

la chiesa, unici gruppi non posti su tale strada sono le case Ciani, il castelletto Santarelli ed il Podere dei Monti.

L'arrivo della nuova strada delle Collacchie diventa l'elemento separatore che porta lo sviluppo dell'abitato nella parte più a monte; così si espande il nucleo delle case Ciani per la costruzione della Locanda. Il centro dell' insediamento diventa il nucleo detto case Detti dove viene costruita sia la chiesa che la scuola.

L'abitato si pone assialmente rispetto alla strada delle Collacchie anche se una piccola propaggine tende verso Manciano, recuperando la direttrice del vecchio percorso che seppure in maniera ridotta è ancora usato, prevalentemente dai residenti e proprietari di orti.

Al Nucleo insediativo dei Poderi di Montemerano il Piano Strutturale attribuisce alcune prestazioni di carattere residenziale che rafforzino il ruolo di invariante strutturale. Attraverso precise azioni di individuazione puntuale si opererà in modo tale che venga rafforzata l'identità dei singoli nuclei anche recuperando la caratterizzazione architettonica della pietra a facciavista.

Il Piano operativo recupera le categorie di intervento edilizio contenute nella disciplina vigente e in merito alle destinazioni d'uso prevede:

-Il mutamento di destinazione d'uso dei piani terreni per fini produttivi purché le attività non risultino dotate di impianti molesti dal punto di vista del rumore, emissione di fumi, calore generato da condizionatori

-Il mutamento di destinazione ai piani terreni per fini residenziali quando non si creino nuove unità immobiliari

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

Conservazione

Recupero edilizio

Nuova edificazione

Il Piano operativo identificherà le localizzazioni puntuali in adiacenza al consolidato con realizzazioni che richiamino la stratificazione edilizia dei nuclei antichi sia nelle morfologie risultanti che nelle finiture superficiali

Sintesi tabellare degli interventi previsti

SUPERFICIE PEREQUATIVA MQ.	INDIVIDUAZ. DEI LOTTI	SUP. LOTTO MQ.	SUP. COPERTA MQ.	N° PIANI	SUP. UTILE MQ.	DESTINAZ. D'USO	AREE PARCH. MQ.	VERDE PUBBLICO MQ.	ABITANTI INSEDIABILI	N° ALLOGGI
320	'A'	2.260	150	1	150	R	320	-	3	1
485	'B'	2.705	150	1	150	R	485	-	3	1
860	'C'	2.155	150	1	150	R	860	-	3	1
60	'D'	660	70	1	70	R	-	-	2	1
140	'E'	1.975	150	1	150	R	140	-	3	1
460	'E'	1.940	150	1	150	R	460	-	3	1
2.265	TOTALE	11.695	820		820		2.265	-	17	6
<i>DATO COMPLESSIVO VERDE PUBBLICO DI R.U.</i>								1.410		

Art. 31 UTOE di Manciano

Indicazioni da Piano strutturale

Numero di alloggi massimo 160

Edilizia turistico ricettiva (con tipologie da definire nel P.O.):posti letto 0

Edilizia per attività produttive aggiuntive 10

Abitanti insediabili aggiuntivi 550

Attuazione Primo P.O. dimensioni massime

Numero di alloggi massimo 48

Nuova edificazione per Edilizia turistico ricettiva 0

Edilizia per attività produttive aggiuntive 5

Abitanti insediabili aggiuntivi 165

Manciano descrizione e prescrizioni

▪ La città da conservare

Manciano dentro le mura.

L'antico centro storico di Manciano è quello racchiuso nel circuito murario del 1489, l'abitato nasce dallo sviluppo di tre distinti tessuti urbani nati in epoche diverse.

I' Il primo insediamento nasce sull'apice della collina, intorno al fortilizio di avvistamento, sono costruite le prime case e la chiesa di Sant'Andrea, il tutto è recintato da mura con perimetro ovoidale, anche se la ristrutturazione del XVIII secolo ha stravolto l'immagine medievale.

L'arrivo all'abitato era difeso da un fossato, oggi la sua ampiezza è rintracciabile nei percorsi di Via Cesare Battisti e Via Ricasoli.

I''Una volta esaurito lo spazio intorno alla rocca nasce un nuovo abitato distinto ma unito, il centro è l'attuale piazza Matteotti dove vi era la chiesa di Santa Lucia (ristrutturata nel 1955 come ufficio postale, oggi chiamata dai paesani ex biblioteca); Via Roma è la strada in salita che collega il nuovo borgo al castello, alla sua sommità vi è la torre campanaria del 1477; Via Saffi, e Borgolungo sono le due strade in piano.

I''' Nel 1489 viene alzata una nuova cerchia muraria perimetrando il costruito e prevedendo un'espansione a forma di conchiglia (ad imitazione della piazza del Campo di Siena) ed in questa nuova cinta muraria viene inserita la chiesa di San Leonardo ed un nuovo quartiere con strade parallele delle quali la testa di ponte è l'ospedale di Sant'Andrea poi trasformato in casa della Misericordia.

Il Piano operativo recupera le categorie di intervento edilizio contenute nella disciplina vigente e in merito alle destinazioni d'uso prevede:

-il mutamento di destinazione d'uso dei piani terreni per fini produttivi purché le attività non risultino dotate di impianti molesti dal punto di vista del rumore, emissione di fumi, calore generato da condizionatori.

-il mutamento di destinazione ai piani terreni per fini residenziali quando non si creino nuove unità immobiliari

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

Conservazione

Recupero edilizio

Riqualificazione del centro antico in particolare Piazza Garibaldi con lo spostamento delle funzioni legate alla Fraternità della Misericordia (autoambulanze, servizi funebri) al di fuori del centro

storico. Creazioni di servizi legati allo svago con recupero dei locali situati ai piani terreni dei fabbricati prospicienti la piazza.

La Collina di Manciano e la sua espansione tra il XIX ed il XX secolo dentro le vie di Circonvallazione.

Nel 1825 Manciano è ancora delimitato dalle mura tardomedievali, ma tra l'ottocento ed il novecento fa registrare due distinte espansioni, la prima è quella regolamentata dal piano regolatore ottocentesco di Aldo Aldi che determina l'espansione in direzione Nord Ovest, sulla quale i manufatti avranno caratteristiche liberty. Questo comprende la sistemazione di Piazza Garibaldi con le Scuole, il giardino, la fontana, e la casa della Misericordia, l'apertura del Viale XX Settembre che sbocca nel parco, ed accanto, villa Teresa, villa Aldi Mai e l'Ospedale.

La seconda espansione, è quella delle case che vengono costruite sul tracciato di Via Marsala che, si presenta come un asse edilizio che raggiunge la chiesina della Santissima Annunziata. Inizia il fenomeno dello spostamento dei servizi commerciali

Via Marsala è un atipico corso cittadino, da considerare tale in quanto vi sono presenti varie attività commerciali. Si è sviluppato quasi spontaneamente su una strada di accesso al borgo antico riadattando edifici costruiti differenti per stile, destinazione e periodi di edificazione. Ancora oggi restano ben leggibili il palazzo Sadun dei primi del Novecento, alcune ex stalle e magazzini, fino ai condomini degli anni sessanta.

Nel 1933 viene sistemata la strada di Circonvallazione Sud che corre esternamente all'abitato, il percorso parte dal muraglione della villa Aldi Mai e si allaccia alla fine di via Marsala. Nel tempo tale tracciato diventa parte integrante dell'abitato che necessita di un nuovo tracciato di circonvallazione. Così viene realizzata la strada di Circonvallazione Nord che definisce sia il limite del centro abitato che il grande parco Giuseppe Mazzini.

Le due Circonvallazioni diventano il perimetro del centro storico di Manciano, all'interno del quale insistono sia costruzioni recenti che edifici di pregio edificati nei primi del novecento.

Il Piano operativo recupera le categorie di intervento edilizio contenute nella disciplina vigente e in merito alle destinazioni d'uso prevede:

-il mutamento di destinazione d'uso dei piani terreni per fini produttivi purché le attività non risultino dotate di impianti molesti dal punto di vista del rumore, emissione di fumi, calore generato da condizionatori

-il mutamento di destinazione ai piani terreni per fini residenziali quando non si creino nuove unità immobiliari

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

Conservazione

Recupero edilizio

La nuova edificazione è consentita esclusivamente attraverso la conferma:

- del lotto b) sup. coperta mq.140-altezza 1 piano a destinazione parcheggio di cui mq. 120 privati e 20 da cedere al comune
- del lotto p) di superficie di mq. 560- sup. coperta mq.120-altezza 1 piano, superficie lorda mq. 120, il tutto per la realizzazione di un massimo di 1 alloggio non riportato nella tabella riassuntiva del dimensionamento
- del lotto r) di superficie di mq. 400- sup. coperta mq.60-altezza 2 piani - superficie lorda mq. 120, il tutto per la realizzazione di un massimo di 1 alloggio non riportati nella tabella riassuntiva del dimensionamento.

▪ **La città da consolidare**

La Collina dell'Edilizia Popolare Ina Casa, le zone residenziali di San Carlo, di San Giovanni, delle Fonti, della Passerina e di Prato Budello.

Nel dopoguerra viene sistemata la strada che conduce a Farnese e sui due lati, vi si affacciano nuovi edifici. Poco sopra, nel colle che affianca quello di Manciano, viene localizzata la zona di edilizia popolare.

Negli anni settanta la polarità urbana dal centro storico si sposta verso Piazza della Pace. Qui in un raggio limitato si concentrano alcuni servizi: le scuole, l'albergo, il consorzio e gli uffici dell'Ente Maremma, il rifornimento di carburante, il campo sportivo e la discoteca. In sostanza si opera la saldatura tra la Chiesina della Santissima Annunziata e il Cimitero. Il nuovo centro di aggregazione funzionale è attraversato dalla Strada Regionale 74.

Continua il fenomeno dello slittamento in piano dei servizi commerciali fino alla definizione di via Gramsci come principale nodo commerciale

Negli anni settanta nascono anche i quartieri residenziali a villette di San Giovanni, e quello di San Carlo sulla strada regionale 74. e negli anni successivi aumentano la loro consistenza tramite addizione. Contemporaneamente una nuova area di espansione è localizzata sull'antica strada per Capalbio che si caratterizza insieme alle zone di San Carlo e di San Giovanni per la tipologia abitativa non troppo densa senza però una adeguata copertura di servizi commerciali.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

Conservazione

Recupero edilizio

Nuova edificazione

Il Piano strutturale riconsidera la *pianificazione urbanistica consolidata* individuando i seguenti obiettivi:

-Riconoscimento come zona di recupero a destinazione mista l'area attualmente definita F5 dallo strumento urbanistico vigente, attraverso l'integrazione di funzioni residenziali, commerciali e artigianali;

-Riconoscimento del valore urbano del sistema complessivo Piazza della Pace - Via Gramsci per il consolidamento delle strutture commerciali e di servizio.

-Revisione delle localizzazioni relative alle zone artigianali comprendente anche l'eventuale destinazione ad espansione residenziale.

Il P.S. conferma la previsione del PRG. Non realizzabili nel primo P.O. :

- del lotto n) di superficie di mq. 1400- sup. coperta mq.200-altezza 2 piani di cui il piano terra a destinazione artigianale per mq.200- superficie lorda mq. 400,tutto per la realizzazione di un massimo di 2 alloggi non riportati nella tabella riassuntiva del dimensionamento.
- del lotto o) di superficie di mq. 320- sup. coperta mq.60-altezza 2 piani- superficie lorda mq. 120, il tutto per la realizzazione di un massimo di 1 alloggio non riportati nella tabella riassuntiva del dimensionamento.
- del lotto w) di superficie di mq. 1300- sup. coperta mq.200-altezza 2 piani -superficie lorda mq. 400 il tutto per la realizzazione di un massimo di 5 alloggi non riportati nella tabella riassuntiva del dimensionamento.
- del lotto g) di superficie di mq. 1800- sup. coperta mq.160-altezza 1 piano-superficie lorda mq. 160, il tutto per la realizzazione di un massimo di 2 alloggi riportati nella tabella riassuntiva del dimensionamento.

- del lotto i) di superficie di mq. 2200- sup. coperta mq.160-altezza 1 piano - superficie lorda mq. 160, il tutto per la realizzazione di un massimo di 2 alloggi non riportati nella tabella riassuntiva del dimensionamento.

Il Piano operativo individua gli spazi di ricucitura per individuare le aree destinate alla edificazione dei lotti di completamento in adiacenza o nei varchi del perimetro urbano consolidato.

Il Piano operativo individua gli spazi di ricucitura per individuare le aree destinate alla espansione del centro abitato in adiacenza o nei varchi del perimetro urbano consolidato e solo dopo la verifica dell'esaurimento delle convenzioni attualmente in essere.

Sintesi tabellare degli interventi previsti nel primo P.O

SUPERFICIE PEREQUATIVA MQ.	INDIVIDUAZ. DEI LOTTI	SUP. LOTTO MQ.	SUP. COPERTA MQ.	N° PIANI	SUP. UTILE MQ.	DESTINAZ. D'USO	AREE PARCH. MQ.	VERDE PUBBLICO MQ.	ABITANTI INSEDIABILI	N° ALLOGGI
Monetizz.	'A'	1.850	50	1	50	R	-	-	1	1
Monetizz.	'B'	1.960	150	1	150	R	-	-	3	1
60	'C'	3.320	150	1	150	R	60	-	3	1
165	'D'	1.760	150	1	150	R	165	-	3	1
Monetizz.	'E'	3.000	150	1	150	R	-	-	3	1
Monetizz.	'F'	3.745	150	1	150	R	-	-	3	1
Monetizz.	'G'	2.915	150	1	150	R	-	-	3	1
Monetizz.	'H'	3.595	150	1	150	R	-	-	3	1
755	'I'	3.810	150	1	150	R	755	-	3	1
Monetizz.	'J'	2190	150	2	300	R	-	-	3	1
140	'K'	2420	150	1	300	R	140	-	3	1
200	'L'	1.230	150	1	150	R	200	-	3	1
310	'M'	1.945	150	1	150	R	310	-	3	1
295	'N'	1.950	150	1	150	R	295	-	3	1
Monetizz.	'O'	1.615	150	1	150	R	-	-	3	
345	'P'	1.225	150	1	150	R	345	-	3	1
Monetizz.	'Q'	2.770	150	1	150	R	-	-	3	1
Monetizz.	'R'	905	100	1	100	R	-	-	3	1
495	'S'	2.590	150	1	150	R	495	-	3	1
890	'T'	2.600	250	1	250	A	890	-	0	
415	'U'	2.120	250	1	250	A	415	-	0	
735	'V'	2.290	250	1	250	A	735	-	0	
430	'W'	1.715	250	1	250	A	430	-	0	
5. 235	TOTALE	53.520	3.700		3.700		5. 235	0	55	18
DATO COMPLESSIVO VERDE PUBBLICO DI R.U.								7.870		

Nel primo P.O viene stabilito che le aree da completare del PRG del 1998 risultino le seguenti tramite preventiva consegna delle opere di urbanizzazione (vedi allegato IV):

- Zona F6- Hotel Boscaccio completamento come da cartografia di PRG
- Manciano - zone di espansione

	INDIVI. AMBITI UNITAR	SUP. TOTAL E MQ.	SUP. COPER T.MQ.	N° PIANI	SUP. UTILE MQ.	IUT. MQ/M Q	DEST. D'USO	AREE PUBBLICHE			ABIT. INSED.	POSTI LETTO
								ASILO MQ.	PARCH MQ.	VERDE MQ.		
	ER 8	24.500	120x19 = 2.280	2	4.560	0,18	R		3.000	3.100	114	
	TOT.	24.500	2.280		4.560		R		3.000	3.100	114	
Nota	È da realizzare un unico lotto per una sup. coperta di 240 mq che comporta un dimensionamento di 1 alloggio											

- Manciano - zone di espansione lotto e del Piano attuativo pubblicato su BURT n°30 del 27/07/2005

	INDIVI. LOTTI	SUP. TOTAL E MQ.	SUP. COPER T.MQ.	N° PIANI	SUP. UTILE MQ.		DEST. D'USO	AREE PUBBLICHE			ABIT. INSED.	POSTI LETTO
								ASILO MQ.	PARCH MQ.	VERDE MQ.		
	d	2700	340 150	2 2	680 300		C R				18	
	e	3150	600	2	1200		R		840		36	
	f	3000	420	1	420		R				10	
	TOT.	8850	1510		2600				940		64	
Nota	È da realizzare un unico lotto denominato <u>e</u> per una sup. coperta di 600mq che comporta un dimensionamento di 12 alloggi											

Art. 32 UTOE di Marsiliana (Marsiliana, Castello e Dispensa, Sgrilla, Sgrillozzo)

Indicazioni da Piano Strutturale

Numero di alloggi massimo 60

Edilizia turistico ricettiva (con tipologie da definire nel P.O.):posti letto 20

Edilizia per attività produttive aggiuntive 20

Abitanti insediabili aggiuntivi 210

Volumetria da recuperare a fini commerciali e direzionali mc 22.500 (Marsiliana()); mc. 5.000 (Sgrilla); mc.7.000 (Sgrillozzo)

Volumetria da recuperare a fini produttivi mc 5.000 (Marsiliana); mc. 2.500 (Sgrilla);

Attuazione Primo R.U. dimensioni massime

Numero di alloggi massimo 20

Nuova edificazione per Edilizia turistico ricettiva 0

Edilizia per attività produttive aggiuntive 10

Abitanti insediabili aggiuntivi 63.

Marsiliana-descrizione e prescrizioni

▪ La città da consolidare

Il nucleo iniziale dell'abitato moderno comprende la piazza con la chiesa ed il porticato per i negozi e uffici, tutti disegnati dall'architetto Luzzetti, nel 1960; da allora la crescita del borgo è evidente con la realizzazione costante di abitazioni e nuovi servizi, commerciali e pubblici, quali il cimitero, la palestra etc.

I limiti urbani di Marsiliana sono: a nord il parco del Castello che termina sul greto dell'Elsa, poi il confine tocca gli edifici storici della tenuta, quali la Dispensa e la Banditella, il Cimitero e l'aggregato del Camerone fin a tornare all'Albegna inglobando il campo sportivo e la cava di sabbia.

La particolare fondazione di Marsiliana, su terreni espropriati e parcellizzati risulta diversa da tutti gli altri centri urbani mancianesi dato che gli abitanti non hanno ancora consolidato una area limitrofa di pertinenza ed infatti le abitazioni confinano o con le aziende agricole o con il parco della residenza dei principi Corsini

Il Piano operativo recupera le categorie di intervento edilizio contenute nella disciplina vigente e in merito alle destinazioni d'uso prevede:

-il mutamento di destinazione d'uso dei piani terreni per fini produttivi purché le attività non risultino dotate di impianti molesti dal punto di vista del rumore, emissione di fumi, calore generato da condizionatori.

Il mutamento di destinazione ai piani terreni per fini residenziali quando non si creino nuove unità immobiliari.

Il Piano Operativo riconsidera la *pianificazione urbanistica consolidata* individuando i seguenti obiettivi:

-Riconoscimento come zona di recupero a destinazione mista l'area attualmente definita dal villaggio ex Ente Maremma, attraverso l'integrazione di funzioni residenziali, commerciali e artigianali;

-Riconoscimento del valore urbano del sistema complessivo formato dal villaggio Ente Maremma comprensivo degli edifici scolastici e degli impianti sportivi favorendo recuperi per il consolidamento delle strutture commerciali e di servizio fino a 300 mq da realizzare su aree pubbliche

-Revisione delle localizzazioni residenziali all'interno della zona artigianale;

-Recupero dell'area del Camerone anche in previsione della sede stradale di collegamento con la zona artigianale e la strada provinciale Marsiliana – Capalbio.

Nel Primo P.O viene previsto che gli impianti produttivi (Silos) presenti nella frazione di Marsiliana in loc. Camerone-Cooperativa siano trasferiti degli in aree già vocate a tali funzioni (zona D3 Sgrillozzo) contemporaneamente si prevede il recupero del manufatto storico (mc 23.500) per funzioni urbane non residenziali ma compatibili con funzioni direzionali, museali, congressistiche-. Il secondo P.O prevederà il recupero delle volumetrie produttive (mc.9.000). Il tutto in quanto si tratta di volumi e impianti edificati su aree di grande valore archeologico.

Nel secondo P.O. a sarà contemplata la definizione dell'intervento in loc. Marsiliana (ex area D3) per il recupero di volumetria esistente (circa mc.9.000). da destinare in quote del 45% a fini residenziali, (da calcolare come compresi all'interno dei 60 alloggi previsti), 25% a fini commerciali o artigianali integrate al territorio rurale, 30% a fini agricolo-produttivi. Tale intervento deve essere realizzato tramite piano attuativo.

Il Piano operativo individua gli spazi di ricucitura per individuare le aree destinate alla edificazione dei lotti di completamento in adiacenza o nei varchi del perimetro urbano consolidato.

Il Piano operativo individua gli spazi di ricucitura per individuare le aree destinate alla espansione del centro abitato in adiacenza o nei varchi del perimetro urbano consolidato e solo dopo la verifica dell'esaurimento delle convenzioni attualmente in essere.

Il P.S. conferma la previsione del PRG realizzabili nel primo P.O:

- del lotto d) di superficie di mq. 2750- sup. coperta mq.600-altezza 1 piano-destinazione commerciale- superficie lorda mq. 600, il tutto per la realizzazione di una attività commerciale non riportata nelle tabelle riassuntive del dimensionamento.

In merito al perimetro dell'insediamento si precisa che a seguito di verifica sulle sezioni di pericolosità idraulica in relazione al Fosso Camerone, tale perimetro può essere modificato in relazione alle esigenze di pericolosità idraulica.

Castello di Marsiliana e Dispensa - descrizione e prescrizioni

Parlando dell'insediamento di Marsiliana è d'obbligo comprendere sia la struttura fortificata medievale del castello (convertita in fattoria fortificata), con il sistema di fabbricati rurali presenti fin dal XVII secolo e con consistenza finale del XIX, che il *Borgo di Servizio* dell'Ente Maremma; questo è fondato al bivio di strade che c'è ai piedi della collina del castello, accanto al Camerone, nel 1908, scavando le sue fondamenta è affiorata una necropoli etrusca del VII sec. A.C.

Il bivio che è posto sulla strada regionale 74 è segnato dall'edicola di Sant'Andrea Corsini posizionata nel 1929 a segnare l'inizio della salita verso il castello.

Il Piano Strutturale riconoscendo il ruolo di alto valore documentale attribuisce le seguenti categorie di intervento edilizio:

Recupero del patrimonio edilizio esistente con operazioni di:

Restauro e risanamento conservativo nel Nucleo del Castello

Restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia nel nucleo di Dispensa.

Ampliamenti funzionali al consolidamento dell'abitato nel nucleo di Dispensa

Il Piano operativo stabilisce puntualmente le categorie di intervento e le classi di ristrutturazione per i singoli edifici.

Sintesi tabellare degli interventi previsti nel primo R.U

SUPERFICIE PEREQUATIVA MQ.	INDIVIDUAZ. DEI LOTTI	SUP. LOTTO MQ.	SUP. COPERTA MQ.	N° PIANI	SUP. UTILE MQ.	DESTINAZ. D'USO	AREE PARCH. MQ.	VERDE PUBBLICO MQ.	ABITANTI INSEDIABILI	N° ALLOGGI
650	'A'	2275	150	1	150	R	650	0	3	1
430	'B'	2145	150	1	150	R	430	0	3	1
491	'D'	1491	150	2	300	R	491	0	6	2
980	'E'	2440	150	2	300	R	980	0	6	2
1.030	'F'	2420	150	2	300	R	1.030	0	6	2
985	'G'	2460	150	2	300	R	985	0	6	2
270	'H'	3780	250	1	250	A	270	0	-	
270	'I'	3780	250	1	250	A	270	0	-	
245	'L'	3620	250	1	250	A	245	0	-	
5.351	TOTALE	24.411	1.650		2.250		5.351	0	30	10

Nel primo R.U viene stabilito che le aree da completare del PRG del 1998 risultino le seguenti tramite preventiva consegna delle opere di urbanizzazione (vedi allegato IV):

	INDIVID. AMBITI UNITARI	SUP. TOTAL MQ.	SUP. COP. MQ.	N° PIAN	SUP. UTILE MQ.	IUT. MQ/M Q	DEST. D'USO	AREE PUBBLICHE			ABIT. INSED.	POSTI LETT O
								ASIL. MQ.	PARC. MQ.	VERDE MQ.		
	EA 4	21.800	240x5 =1.200	1	1.200	0,12	A A R*			1.600	1.800	18
			240x3 = 720	2	720							
	TOTALE	21.800	1.920		2.640					1.600	1.800	18
Note	- deve essere rivisto il disegno di un lotto a causa del passaggio della linea di media tensione; - un lotto viene ricompreso nel nuovo ridisegno di R.U.											

Sgrilla - descrizione e prescrizioni

Il nucleo di Sgrilla è formato da elementi edilizi eterogenei stratificati in epoche diverse. Il nucleo più antico è costituito dagli edifici dell'imposto del carbone, uno dei quali oggi adibito a ristorante l'altro a residenza privata. Gli altri edifici risultano realizzati all'epoca della riforma fondiaria ad opera del Consorzio Agrario Provinciale, un altro dall'ente Maremma, un altro dalla Curia Vescovile ospitante la chiesa. L'insieme è posto lungo la S.R.74 e lo strumento vigente ha contemplato la possibilità di integrare una vecchia zona artigianale per la produzione di laterizi con una piccola area di espansione artigianale entrambe senza esito, con il risultato che l'antica localizzazione si è trasformata in un deposito a cielo aperto e la nuova previsione non si è realizzata. Complessivamente il nucleo ha una struttura di pianura circondata da ampi seminativi nudi sui quali si imposta il reticolo dell'appoderamento.

Il P.S. riconsidera la pianificazione consolidata e il primo P.O. attribuisce al Nucleo il ruolo funzionale di ingresso al Sistema Territoriale collinare con prestazioni che riguardano l'integrazione dei servizi, un potenziale e contenuto insediamento residenziale associato a funzioni artigianali, già per altro previsto dalla variante ai sensi della L.R.64/95, a recupero dei volumi esistenti, e la riqualificazioni delle aree artigianali per svolgere la prestazione richiesta compresa la ridefinizione dei parametri edilizi del PRG all'interno dei perimetri consolidati. E' inoltre previsto il recupero funzionale del fabbricato del Consorzio Agrario (mc.5.000) nel rispetto del valore formale e architettonico del manufatto. In sostanza l'edificio storico del consorzio non può essere demolito. Può essere recuperato con funzioni artigianali e commerciali. Per il 30% della superficie le funzioni restano associate alla trasformazione. Nel restante 70% possono essere individuati esercizi di vicinato per funzioni artigianali e commerciali con limiti dimensionali fino a 150 mq. Nel magazzino di recente costruzione il P.O. individua le funzioni da inserire come attività commerciali e artigianali di supporto alla struttura rurale del comprensorio senza ampliamenti volumetrici.

SUPERFICIE PEREQUATIVA MQ.	INDIVIDUAZ. DEI LOTTI	SUP. LOTTO MQ.	SUP. COPERTA MQ.	N° PIANI	SUP. UTILE MQ.	DESTINAZ. D'USO	AREE PARC. MQ.	VERDE PUBBLICO MQ.	ABITANTI INSEDIABILI	N° ALLOGGI
	'A'	5.560	500	2	1.000	A/DIR	2.840	-	0	
	'B'	2.860	200	2	400	A/R	870	-	3	1
	'C'	3.125	200	2	400	A/R	975	-	3	1
	'D'	2.940	200	2	400	A/R	1.170	-	3	1
	TOTALE	14.485	1.100		2.200		5.855	-	9	3

Sgrillozzo – descrizione e prescrizioni

Il nucleo di Sgrillozzo ha avuto origine con la pianificazione di borghi di servizio dell'Ente Maremma. E' composto da una struttura articolata funzionalmente in locanda, Chiesa, scuola. Attualmente utilizzata a scopo residenziale, successivamente su questo complesso si è impostata la struttura della Cooperativa Agricola di Manciano con funzioni di stoccaggio e commercializzazione di prodotti agricoli e di prodotti legati al settore rurale. Quest'ultima area nella pianificazione vigente è classificata D3. L'insieme è posto lungo la S.R.74, in una zona di delicato equilibrio ambientale per la contemporanea presenza dell'area di esondazione del torrente Elsa e l'area boscata immediatamente a monte del Nucleo

Complessivamente il nucleo ha una struttura di pianura circondata sia da ampi seminativi nudi interessati da periodiche esondazioni sia da masse boscate continue periodicamente interessate dall'industria boschiva. Al margine di questo nucleo continua il reticolo dell'appoderamento di riforma.

Il P.S. riconsidera la pianificazione consolidata, e il P.O ha verificato la problematica riguardante il rischio idraulico, le operazioni di messa in sicurezza e attribuendo al Nucleo il ruolo di nodo di appoderamento locale, attraversa la riqualificazione del centro della cooperativa agricola.. Il P.O. attribuisce all'ex edificio scolastico il ruolo di contenitore per manifestazioni di interesse culturale, foresteria, centro di studi e raccolta per ricognizione scavi archeologici relativi all'agro caletrano raggiungendo così gli obiettivi fissati dal PTC.

Il P.O. definisce la morfologia degli interventi all'interno delle quantità stabilite per le attuali aree D3 prevedendo inoltre il trasferimento degli impianti produttivi dalla frazione di Marsiliana. In sostanza l'intera area assolve a funzioni di collegamento collina costa. Può essere riconvertito il volume esistente per iniziative artigianali, commerciali o direzionali. Può essere ampliato per iniziative di delocalizzazione di impianti di trasformazione esistenti all'interno della frazione di Marsiliana a parità di trasferimento volumetrico e impiantistico.

E' inoltre consentito il recupero del nucleo rurale Corsini (residenziale e commerciale)attraverso la riconfigurazione dei volumi esistenti per funzioni compatibili con le primitive destinazioni.

In merito al perimetro dell'insediamento si precisa che, a seguito di verifica sulle sezioni di pericolosità idraulica in relazione al Torrente Elsa e al Fosso Sgrillozzo Cisternone, tale perimetro può essere modificato in relazione alle esigenze di pericolosità idraulica

Il Piano operativo comunque apporta modifiche non sostanziali ai sistemi ed ai subsistemi, quando tali modifiche risultino esclusivamente conseguenti al passaggio ad una scala di maggior dettaglio ed alla conseguente migliore definizione degli stati di fatto.

Nel primo P.O. l'unico intervento stabilito riguarda il recupero di alcuni volumi con le indicazioni riportate in cartografia.

Resta la possibilità, già contemplata nel Piano strutturale, di attuare , all'interno delle attuali aree D3, il trasferimento degli impianti produttivi (silos) dalla area D3 compresa all'interno della frazione di Marsiliana in modo da liberare un'area urbana consolidata dalle polveri generate da tali impianti.

PARTE QUARTA

TITOLO I-

Prescrizioni generali di carattere insediativo-ambientale

Art. 33 – Sistema Aria

1. Al fine di perseguire un miglioramento della qualità e una corretta tutela e gestione del sistema aria, si prevede l'ubicazione delle nuove attività produttive, nonché il progressivo trasferimento delle attività esistenti, soprattutto in presenza di emissioni atmosferiche e acustiche rilevanti, al di fuori delle articolazioni insediative con specifiche funzioni abitative, ovvero almeno a distanza tale da non recare disturbi e/o danni agli abitanti, ovvero in aree in cui i fenomeni di trasporto atmosferico degli inquinanti non comportino la ricaduta degli stessi su tali articolazioni.

2. Al fine di prevenire e contenere l'inquinamento atmosferico, si provvede alla realizzazione delle seguenti disposizioni:

- politiche di contenimento del traffico veicolare, con particolare riferimento all'implementazione delle seguenti azioni:
 - riorganizzazione dei flussi di traffico nei nodi più critici, prevedendo - ove possibile o necessario - delle varianti "ad hoc" per il ripristino o miglioramento della circolazione stradale;
 - realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili;
 - potenziamento e/o revisione del servizio di trasporto pubblico.
- programmazione urbanistica degli insediamenti abitativi e industriali, al fine di dislocarne razionalmente la distribuzione alla luce del tessuto urbanistico già esistente;
- politiche di razionalizzazione dei consumi energetici, con obiettivo prioritario di ridurre la produzione di inquinanti atmosferici;

Art. 34 – Sistema Acqua

1. Al fine di perseguire la razionalizzazione dell'utilizzo della risorsa idrica, con prioritario riferimento al riutilizzo e riciclo delle acque mediante le migliori tecnologie disponibili, e l'incremento qualitativo della risorsa, nel rispetto delle previsioni di cui alla Parte III, Sezione II, del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii., si dispone il rispetto delle seguenti disposizioni:

- utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, riservando prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano e agli usi idropotabili ed abbandonando progressivamente il ricorso ad esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi.
- Implementazione di sistemi di raccolta delle acque meteoriche e delle acque reflue, sia trattate che non depurate, per gli insediamenti produttivi che prevedono un significativo consumo di risorsa.
- Realizzazione di reti duali di adduzione nei nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi di rilevanti dimensioni, ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili, come previsto nell'art. 146 comma 1 lett. c) del D.lgs 152/2006 e ss.mm.ii..
- Provvedere, ove possibile, all'interconnessione tra reti distributive diverse per raggiungere una distribuzione ottimale della risorsa e garantire una dotazione pro capite giornaliera non inferiore al minimo fabbisogno quotidiano per l'utente, stabilito dalla normativa vigente in materia;

- Provvedere, se e per quanto possibile, al completamento dell'attuale estensione della rete acquedottistica di distribuzione, nonché della rete fognaria, nel rispetto dell'art. 100 comma 1 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii., con possibilità di sfruttare gli acquiferi esistenti in presenza di piccoli insediamenti o edifici isolati;
2. Al fine di tutelare le risorse idriche esistenti dall'eccessivo sfruttamento e dall'inquinamento, si prescrive il rispetto delle seguenti indicazioni:
- Controllo sul corretto e sostenibile utilizzo delle risorse idriche superficiali e sotterranee, con particolare riferimento all'attingimento a corpo idrico superficiale e/o le captazioni da pozzi ad uso privato, nel rispetto dei Regolamenti e delle normative vigenti;
 - Divieto o inibizione di qualsiasi attività inquinante, o potenzialmente tale, in prossimità delle sorgenti idriche esistenti, nonché nelle aree sensibili di cui all'Allegato 6 alla Parte III del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii., con eventuale risanamento o ripristino della risorsa idrica a carico del responsabile.
 - Controllo periodico degli scarichi non recapitanti in pubblica fognatura, con particolare riferimento al possesso della necessaria autorizzazione di cui all'art. 124 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii, e, ove del caso, alla rispondenza ai parametri qualitativi e quantitativi previsti dall'Allegato alla Parte III del suddetto decreto Legislativo.
3. Al fine di ottenere un progressivo e costante miglioramento della qualità delle acque superficiali e sotterranee, garantendo nel contempo una fornitura sempre più soddisfacente anche a livello quantitativo, è prevista la realizzazione delle seguenti azioni:
- controllo e, ove necessario, ripristino o adeguamento delle reti fognarie, dei sistemi di collettamento e degli impianti di depurazione, ai sensi dell'art. 73 comma 2 lett. d) del d.lgs 152/2006;
 - controllo e, ove necessario, ripristino dei corpi idrici inquinati, provvedendo all'adozione dei mezzi necessari per ridurre e, ove possibile, eliminare le fonti contaminanti, il tutto privilegiando il miglioramento della capacità naturale di autodepurazione dei corpi suddetti;
 - verifica delle caratteristiche degli interventi che possono comportare alterazioni significative del reticolo idrografico superficiale, quali l'artificializzazione degli alvei, il drenaggio delle acque superficiali e la realizzazione di dighe e invasi, in base alla disciplina dettata dall'art. 114 del d.lgs 152/2006;
4. Per la disciplina degli scarichi non recapitanti in pubblica fognatura, si fa prioritario riferimento alle previsioni di cui agli artt. 124 e 125 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii., recanti in particolare l'obbligo di acquisire preventivamente la necessaria autorizzazione, nonché agli obiettivi di qualità stabiliti dall'Allegato 5 alla Parte Terza dello stesso Decreto Legislativo, con specifico rimando alle previsioni normative vigenti per ogni tipologia di scarico, quali (a titolo esemplificativo e non esaustivo):
- ✓ art. 102 del d.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii., L.R.T. 38/2004 e D.P.G.R.T. 46/R/2008 per gli scarichi di acque termali;
 - ✓ art. 101 comma 7 lett. a) b) c) del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii., art. 12 L.R.T. 20/2006 e ss.mm.ii. e D.P.G.R.T. 46/R/2008 per gli effluenti di allevamento e le acque di vegetazione dei frantoi oleari.
5. Al fine di preservare i corpi idrici utilizzati per scopi idropotabili, si impediscono gli interventi che compromettano lo stato idrogeologico ottimale all'interno delle aree di immediata ricarica della falda idrica; nel caso in cui si intendano realizzare nuove perforazioni di pozzi per scopi idropotabili, è obbligatorio attenersi alle disposizioni del vigente Regolamento in materia, approvato con D.C.C. n. 18 del 08/08/2013, nonché alle disposizioni normative vigenti, con particolare riferimento all'art. 94 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii.

6. Per le abitazioni o le aziende isolate ubicate in prossimità dei corsi d'acqua ricadenti nel territorio comunale, o con terreni di proprietà confinanti a tali corsi, è consentita la stipulazione di una "concessione annuale di attingimento a bacino idrico superficiale", se e per quanto compatibile con la risorsa da sfruttare; a riguardo, l'Amministrazione si riserva la facoltà di verificare l'esistenza di prelievi abusivi, nonché il possesso dei requisiti per i quali è stata rilasciata.

7. Ove oggettivamente impossibilitati a procedere all'allaccio alla pubblica fognatura, la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento delle acque reflue, nonché delle relative subirrigazioni, dovrà tener conto dell'assetto idrogeologico del territorio, con particolare riferimento al grado di vulnerabilità dell'area interessata; a riguardo, nei casi a maggiore rischio è necessario prescrivere la realizzazione di uno studio geologico di fattibilità dell'intervento.

Art. 35 – Suolo e Sottosuolo

1. L'Amministrazione persegue la tutela e il risanamento del suolo e del sottosuolo, nonché il risanamento idrogeologico del territorio, effettuando in particolare operazioni di controllo e, ove del caso, di messa in sicurezza delle situazioni a potenziale o ad elevato rischio, nel rispetto delle previsioni di cui all'art. 53 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii.; a tal fine, si adottano le seguenti disposizioni:

- a) contenere la trasformazione dallo stato naturale allo stato artificiale del territorio,
- b) limitare le azioni di sviluppo socio-economico e demografico che conducano allo sfruttamento e all'occupazione di determinati contesti ambientali (es. pianure alluvionali) senza tenere conto della loro naturale tendenza evolutiva;
- c) rivalorizzare i siti inquinati presenti grazie al loro riutilizzo per scopi rispettosi dell'ambiente,
- d) sorvegliare e sanzionare le principali forme di abusivismo ambientale (es. disboscamento continuo, formazione di discariche non autorizzate), nonché di abusivismo edilizio, che comportino conseguenze negative per l'ambiente.

2. In considerazione dell'importanza rivestita dai fattori di rischio idrogeologici, idraulici, naturali e antropici in fase di programmazione di nuovi interventi è necessario richiede la redazione di una "Valutazione del rischio idraulico" per tutte le previsioni di intervento, sia di natura edificatoria che di trasformazione morfologica di aree pubbliche o private ricadenti in ambito B.

3. In considerazione dell'importanza rivestita dalle emergenze geologiche (geositi) così individuati:

- Cascatelle di Saturnia
- Poggio Foco
- Travertini di Scarceta
- Arenarie di Manciano DGRT 26 Pubblicato su Burt 2/04/2014

si dispone che essi siano tutelati con le disposizioni regionali per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali

Art. 36 - Rete fluviale e dei corsi d'acqua

1. Qualsiasi manufatto, edifici civili compresi, che interessi l'area (o una porzione di essa) di un corso d'acqua demaniale, ovvero una fascia di rispetto di 50 mt dal piede esterno dell'argine o dalla sponda dello stesso, deve essere specificatamente autorizzato dall'Amministrazione; in assenza di tale parere tutti gli atti, sia di carattere urbanistico che contrattuale, sono da considerarsi nulli e il manufatto, per l'eventuale frazione d'area di corso d'acqua demaniale occupata, diviene e rimane di proprietà demaniale.

2. Al fine di perseguire uno stato ottimale dei terreni posti in fascia di rispetto degli alvei e di quelli demaniali, l'Amministrazione adotta le seguenti disposizioni:

- limitare l'affidamento in uso ai privati, tramite concessioni pluriennali, delle aree demaniali fluviali, in particolare dei terreni che hanno subito un utilizzo estensivo tale da contrastare con il corretto regime idraulico;
 - privilegiare il passaggio dei terreni demaniali fluviali alla sua proprietà ogni qualvolta ne faccia richiesta, per un pubblico utilizzo ed una loro valorizzazione ambientale;
 - privilegiare l'utilizzo della vegetazione riparia negli interventi di ripristino fluviale, in riferimento al modello vegetazionale spontaneo dell'ambiente specifico.
3. Al fine di non approfondire eccessivamente l'alveo di magra, è vietato lo scavo e l'asportazione di ghiaia dall'alveo¹, nonché il prelievo abusivo o non autorizzato di materiale dal bacino, nei casi in cui non risulti compatibile con l'equilibrio del bacino stesso.

Art. 37 – Sistema Clima

1. Nell'ottica di un mantenimento e, ove possibile, miglioramento delle condizioni microclimatiche del territorio comunale, si prevede di incrementare, se e per quanto possibile, le zone a verde urbano e forestale, con particolare riferimento alla realizzazione di nuove aiuole e di siepali di schermatura nei centri abitati ed al rimboschimento delle aree agricole abbandonate

Art. 38 – Ecosistemi della flora e della fauna

1. Nell'ottica di perseguire la tutela e la conservazione della biodiversità floristica e faunistica, l'Amministrazione deve prevenire ogni intervento che apporti una pressione antropica elevata e metta a rischio gli attuali equilibri ecosistemici, nel rispetto delle indicazioni dettate dalla L.R.T. 56/2000 e s.m.i.. In particolare, si prevede l'assimilazione ad ecosistemi con carattere puntuale per le seguenti aree:

- aree boschive, le cui caratteristiche risultano comprese nelle definizioni fornite dall'art. 3 commi 1, 3 e 4 della L.R. 39/2000 e s.m.i.;
- aree di particolare interesse (SIR, SIC, pSIC, ZPS), individuate sulla base di normative comunitarie e statali, nonché delineate e regolate a livello locale dalla D.G.R. n. 644 del 5 Luglio 2004;
- aree a gestione speciale (parchi, riserve naturali, A.N.P.I.L., biotopi), regolate dalla L.R. n. 49 dell'11 aprile 1995;
- ARPA (aree di rilevante pregio ambientale e a Ridotta Pressione Antropica) regolate dalle disposizioni dettate del P.T.C. vigente.
- Aree di rispetto relative alla rete fluviale e dei corsi d'acqua.

2. Per quanto concerne la tutela e la conservazione del patrimonio boschivo e forestale, in recepimenti delle disposizioni dettate dalla L.R.T. 39/2000 e s.m.i. e relativo Regolamento di attuazione, si prescrive quanto segue:

- a) impedimento della riduzione e/o trasformazione delle superficie boscate presenti nel territorio comunale, salvo i casi contemplati dalla normativa vigente e previo accertamento dell'assenza di possibili alternative;
- b) inammissibilità di realizzazione di nuove recinzioni all'interno delle zone forestali, salvo adempimenti espressamente previsti dalla legge, nonché per specifiche esigenze di protezione delle aree insediate già eventualmente presenti, o per necessità legate all'allevamento di animali selvatici in aziende faunistico-venatorie o al pascolo brado regolarmente autorizzato di specie domestiche;

¹ Tali azioni vanno ad incidere sul raggio idraulico e quindi sulla portata fluviale, fondamentale per contenere la piena; inoltre viene anche aumentata la pendenza con conseguente rischio di erosione.

c) all'interno dei complessi vegetazionali boscati presenti, consentire esclusivamente gli interventi fitosanitari e di prevenzione, repressione o contenimento degli incendi, nonché i tagli colturali tesi all'eliminazione delle situazioni di degrado e quelli finalizzati alla corretta evoluzione del popolamento vegetazionale;

3. In base a quanto previsto dall'art. 45 della L.R. 39/2000, tranne nei casi di difesa fitosanitaria e di salvaguardia idrogeologica, è vietata all'interno del territorio comunale la realizzazione delle seguenti azioni:

- conversione dei boschi d'alto fusto in boschi cedui (si specifica che il divieto comprende anche le fustaie transitorie provenienti dalle conversioni dei cedui);
- conversione dei cedui composti in cedui semplici;
- sostituzione di specie forestali autoctone con specie esotiche e di specie definitive con specie pioniere o preparatorie.

Art. 39 – Conservazione della Natura

1. Nell'ottica del mantenimento o ripristino degli habitat naturali e delle specie floro-faunistiche di interesse comunitario presenti nel territorio comunale, l'Amministrazione - tenendo conto delle peculiarità locali, nonché delle esigenze economiche, sociali e culturali – recepisce ogni indicazione fornita in merito dalla L.R.T. 56/2000 e s.m.i. e dalla D.G.R.T. 644/2004, con particolare riferimento ai seguenti Siti:

- SIR n. 119 “Alto corso del Fiume Fiora”;
- SIR n. 121 “Medio corso del fiume Albegna”;
- SIR n. 129 “Boschi delle Colline di Capalbio”.

2. Per la redazione di specifiche misure di conservazione e tutela dei SIR 119, 121 e 129, in particolare di un appropriato Piano di Gestione, si deve privilegiare la conservazione delle specie e degli habitat di interesse comunitario o regionale effettivamente presenti nei siti e sulle loro esigenze ecologiche², nonché sugli altri piani di sviluppo eventualmente esistenti e sulle esigenze delle comunità locali, tenendo conto delle forme di gestione tradizionalmente adottate.

Art. 40 – Sistema Energia

1. Al fine di razionalizzare i consumi energetici, l'Amministrazione prevede l'applicazione, in via generale, delle seguenti disposizioni:

- applicazione della normativa tecnica e rispetto delle specifiche leggi nazionali e regionali vigenti per la costruzione di nuovi edifici, sia residenziali che terziari, nonché per l'adeguamento degli edifici esistenti, in cui privilegiare tecniche finalizzate al risparmio energetico;
- agevolazione dell'adozione di fonti energetiche rinnovabili, sia per singole utenze che per grandi impianti, nonché di fonti di risparmio energetico;
- valutazione del potenziale uso di risorse energetiche locali, individuate all'interno del territorio comunale, al fine di soddisfare i fabbisogni termici ed elettrici delle funzioni urbane limitrofe.

2. Al fine di ottenere un risparmio energetico perseguendo allo stesso tempo un maggiore rispetto dell'ambiente, si privilegia l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile potenzialmente implementabili all'interno del territorio comunale, quali:

- l'energia solare, mediante l'uso di collettori solari o pannelli fotovoltaici sia come impianto termico per il riscaldamento dell'acqua e degli ambienti che come impianto termodinamico per

² Fanno eccezione gli habitat considerati “non significativi” nel formulario standard di Natura 2000.

la produzione di energia elettrica³, agevolando in particolare gli impianti installati ai fini dell'autosufficienza.

- L'energia idroelettrica, per la produzione di energia elettrica da flussi d'acqua con portata costante presenti nel territorio comunale, privilegiando in particolare il recupero o la conversione delle strutture esistenti.
- L'energia eolica, per la produzione di elettricità continua o alternata, con particolare riferimento ad utenze civili private e infrastrutture turistiche;
- L'energia da biomasse, per la produzione di calore, energia elettrica e carburante o combustibile, ricavabili dalla parte biodegradabile dei prodotti, rifiuti e residui provenienti dall'agricoltura, dalla silvicoltura e dalle industrie connesse, nonché la parte biodegradabile dei rifiuti industriali e urbani⁴.

3. L'Amministrazione autorizza il riutilizzo dei residui del processo di lavorazione delle biomasse vegetali come fertilizzanti per le colture agricole, vincolando tale operazione ad una preventiva richiesta di autorizzazione, tramite autocertificazione, corredata da una relazione tecnica e una mappa catastale dei terreni su cui impiegarli; richiede altresì il conferimento in discarica delle ceneri di risulta prodotti dalla biocombustione.

4. Dal punto di vista localizzativo, le aree per l'installazione di impianti ad energia rinnovabili sono individuate nelle seguenti parti di territorio:

- a) all'interno a localizzazioni ove sono già presenti impianti per la commercializzazione e la trasformazione di prodotti agricoli (ex aree D3) per impianti di potenza non superiore a 1,0 MW⁵.
- b) all'interno a localizzazioni ove sono già presenti impianti per attività estrattive (ex zone D1) per per impianti di potenza non superiori a 3,0 MW
- c) all'interno a localizzazioni ove sono già presenti impianti per attività industriali (ex zone D2) per impianti di potenza non superiori a 3,0 MW
- d) all'interno a localizzazioni ove sono già presenti aree minerarie bonificate (ex zone D1) in ragione della superficie destinabile a tale uso.

5. In recepimento degli artt. 16 e 17 della L.R. 39/2005 e s.m.i. si prescrivono altresì le seguenti disposizioni puntuali:

- nelle aree rurali di influenza urbana, di recupero urbanistico, nelle Arpa l'istallazione di impianti di energia rinnovabile deve essere sempre collocata all'interno degli edifici aziendali esistenti (es. biomasse) o sul tetto dell'edificio. Anche nel caso di istallazione di microeolico la componente produttrice non deve risultare più alta di 2 mt. rispetto al colmo del tetto e collocata entro 15 mt dall'edificio principale.
- Nelle Unità di Paesaggio CP 3.2.1, R.10.4.1 e R.10.2 sono consentite le attività libere di cui all'art. 17 della L.R. 39/05 e s.m.i. purché collocate al di fuori del perimetro sottoposto al D.Lgs 42/2004. Sono altresì consentiti, anche se ricadenti in ambiti soggetti ad autorizzazione paesaggistica, gli interventi richiamati al precedente comma.
- Nella Unità di Paesaggio P.i 3 sono consentite le attività libere, di cui all'art.17 della L.R. 39/05 e s.m.i., e gli interventi attuati dalle aziende agricole con le prescrizioni di cui alla prima interlinea

³ Come previsto dalla L.R. n. 39 del 24 Febbraio 2005, recante "disposizioni in materia di energia".

⁴ Come stabilito dalla lett. a) dell'art.2 del d.lgs 387/2003.

⁵ Corrispondenti a circa 4.000 mq nel caso del fotovoltaico, nonché a 40 metri di altezza con pala da circa 20-25 nel caso dell'eolico (che deve essere sottoposto a verifica di impatto ambientale di competenza della Regione, eccetto gli impianti di potenza inferiore a 5 KW), per 0,5 MW.

- In tutte le altre UdP, e nelle aree esterne ai sensi del P.O. sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 16 e 17 della L.R. 39/2005 e s.m.i. quando sono interventi attuati dalle aziende agricole o da fondi rustici che presentino manufatti sui quali collocare la attività di produzione di energia o che possano essere utilizzati a tal fine. Non è possibile attuare attività regolate dagli artt. 16 e 17 della L.R. 39/2005 e s.m.i in fondi rustici sprovvisti di volumi già esistenti .. Nel caso l'esercizio di produzione di energie rinnovabili richieda la realizzazione di impianti che prevedano la realizzazione di appositi volumi la localizzazione di questi ultimi dovrà essere attuata a coronamento del nucleo rurale esistente in modo che non si producano nuovi siti insediativi.
 - Per la costruzione e l'esercizio degli impianti energetici si applicano i titoli abilitativi e le specifiche semplificazioni amministrative previste dalle norme vigenti, statali e regionali.
 - Gli interventi attuati dalle aziende agricole attraverso i parametri del P.T.C. - anche se necessitano dell'autorizzazione unica ai sensi delle disposizioni vigenti - sono consentiti a condizione che la superficie da considerare ai fini del P.A.P.M.A.A. (per la realizzazione di energia da fonti rinnovabili) sia riferita esclusivamente all'azienda collocata nella relativa Unità di Paesaggio; viene fatta salva esclusivamente la continuità aziendale, riferita a Unità di Paesaggio (U.D.P.) contigue del Comune di Manciano.
6. In linea generale il Piano operativo non persegue la realizzazione di tipologie produttive per la produzione da fonti rinnovabili laddove ciò non risulti coerente con la disciplina delle invariante strutturali. Ai fini della realizzazione delle centrali fotovoltaiche il Piano strutturale recepisce i contenuti della DCR 68 del 26 ottobre 2011. In generale le forme di produzione di energia da fonti rinnovabili debbono risultare attività connesse all'agricoltura mentre interventi non correlati alla connessione aziendale debbono essere effettuati obbligatoriamente mediante Variante Urbanistica.

Art. 41 – Sistema Rifiuti

1. Nell'ottica di una progressiva riduzione dei rifiuti e di una corretta gestione delle varie tipologie di rifiuti e degli imballaggi prodotti, l'Amministrazione si adegua alle disposizioni di cui alla parte IV del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. e della normativa vigente in materia, nel prioritario rispetto delle Regolamentazioni comunali vigenti in materia.
2. Per la gestione di particolari categorie di rifiuti, come stabilito dal Titolo III, capo V, parte IV del d.lgs 152/2006, si fa riferimento alle singole disposizioni vigenti quali (a titolo esemplificativo e non esaustivo):
 - per i rifiuti sanitari si fa riferimento al DPR 15 luglio 2003, n. 254;
 - per i veicoli fuori uso si fa riferimento alla Direttiva 2000/53/CE e al decreto legislativo 24 giugno 2003, n. 209,;
3. L'Amministrazione programma ed attua ogni attività volta all'implementazione, ancorchè progressiva, di un sistema di raccolta domiciliare ("porta a porta"), ricorrendo ove impossibilitati alle "raccolte di prossimità" (mediante "contenitori stradali" o "punti di accentramento"), tenendo conto delle caratteristiche edilizie e urbanistiche degli insediamenti serviti, della composizione socio-professionale dell'utenza e della tipologia dei rifiuti prodotti dalle diverse categorie di operatori economici serviti.
4. L'Amministrazione, nel rispetto del sistema di gestione vigente, si riserva la facoltà di autorizzare una raccolta privata di imballaggi usati secondari e terziari, nonché di rifiuti di imballaggio secondari e terziari in un luogo di raccolta organizzato dai produttori stessi, avente un limite massimo di estensione superficiale di 150 mq, come previsto dall'art. 221 comma 4 del d.lgs 152/2006 per i Comuni al di sotto di diecimila abitanti.
5. In riferimento alla gestione della discarica per rifiuti non pericolosi in loc. Tafone, si deve assicurare, nella attuale fase di chiusura definitiva, la manutenzione, la sorveglianza e il controllo

dell'impianto, prestando particolare attenzione ai gas di scarica, al percolato del sito e alla falda freatica presente nella zona di ubicazione del sito, in modo da accertare in tempo utile l'eventuale presenza di rischi durante la fase di post gestione.

6. Nella definizione delle trasformazioni dei nuovi impianti insediativi e di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti, devono essere adeguatamente considerate e soddisfatte le esigenze del servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, ricupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali, pericolosi e non, individuando appositi ed adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta, commisurati agli obiettivi definiti dalle vigenti disposizioni normative e dai pertinenti piani sovra comunali pertinenti.

Art. 42 – Sistema aziende insalubri e a rischio di incidente rilevante

1. L'Amministrazione classifica come industrie insalubri gli impianti e/o gli stabilimenti presenti all'interno del proprio territorio che producono vapori, gas o altre esalazioni nocive o che possono risultare in altro modo pericolose alla salute degli abitanti, come stabilito dagli artt. 216 e 217 del R.D. n. 1265 del 27/7/1934; in linea con tale definizione, si adottano le seguenti disposizioni:

- a) le industrie insalubri di prima classe devono essere collocate al di fuori dei centri urbani, ovvero isolati nelle campagne, e tenute lontane dalle abitazioni; tali tipologie di industrie possono essere permesse all'interno del centro abitato soltanto nel caso in cui il gestore provi che, per l'introduzione di nuovi metodi ovvero speciali tecnologie ovvero particolari misure cautelari, il suo esercizio non sia nocivo per la salute delle popolazioni limitrofe. e il perdurare dell'efficienza dei sistemi sia verificata da periodico monitoraggio.
- b) Le industrie insalubri di seconda classe non prevedono vincoli inerenti l'ubicazione del sito ma richiedono altresì l'adozione di speciali misure di cautela per garantire l'incolumità degli abitanti e dell'ambiente interessati.

2. L'Amministrazione definisce impianti a rischio di incidente rilevante tutti gli stabilimenti in cui sono presenti, o in cui si reputa possano essere generate in caso di incidente, sostanze pericolose in quantità uguali o superiori a quelle indicate nell'allegato A del d.lgs 334/1999 e s.m.i., come stabilito dal d.lgs 334/1999 e s.m.i.⁶ e dalla L.R. 30/2000; nel caso in cui si presenti un'istanza per la realizzazione di impianto a rischio di incidente rilevante, comunque autorizzabile solo in luoghi isolati e lontani dal centro abitato, l'Amministrazione richiede la realizzazione, nonché la trasmissione di copia dell'originale, della seguente documentazione:

- individuazione e catalogazione dei potenziali rischi di incidente rilevante, a cui integrare il relativo documento di valutazione dei rischi (DUVRI);
- programma di formazione e addestramento dei lavoratori in loco, ai sensi del D.M. 16/3/1998.
- notifica, come previsto dall'art. 6 del d.lgs 334/1999 e s.m.i., da trasmettere entro e non oltre 180 gg. prima dell'inizio della costruzione degli stabilimenti, contenente le informazioni minime previste per legge;
- scheda d'informazione, in base al modello riportato nell'allegato V del d.lgs 334/1999 e s.m.i., sulla quale trascrivere le informazioni inerenti la natura dei pericoli di incidente rilevante, ed in particolare gli effetti potenziali sulla popolazione e sull'ambiente circostante connessi al proprio impianto;
- rapporto di sicurezza, per gli stabilimenti in cui sono presenti sostanze pericolose in quantità uguali o superiori a quelle indicate nell'allegato I parti 1 e 2 colonna 3, in conformità alla procedura di cui all'art. 8 del d.lgs 238/2005; in caso si effettuino modifiche o particolari

⁶ Con "s.m.i." si indicano principalmente le modifiche apportate dal d.lgs 238/2005, cd. "Severo Ter".

aggiornamenti, si deve tempestivamente provvedere a trasmettere copia del rapporto di sicurezza aggiornato presso l'Amministrazione.

3. Non sono ammissibili trasformazioni di tipo fisico o funzionale che comportino l'attivazione di industrie a rischio di incidente rilevante o insalubri di classe I, se non al di fuori delle articolazioni abitative, nonché ad adeguata distanza da esse o in apposite aree per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sulle suddette articolazioni.

Art 43 – Sistema radiazioni non ionizzanti, impianti per il trasporto dell'energia e per le telecomunicazioni

1. L'Amministrazione recepisce e provvede all'adempimento delle disposizioni in materia radiocomunicazione, con particolare riferimento alla L.R.T. 49/2011.

2. In riferimento alle istanze prodotte in materia, l'Amministrazione provvede attuando le seguenti modalità di gestione:

- acquisizione di un'autorizzazione unica ai sensi dell'art. 11 della L.R.T. 39/2005 e s.m.i., che includa anche le variabili ambientali, per la costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia elettrica da fonte convenzionale; sono esenti da tale adempimento i gruppi elettrogeni di soccorso e/o costituenti attività a inquinamento atmosferico poco significativo;
- Rilascio di una S.C.I.A. ai sensi dell'art 16 della L.R.T. 39/2005 e s.m.i., per l'autorizzazione alla realizzazione delle seguenti opere:
 - installazione di impianti di illuminazione in spazi aperti di potenza complessiva superiore a 25 klm⁷, laddove gli stessi impianti non siano già soggetti a permesso di costruire ai sensi della L.R. 1/2005;
 - costruzione ed esercizio delle linee elettriche e relativi impianti di tensione nominale di esercizio da 1001 a 30000 volt a limitato impatto territoriale.
 - costruzione ed esercizio di impianti di produzione, trasporto e distribuzione di energia a limitato impatto territoriale;
 - costruzione ed esercizio di linee elettriche di distribuzione di tensione nominale inferiore o uguale a 1000 volt.

3. Sono altresì soggetti a S.C.I.A. alcuni interventi su opere esistenti o in corso di realizzazione, quali:

- modifiche locali del tracciato delle linee elettriche esistenti, che si rendano necessarie al fine di prevenire il verificarsi di riconosciute situazioni di pericolosità e di degrado ambientale nei confronti degli insediamenti presenti;
- modifiche realizzate in applicazione dei commi 4, 5 e 6 dell'art. 122 del R.D. 1775/1933;
- interventi di manutenzione straordinaria su opere esistenti;
- varianti in corso d'opera non costituenti variazione essenziale del progetto autorizzato.

4. In caso di costruzione di nuovi elettrodotti, deve essere garantito il rispetto delle disposizioni normative vigenti in materia; in particolare, la progettazione del tracciato delle linee elettriche deve essere realizzata nel rispetto delle distanze minime degli elettrodotti dai fabbricati adibiti ad attività che comportino tempi di permanenza prolungati, nonché delle emissioni acustiche negli ambienti interessati.

5. All'interno delle fasce di rispetto fissate per legge, non è ammissibile l'edificazione di manufatti adibiti a funzioni abitative o ad altre funzioni comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore, né l'attivazione, mediante mutamento d'uso, delle sopraindicate funzioni in manufatti esistenti.

⁷ “klm” è il metodo di rappresentazione dell'unità di misura “kilolumen”.

7. 6. Nell'adozione dei Piani Urbanistici e di eventuali varianti, l'Amministrazione deve tener conto degli impianti e delle linee esistenti, nonché delle eventuali modifiche ad esse apportate e della progettazione in corso di nuove strutture.

Art. 44 – Inquinamento Acustico e Luminoso

1. Nell'ottica di prevenire e/o ridurre ogni fenomeno di inquinamento acustico che possa arrecare, o possa potenzialmente arrecare, disturbo alla popolazione interessata, è fatto obbligo di rispettare ogni indicazione fornita dalla normativa vigente in materia e dal vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica (P.C.C.A.).

2. In fase di nuova pianificazione acustica, ovvero in fase di controllo dell'attuale stato di fatto e/o di adeguamento alle nuove normative vigenti "post P.C.C.A.", si prescrive altresì il rispetto delle seguenti indicazioni:

- nei ricettori sensibili, si chiede il rispetto dei limiti massimi previsti dal DPCM 14/11/1997 per la classe II;
- tutte le aree boscate confinanti con territori agricoli acquisiscono la stessa classificazione del citato terreno, pertanto in tali aree si richiede il rispetto dei limiti previsti dal DPCM 14/11/1997 per la classe III;
- nelle aree adibite o destinate ad attività particolarmente rumorose, è previsto il rispetto dei limiti previsti dal DPCM 14/11/1997 per la classe V. come riportato nel Piano comunale di Classificazione acustica
- per i cantieri edili e stradali e assimilabili, valgono i limiti posti dalla classe V;

3. Nel caso in cui si riscontri un sostanziale cambiamento rispetto alle condizioni acustiche rilevate nel P.C.C.A. vigente, con particolare riferimento all'adozione di Varianti Urbanistiche o alle modifiche al vigente strumento urbanistico, l'Amministrazione è tenuta a realizzare ed attuare un *Piano di Risanamento Acustico*, in base alle disposizioni dettate dagli artt. 7-8 della L 447/95 e dall'art. 8 comma 1 della L.R. 89/98.

4. In base agli artt. 34 e segg. della L.R.T n. 39/2005, l'Amministrazione adotta gli strumenti di pianificazione e regolazione e le procedure utili a perseguire il risparmio energetico, la razionalizzazione dei sistemi di illuminazione esterna e la prevenzione o riduzione dell'inquinamento luminoso.

5. Sino all'entrata in vigore di specifico Regolamento comunale, nella progettazione, realizzazione e gestione degli impianti di illuminazione esterna, si richiede il rispetto dei seguenti criteri tecnici:

- impiegare preferibilmente sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione;
- utilizzare i livelli minimi di luminanza ed illuminamento previsti dalla norma tecnica UNI 10439:2000 e s.m.i. per le strade con traffico motorizzato;
- evitare, per i nuovi impianti, l'adozione di sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti o che emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il 3% del flusso totale emesso dalla sorgente;
- limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità, mantenendo in ogni caso l'orientamento del fascio verso il basso, ovvero non oltre i sessanta gradi dalla verticale;
- adottare sistemi automatici di controllo con riduzione del flusso luminoso fino al 50 % del totale dopo le ore 22, nonché prevedere lo spegnimento totale programmato degli impianti ogniqualvolta lo richiedano le esigenze di sicurezza.

Art. 45 – Disposizioni relative al sistema termale

Ai fini della protezione delle acque minerali e termali: in accordo con la L.R. 38/2004 sono state stabilite delle aree di salvaguardia, distinte in zone di rispetto e zone di protezione ambientale; le

zone di rispetto si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi e ai punti di presa; le zone di protezione ambientale si riferiscono ai bacini imbriferi e alle aree di ricarica delle falde. Le zone di rispetto sono indicate nel provvedimento di concessione e sono delimitate in relazione alla situazione locale di vulnerabilità a rischio per le falde acquifere. Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi, non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- e) apertura di cave e pozzi;
- f) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- g) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- h) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- i) impianti di trattamento di rifiuti;
- l) pascolo e stazzo di bestiame;
- m) ogni altra attività inquinante;
- o) l'installazione di pozzi a perdere; per quelli esistenti si adottano le misure per il loro allontanamento.

Attualmente nel Comune di Manciano esistono due concessioni di acqua termale, quella delle Terme di Saturnia, e quella Ghezzi Giancarlo nella zona di espansione urbana di Saturnia. Le rispettive Zone di Rispetto e di Tutela Ambientale sono cartografate nelle rispettive concessioni e risultano agli atti dell'Amministrazione. Per la Concessione termale del Sig Ghezzi Giancarlo il primo R.U. ha previsto la realizzazione del Piano Industriale come riportato nel Tav.4.3 di Progetto di Piano

Esiste un altro permesso di ricerca terminato di recente che al momento non è possibile esaminare in sede di primo R.U. anche per la complessa vicenda dell'attribuzione al Comune delle competenze in materia concessoria. L'Amministrazione si riserva comunque di valutare l'opportunità degli atti di pianificazione in ragione degli sviluppi del procedimento.

ALLEGATO ALLA PARTE SECONDA DELLE NORME

1) PRESCRIZIONI PER L'UTILIZZO E LA TUTELA DELLE AREE BOScate

Nelle singole UDP come individuate nelle presenti norme alla sezione B, oltre le indicazioni previste valgono comunque i criteri sotto riportati che costituiscono recepimento del PTC

1. Si definiscono boschi le aree coperte da vegetazione arborea spontanea o di origine artificiale in qualsiasi stadio di sviluppo con densità non inferiore a 500 piante/ha di estensione non inferiore a 2000 mq e larghezza mediamente maggiore di 20 ml. Si considerano bosco anche le superfici già boscate e momentaneamente sprovviste di soprassuolo per interventi selvicolturali o per eventi naturali artificiali o incendi. Sono comunque assimilati ai boschi le formazioni con vegetazione forestale arbustiva e le sugherete, le vegetazioni dunali litoranee. Sono escluse da questa definizione gli impianti di arboricoltura da legno. Altri elementi caratteristici del paesaggio assoggettati a tutela sono le associazioni vegetali lineari naturali, arboree o arbustive, i filari frangivento di specie autoctone o naturalizzate, le alberature stradali significative, i gruppi isolati, le piante isolate (camporili), gli alberi monumentali e la vegetazione riparia.

2. I Comuni nei P.S. disciplinano:

- nei complessi vegetazionali boscati gli interventi fitosanitari, i tagli colturali tesi all'eliminazione delle situazioni di degrado e quelli finalizzati alla corretta evoluzione del popolamento vegetazionale;
- nei complessi vegetazionali naturali e artificiali di consolidato interesse paesaggistico, gli interventi colturali per assicurare la conservazione e la tutela, tendendo alla ricostruzione della vegetazione e favorendo la diffusione delle specie tipiche locali. I Comuni nei P.S. non ammettono alcuna riduzione delle seguenti formazioni arboree ed arbustive: pinete costiere di pino marittimo, domestico e d'Aleppo; formazioni boscate planiziarie; vegetazione arborea ed arbustiva del cordone dunale e delle scogliere; sugherete; fagete; aree boscate comprendenti biotopi.

I Comuni individuano le aree boscate di particolare pregio, le aree soggette a rimboschimento naturale, le aree degradate o bisognose di interventi anche ai fini della tutela fitosanitaria e di contenimento del pericolo incendi.

La disciplina degli S.U. per le aree boscate regolerà l'apertura di cesse e viali parafulco solo in caso di comprovata necessità, previa dimostrazione che non siano possibili soluzioni alternative e secondo criteri di minor impatto nel rispetto del Piano Provinciale Antincendio e previa acquisizione dei pareri del Vincolo Idrogeologico e nella salvaguardia delle forme vegetazionali e dei prodotti del sottobosco; sono comunque, sempre nelle aree boscate, vietati interventi di nuova edificazione; è vietata la nuova infrastrutturazione, sempreché non sia possibile potenziare, ammodernare o utilizzare tracciati di infrastrutture esistenti; è vietata infine ogni attività non compatibile che possa pregiudicare la "struttura" forestale nel suo complesso.

3. I Comuni, negli Strumenti Urbanistici, individueranno e disciplineranno i castagneti da frutto con norme di tutela e di valorizzazione)anche con previsione di modesti interventi secondo i criteri definiti all'art. 27, comma 6 delle presenti Norme in oltre i Comuni negli S.U. individueranno e disciplineranno la gestione delle associazioni vegetali lineari naturali, arboree o arbustive, i filari frangivento, le formazioni riparie dei corsi d'acqua naturali anche ai fini della difesa idraulica. I Comuni, negli Strumenti Urbanistici, individueranno e disciplineranno la gestione delle alberature segnaletiche e stradali significative, delle piante isolate (camporili) e quelle a gruppi isolati che rappresentano elementi caratteristici del paesaggio e gli alberi monumentali. Analogamente i Comuni individueranno le aree da sottoporre a tutela e salvaguardia delle vegetazioni arboree ed arbustive delle sabbie litoranee, delle dune e delle scogliere. I Comuni inoltre individueranno le aree boscate da trasformare in zone aperte, quale elemento di diversificazione ambientale, necessario per la fauna. Qualsiasi intervento dovrà attenersi alle prescrizioni di massima e di polizia forestale (R.D.L. 3267/23).

2) PRESCRIZIONI PER L'UTILIZZO E LA TUTELA DELLE ARPA

Nelle singole UDP come individuate nelle presenti norme alla sezione B, oltre le indicazioni previste valgono comunque i criteri sotto riportati:

1. All'interno di tutte le A.R.P.A. il R.U. non consente. i seguenti tipi di intervento, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 2:

- previsione di nuove espansioni urbane ad eccezione delle zone destinate a parco urbano non attrezzato;
- realizzazione di: nuove infrastrutture a rete e puntuali di tipo primario o principale; nuove strutture ricettive, strutture di servizio, villaggi turistici, campeggi, impianti sportivi e per lo spettacolo e serre fisse; volumi interrati solo nelle zone umide; nuova viabilità; sistemazioni esterne di tipo impermeabile; palificate, antenne per ripetitori, piloni ed altri manufatti che alterino la morfologia dei luoghi;
- introduzione di: nuove sistemazioni esterne in aree prive di fabbricati; iscrizioni pubblicitarie; nuovi arredi vegetazionali estranei al contesto ambientale delle stesse A.R.P.A.;

- le Varianti Urbanistiche in applicazione della L.R. 64/95, in attuazione dell'art.1, comma 4 della L.R. medesima che non si riferiscono alla salvaguardia, al ripristino ed al recupero degli assetti paesistico ambientali;
 - Alterazione di: crinali; elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria; emergenze geomorfologiche, calanchi e biancane;
 - Riduzione o trasformazione di: vegetazione delle scogliere;
 - Riduzione delle zone umide e degli apporti acquiferi;
 - Rimozione di: elementi di pareti rocciose, minerali cristallini, fossili affioranti;
 - Eliminazione di: formazioni arboree di argine, ripa e golena; alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali;
 - Attività e interventi di: scarico di materiali di riporto e di risulta da scavi; raccolta in superficie di ghiaia, sabbie e sassi; eliminazione di alberi caratteristici del paesaggio, siano essi isolati o a gruppi; imboscamento con specie non autoctone; utilizzazione differente dal rimboscamento o da colture foraggere perenni dei versanti con pendenza superiore al 35%; sbarramenti in alveo.
2. oltre quanto contenuto nel PTC il R.U. fa riferimento ammette, disciplinandoli, accertata la compatibilità ambientale e secondo impegni di ripristino laddove necessario, i seguenti interventi:
- riconoscimento situazioni di fatto non formalizzate negli S.U. vigenti e compatibili con l'assetto delle A.R.P.A.;
 - applicazione dei contenuti delle LL.RR. 64/95 e 25/97, secondo i criteri e i parametri del P.T.C. medesimo, con esclusione delle aree di reperimento (AR) per potenziale applicazione della L.R. 49/95, solo per gli imprenditori agricoli;
 - applicazione della L.R. 76/94 per lo svolgimento della attività di agriturismo ad eccezione dell' "agricampeggio";
 - installazione di segnaletica per la valorizzazione delle A.R.P.A. anche a servizio delle strutture agrituristiche e quanto definito dal PTC, solo all'interno dei volumi appartenenti al patrimonio edilizio esistente;
 - potenziamento, ammodernamento e ristrutturazione della viabilità comunale, provinciale e statale esistente compresi gli interventi di messa in sicurezza per la viabilità vicinale;
 - adeguamento della segnaletica stradale e di informazione turistica lungo tutte le strade di cui alla precedente alinea;
 - riuso del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso per attività compatibili con le caratteristiche intrinseche dell'A.R.P.A.;
 - realizzazione di sistemazioni esterne e strutture pertinenziali agli edifici esistenti, all'interno delle aree di pertinenza, da prevedersi nell'estremo rispetto degli aspetti paesaggistico ambientali tipici;
 - ampliamento di edifici esistenti;
 - costruzione di residenze rurali ed annessi per i soli imprenditori agricoli indispensabili alle attività agricole e connesse degli insediamenti agricoli a completamento di nuclei esistenti a conformazione chiusa;
 - apertura di piste fuori strada per mezzi motorizzati necessari alle attività agro-silvopastorali o all'approvvigionamento di: rifugi, posti di soccorso, abitazioni non altrimenti raggiungibili, esecuzione di opere pubbliche, funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, protezione civile;
 - realizzazione di: infrastrutture per protezione civile e difesa idrogeologica, idraulica e del suolo; piste per prevenzione e spegnimento incendi; opere di cantiere funzionali all'attività archeologica; opere di servizio alle attività naturalistiche; strutture precarie di servizio, igienico-sanitarie, per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche.
 - interventi necessari per le attività di ricerca, studio, ecc., per fini ambientali, scientifici, culturali.

MODIFICHE ATTUATE DA EMENDAMENTI AVVENUTI IN SEDE DI CONSIGLIO COMUNALE DEL 7 AGOSTO 2015

In corsivo le parti aggiunte e in barrato le parti eliminate

- Art. 6.1.1 terzo comma terza interlinea:<< Il P.O. stabilisce criteri specifici per consentire, in nuclei di volumetria superiore a 1500.mc., il recupero del patrimonio edilizio esistente con mutamento della destinazione d'uso agricola per la realizzazione di n.1 unità abitativa (*anche alienabile-*) *modifica emendamento C.C. 7/08/2015-*, previa approvazione del Programma Aziendale, fino al raggiungimento di 37 alloggi complessivi nel territorio comunale ma tali interventi non sono consentiti nell'UdP C.P.3.2,1, nelle Aree di Influenza urbana e nell'U.d.P. Pi3;>>