

CITTA' DI MASSA MARITTIMA

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Articolo 95 L.R. n. 65/2014



Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni sulle osservazioni presentate.
Elaborato modificato a seguito della avvenuta conformazione al PIT/PPR con la seduta conclusiva della Conferenza paesaggistica del 14/06/2024.

<i>Sindaco / Assessore all'Urbanistica:</i>	<i>Marcello Giuntini</i>
<i>Responsabile del Procedimento:</i>	<i>Antonio Guerrini</i>
<i>Garante dell'Informazione e della Partecipazione:</i>	<i>Laura Rapezzi</i>
<i>Gruppo di Progettazione:</i>	<i>Stefano Giommoni</i> <i>Antonio Guerrini</i> <i>Alessandra Contino</i>
<i>Informatizzazione / GIS:</i>	<i>Lorenzo Fanciulletti</i>
<i>Fattibilità geologica, sismica e idraulica:</i>	<i>Fabrizio Fanciulletti</i>

RELAZIONE DEL PIANO

Agosto 2024

Adozione:	Delib. C.C. n. 43 del 10/07/2023
Controdeduzioni:	Delib. C.C. n. 71 del 20/12/2023
Approvazione:	Delib. C.C. n. 21 del 28/08/2024
Pubblicazione:	BURT n. 35 del 28/08/2024

Relazione aggiornata all'avvenuto accoglimento delle osservazioni e all'esito della Conferenza paesaggistica.

Sommario

Premesse.....	3
La costruzione del Piano Operativo.....	3
Obiettivi assunti a fondamento della redazione del Piano Operativo Comunale... 5	
Obiettivi generali.	5
La città di Massa Marittima.....	6
Valpiana e le aree produttive.....	8
Il ruolo dei centri collinari.....	10
Il territorio rurale.....	11
Gli elaborati del Piano Operativo..... 14	
La disciplina degli insediamenti..... 15	
Il perimetro del territorio urbanizzato.....	15
I tessuti insediativi.....	17
Gli ambiti di trasformazione.....	23
La disciplina del territorio rurale..... 28	
La composizione del territorio rurale ed agricolo.....	28
Il riuso del patrimonio edilizio agricolo.....	32
Il patrimonio minerario e il Parco Archeologico Minerario.....	34
Il dimensionamento del Piano..... 36	
Allegato. Estratto Norme del P.R.G. vigenti al 06/09/1985..... 40	

Premesse.

La costruzione del Piano Operativo.

Con la Deliberazione G.C. n. 122 del 07/05/2019 il Comune di Massa Marittima ha avviato il procedimento per la formazione del primo Piano Operativo. L'attività di allestimento dello strumento si è svolta parallelamente alla formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Massa Marittima, Monterotondo Marittimo e Montieri.

Il Piano Strutturale Intercomunale è entrato in vigore nel marzo del 2023 e costituisce il principale riferimento delle politiche di governo del territorio esplicitate nel Piano Operativo essenzialmente basate sul contenimento del consumo di suolo, sulla riqualificazione e sulla valorizzazione dei sistemi insediativi e sulla tutela del territorio rurale.

Il percorso di formazione congiunta del Piano Strutturale Intercomunale e del primo Piano Operativo, benchè effettuata su tavoli di lavori diversi è stata concepita per cercare di comprimere i tempi amministrativi necessari al riordino complessivo della disciplina urbanistica. La ricerca della compressione dei tempi di definizione delle scelte pianificatorie è stata una scelta condivisa tra gli amministratori e i progettisti, frutto della ormai acquisita consapevolezza che la dilatazione dei procedimenti di formazione del piano costituisca il principale fattore di vanificazione delle politiche di governo del territorio.

Alle riunioni di lavoro, svolte con cadenza settimanale o bisettimanale in ragione dello stato di avanzamento del piano, hanno partecipato, oltre ai progettisti incaricati, il responsabile dell'Ufficio Urbanistica Comunale, il Sindaco/Assessore all'Urbanistica e i componenti della Giunta Comunale- Il metodo di lavoro è stato impostato per una condivisione dei contenuti del piano e delle sue regole normative già nella sua fase di costruzione. Su una prima stesura in bozza delle N.T.A. del Piano Operativo è stato avviato un proficuo confronto teso a verificarle e ad adeguarle agli indirizzi delle politiche comunali e agli scenari tecnici e giuridici ereditati dal Regolamento Urbanistico previgente. Possiamo dire che questo non è uno strumento calato dall'alto e il ruolo svolto dagli uffici permetterà una migliore applicazione della disciplina ed una corretta e lineare gestione delle previsioni del Piano Operativo.

Precedentemente all'avvio del procedimento di formazione del primo Piano Operativo il Comune di Massa Marittima ha emesso un avviso per la raccolta delle manifestazioni di interesse ad iniziative di trasformazione del territorio alla quale hanno aderito soggetti economici e semplici cittadini.

Il Piano Operativo rappresenta lo strumento di attuazione degli indirizzi delle strategie comunali del governo del territorio in una fase temporale definita per legge di cinque anni. Costituisce, proprio per questo suo carattere, quello che viene definito "il piano del Sindaco". La sua accentuazione di strumento in grado di disciplinare nel breve periodo gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia coerenti con gli obiettivi delle strategie comunali è stato ancor di più esaltato nell'evoluzione legislativa della Toscana sul governo del territorio e la metodologia di redazione del piano si fonda proprio nella ricerca della massima efficacia e sinergia nel promuovere le azioni. Ed appunto per tale motivo che si è resa necessaria la valutazione circa le modalità operative l'efficacia e le ricadute economiche sul territorio degli interventi proposti.

I contributi sono stati oggetto di una prima valutazione circa l'ammissibilità rispetto al quadro normativo e legislativo vigente e alla coerenza con le politiche comunali di

governo del territorio. Per quelle ritenute meritevoli di essere approfondite sono stati organizzati e svolti incontri con i proponenti, utili a verificare gli obiettivi e i contenuti degli interventi oggetto della proposta. Gli incontri si sono svolti, ad avvio del procedimento deliberato, tra la l'autunno del 2019 e gli inizi del 2020. Questi incontri sono stati utilissimi nell'acquisire esperienze dirette, rilievi e contributi interpretativi da chi quotidianamente è chiamato a confrontarsi con le richieste della committenza locale. Sono serviti ad avere ulteriori conferme su quelle che erano ritenute le priorità da affrontare nelle azioni del governo del territorio e sulla verifica dell'efficacia del quadro normativo e previsionale, in corso di definizione, per incentivare gli investimenti privati secondo gli indirizzi elaborati dagli amministratori comunali.

L'emergenza pandemica ha pesantemente condizionato il processo di confronto che, comunque, ha fornito un quadro ben delineato delle aspettative della variegata comunità locale.

Durante il processo tecnico di redazione del Piano Operativo è stato, a più riprese, ricercato il contributo ed il confronto con la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Siena Arezzo e Grosseto. L'iter procedurale per l'approvazione dello strumento urbanistico imposto dalle norme della L.R. n. 65/2014 e dalla disciplina del PIT/PPR fa sì che solo dopo lo svolgimento e la ratifica dell'esito della conferenza paesaggistica le nuove previsioni divengano operative. Nell'intento di accelerare e agevolare i lavori dei funzionari della Soprintendenza, in vista della conferenza paesaggistica, sono stati svolti incontri specifici, alla presenza degli amministratori, per illustrare ed evidenziare la metodologia adottata nella lettura del paesaggio comunale e nelle verifiche di coerenza alle regole di tutela e valorizzazione contenute nel Piano paesaggistico regionale. In data 19/01/2020 sono stati forniti alla Soprintendenza tutti i materiali definitivi, aggiornati all'esito degli incontri pubblici svolti con gli operatori privati.

Riteniamo che ciò possa, davvero, costituire un contributo pratico ed operativo molto efficace per il buon esito della conferenza paesaggistica e del processo di conformazione degli interventi di trasformazione previsti dal Piano Operativo al PIT/PPR.

Ci pare doveroso segnalare che, nel processo di elaborazione del Piano, è stata effettuata anche la ricognizione delle aree escluse dalla tutela ex-lege dell'art. 142 comma 2 del D.Lgs. n. 42/2004, così come richiesto dalla Regione Toscana, Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio con uno specifico contributo.

La perimetrazione delle aree oggetto di esclusione è contenuta in uno specifico elaborato. L'estratto delle Norme del P.R.G. vigenti alla data del 06/09/1985, attestanti la rispondenza dello zoning comunale ai dispositivi del D.M. n. 1444/1968, sono riportate in allegato alla presente relazione.

Obiettivi assunti a fondamento della redazione del Piano Operativo Comunale.

Obiettivi generali.

Dal documento di avvio del procedimento, approvato con Deliberazione G.C. n. 122 del 07/05/2019 sono stati desunti gli obiettivi che gli organi amministrativi del Comune di Massa Marittima hanno indicato quali prioritari nella redazione del Piano Operativo Comunale. Il Piano Operativo definisce il quadro dimensionale e qualitativo delle trasformazioni e utilizzazioni ammesse in ogni porzione del territorio comunale e disciplina le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio nonché i conseguenti vincoli preordinati all'esproprio.

Rispetto alle condizioni di stato e alle tendenze, alla evoluzione disciplinare che l'urbanistica ha avuto in questi anni in Toscana, si possono indicare alcuni punti fermi di carattere generale che hanno orientato del nuovo strumento urbanistico:

- Il nuovo welfare urbano;
- Il ruolo dell'housing sociale nei progetti di riqualificazione urbana e nei processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico
- La chiusura in chiave ecologica dei cicli di uso e riproduzione delle risorse;
- La pariteticità degli obiettivi di sviluppo socioeconomico, di uso razionale del suolo e di soddisfacimento dei bisogni abitativi;
- L'inclusione delle pratiche partecipative nella formazione delle scelte relative agli assetti del territorio e agli usi degli immobili;
- L'utilizzo della fiscalità per l'effettività delle politiche territoriali; i principi di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, consensualità, partecipazione, proporzionalità, concorrenza, leale collaborazione tra pubbliche amministrazioni e tra queste ultime e i privati;
- L'indifferenza delle posizioni proprietarie; il ricorso alla semplificazione e alla perequazione; a definizione dei diritti edificatori mai estranei o esterni al piano.

L'Amministrazione Comunale ha, poi, formulato i seguenti obiettivi più specifici per la definizione dei contenuti del Piano Operativo e di seguito suddivisi tra quelli riferiti ai sistemi insediativi e al territorio rurale.

Ai fini di una di una lettura più organica gli obiettivi sono stati suddivisi tra quelli per il territorio urbanizzato e quelli per il territorio rurale secondo la articolazione seguente.

Le politiche locali per i sistemi insediativi:

- Il ruolo della città di Massa Marittima, polo attrattore del territorio.
 - Promuovere forme di mobilità leggera e di relazioni funzionali in grado di incentivare la saldatura tra la parte alta e la parte bassa della città.
 - Avviare politiche sulla casa in grado di attrarre residenza stabile dai comuni limitrofi ed in particolare dalla costa, attraverso previsione tesse a incentivare la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata, a definire il completamento degli interventi di trasformazione ai margini dell'abitato e la riqualificazione insediativa degli ambiti di impianto recente.
- Valpiana e le aree produttive.

- Promuovere un “asse del lavoro” costituito dalle zone produttive di Valpiana che, per la loro collocazione in rapporto alle infrastrutture di comunicazione, si ponga come polo di congiunzione con l’ambito produttivo di Follonica e della piana di Scarlino in grado di attrarre investimenti legati al sistema della grande distribuzione, delle strat-up e dei servizi.
- Il ruolo dei centri collinari.
 - Incentivare azioni tese a richiamare una domanda di qualità insediativa che pare essere in costante crescita. Qualificare il ruolo dei centri antichi quali elementi di una “filiera culturale” in sinergia con il Parco archeo-minerario e per la valorizzazione dei prodotti eno-gastronomici del territorio in grado di offrire manifestazioni ed appuntamenti di richiamo ricolti verso i flussi turistici costieri.

Le politiche locali per il territorio rurale:

- I poli del turismo rurale.
 - Valutare lo “stato di salute” del villaggio turistico di Pian dei Mucini ed incentivare azioni tese al suo rilancio. Definire le regole per la individuazione di strutture alberghiere di campagna in grado di incrementare, qualificare e valorizzare il sistema dell’accoglienza della domanda del turismo lento ed ambientalmente sostenibile.
- Le eccellenze produttive e la filiera agroalimentare.
 - Incentivare azioni tese la realizzazione di nuove strutture legate alle produzioni agricole di qualità. Avviare politiche tese al consolidamento di un sistema fondato sulla produzione, sulla lavorazione e sulla commercializzazione dei prodotti del territorio.
- Le risorse naturali.
 - Valutare l’impiego delle acque provenienti dalle miniere dismesse con la possibilità del loro riuso per l’agricoltura. Promuovere la tutela attiva del patrimonio ambientale e paesaggistico quale supporto e sostegno agli operatori del settore vitivinicolo e oleario.

Le specifiche azioni del Piano sono state allestite secondo gli elementi territoriali ora enunciati. Nei paragrafi seguenti sono riportate secondo la seguente suddivisione:

- La città di Massa Marittima;
- Valpiana e le aree produttive;
- I centri collinari;
- Il territorio rurale.

La città di Massa Marittima.

1. Migliorare l’accessibilità e la socialità urbana:

- a) Viabilità e mobilità nel centro urbano.

- Cura dell'accesso e della fruibilità del centro urbano attraverso l'ottimizzazione della viabilità e la valorizzazione dei parcheggi.
 - Programmare forme di collegamento e mobilità leggera in grado di connettere la parte più bassa della città con il centro antico e disincentivare l'arrivo delle auto sin ai margini delle mura della città.
 - Consentire l'accesso al centro antico a disabili e anziani, attraverso interventi strutturali di eliminazione delle barriere architettoniche, dove possibile ed economicamente sostenibile.
- b) Sicurezza del centro urbano.
- Investire sulla sicurezza sostenendo l'azione di controllo del territorio anche attraverso il corpo della polizia municipale.
 - Valorizzare gli elementi di arredo urbano capaci di contrastare episodi di degrado sociale.
 - Riqualificazione degli spazi pubblici e degli arredi anche nella parte della città di formazione recente.
- c) Agevolazione delle occasioni di incontro sociale.
- Creare nuovi spazi di aggregazione o riqualificare quelli esistenti, con particolare attenzione alla domanda di socialità della popolazione più giovane e quella più anziana.
- d) Incentivare gli investimenti privati verso l'associazionismo.
- Favorire un maggiore coinvolgimento e il coordinamento tra le associazioni.
 - Dove possibile affidare servizi (la gestione di spazi pubblici, delle attività per il tempo libero, degli spazi verdi....) alle associazioni locali.

2. Aumentare l'attrattività della città:

- a) Incrementare e qualificare le attrezzature pubbliche, di interesse comunale e sovracomunale e dei servizi alla persona.
- Mantenimento dei servizi minimi pubblici (sanitari, scuole etc.) e di pubblica utilità (banche, poste, etc).
 - Riorganizzazione dei servizi sanitari (dove si renda necessaria per motivi di ordine economico) creando benefici e non disagi per le comunità locali, attraverso: l'accorpamento dei servizi, creando centri polifunzionali efficienti, facilmente raggiungibili dai vari centri garantendo comunque la presenza dei servizi essenziali, attraverso la creazione, il mantenimento, la riqualificazione delle strutture necessarie (ambulatori di primo soccorso, guardia medica, ambulatori infermieristici, ecc.).
- b) Qualificazione dei servizi minimi pubblici e di pubblica utilità.
- Salvaguardare e qualificare la presenza dei servizi di pubblica utilità, come poste, sportello bancario, negozi, impianti sportivi, ecc..
 - Investire su servizi atti a semplificare l'iniziativa economica, sociale, culturale del privato, per facilitare l'emersione di nuove iniziative che impreziosirebbero il Comune.

3. Rafforzamento dell'identità della città nell'economia turistica:

- a) Puntare a forme di turismo sostenibile.
- Incentivare attività turistiche tipiche sul territorio quali l'albergo diffuso e ogni forma di offerta turistica sostenibile.

- Favorire la fruibilità e l'accesso alle risorse attraverso servizi di informazione, ad esempio mediante centri di accoglienza e informazione turistica, adeguata segnaletica, punti di informazione automatizzati.

4. Rivitalizzare la città storica attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente:

- a) Miglioramento della qualità urbana e dello spazio pubblico.
- Allestire un sistema di regole tese ad incentivare il riuso edilizio che possa coniugare la salvaguardia del tessuto storico e contrastare l'abbandono della residenza stabile dalla città murata.
 - Conservazione e ripristino del valore estetico del centro antico attraverso la riqualificazione e la valorizzazione dei grandi contenitori di proprietà pubblica oggi inutilizzati.
 - Recupero funzionale e paesaggistico dell'area delle ex officine Molendi con la eliminazione del degrado attuale e la valorizzazione della funzione di terrazza panoramica e degli scorci visivi ed estetico percettivi con la cattedrale di San Cerbone e con il territorio di fondovalle.

5. Ridefinire i connotati della città novecentesca e di impianto recente:

- a) Miglioramento della qualità urbana e dello spazio pubblico.
- Incentivare interventi di completamento edilizio volto alla qualità insediativa e tipologica e ad attrarre nuova residenza stabile.
 - Promuovere interventi di social housing in grado di offrire risposta alla crescente domanda di residenza per utenti deboli e categorie sociali particolari.
 - Promuovere il recupero insediativo e funzionale delle aree del complesso dell'Ostello Sant'Anna con l'insediamento di funzioni ed attività di carattere commerciale e di servizi.
 - Mantenere la separatezza funzionale e percettivo-estetica tra il territorio urbano e quello rurale.

Valpiana e le aree produttive.

1. Migliorare l'accessibilità e la socialità urbana:

- a) Viabilità nel centro urbano.
- Cura dell'accesso e della fruibilità del centro urbano attraverso l'ottimizzazione della viabilità e la valorizzazione dei parcheggi.
 - Creare ambiti pedonali nel centro urbano mediante la individuazione di una viabilità alternativa a quella di attraversamento dell'abitato.
- b) Sicurezza del centro urbano.
- Investire sulla sicurezza sostenendo l'azione di controllo del territorio anche attraverso il corpo della polizia municipale.
 - Valorizzare gli elementi di arredo urbano capaci di contrastare episodi di degrado sociale.
 - Riqualificazione degli spazi pubblici e degli arredi anche nella parte della città di formazione recente.
- c) Agevolazione delle occasioni di incontro sociale.

- Creare nuovi spazi di aggregazione o riqualificare quelli esistenti, con particolare attenzione alla domanda di socialità della popolazione più giovane e quella più anziana.
- d) Incentivare gli investimenti privati verso l'associazionismo.
- Favorire un maggiore coinvolgimento e il coordinamento tra le associazioni.
 - Dove possibile affidare servizi (la gestione di spazi pubblici, delle attività per il tempo libero, degli spazi verdi....) alle associazioni locali.
2. Aumentare l'attrattività del centro abitato di Valpiana.
- a) Mantenimento dei servizi minimi pubblici e di pubblica utilità.
- Salvaguardare la presenza dei servizi di pubblica utilità, come poste, sportello bancario, negozi, impianti sportivi, ecc..
 - Investire su servizi atti a semplificare l'iniziativa economica, sociale, culturale del privato, per facilitare l'emersione di nuove iniziative che impreziosirebbero il Comune.
 - Gli spazi verdi disposti lungo le arterie di comunicazione dovranno essere resi funzionali alla attenuazione dell'eventuale inquinamento acustico e dell'aria generato dalla circolazione veicolare nonché al raccordo tra superfici urbanizzate e contesto agricolo circostante.
 - Investire su servizi atti a semplificare l'iniziativa economica, sociale, culturale del privato, per facilitare l'emersione di nuove iniziative in grado di vitalizzare l'economia locale.
 - Densificare il tessuto urbano consolidato.
3. Consolidare e potenziare la vocazione delle aree del lavoro ad ospitare attività produttive e/o commerciali:
- a) Sviluppare il ruolo sovra-comunale dell'area produttiva Valpiana.
- Promuovere l'adeguamento dell'area artigianale al fine di incentivare investimenti qualificanti ed innovativi.
 - Consolidare e accrescere relazioni con i comuni limitrofi.
- b) Migliorare l'attrattività dell'aree produttive e/o artigianali.
- Prevedere e incentivare l'allestimento di strutture pubbliche e private necessarie all'insediamento di filiere legate alla lavorazione dei prodotti locali, alla catena del freddo e del sottovuoto.
 - Investire sul ruolo delle attività locali nella identificazione di un "marchio Maremma".
 - Promuovere la qualità architettonica degli edifici industriali.
4. Promuovere lo sviluppo sostenibile:
- a) Risparmio energetico.
- Favorire la riduzione dei consumi in particolare negli insediamenti artigianali e produttivi.
5. Promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente nel centro abitato di Valpiana:
- a) Miglioramento della qualità dello spazio pubblico.

- Conservazione e ripristino del valore estetico del centro abitato attraverso la riqualificazione degli edifici pubblici e privati.
6. Ridefinire i margini urbani per attenuare e/o superare le attuali frangiate:
- a) Miglioramento della qualità dello spazio pubblico.
 - Mantenere la separatezza funzionale e percettivo-estetica tra il territorio urbano e quello rurale.
7. Valorizzare le specificità delle aree agricole periurbane delle frazioni:
- a) Agricoltura.
 - Valorizzazione della produzione locale non solo per quanto riguarda la produzione di prodotti tipici ad alto valore aggiunto da promuovere sul mercato, ma anche qualità e stagionalità (attraverso azioni di sistema), per la promozione di una cultura del cibo nelle scuole e asili.
 - Rafforzare la filiera corta.

Il ruolo dei centri collinari.

1. Migliorare l'accessibilità e la socialità urbana:
- a) Viabilità e mobilità nel centro urbano.
 - Cura dell'accesso e della fruibilità dei centri urbani attraverso l'ottimizzazione della viabilità e la valorizzazione dei parcheggi.
 - Consentire l'accesso ai centri antichi a disabili e anziani, attraverso interventi strutturali di eliminazione delle barriere architettoniche, dove possibile ed economicamente sostenibile.
 - b) Sicurezza del centro urbano.
 - Investire sulla sicurezza sostenendo l'azione di controllo del territorio anche attraverso il corpo della polizia municipale.
 - Valorizzare gli elementi di arredo urbano capaci di contrastare episodi di degrado sociale.
 - c) Agevolazione delle occasioni di incontro sociale.
 - Creare nuovi spazi di aggregazione o riqualificare quelli esistenti, con particolare attenzione alla domanda di socialità della popolazione più giovane e quella più anziana.
 - Valorizzazione delle strutture scolastiche e degli impianti sportivi ancora presenti nei centri collinari.
 - d) Incentivare gli investimenti privati verso l'associazionismo.
 - Favorire un maggiore coinvolgimento e il coordinamento tra le associazioni.
 - Dove possibile affidare servizi (la gestione di spazi pubblici, delle attività per il tempo libero, degli spazi verdi....) alle associazioni locali.
2. Aumentare l'attrattività dei centri collinari:

- a) Incrementare e qualificare le attrezzature pubbliche, di interesse comunale e sovracomunale e dei servizi alla persona.
 - Mantenimento dei servizi minimi pubblici (sanitari, scuole etc.) e di pubblica utilità (banche, poste, etc).
 - b) Qualificazione dei servizi minimi pubblici e di pubblica utilità.
 - Salvaguardare e qualificare la presenza dei servizi di pubblica utilità, come poste, sportello bancario, negozi, impianti sportivi, ecc..
 - Investire su servizi atti a semplificare l'iniziativa economica, sociale, culturale del privato, per facilitare l'emersione di nuove iniziative che impreziosirebbero il Comune.
3. Rafforzamento dell'identità dei centri collinari nell'economia turistica:
- a) Puntare a forme di turismo sostenibile.
 - Incentivare attività turistiche tipiche sul territorio quali l'albergo diffuso e ogni forma di offerta turistica sostenibile.
 - Favorire la fruibilità e l'accesso alle risorse attraverso servizi di informazione, ad esempio mediante centri di accoglienza e informazione turistica, adeguata segnaletica, punti di informazione automatizzati.
4. Rivitalizzare i centri collinari attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente:
- a) Miglioramento della qualità urbana e dello spazio pubblico.
 - Allestire un sistema di regole tese ad incentivare il riuso edilizio che possa coniugare la salvaguardia del tessuto storico e contrastare l'abbandono della residenza stabile dai centri collinari.
 - Conservazione e ripristino del valore estetico dei centri abitati attraverso la riqualificazione degli edifici pubblici e privati.
5. Ridefinire i margini urbani per attenuare e/o superare le attuali frangiture:
- a) Miglioramento della qualità urbana dello spazio pubblico.
 - Mantenere la separatezza funzionale e percettivo-estetica tra il territorio urbano e quello rurale.

Il territorio rurale.

1. Funzione produttiva dell'agricoltura:
- a) Asse prioritario di sviluppo.
 - Valorizzazione della produzione locale non solo per la produzione di prodotti tipici ad alto valore aggiunto da promuovere sul mercato, ma anche per la qualità e la stagionalità in modo da rafforzare la filiera corta a favore dei piccoli produttori locali;
 - Conservazione attiva del territorio agricolo e del suo tessuto organizzativo, nonché delle attività agricolo-artigianali di filiera.
 - Mantenere l'identità rurale dei luoghi quale fattore di attrazione di investimenti esterni.

- Incentivare la qualità territoriale delle attività vitivinicole insediate negli anni scorsi.

2. Ruolo delle attività complementari all'agricoltura:

a) Turismo leggero.

- Valorizzazione delle risorse locali quali agricoltura, risorse naturali bosco paesaggio rurale, patrimonio storico culturale, borghi antichi e storia mineraria.
- Incentivare forme di turismo identitario e legato al territorio privilegiando il riuso del patrimonio edilizio.
- Incrementare le forme del turismo tematizzato (enogastronomico, delle grandi cantine di vinificazione, sportivo, faunistico venatorio).
- Valorizzare l'area del Lago dell'Accesa per consentire la sua fruizione a un turismo lento e rispettoso delle risorse delle aree di grande pregio naturale attraverso l'allestimento di strutture e di servizi realizzate con tecniche e tipologie integrate al contesto dei luoghi.

3. Garantire l'uso funzionalmente e culturalmente corretto del patrimonio edilizio esistente in area agricola.

a) Riuso funzionale.

- Garantire il recupero del patrimonio edilizio esistente ed il riuso funzionale legato alle attività agricole o a quelle ad essa connesse.
- Tutelare il sistema insediativo degli edifici rurali di impianto storico.



Vista aerea della città di Massa Marittima



Il sistema degli insediamenti di fondovalle, Valpiana e l'area industriale produttiva.

Gli elaborati del Piano Operativo.

Il Piano Operativo, redatto ai sensi dell'articolo 95 della L.R. n. 65/2014, è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa generale;
 - 1. Disciplina del territorio urbanizzato su base CTR scala 1:2000:
 - Tav. 1.1 – Massa Marittima Nord - Ghirlanda;
 - Tav. 1.2 – Massa Marittima Sud;
 - Tav. 1.3 – Valpiana;
 - Tav. 1.4 – Niccioleta – Prata – Tatti;
 - 2. Disciplina del territorio rurale su base CTR scala 1:10000;
 - Tav. 2 Disciplina del territorio rurale
 - Tav. 2.1 – Quadrante nord ovest;
 - Tav. 2.2 – Quadrante nord;
 - Tav. 2.3 – Quadrante nord est;
 - Tav. 2.4 – Quadrante sud ovest;
 - Tav. 2.5 – Quadrante sud;
 - Tav. 2.6 – Quadrante sud ovest.
 - Norme tecniche di attuazione;
 - Schede normative degli ambiti di trasformazione;
 - Schede normative degli ambiti di trasformazione Massa Marittima;
 - Schede normative degli ambiti di trasformazione Ghirlanda, Prata, Tatti, Valpiana;
 - Elenco dei beni soggetti a tutela nel territorio rurale.
 - Tabelle del dimensionamento.

Compongono lo strumento i documenti della valutazione ambientale strategica, della valutazione di incidenza ambientale, le indagini geologiche e quelle sul rischio archeologico.

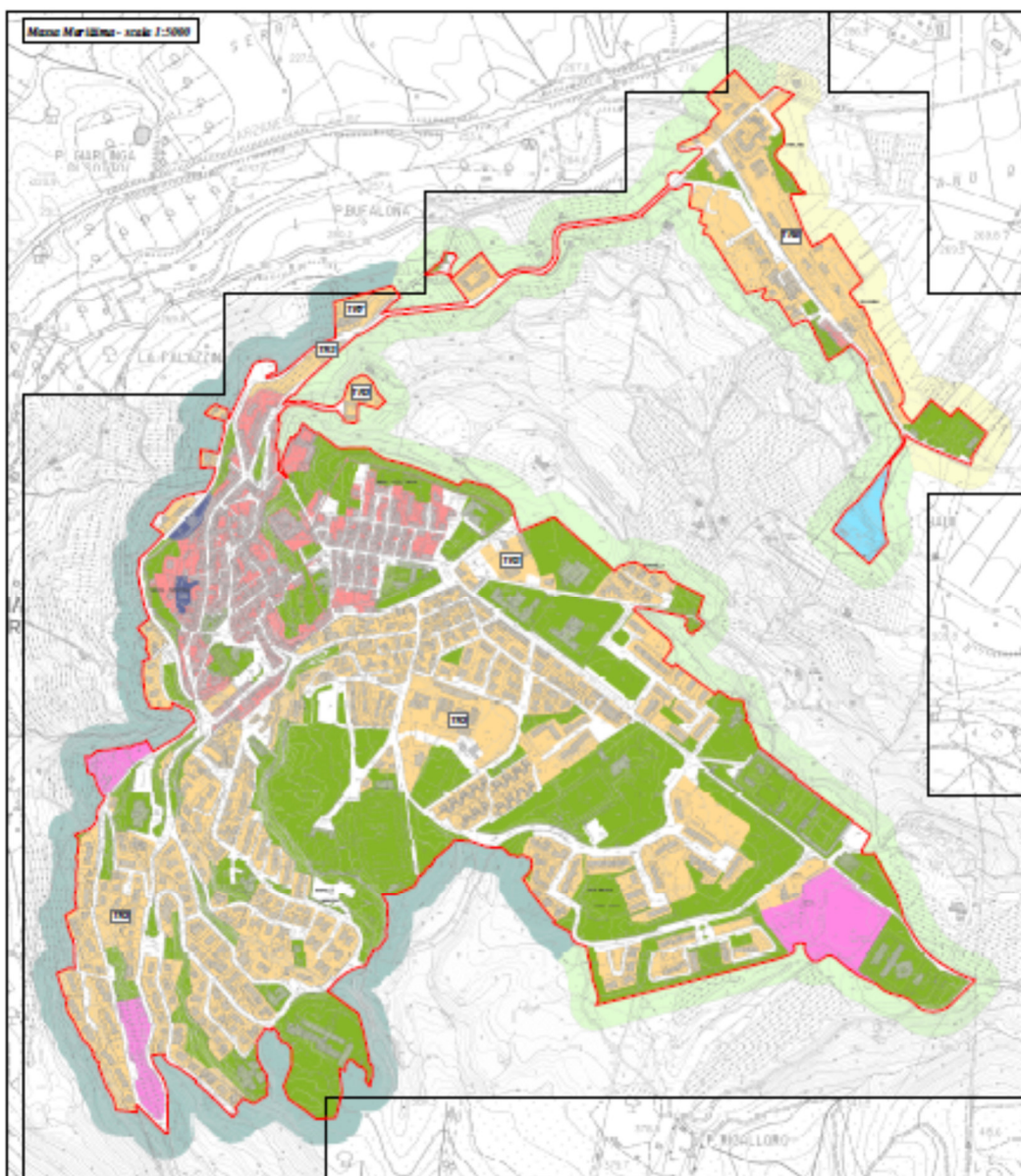
Le previsioni del Piano Operativo, in ragione della loro complessità e dell'incidenza sugli assetti territoriali possono essere attuate mediante:

- l'attività edilizia libera come definita dalle norme statali e regionali vigenti in materia;
- l'intervento edilizio diretto di iniziativa privata;
- il progetto di opera pubblica;
- il Programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale, detto anche Programma aziendale, avente o meno valore di Piano Attuativo secondo quanto disciplinato dall'art. 69 delle presenti Norme;
- il progetto unitario convenzionato di iniziativa pubblica o privata secondo quanto disciplinato dalle schede normative degli ambiti di trasformazioni;
- il Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata secondo quanto disciplinato dalle schede normative degli ambiti di trasformazioni;
- altri piani o programmi di tipo complesso e altri strumenti di attuazione, in qualunque modo essi siano nominati (Piani e programmi di recupero urbano, riqualificazione urbanistica e/o edilizia, contratti di quartiere, progetti di finanza, ecc...)

La disciplina degli insediamenti.

Il perimetro del territorio urbanizzato.

La scelta compiuta dal Comune di Massa Marittima di avviare il processo di riordino e revisione dei propri atti di governo del territorio con le metodologie ordinarie previste dalla L.R. n. 65/2014 ha imposto la individuazione del territorio urbanizzato secondo i criteri dell'articolo 4 della legge medesima.



La tavola del PS Intercomunale raffigurante la delimitazione del territorio urbanizzato di Massa Marittima

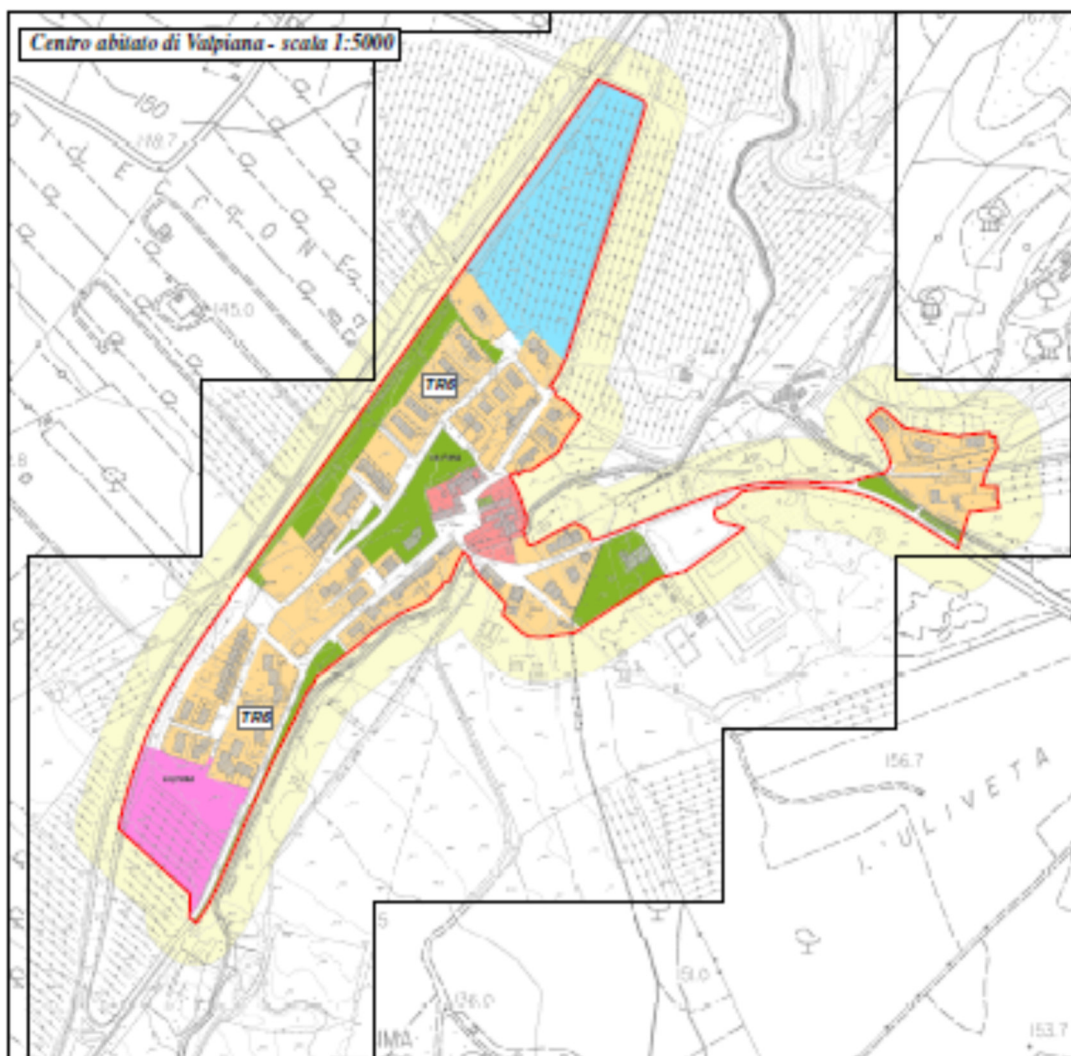
La formazione congiunta del Piano Strutturale Intercomunale e del primo Piano Operativo ha permesso una analisi dei sistemi urbani esistenti ad una scala più minuta, attraverso un processo di continua verifica tra la dimensione territoriale e quella urbanistica e in grado di mettere a punto un metodo di individuazione del territorio urbanizzato efficace nell'interpretare la funzione che esso ha nella composizione dei

piani urbanistici, sia al livello generale e strategico che a quello operativo di dettaglio. Le componenti del sistema insediativo comunale costituiscono lo snodo tra la valenza statutaria ed identitaria della rete degli insediamenti assunta dal Piano Strutturale e la definizione delle previsioni compiute con il Piano Operativo.

In particolare, la lettura dei sistemi urbani alla scala del Piano Operativo ha tenuto conto della revisione sui perimetri del territorio urbanizzato effettuata nella conferenza paesaggistica di conformazione al PIT/PPR del Piano Strutturale Intercomunale.

L'aggiornamento, da ritenersi del tutto condivisibile, permette la individuazione di un perimetro del territorio urbanizzato in grado di rispondere a:

- I connotati statuari e territoriali degli insediamenti di collina e di fondovalee presenti nel territorio di Massa Marittima;
- L'efficacia nella composizione di scelte urbanistiche in grado di valorizzare gli organismi edilizi esistenti, contenere il consumo di suolo e promuovere azioni di riqualificazione dei margini insediativi e degli ambiti di frangia presenti soprattutto nelle aree dello sviluppo recente di Massa Marittima e di Valpiana.



La tavola del PS Intercomunale raffigurante la delimitazione del territorio urbanizzato di Valpiana

E la definizione del territorio urbanizzato ha rappresentato, per il processo di allestimento delle scelte di trasformazione edilizia e urbanistica, anche una prima componente progettuale. È infatti solo all'interno di esso che sono ammessi nuovi impegni di suolo per interventi di tipo residenziale. Con la nuova legge regionale si è assunto il concetto che la trasformazione della città e la sua vitalità devono essere ricercati, essenzialmente, attraverso la trasformazione e la rigenerazione di ambiti già urbanizzati ed edificati, senza quella dilatazione e la crescita dell'organismo urbano e dei tessuti edilizi negli ambiti periurbani ed agricoli che hanno contraddistinti i processi di pianificazione dal dopoguerra in poi.

Siamo dell'avviso che la metodologia di individuazione del territorio urbanizzato svolta contestualmente alle fasi di formazione del Piano Operativo e del Piano Strutturale Intercomunale, per i motivi descritti nei passaggi precedenti, costituisca davvero uno dei cardini interpretativi delle politiche territoriali comunali e contribuisca in modo determinante a contenere le eventuali future necessità di varianti di aggiustamento o di aggiornamento che potrebbero minare l'efficacia temporale e qualitativa delle scelte operate.

Sotto questo profilo la realtà del Comune di Massa Marittima, nella determinazione di un perimetro del territorio urbanizzato in grado di rispondere ai dettati normativi e alle strategie delle politiche insediative comunali, presenta elementi di peculiarità e di possibile criticità sui quali riteniamo sia utile soffermarsi.

Con il Piano Operativo, con le strategie e la definizione del territorio urbanizzato comuni a quelle del Piano Strutturale Intercomunale l'articolazione delle scelte è stata essenzialmente volta a ricercare soluzioni pratiche e compiute in grado di rispondere a:

- L'attuazione di politiche condivise sulla riqualificazione insediativa, soprattutto del capoluogo;
- La ridefinizione dei margini dei sistemi insediativi, in alcuni casi, compromessi da fenomeni di frangia urbana e dall'avvio di interventi di trasformazione edilizia non conclusi, soprattutto per ciò che concerne la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Il quadro previsionale compiuto con il Piano Operativo, ottenuto anche attraverso l'approfondimento della lettura degli assetti insediativi esistenti compiuta con il Piano Strutturale Intercomunale, si pone l'obiettivo di innescare processi di riqualificazione delle appendici urbane scaturite dalle crescite edilizie degli anni ottanta e novanta per concorrere alla riqualificazione dei tessuti edilizi, al compimento di un disegno urbano compiuto, alla definizione di un sistema ragionato di spazi pubblici e alla demarcazione fisica e percettiva, oltre che funzionale, tra i tessuti edilizi urbani ed il territorio esterno ad essi.

I tessuti insediativi.

Il Piano Operativo assegna ai diversi centri abitati la funzione di mantenimento dell'equilibrio insediativo soprattutto nell'ottica di organizzare un sistema complessivo ad

elevata qualità dell'ambiente e delle relazioni umane, ricco di dotazioni urbane e territoriali.

Come visto dal riepilogo degli obiettivi del Piano descritti ai paragrafi precedenti i livelli su cui si struttura il sistema insediativo sono:

- La città di Massa Marittima e il centro agricolo di Ghirlanda;
- I centri collinari di Prata e Tatti
- I centri di fondovalle costituiti da Valpiana e dalla sua area industriale.

Gli obiettivi del Piano Operativo per il sistema insediativo sono essenzialmente tesi a:

- il riordino e il riequilibrio delle funzioni nei centri di pianura con l'adeguato rapporto tra la funzione residenziale e le altre funzioni, promuovendo il consolidamento dei tessuti urbanistici di formazione recente, la migliore definizione e la riqualificazione degli spazi pubblici e del margine urbano;
- il contrasto all'abbandono del sistema dei centri antichi di collina attraverso interventi tesi al recupero del patrimonio edilizio esistente che nel rispetto dei caratteri insediativi consentano il mantenimento della residenza e l'attivazione di nuove attività di servizio e di accoglienza;
- la ridefinizione delle aree produttive ed artigianali con l'attivazione di processi tesi alla riqualificazione degli insediamenti esistenti e all'insediamento di nuove attività di supporto e promozione del sistema produttivo locale tali da costituire un "sistema del lavoro" di rango sovracomunale in grado di attrarre investimenti legati al sistema della logistica, delle start-up e dei servizi.

Il Piano Operativo organizza la disciplina ordinaria delle trasformazioni edilizie attraverso la lettura e l'organizzazione di ambiti urbani omogenei rappresentati dai tessuti insediativi. Per i tessuti insediativi presenti nel territorio urbanizzato il Piano Operativo declina le strategie del Piano Strutturale perseguendo l'incremento della qualità urbana, ambientale ed edilizia quale fattore di sviluppo economico locale, di coesione sociale e di valorizzazione dell'identità dei luoghi.





Il Piano Operativo classifica i tessuti insediativi con la seguente articolazione dei tessuti storici, dei Tessuti della città contemporanea e dei Tessuti della città produttiva.

I tessuti insediativi classificati nel Piano Operativo sono individuati in coerenza con le elaborazioni del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale per la declinazione a livello comunale dell'invariante III "I sistemi insediativi e i tessuti della città contemporanea" del PIT/PPR.





L'analisi condotta sui processi di generazione degli insediamenti, sui connotati identitari del territorio urbanizzato dello Statuto del Piano Strutturale, sulla dotazione complessiva dei servizi e delle attrezzature collettive ha portato a definire i tessuti insediativi attraverso una riorganizzazione ragionata dei morfotipi del PIT/PPR.

Per ciò che concerne la disciplina urbanistica i tessuti insediativi assumono la valenza di zone omogenee. Ad essi è stato, perciò, collegato il corpo normativo delle trasformazioni ammissibili sul patrimonio edilizio ricompreso nei tessuti medesimi. L'indirizzo generale fornito dall'Amministrazione Comunale, già con il documento di avvio del procedimento, è stato quello di incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente.



LA CITTA' ANTICA

-  Beni e complessi architettonici monumentali (Parte II D.lgs 42/2004 - Art. 24 delle Norme di Piano)
-  Tessuto storico di impianto medievale (Art. 25 delle Norme di Piano)
-  Edifici di epoca recente (Art. 27 c. 7 delle Norme di Piano)
-  Tessuto storico di impianto otto novecentesco (Art. 26 delle Norme di Piano)




LA CITTA' CONTEMPORANEA

-  Tc1 Tessuto isolato aperto con tipologie miste (Art. 28 delle Norme di Piano)
-  Tc2 Tessuto puntiforme collinare ad aggregazione lineare (Art. 29 delle Norme di Piano)
-  Tc3 Tessuto di edilizia pianificata (Art. 30 delle Norme di Piano)
-  Tc4 Tessuto puntiforme strangiato e di margine (Art. 31 delle Norme di Piano)





LA CITTA' PRODUTTIVA

-  Tp1 Piattaforme commerciali e di servizi (Art. 33 delle Norme di Piano)
-  Tp2 Piattaforme artigianali produttive (Art. 34 delle Norme di Piano)




ATTREZZATURE TERRITORIALI SOVRACOMUNALI

-  As1 Ospedale e presidi sanitari sovracomunali (Art. 35 delle Norme di Piano)
-  As2 Carcere mandamentale (Art. 35 delle Norme di Piano)
-  As3 Istituti scolastici e servizi di carattere sovracomunale (Art. 35 delle Norme di Piano)

ATTREZZATURE COMUNALI

-  Ac1 Aree e impianti per lo sport (Art. 36 delle Norme di Piano)
-  Ac2 Scuole per l'infanzia e l'obbligo (Art. 36 delle Norme di Piano)
-  Ac3 Centri civici, servizi e impianti tecnologici (Art. 36 delle Norme di Piano)
-  Ac4 Cimiteri e luoghi per il culto (Art. 36 delle Norme di Piano) ■■■■ Vincolo Rispetto Cimiteriale

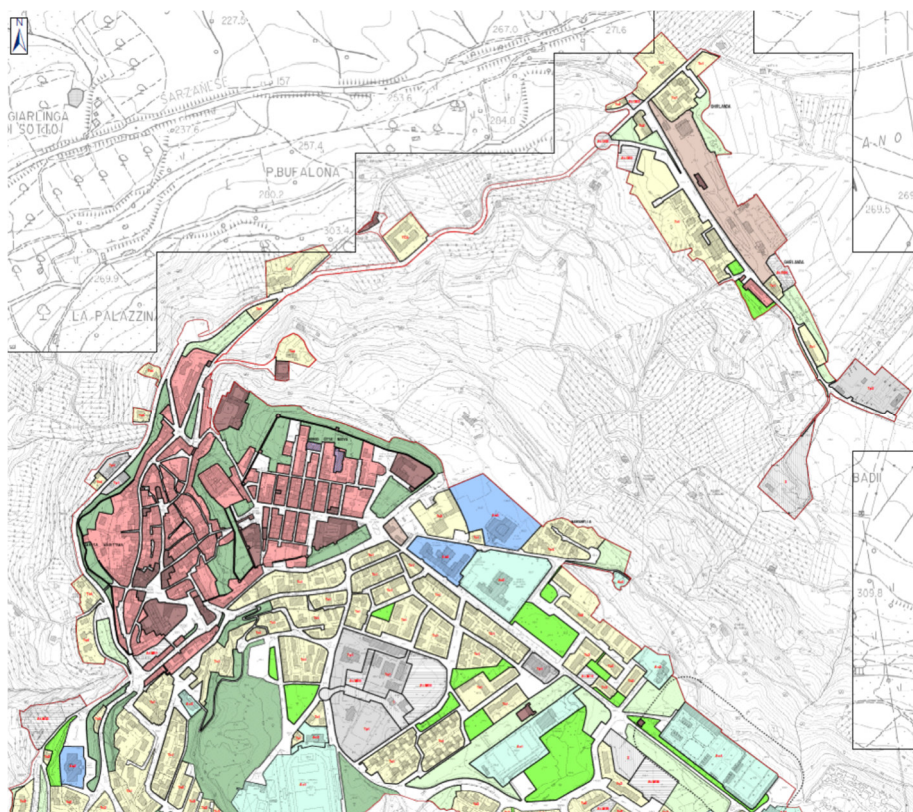
IL VERDE E LA RETE ECOLOGICA URBANA

-  V1 - Parchi ed aree verdi naturali con valenza paesaggistica e ambientale (Art. 40 delle Norme di Piano)
-  V2 - Verde pubblico attrezzato (Art. 41 delle Norme di Piano)
-  V3 - Aree verdi con funzione di integrazione e connessione urbana (Art. 42 delle Norme di Piano)

INFRASTRUTTURE

-  Strade urbane e parcheggi (Artt. 37 e 43 delle Norme di Piano)

La legenda degli elaborati del Piano Operativo per i tessuti insediativi.



I tessuti della parte nord di Massa Marittima e Ghirlanda, tavola 1.1 del Piano Operativo

Nel Comune di Massa Marittima la qualità rilevata del patrimonio edilizio esistente non è così scadente come in realtà territoriali ad essa limitrofe. Ciò nonostante, è certamente necessaria un'azione di riqualificazione di molti contenitori edilizi valore scarso e nullo, realizzati con lo sviluppo dell'attività mineraria e con la funzione esclusiva di accogliere il fenomeno dell'immigrazione della manodopera.



Particolare degli assetti del Piano Operativo per il centro storico di Massa Marittima

Il centro monumentale di Massa Marittima, e i tessuti storici dei centri collinari, per la permanenza dei valori identitari e insediativi, per la qualità dell'impianto tipologico e delle caratteristiche formali ed architettoniche del patrimonio edilizio esistente, per il loro ruolo nella riconoscibilità e nell'identità paesaggistica del territorio, rappresentano la parte di maggiore pregio del sistema insediativo. Le previsioni del Piano Operativo per i tessuti storici sono volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico nonché a mantenere la popolazione residente e le attività culturali e tradizionali, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e privati.

Il Piano Operativo fa la scelta di assumere l'importante equilibrio che si è strutturato tra l'edificato e gli spazi aperti congiunti ad essi, costituiti da giardini pubblici e privati e orti, dandogli anche una specifica individuazione cartografica e una distinta attribuzione

normativa. Il ruolo di tali aree risulta essenziale nella percezione complessiva del centro antico e ad essi viene attribuita una specifica normativa di tutela tesa a salvaguardarne gli assetti dimensionali e vegetazionali. La loro composizione e le relazioni consolidate con lo spazio urbano li configura come elementi di caratterizzazione ambientale e paesaggistica dei luoghi e di valorizzazione estetico percettiva della città e del territorio urbanizzato. E' questo un elemento che riteniamo essere di novità rispetto agli strumenti precedenti che, generalmente, si limitavano a classificare la porzione della città storica entro le mura come zona "A", senza alcuna distinzione funzionale e disciplinare tra il costruito e gli spazi urbani non edificati.



Tratto della città muraria di Massa Marittima e degli spazi verdi ad essa contigui

Il piano classifica le aree verdi interne alla città antica come zone a valenza paesaggistica ed ambientale. Per esse viene definita una specifica disciplina volta a:

- la conservazione dei giardini, degli orti e delle aree pertinenziali nei Tessuti della città antica;
- la conservazione degli assetti forestali, delle formazioni arboree e degli arredi vegetazionali;
- la conservazione e il mantenimento in efficienza del reticolo idrografico superficiale e del sistema di scolo delle acque meteoriche;

- la manutenzione della viabilità minore e dei percorsi ciclopedonali esistenti in tali aree.

In particolare, nei Parchi ed aree verdi naturali con valenza paesaggistica e ambientale è fatto obbligo di conservare e mantenere le formazioni arboree di margine e gli altri elementi di particolare interesse paesaggistico quali conformazioni boschive, filari di alberi, cespugli, muri a secco, tabernacoli, serre, limonaie e opere murarie storiche di arredo.



Vista aerea delle aree verdi interposte tra la cinta muraria e i tessuti della città antica di Massa Marittima

I tessuti della città contemporanea sono quelli di impianto recente e successivo alla seconda metà del novecento. Essi sono stati classificati dal Piano Operativo in ragione dell'organizzazione morfologica degli isolati, del rapporto tra l'edificato e gli spazi pubblici e la viabilità, della tipologia edilizia e della presenza di funzioni diverse oltre quella residenziale. Il Piano Operativo per i tessuti della città contemporanea ha l'obiettivo di qualificare l'immagine urbana, di incentivare la trasformazione del patrimonio edilizio verso la sostenibilità ambientale e la riduzione dei consumi energetici, di recuperare le zone soggette a degrado e di migliorare l'accessibilità, favorirne la pedonalizzazione e la qualità degli spazi pubblici.



Particolare dei tessuti della città contemporanea a Valpiana

I tessuti della città produttiva rappresentano le porzioni del territorio urbanizzato ove sono localizzate le attività economiche di tipo industriale, artigianale, commerciale o turistico/ricettivo di dimensioni tali da configurarsi luoghi a destinazione funzionale specialistica. Gli interventi nei Tessuti della città produttiva hanno la finalità di incentivare la rivitalizzazione del sistema economico locale attraverso la flessibilità degli usi, la possibilità della riconversione e dell'innovazione tecnologica degli edifici a carattere produttivo.

La disciplina del Piano Operativo, per tali aree, è stata concepita nell'intento di attrarre investimenti legati al sistema della grande distribuzione, delle start-up o dei servizi, puntando ad innescare fenomeni di sviluppo locale.

Gli ambiti di trasformazione.

La disciplina degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio con valenza quinquennale viene disposta, dal Piano Operativo attraverso specifici ambiti di trasformazione.

AT - Ambiti di trasformazione (Art. 48 delle Norme di Piano)

Massa Marittima

At.M01 - Riqualificazione dell'area degradata degli ex Magazzini Molendi

~~At.M02 - Potenziamento e riqualificazione del parcheggio di Borgo~~

At.M03 - Recupero del complesso edilizio di Podere San Giovanni

~~At.M04 - Recupero dell'immobile ex Snam e valorizzazione dello spazio pubblico di Piazza XXIV Maggio~~

At.M05 - Completamento per edilizia residenziale sociale all'interno delle aree dell'ex Rifugio Sant'Anna

At.M06 - Recupero e riqualificazione strutture per l'accoglienza ex Rifugio Sant'Anna

~~At.M07 - Razionalizzazione della viabilità e degli spazi sosta su via XXV Aprile~~

At.M08 - Completamento urbano per edilizia residenziale pubblica in via E. Berlinguer

At.M09 - Completamento urbano per edilizia residenziale pubblica in via A. Moro

At.M10 - Completamento urbano per edilizia residenziale in via Martiri della Nicciola

At.M11 - Completamento urbano e riqualificazione del margine su via Massetana Sud

~~At.M12 - Densificazione edilizia in via della Repubblica~~

~~At.M13 - Impianto di produzione energia da fonti rinnovabili in località Camilletta~~

Ghirlanda

~~At.G01 - Recupero del complesso edilizio della ex fabbrica delle pipe~~

At.G02 - Razionalizzazione viabilità e svincolo del centro abitato sulla S.P. n. 151

At.G03 - Riqualificazione area della ex stazione carburanti su via Massetana nord

At.G04 - Riqualificazione aree di margine per ospitalità extra-alberghiera

At.G05 - Completamento urbano e riqualificazione del margine su Via Perolla

La legenda nella cartografia del Piano Operativo degli Ambiti di trasformazione di Massa Marittima e Ghirlanda (in carattere barrato gli interventi oggetto di stralcio)

Il Piano diversifica gli ambiti tra quelli ad iniziativa privata e quelli ad iniziativa pubblica. Assumono generalmente la funzione strategica per lo sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione insediativa e funzionale dei tessuti urbani esistenti.

L'organizzazione degli ambiti di trasformazione ha avuto un adeguamento nelle varie fasi del procedimento di approvazione del Piano. Prima con il recepimento delle osservazioni presentate dai cittadini interessati e poi con le decisioni assunte nella Conferenza paesaggistica con la Regione Toscana e la Soprintendenza ABAP per le Province di Siena Grosseto e Arezzo sono stati apportati alcuni stralci alle previsioni iniziali.

Il risultato finale è illustrato nella seguente tabella riepilogativa:

Massa Marittima

At.M01	Riqualificazione dell'area degradata degli ex magazzini Molendi;
At.M02	Potenziamento e riqualificazione del parcheggio di Borgo; ¹
At.M03	Recupero del complesso edilizio di Podere San Giovanni;
At.M04	Recupero dell'immobile ex Snam e valorizzazione dello spazio pubblico di Piazza XXIV Maggio; ²
At.M05	Completamento per edilizia residenziale sociale all'interno delle aree dell'ex Rifugio Sant'Anna;
At.M06	Recupero e riqualificazione strutture per l'accoglienza all'interno delle aree dell'ex Rifugio Sant'Anna;
At.M07	Razionalizzazione della viabilità e degli spazi sosta su via XXV Aprile; ³
At.M08	Completamento urbano per edilizia residenziale pubblica in via E. Berlinguer;

¹ Ambito stralciato a seguito degli esiti della Conferenza paesaggistica.

² Ambito stralciato a seguito degli esiti della Conferenza paesaggistica.

³ Ambito stralciato a seguito degli esiti della Conferenza paesaggistica.

- At.M09 Completamento urbano per edilizia residenziale pubblica in via A. Moro;
- At.M10 Completamento urbano per edilizia residenziale in via Martiri della Niccioleta;
- At.M11 Completamento urbano e riqualificazione del margine su via Massetana sud;
- At.M12 ~~Densificazione edilizia in via della Repubblica.~~⁴
- At.M13 ~~Impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili in località Camilletta.~~⁵

Ghirlanda

- At.G01 ~~Recupero del complesso edilizio della ex fabbrica delle pipe;~~⁶
- At.G02 Razionalizzazione viabilità e svincolo del centro abitato sulla S.P. n. 151;
- At.G03 Riqualificazione area della ex stazione carburanti su via Massetana nord;
- At.G04 Riqualificazione aree di margine per ospitalità extra-alberghiera;
- At.G05 Completamento urbano e riqualificazione del margine su via di Perolla.

Prata

- At.P01 ~~Area per la sosta in via Castellazzo.~~⁷

Tatti

- At.T01 Riqualificazione degli impianti sportivi.

Valpiana

- At.V01 Completamento urbano e riqualificazione del margine sud del centro abitato;
- At.V02 Riqualificazione della maglia viaria e degli spazi pubblici ad essa connessi;
- At.V03 Completamento urbano per edilizia residenziale pubblica;
- At.V04 Densificazione urbana in via del Pratone.⁸

Territorio rurale

- At.R01 ~~Albergo rurale in località Miserone;~~⁹
- At.R02 ~~Villaggio Glamping in località Podere Colombaina~~¹⁰

⁴ Ambito stralciato a seguito degli esiti della Conferenza paesaggistica.

⁵ Ambito stralciato a seguito degli esiti della Conferenza paesaggistica.

⁶ Ambito stralciato a seguito dell'avvenuto accoglimento dell'Osservazione di Bartoli Daniela n. 17 prot. 16876 del 25/09/2023

⁷ Ambito stralciato a seguito degli esiti della Conferenza paesaggistica.

⁸ Ambito aggiunto a seguito dell'avvenuto accoglimento dell'Osservazione di Pietrucci Riccardo n. 5 prot. 16507 del 19/09/2023



⁹ Ambito stralciato a seguito degli esiti della Conferenza paesaggistica.

¹⁰ Ambito stralciato a seguito degli esiti della Conferenza paesaggistica.

Ai fini delle verifiche e dell'attività di monitoraggio sul dimensionamento complessivo il Piano Operativo organizza le previsioni degli ambiti di trasformazione in rapporto al sistema insediativo delineato dal Piano Strutturale Intercomunale. La disciplina specifica di ogni ambito di trasformazione è contenuta nelle schede normative che compongono, anch'esse al pari delle norme, uno specifico elaborato del Piano Operativo. Le schede normative hanno, generalmente, valore di indirizzo progettuale e contengono le valutazioni di tipo paesaggistico nonché le opere e le attrezzature pubbliche da realizzare contestualmente alle previsioni dei nuovi assetti insediativi. Laddove assumono valore prescrittivo è riportato e segnalato nella scheda medesima. Le schede normative dispongono anche lo strumento attuativo delle previsioni di trasformazione che, in rapporto all'entità degli interventi e al soggetto attuatore, è stabilito in:

- Piano Attuativo;
- progetto unitario convenzionato;
- titolo edilizio diretto;
- progetto di opera pubblica.

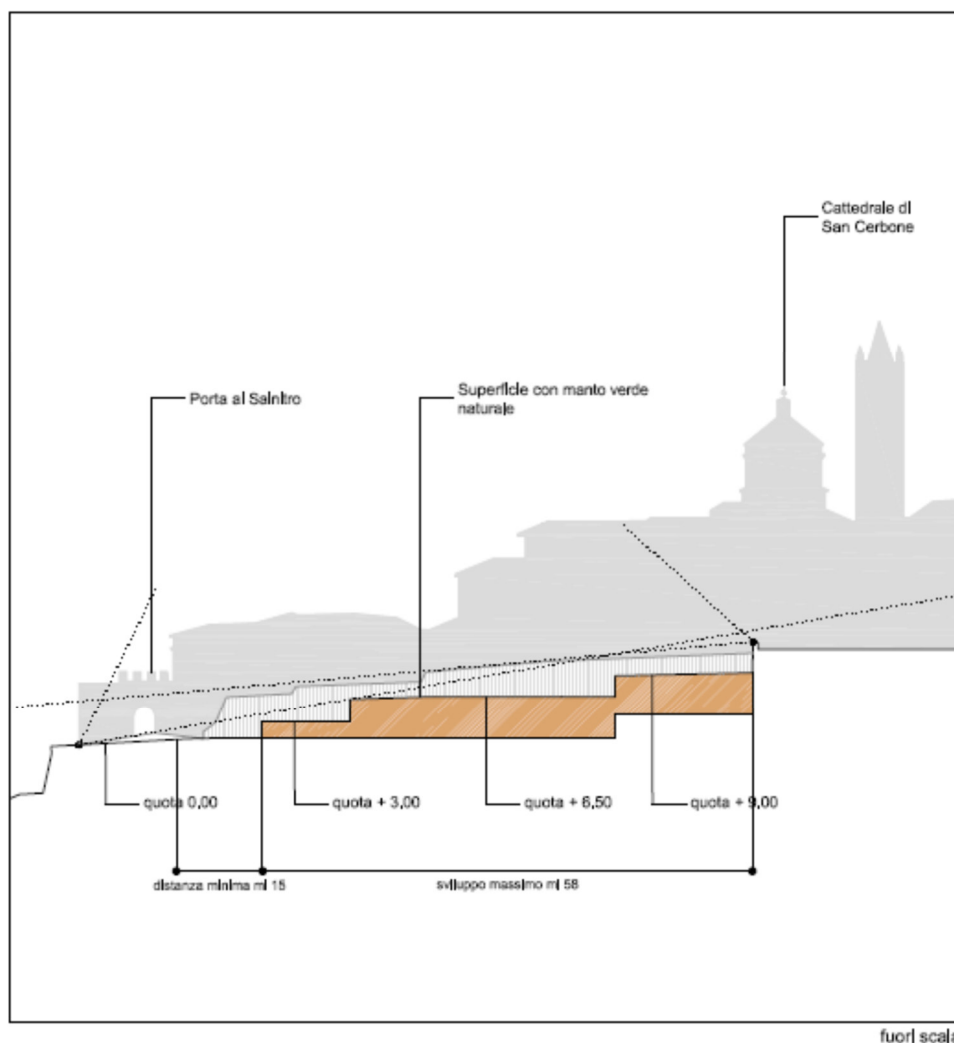


-  Localizzazione dell'ambito nel contesto.
-  Punti di osservazione panoramica verso il fondovalle agrario.
- 1** Tessuti di matrice contemporanea a isolati aperti della città novecentesca.
- 2** Viabilità urbana di attraversamento del centro abitato.
- 3** Territorio rurale segnato dalla presenza seminativi e di oliveti.
- 4** Aree libere interne all'ambito interessate da coltivazioni di olivo con valenza paesaggistica.

Analisi del contesto paesaggistico della Scheda normativa dell'Ambito di trasformazione del margine sud di Valpiana

Le schede contengono anche specifiche considerazioni sulla trasformazione dell'ambito interessato che, in forma descrittiva e sintetica, hanno l'obiettivo di interpretare gli interventi in ragione degli assetti consolidati di tipo insediativo e morfologico dei suoli. Divengono strumento per la guida e la definizione esecutiva dei progetti degli interventi medesimi.

Una parte significativa di ogni scheda è l'analisi del contesto paesaggistico di riferimento all'intervento disciplinato dal Piano. La lettura viene svolta secondo la metodologia disciplinare del Piano paesaggistico regionale e ha la funzione di definire specifici criteri da utilizzare nei successivi livelli di progettazione delle trasformazioni. Il rispetto e la elaborazione puntuale dei criteri costituiscono garanzia di rispetto e conformazione agli indirizzi del PIT/PPR medesimo. Per rendere espliciti e chiari gli obiettivi della qualità urbana che hanno generato le scelte progettuali degli ambiti, la scheda è stata composta con delle elaborazioni grafiche contenenti lo schema insediativo dell'intervento proposto. In tali elaborazioni sono rappresentati i criteri progettuali da adottare, nei livelli successivi della progettazione, al fine di integrare le trasformazioni proposte al contesto territoriali e paesaggistico dell'intorno.



Profilo ambientale dello schema insediativo dell'Ambito di trasformazione dell'area ex Molendi di Massa Marittima

La disciplina del territorio rurale.

La composizione del territorio rurale ed agricolo.

Gli studi e le indagini compiute con la contestuale redazione del Piano Strutturale Intercomunale ci hanno permesso di conoscere ed approfondire il valore identitario, ma anche economico e sociale, che il territorio rurale riveste per la comunità locale del Comune di Massa Marittima.

In questi anni abbiamo assistito a importanti processi di valorizzazione economica del territorio rurale che hanno comportato anche variazioni strutturali alla composizione fondiaria delle aziende e al paesaggio agrario. Gli studi ci dicono che il territorio rurale di Massa Marittima, oltre che una componente importante per la connotazione paesaggistica dei luoghi e per le produzioni agricole, è diventato il motore per lo sviluppo delle forme del turismo legato all'ambiente e alle specialità enogastronomiche.



Azienda agricola nel territorio di Massa Marittima con edifici recuperati per funzioni agrituristiche

Il Piano Operativo, in coerenza con le strategie elaborate dal Piano Strutturale Intercomunale, riconosce all'integrità fisica e all'uso corretto delle risorse del territorio rurale la principale condizione per l'organizzazione delle politiche dello sviluppo sostenibile. Oltre alle attività agricole e forestali nel territorio rurale risultano ricomprese le aree ad elevato grado di naturalità, i nuclei di matrice rurale, le aree segnate dalla presenza mineraria, le strutture turistiche ricettive, gli insediamenti artigianali e le aree estrattive.

Gli usi, le attività e le trasformazioni ammesse nel territorio rurale concorrono alla tutela attiva, al recupero e alla valorizzazione ambientale e delle risorse naturali, con particolare riferimento alla salvaguardia dei caratteri paesaggistici e identificativi dei

luoghi. In particolare, il Piano Operativo, attraverso la individuazione degli ambiti di pertinenza dei centri storici e dei nuclei rurali, si pone l'obiettivo di salvaguardare la valenza paesaggistica dei versanti morfologici, interessati da coltivazioni collinari terrazzate e ciglionate, che sono uno degli elementi di migliore comprensione della qualità del patrimonio territoriale massetano.



I territori di pertinenza intorno a Prata

Nel territorio rurale il Piano Operativo persegue il mantenimento dello stato dei luoghi, in particolare di quelli con valenza paesaggistica e di quelli che presentano caratteri di elevata naturalità quali le foreste e i boschi, le aree fluviali e del reticolo idrografico minore e i biotopi.





La disciplina è impostata sul concetto che ogni attività consentita nel territorio rurale debba concorrere alla qualità ambientale e paesaggistica, sia attraverso la conservazione dei paesaggi consolidati che con la esecuzione di interventi di trasformazione coerenti con i paesaggi medesimi, privi di inquinamento e degrado delle risorse e non alteranti i caratteri estetico-percettivi dei luoghi. In questa ottica i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico oggi abbandonati possono essere oggetto di recupero e di interventi finalizzati alla loro rivitalizzazione produttiva solo nell'assoluto rispetto dei loro caratteri identificativi.

In linea generale le norme del Piano Operativo consentono, nel territorio le seguenti attività:










- attività agricole e di forestazione, ivi ricomprese quelle definite connesse all'agricoltura dalle leggi statali e regionali vigenti;
- attività che, per la loro compatibilità con la tutela del paesaggio agrario, assumono rango di integrative alle attività agricole e di forestazione;

- attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli in impianti specialistici anche indipendenti da aziende agricole;
- attività di coltivazione amatoriale, per l'autoconsumo ed il tempo libero;
- attività specificatamente finalizzate alla conservazione delle risorse naturalistiche, storico-insediative e culturali;
- attività specifiche consentite dalla normativa in quanto ritenute compatibili con il paesaggio agrario e con il valore attribuito agli immobili dal Piano Operativo stesso.









TERRITORIO AGRICOLO FORESTALE

-  Aree agricole di collina (Art. 53 delle Norme di Piano)
-  Aree agricole di pianura e di fondovalle (Art. 53 delle Norme di Piano)
-  Ambiti di pertinenza dei centri storici e dei nuclei rurali (Art. 63 delle Norme di Piano)
-  Ambiti periurbani e delle aree agricole frazionate (Art. 76 delle Norme di Piano)

TERRITORIO AD ELEVATO GRADO DI NATURALITA'

-  A.R.P.A.
-  Siti natura 2000 SIC-ZPS (Art. 53 delle Norme di Piano)
ITS1 A0002 - POGGI DI PRATA
ITS1 A0005 - LAGO DELL'ACCESA
-  Riserva naturale della Marsiliana (Art. 53 delle Norme di Piano)
-  Parco interprovinciale di Montioni (Art. 53 delle Norme di Piano)
-  Geosito di interesse regionale (Art. 53 delle Norme di Piano)
-  Geosito di interesse locale (Art. 53 delle Norme di Piano)
-  Nuove perimetrazioni GIR proposte dalla provincia di Grosseto all'ente competente (Regione Toscana); in attesa di eventuale modifica, assumono rilevanza di interesse locale "GIL" (Art. 53 delle Norme di Piano)
-  Geosito di interesse locale (Art. 53 delle Norme di Piano)
-  Geosito di interesse locale (Art. 53 delle Norme di Piano)

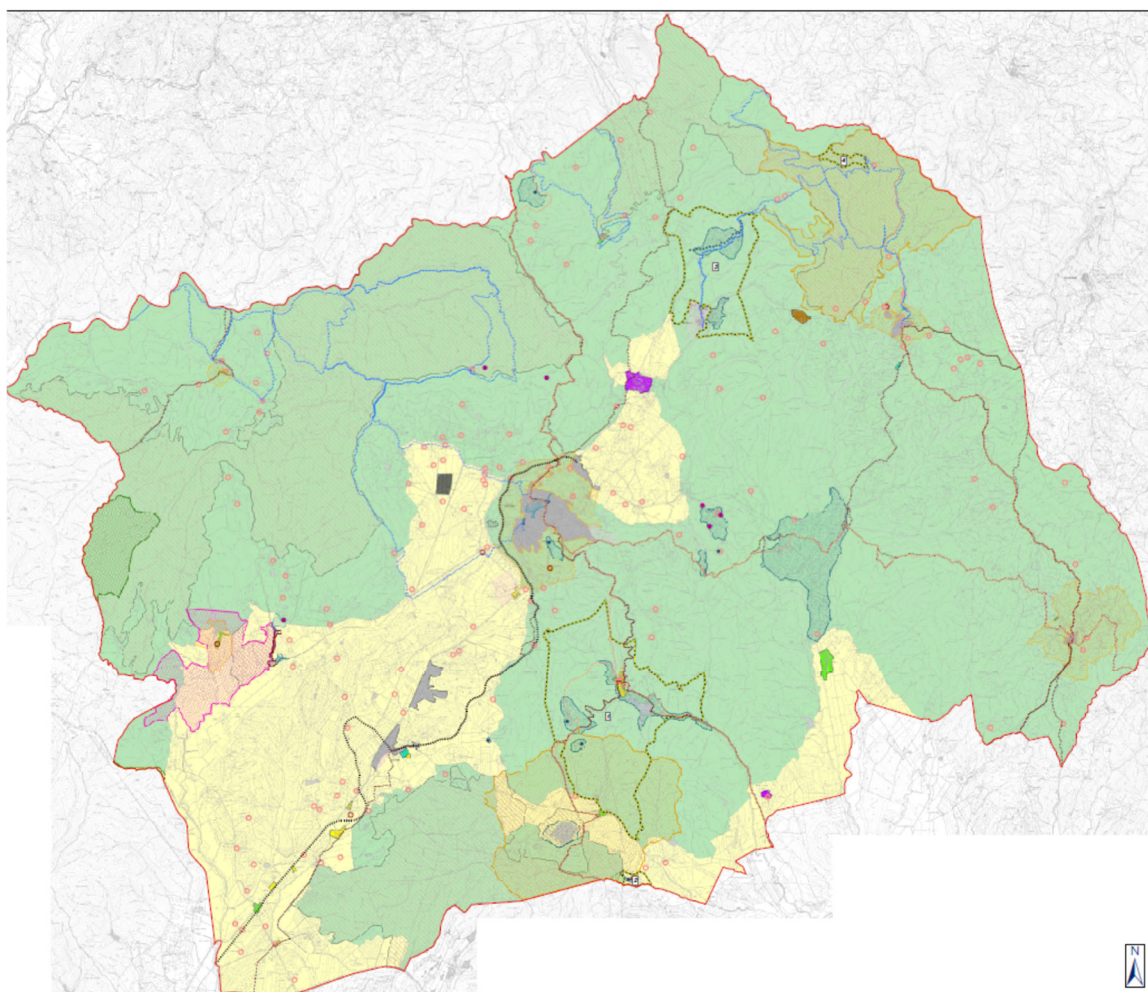
INSEDIAMENTI ED INFRASTRUTTURE DEL TERRITORIO RURALE

-  Nuclei rurali (Artt. 56 e 80 delle Norme di Piano)
 - 1 - Podere Le Piano
 - 2 - Virolita
 - 3 - Capanne
 - 4 - Rocca
 - 5 - La Pesta
 - 6 - Cura Nuova
 - 7 - Fattoria Marsiliana
 - 8 - Castello di Montabomboli
-  Strutture alberghiere ricettive/RTA (Artt. 57 e 81 delle Norme di Piano)
 - 1 - Resort Plan del Mugli
 - 2 - Resort Antico Convento di Montepozzali
-  Aree artigianali commerciali e di servizio (Art. 58 e 82 delle Norme di Piano)
 - 1 - Impianto produttivo I.I. Braglia
 - 2 - Centro servizi Torre dell'Etruria
 - 3 - Impianto produttivo Stanghellini
 - 4 - Piattoria ma servizi ecologici Sei Toscana
 - 5 - Attività commerciali La Novola
 - 6 - Acquarium Mondo Marino
 - 7 - Impianto Industriale Polytekne Capanne
 - 8 - Impianto distribuzione carburanti
 - 9 - Attività commerciali Villa La Boccia
 - 10 - Centro ambientale Garapa
-  Impianti ed attrezzature pubbliche (Art. 59 delle Norme di Piano)
- Giacimenti (Artt. 60 e 83 delle Norme di Piano)
 -  ADE - Area a Destinazione Estrattiva (1 - Cicalino)
 -  Giacimento di PRC (2 - Cava dell'Oro)
-  Siti di Reperimento Materiali Ornamentali Storici - "Tar.OC 11" del P.R.C. di cui all'articolo 3 della L.R. 35/2015 (Art. 53 delle Norme di Piano)
-  Ambiti delle presenze minerarie (Artt. 61 e 84 delle Norme di Piano)
 - 1 - Capanne - La Pesta
 - 2 - Forni dell'Accesa
 - 3 - Nicciolota
 - 4 - Fontalinaldo

La legenda degli elaborati del Piano Operativo per il territorio rurale (in carattere barrato gli ambiti oggetto di stralcio)

Le aree agricole e forestali sono quelle nelle quali è predominante l'attività produttiva agricola. Sono classificate dal Piano Operativo in ragione delle loro caratterizzazioni geomorfologiche e dei caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali rappresentati nel Piano Strutturale. Esse sono articolate in:

- aree agricole di collina;
- aree agricole di pianura e di fondovalle.



Le aree agricole di collina e di pianura negli elaborati del Piano Operativo

In ogni ambito del territorio rurale, le disposizioni del Piano Operativo concorrono ai seguenti obiettivi generali di qualità territoriale:

- la conservazione e il mantenimento in efficienza del reticolo idrografico superficiale e della rete scolante delle acque meteoriche;
- la conservazione delle aree boscate e di ogni formazione arborea presente avente valore paesaggistico;
- la tutela e la conservazione degli assetti agrari storicizzati;
- la conservazione, la manutenzione e/o il ripristino della rete della viabilità minore costituita dalle strade comunali, dalle strade vicinali e poderali, dai tratturi e dai percorsi forestali.

Il riuso del patrimonio edilizio agricolo.

Il Piano Operativo, per il valore strategico che assegna all'integrità e alla conservazione dei caratteri identitari del territorio rurale, fornisce una disciplina puntuale piuttosto rigorosa per la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio agricolo. In linea generale tutte le trasformazioni ammesse dai titoli II e III della terza parte delle norme sono uniformate ai seguenti criteri di carattere generale:

- devono essere tutelate e salvaguardate le visuali da e verso il territorio rurale, in particolare quelle percepite dagli assi viari e dai punti panoramici;
- deve essere rispettato il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, realizzando le eventuali nuove costruzioni in continuità all'edificato esistente;
- devono essere adottate soluzioni coerenti con la morfologia dei luoghi e che limitino sbancamenti e movimenti di terra;
- devono essere adottate soluzioni architettoniche, tecnologie e materiali in grado di assicurare l'integrazione formale e paesaggistica con i caratteri esistenti degli immobili e dei nuclei di matrice rurale.



Pertinenze di un edificio dell'appoderamento ottocentesco

Elemento ritenuto di prioritaria importanza è il mantenimento della contiguità fisica e funzionale tra gli immobili e la relativa pertinenza. Proprio nei rapporti e negli equilibri consolidati tra gli edifici rurali, le aree aperte circostanti e le funzioni ad esse assegnati

viene esaltato il carattere dell'identità del luogo e il suo radicamento al territorio. È così che le norme del Piano Operativo pongono attenzione alla disciplina degli interventi ammessi nelle corti e nelle aree di pertinenza. I dispositivi sono tutti orientati a vietare opere ed interventi che comportino:

- i frazionamenti delle corti o delle pertinenze attraverso recinzioni o separazioni fisiche di qualunque natura che alterino il rapporto consolidato tra gli edifici e gli spazi aperti limitrofi;
- le sistemazioni esterne che introducano caratteri urbani nel contesto agrario e rurale.

Ferme restando le limitazioni imposte dalla normativa per gli immobili soggetti a tutela sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, il Piano Operativo ammette sempre i seguenti interventi:

- ogni genere di manutenzione ivi ricompresa quella finalizzata a sostituire le coperture esistenti con pannelli fotovoltaici integrati e gli interventi funzionali al miglioramento dell'efficienza energetica del manufatto;
- il restauro e il risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- la sostituzione edilizia come definita dalle leggi statali e regionali vigenti in materia e le addizioni volumetriche;
- la ricostruzione degli edifici diruti con particolari regole volte alla tutela paesaggistica;
- gli interventi di edilizia libera consentiti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia.

Durante il percorso di formazione del Piano Operativo è emersa grande attenzione al tema della “deruralizzazione” e della riconversione del patrimonio edilizio non più utile alla conduzione agricola dei fondi. Da una parte gli attori locali si sono dimostrati particolarmente sensibili all'argomento in quanto attribuivano alla “deruralizzazione” il ruolo di motore per una ripresa dell'economia edilizia. Dall'altra le scelte del governo locale ponevano la conservazione e la valorizzazione dell'agricoltura quale fattore di uno sviluppo complessivo fondato sulla tutela dei valori territoriali.

I contenuti del Piano costituiscono il risultato ragionato e ponderato dei due distinti approcci. Lo spirito è quello di non incentivare azioni speculative volte all'abbandono delle pratiche agricole e, insieme, consentire il riuso anche a fini residenziale degli immobili deruralizzati laddove esso possa davvero garantire la qualità territoriale e il presidio della campagna.

Gli interventi edilizi comportanti la mutazione della destinazione d'uso agricola del patrimonio edilizio esistente sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, teso alla tutela del carattere rurale dei luoghi. Gli interventi edilizi dovranno essere eseguiti con tipologie edilizie e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive dei luoghi e, qualora, comportino la demolizione di volumi le ricostruzioni potranno avvenire senza alcun aumento delle preesistenze.

Con la convenzione o atto unilaterale d'obbligo vengono individuate le aree di pertinenza degli immobili soggetti al mutamento della destinazione d'uso agricola. I trattamenti di tali aree dovranno essere coerenti con il sistema dei segni naturali ed antropici presenti, con la maglia agraria e la tessitura territoriale esistente.

Le norme del Piano Operativo ammettono il cambio d'uso verso la destinazione residenziale nei seguenti casi:

- per quelle superfici abitative realizzate per la conduzione agricola dei fondi;
- per le superfici di annessi collocate all'interno di fabbricati che già contengono funzioni abitative connesse all'uso agricolo dei fondi;
- per le superfici destinate all'attività agrituristica, nel caso di cessazione della stessa, collocate all'interno di fabbricati che già contengono funzioni abitative connesse all'uso agricolo dei fondi.

Per gli edifici presenti nel territorio rurale che presentano destinazione d'uso non agricola, il Piano Operativo ammette sempre il cambio d'uso verso le funzioni agricole e connesse all'agricoltura.

Il patrimonio minerario e il Parco Archeologico Minerario.

Il Piano Operativo individua gli ambiti segnati dalla presenza mineraria. L'obiettivo è quello del riconoscimento del valore identitario che per la comunità massetana ha avuto l'attività mineraria e della valorizzazione delle testimonianze che oggi sono ancora ben percepibili attraverso il ruolo del Parco Nazionale delle Colline Metallifere istituito con D.M. del 28/02/2002 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 107/2002.



Le opere di bonifica della discarica mineraria di Niccioleta

Gli ambiti delle presenze minerarie sono così composti:

1. Capanne, La Pesta;
2. Forni dell'Accesa;
3. Niccioleta;
4. Fontalcinaldo.

Sono ricompresi in tali ambiti:

- i compendi minerari costituiti dagli impianti tecnologici, dalle strutture e dagli immobili la cui funzione originaria era connessa all'attività estrattiva del sottosuolo;
- le aree interessate dalle attività minerarie dismesse soggette a interventi e/o programmi di recupero e restauro ambientale;
- i siti di interesse geologico regionale e locale e le formazioni geologiche affioranti;
- le attrezzature del Parco Nazionale delle Colline Metallifere presenti sul territorio comunale;
- le porzioni del territorio rurale valenza paesaggistica e di connessione tra gli elementi di cui ai punti precedenti.

Nei territori ricompresi negli ambiti le norme del Piano Operativo consentono l'avvio di progetti di iniziativa pubblica, tesi a incentivare il riuso dei contenitori edilizi dismessi, l'insediamento di nuove attività economiche coerenti con gli obiettivi di tutela ambientale dei luoghi e il potenziamento dell'offerta culturale delle attività del Parco Nazionale delle Colline Metallifere.

GHIRLANDA

Ambiti di trasformazione At		Superficie edificabile SE espressa in mq											
		R		IA		CD		TR		DS		CI	
		NE	R	NE	R	NE	R	NE	R	NE	R	NE	R
G04	Recupero del complesso edilizio delle ex fabbriche della pipe	0	0	0	0	0	680	0	0	0	680	0	0
G02	Razionalizzazione della viabilità e svincolo del centro abitato dalla S.P. n. 151	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G03	Riqualificazione area ex stazione carburanti su via Massetana nord	0	0	0	0	150	0	0	0	0	0	0	0
G04	Riqualificazione area di margine per ospitalità extra alberghiera	365	235	0	0	0	150	0	0	0	0	0	0
G05	Completamento urbano e riqualificazione del margine su via di Perola	600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totall		965	235	0	0	150	150	0	0	0	0	0	0
		1200		0		300		0		0		0	

R Residenziale
 IA Industriale e artigianale
 CD Commerciale al dettaglio
 TR Turistico ricettivo
 DS Direzionale e servizi
 CI Commerciale all'ingrosso

GHIRLANDA

Categorie funzionali	Territorio urbanizzato mq S.E.			Territorio rurale mq S.E.			
	NE	R	NE + R	Subordinate a Conferenze di coplanificazione			Non subordinate a Conferenze di coplanificazione
				NE	R	NE + R	NE
Residenziale	965	235	1200				
Industriale - artigianale	0	0	0				
Commerciale al dettaglio	150	150	300				
Turistico ricettivo	0	0	0				
Direzionale e servizi	0	0	0				
Commerciale all'ingrosso	0	0	0				
Totale	1116	386	1600				

VALPIANA

Ambiti di trasformazione At		Superficie edificabile SE espressa in mq											
		R		IA		CD		TR		DS		CI	
		NE	R	NE	R	NE	R	NE	R	NE	R	NE	R
VD1	Completamento urbano e riqualificazione del margine sud del centro abitato	1800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VD2	Riqualificazione della maglia viaria e degli spazi pubblici ad essa connessi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VD3	Completamento urbano per edilizia residenziale pubblica	900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VD4	Densificazione edilizia in via del Fratone	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totall		2900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2900		0		0		0		0		0	

R Residenziale
 IA Industriale e artigianale
 CD Commerciale al dettaglio
 TR Turistico ricettivo
 DS Direzionale e servizi
 CI Commerciale all'ingrosso

VALPIANA

Categorie funzionali	Territorio urbanizzato mq S.E.			Territorio rurale mq S.E.			
	NE	R	NE + R	Subordinate a Conferenze di coplanificazione			Non subordinate a Conferenze di coplanificazione
				NE	R	NE + R	NE
Residenziale	2900	0	0				
Industriale - artigianale	0	0	0				
Commerciale al dettaglio	0	0	0				
Turistico ricettivo	0	0	0				
Direzionale e servizi	0	0	0				
Commerciale all'ingrosso	0	0	0				
Totale	2900	0	2900				

TATTI

Ambiti di trasformazione At		Superficie edificabile SE espressa in mq											
		R		IA		CD		TR		DS		CI	
		NE	R	NE	R	NE	R	NE	R	NE	R	NE	R
T01	Riqualificazione degli impianti sportivi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

R Residenziale
 IA Industriale e artigianale
 CD Commerciale al dettaglio
 TR Turistico ricettivo
 DS Direzionale e servizi
 CI Commerciale all'ingrosso

TATTI

Categorie funzionali	Territorio urbanizzato mq S.E.			Territorio rurale mq S.E.			
	NE	R	NE + R	Subordinate a Conferenze di copianificazione			Non subordinate a Conferenze di copianificazione
				NE	R	NE + R	NE
Residenziale	0	0	0				
Industriale - artigianale	0	0	0				
Commerciale al dettaglio	0	0	0				
Turistico ricettivo	0	0	0				
Direzionale e servizi	0	0	0				
Commerciale all'ingrosso	0	0	0				
Totale	0	0	0				

Riepilogo del dimensionamento complessivo del Piano Operativo

Nella composizione complessiva del dimensionamento è doveroso ricordare che il Piano Operativo non presenta occupazioni di suolo esterni al territorio urbanizzato. Per tale motivo, nella tabella seguente, il dimensionamento nel territorio rurale è pari a zero.

DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO – TERRITORIO URBANIZZATO E TERRITORIO RURALE

Territorio urbanizzato		Superficie edificabile SE espressa in mq											
		R		IA		CD		TR		DS		CI	
		NE	R	NE	R	NE	R	NE	R	NE	R	NE	R
	Massa Marittima	5550	850	0	0	550	370	0	0	800	190	0	0
	Ghirlanda	965	235	0	0	150	150	0	0	0	0	0	0
	Valpiana	2900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Prata	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Tatti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Totale territorio urbanizzato	8450	1085	0	0	700	520	0	0	2000	190	0	0

Territorio rurale		R		IA		CD		TR		DS		CI	
		NE	R	NE	R	NE	R	NE	R	NE	R	NE	R
	Territorio rurale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Totale territorio rurale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0


Territorio urbanizzato e rurale		R		IA		CD		TR		DS		CI	
		NE	R	NE	R	NE	R	NE	R	NE	R	NE	R
	Territorio urbanizzato e rurale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Totale territorio urbanizzato e rurale	8450	1085	0	0	700	520	0	0	2000	190	0	0

R Residenziale
 IA Industriale e artigianale
 CD Commerciale al dettaglio
 TR Turistico ricettivo
 DS Direzionale e servizi
 CI Commerciale all'ingrosso

DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO – TERRITORIO URBANIZZATO E TERRITORIO RURALE


Categorie funzionali	Territorio urbanizzato mq S.E.			Territorio rurale mq S.E.			
				Subordinate a Conferenza di copianificazione			Non subordinate a Conferenza di copianificazione
	NE	R	NE + R	NE	R	NE + R	NE
Residenziale	8450	1085	9535	0	0	0	
Industriale - artigianale	0	0	0	0	0	0	
Commerciale al dettaglio	700	520	1220	0	0	0	
Turistico ricettivo	0	0	0	0	0	0	
Direzionale e servizi	2000	190	990	0	0	0	
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0	0	
Totale	11150	1795	12945	0	0	0	



Allegato. Estratto Norme del P.R.G. vigenti al 06/09/1985.


COMUNE DI MASSA MARITTIMA
(PROVINCIA DI GROSSETO)

OGGETTO

_____ AGGIORNAMENTO DELLE NORME PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G. _____

IL SINDACO 

COMUNE DI MASSA MARITTIMA - PROVINCIA DI GROSSETO

SUMME TECNICHE PER L' ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

REGIONE TOSCANA
APP. ...
di ...
Fog. n. 577h
di 4/6180
PRESIDENTE
F. BARTOLINI

IL SINDACO

R. M.

IL REDATTORE ARCH. DR. SERGIO MARETTI

Sergio Maretti



[Handwritten signature]

PER COPIA CONFORME
UFFIZIO ...
[Handwritten initials]

CAPO II - UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

art. 13 - zone territoriali omogenee

In osservanza del D.M. 1444 del 2-4-1968 e per la coordinata utilizzazione del territorio comunale, il PRGC lo ha articolato in zone territoriali omogenee (ZTO) ovvero in zone omogenee rispetto all'uso ed "utilizzazione" delle zone stesse nel contesto ambientale e socio-economico.

Da tale "uso" discendono i caratteri dei diversi interventi che il PRGC ammette per ogni zona territoriale omogenea.

L'articolazione del territorio comunale in ZTO, compare nei grafici del PRGC redatti in scala 1:10.000 ed in scala 1:2000 rappresentati, rispettivamente, l'intero territorio comunale ed alcuni "ambiti territoriali" ove l'importanza antropico-ambientale-urbanistica, imponeva un maggior dettaglio affinché si potessero meglio individuare, con i limiti di dette ZTO, i cunei dei relativi interventi e - quindi - delle normative condizionanti.

A tali grafici si deve fare riferimento per quanto riguarda la rete infrastrutturale, le attrezzature pubbliche previste ed - in particolare - per la delimitazione dimensionata dalle citate ZTO, e la loro ricettività.

Entro le ZTO sono indicate:

- I) le aree edificabili secondo la destinazione di uso e secondo i relativi indici urbanistici di zona,
- II) le aree inedificabili o di rispetto,
- III) le aree soggette a vincoli particolari.

Le previsioni del PRGC, visualizzate nella planimetria generale in scala 1:10.000, sono prescrittive per tutto il territorio comunale salvo che per gli "ambiti territoriali" rappresentati in scala 1:2000 (graf. n. 14, 14a, 15, 15a, 16, 16a, 17, 17a, 18, 18a) per i quali fanno testo le previsioni di PRGC visualizzate - per agevolare la lettura - sulla cartografia estratta dalle mappe catastali in scala maggiorata.

Entro le ZTO si possono attuare - nel rispetto delle norme generali e della normativa specifica di zona - determinati interventi dipendenti dal "tipo" della stessa ZTO.

Le ZTO previste dal PRGC sono:

zone di tipo "A", comprendenti le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono particolare storico-artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

zone di tipo "B", comprendenti le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A" - (si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta dagli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% ovvero ad 1/8 della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale non sia superiore a 1,5 mc./mq.)

Delle zone di tipo "B", per la loro diversa datazione temporale-storica, per la diversa tipologia, per la diversa ubicazione e densità, sono state individuate 4 sottozone:

- 1) sottozona "B₀": comprendente quegli "agglomerati urbani" parzialmente o totalmente edificati costituiti da edifici che pur non possedendo caratteristiche artistico-storiche di particolare pregio-valore, (caratteristiche degli edifici compresi in zone A), costituiscono, nel loro insieme, delle strutture urbanistiche pianometricamente definite la cui storica organicità, unitarietà, deve essere tutelata, vietando interventi che possano alterare i rapporti fra aree coperte e aree inedificate (salvo la demolizione di superfetazioni edilizie) o i caratteri ambientali con particolare riferimento all'arredo urbano.
- 2) sottozona "B₁": comprendenti le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A" e pure prive di quell'unità storico-organica che caratterizza le sottozone "B₀".
La sottozona "B₁" comprende, quindi, gli isolati urbani privi di carattere storico-artistico-ambientale, totalmente o parzialmente edificati e sui quali si verificano le maggiori densità edilizie.
(In questa sottozona, venendo a mancare la necessità di una tutela ambientale particolare, sono ammesse le demolizioni, le ristrutturazioni e le nuove costruzioni ammissibili nell'osservanza degli indici di zona).
- 3) sottozona "B₂": comprendente le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A", nelle quali insistono strutture abitative con densità edilizie moderate (cif da 3,00 + 2).

4) sottozona "B₂": comprendenti le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A", e sulle quali insistono strutture abitative con bassa densità edilizia. (if \leq 2)

zone di tipo "C" - comprendono le parti del territorio destinate per i nuovi insediamenti residenziali, attualmente inedificate o con una edificazione con i limiti di superficie e densità inferiori, rispettivamente, al 12,5% ed a 1,5 mc/mq. territoriali.

Per la diversità di situazioni ambientali, morfologiche, urbanistiche e socio-economiche, sono state previste 4 sottozone di tipo C:

- 1) sottozona "C₁": destinata alle nuove strutture abitative previste per lo sviluppo dei centri abitati in relazione al fabbisogno edilizio comunale e da attuarsi con densità fondiaria edilizia di 250 abit./ha
- 2) sottozona "C₂": destinata alle nuove strutture abitative previste per lo sviluppo dei centri abitati in relazione al fabbisogno edilizio comunale e da attuarsi con densità fondiaria edilizia di 150 abit./ha
- 3) sottozona "C₃": destinata alle nuove strutture abitative previste per lo sviluppo dei centri e nuclei abitati in relazione al fabbisogno edilizio comunale da attuarsi con densità fondiaria edilizia di 100 abit./ha
- 4) sottozona "C₄": destinata alle nuove strutture abitative previste per lo sviluppo dei centri e nuclei abitati in relazione al fabbisogno edilizio comunale e da attuarsi con bassa densità fondiaria edilizia (80 abit. per ettaro) e con tipologia conforme alle aree prevalentemente pedecollinari interessate da questa sottozona.

zone di tipo "D" - comprendono le parti del territorio comunale destinate agli insediamenti produttivi della industria, dell'artigianato ed per insediamenti ad essi assimilati quali depositi, magazzini per attività commerciali attinenti agli impianti a carattere industriale-artigianale.

Per la diversità delle varie situazioni ambientali e temporali nelle quali si prevede l'attuazione delle zone di tipo "D", il PASC ha articolato la zona "D" in 3 sot-