



COMUNE DI ROCCASTRADA

Provincia di Grosseto



COMUNE DI ROCCASTRADA

Sindaco
Francesco Limatola

Responsabile del procedimento
Arch. Anna Baglioni
Garante della comunicazione
Patrizia Martini

PROGETTO

Progettista
Arch. Silvia Viviani

Collaboratori:
Arch. Francesca Masi
Pian Terr. Letizia Coltellini
Barbara Croci

V.A.S.
Arch. Annalisa Pirrello
Collaboratori
Arch. Lucia Ninno, Ing. Andrea Urbani

Indagini geologiche:
Prof. Geol. Eros Aiello
Collaboratori:
Dott. Geol. Gabriele Grandini

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Settembre 2019

FASE PROCEDURALE : APPROVAZIONE

PIANO OPERATIVO L.R. 65 del 10 Novembre 2014, art.95

COMUNE DI ROCCA STRADA
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

INDICE

PREMESSA	2
<i>Principi e azioni</i>	<i>2</i>
1. I TEMI, GLI ORIENTAMENTI SPECIFICI E GLI ELEMENTI METODOLOGICI CARATTERIZZANTI	4
1.1. Strategie operative	4
1.2. Le priorità del piano	5
1.3. Contenuti principali	6
1.4. Le invarianti strutturali	11
1.5. La valorizzazione del patrimonio edilizio esistente	11
1.6. Contenimento del consumo di suolo	15
1.7. Il territorio agricolo	16
1.8. Il turismo	21
1.9. Le attività produttive artigianali e industriali	22
1.10. La mobilità	23
1.11. Strumenti urbanistici attuativi e Schede progettuali	23
1.12. Standard Urbanistici	24
2. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO	28
3. LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)	32

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

PREMESSA

PRINCIPI E AZIONI

Il Comune di Roccastrada è dotato sia di Piano Strutturale che di Regolamento Urbanistico.

Il **Piano Strutturale** è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.38 del 8 luglio 2000.

Il **Regolamento Urbanistico**, invece, è stato approvato due anni dopo, con Deliberazione del Consiglio Comunale n.39 del 28 Giugno 2002; il Regolamento Urbanistico ha tradotto e specificato le direttive del Piano strutturale secondo quanto prescritto dall'art. 55 Legge Regionale n.1 del 3 gennaio 2005.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.44 del 7 novembre 2016 è stato approvato il documento di Avvio del Procedimento di formazione del nuovo Piano Operativo, con contestuale Variante al Piano Strutturale, ai sensi dell'art 17 della LR 65/2014.

La definizione dell'atto di governo del territorio si è fondata sugli obiettivi programmatici di seguito indicati:

- adeguare la disciplina del Regolamento Urbanistico vigente alla sopravvenuta normativa nazionale e regionale nonché alla pianificazione regionale e provinciale: in particolare LR 65/2014, PTCP 2010 e PIT/PPR
- definire il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto comprensivo della definizione degli effetti conseguiti dagli strumenti urbanistici vigenti di cui all'art. 15 della LR 65/2014;
- adeguare il disposto normativo alle disposizioni concernenti la tutela e la disciplina del patrimonio territoriale, in attuazione dell'art. 92, comma 3, lettera e) compreso il recepimento delle previsioni del Piano Paesaggistico regionale, con particolare riferimento alle prescrizioni d'uso per la tutela dei beni paesaggistici;
- definire il perimetro aggiornato del territorio urbanizzato ai sensi del combinato disposto dell'art. 228 e art. 224 della LR 65/2014;
- aggiornare la disciplina relativa alla tutela e valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, dei singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
- individuare le aree all'interno del perimetro del territorio urbanizzato nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
- individuare le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/68;
- aggiornare la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al titolo IV, capo III della LR 65/2014;
- aggiornare la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio e individuazione dei criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e della

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

accessibilità, gli atti di competenza del comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 98 LR 65/2014;

- definire aree e ambiti connotati da condizioni di degrado;
- aggiornare la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio; in particolare, in relazione a:
 - interventi di nuova edificazione consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
 - interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi di cui al titolo V, capo II, sezione I della LRT 65/2014;
 - progetti unitari convenzionati di cui all'art. 121 della LR 65/2014;
 - previsioni relative all'edilizia residenziale sociale di cui all'art.63 nell'ambito degli interventi attuati mediante piani attuativi, interventi di rigenerazione urbana e progetti unitari convenzionati;
 - aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;
 - infrastrutture da realizzare e relative aree;
 - disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di tipo pubblico, degli spazi comuni e delle infrastrutture per la mobilità;
 - individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
- aggiornare le valutazioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi e individuazione delle misure di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico ai sensi del nuovo regolamento regionale 53/R (D.P.G.R. del 25/10/2011).

1. I TEMI, GLI ORIENTAMENTI SPECIFICI E GLI ELEMENTI METODOLOGICI CARATTERIZZANTI

Il Piano Operativo deve essere conforme ai contenuti del Piano Strutturale, sia in termini di criteri e indirizzi, sia in termini di dimensionamenti quantitativi.

È prerogativa del P.O. la scelta delle quote da prelevare dai massimi consentiti dal P.S. così come la specificazione progettuale morfologica, funzionale e, più in generale, del progetto urbano da attuare, che costituiscono la parte in scadenza quinquennale, accanto alla disciplina dell'esistente, valida a tempo indeterminato.

1.1. STRATEGIE OPERATIVE

Rispetto alle condizioni di stato e alle tendenze in atto, s'indicano di seguito gli elementi fondanti su cui è incardinato il progetto del nuovo strumento urbanistico:

- il nuovo welfare urbano;
- il ruolo sostanziale dei progetti di riqualificazione urbana e dei 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;
- 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;
- la definizione dei diritti edificatori mai estranei o esterni al piano.

La formazione del P.O. è stata impostata così da declinare i processi di governo del territorio in modo comprensibile e accessibile, orientata alla soluzione di problemi, per facilitare la convivenza civile, minimizzando le disparità che possono derivare da una distribuzione squilibrata delle funzioni urbane e per agevolare i progetti di sviluppo economico, considerato che, nell'orizzonte culturale dello sviluppo sostenibile, è sul terreno dei servizi, del paesaggio e dell'ambiente che si gioca in gran parte la capacità di un territorio di essere competitivo.

Nel rispetto di quanto prescritto dalla LR 65/2014 il nuovo Piano Operativo ha effettuato una ricognizione delle disposizioni concernenti la tutela e la disciplina del patrimonio territoriale compreso il recepimento

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto

PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

dei contenuti del Piano Paesaggistico Regionale con particolare riferimento alle prescrizioni d'uso per la tutela dei beni paesaggistici.

1.2. LE PRIORITÀ DEL PIANO

Le priorità nell'attività di redazione del Piano Operativo sono state date alla trasformazione rapportata a inefficienze e disuguaglianze, sia attraverso la declinazione delle regole degli interventi edilizi e urbanistici sia attraverso l'individuazione delle azioni di riqualificazione urbana, di risanamento ambientale e di valorizzazione paesaggistica, come applicazione avanzata dei principi di conservazione, pianificazione e gestione tipiche del governo del territorio in chiave paesistica.

Gli obiettivi generali perseguiti con la redazione del piano sono collegati ai seguenti aspetti:

- la promozione di nuove forme di economia locale;
- il recupero del patrimonio edilizio;
- la valorizzazione dell'immagine territoriale e urbanistica dei centri urbani;
- la costruzione di nuove identità paesaggistiche;
- l'infrastrutturazione materiale e immateriale del territorio al fine di innalzare il contesto sociale ed economico.



I punti di forza del progetto integrato di piano così definito si basano su una strategia a lungo termine, che attinge dalla piattaforma territoriale strutturale (Piano Paesaggistico Regionale, Piano Territoriale

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

Provinciale, piani regionali e provinciali di settore, pianificazione strutturale comunale), e che trova nel Piano Operativo la propria programmazione incrementale basata su progetti fattibili e partecipati.

Regole e azioni che integrano territorio e paesaggio sono tese a risolvere criticità, rafforzare identità, creare qualità e sviluppo.

Il territorio in chiave paesaggistica è assunto nella sua dimensione unitaria e interconnessa, per attivare eccellenze produttive e filiere integrate, proteggere emergenze naturalistiche, incrementare capitale sociale e servizi alla collettività, garantire buona qualità della vita e diritti ad ambienti sani, sicuri e amicali. In questo modo, il recepimento negli elaborati cartografici e normativi del Piano Operativo dei contenuti del nuovo PIT/PPR regionale è interpretato come componente progettuale e non mero adempimento tecnico-amministrativo.

1.3. **CONTENUTI PRINCIPALI**

La Disciplina del Piano Operativo, come meglio descritta in seguito, è articolata in modo tale da distinguere sia normativamente sia cartograficamente le definizioni delle regole gestionali per insediamenti esistenti, valide a tempo indeterminato (art. 95, comma 2 della L.R. 65/2014) dalla definizione delle azioni di trasformazione soggette a decadenza (art. 95 comma 3 L.R. 65/2014), elaborate anche con il sostegno del Quadro previsionale strategico (art. 83 della LR 65/2014).

Oltre al recepimento degli obiettivi, degli indirizzi per le politiche, delle prescrizioni d'uso contenute nel PIT/PPR, il Piano Operativo disciplina:

- gli interventi sull'edificato esistente in territorio urbanizzato e in territorio rurale;
- gli ambiti di trasformazione a fini residenziali, produttivi, turistici e infrastrutturali e gli interventi di rilevanza pubblica;
- individua puntualmente gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si dovranno attuare mediante i piani attuativi di cui al titolo V, capo II della L.R. 65/2014;
- individua gli interventi assoggettati ai progetti unitari convenzionati di cui all'articolo 121 della L.R. 65/2014;
- individua gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;
- definisce le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 63 della L.R. 65/2014.

Territorio urbanizzato

Il Comune di Roccastrada, avendo approvato il Piano Strutturale nel 2000 e il Regolamento Urbanistico nel 2002 e successive varianti, con l'entrata in vigore della nuova legge regionale, si è trovato nella condizione "urbanistica" definita all'**art. 228** della LR 65/2014, che detta "*Disposizioni transitorie per i comuni dotati di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvati le cui previsioni risultano già*

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

scadute alla data del 27 novembre 2014” e a dover definire il perimetro del “territorio urbanizzato” in via transitoria, secondo quanto disposto dall’**art. 224** che contiene “*Disposizioni transitorie per l’individuazione del perimetro del territorio urbanizzato*” di seguito riportato:

*1. Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, **si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell’entrata in vigore della presente legge**, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM.*

Il Piano Operativo ha identificato quale territorio urbanizzato le parti di territorio non individuate dal Piano Strutturale quali aree a esclusiva o prevalente funzione agricola, recependo il disposto dell’art.224 della LR 65/2014 e ha apportato solo lievi modifiche dovute all’allineamento alla cartografia di maggior dettaglio. Il perimetro del territorio urbanizzato così definito risulta molto ampio rispetto alle aree effettivamente edificate e, di conseguenza, comprende al suo interno anche un sistema di aree non edificate appositamente declinate all’interno del corpo delle norme. In particolare sono comprese all’interno del suddetto perimetro parti di territorio che presentano caratteristiche assimilabili a quelle del territorio rurale. Tali aree sono state perimetrate e definite quali “ambiti rurali urbani”, caratterizzati da funzioni ecologiche e paesaggistiche. Tali aree sono assimilabili alle aree caratterizzate dalla prossimità con il territorio urbanizzato, denominate “ambiti periurbani”, di cui all’articolo 67- L.R. 65/2014.

All’interno del perimetro di territorio urbanizzato, anche in riferimento ai contenuti del PIT/PPR relativi alle morfologie insediative, particolare importanza ha assunto lo studio dei tessuti urbani consolidati.

I tessuti urbani si configurano come porzioni di città all’interno dei quali sono forti i caratteri relazionali (funzionale, morfologica, ambientale, paesaggistica, fisica e percettiva). Ogni tessuto si differenzia per formazione storica, caratteri insediativi (rapporto tra tipi edilizi e struttura urbana) e attività allocate e allocabili. Attraverso un’analisi puntuale sono state declinate apposite regole per la gestione e la valorizzazione degli insediamenti esistenti al fine di permettere verifiche di compatibilità fra usi, efficientamento energetico, miglioramento delle condizioni abitative in relazione ai cicli di vita e alle esigenze delle persone. Per lo sviluppo delle attività produttive, industriali, artigianali, turistiche, commerciali, le regole sono state definite specifiche regole così da definire con chiarezza definito ciò che risulta incompatibile con il patrimonio territoriale e da promuovere le molteplici forme produttive in grado di generare plusvalenze tanto economiche e sociali quanto ambientali e paesaggistiche.

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

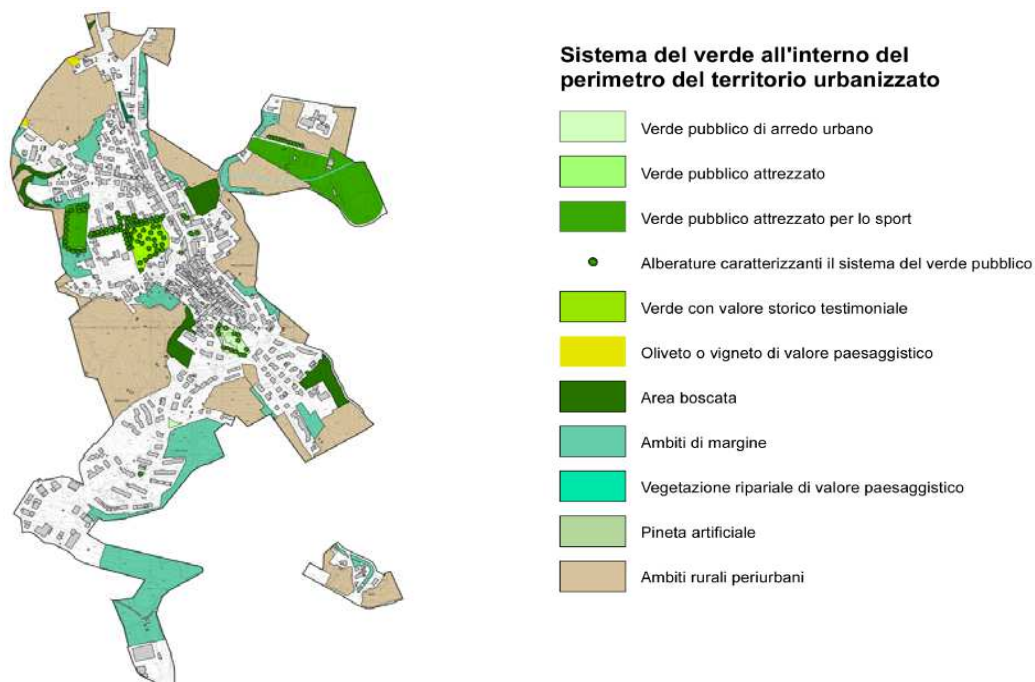


Figura 1 Roccastrada. Analisi del verde e dei margini urbani (estratto Dossier dei centri abitati – Roccastrada)

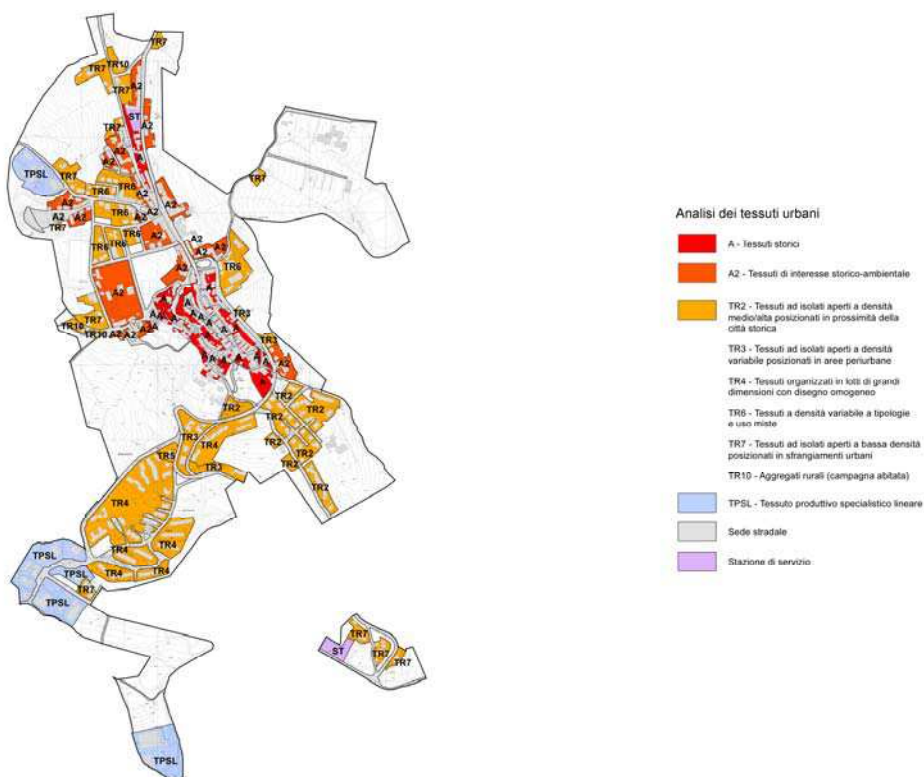


Figura 2 Roccastrada. Analisi dei tessuti urbani (estratto Dossier dei centri abitati – Roccastrada)

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

Il sistema degli spazi e attrezzature è stato articolato in azioni di diverso rango fino ai micro interventi finalizzati alla rete di percorsi e spazi in condizioni di sicurezza, accessibilità e benessere, secondo quanto disposto dalla L.R. 65/2014 che richiede nel Piano Operativo la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, finalizzate a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni della città e delle infrastrutture per la mobilità.

Gli interventi di trasformazione individuati all'interno del perimetro di territorio urbanizzato sono stati definiti in apposite schede progetto "*Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle aree di riqualificazione urbana. Ambiti di trasformazione (aree AT)*", che presentano diversi tipi di contenuti, prescrittivi e indicativi, riferiti tanto ai parametri quantitativi quanto a quelli qualitativi:

- AT1 – Casette Papi a Ribolla: ambito a destinazione residenziale;
- AT2 – Diaccialone a Ribolla: nuovo plesso scolastico, area a parcheggio e spazi pubblici;
- AT3 – Via della Buca a Ribolla: ambito a destinazione residenziale;
- AT4 – Via di Montemassi a Ribolla: ambito a destinazione residenziale
- AT5 – Via Toscana a Ribolla: ambito a destinazione residenziale;
- AT6 – Via Toscana a Ribolla: attrezzature di Interesse Comune con finalità di culto
- AT7 – Reparto a Ribolla: ambito a destinazione residenziale;
- AT8 – Via Salvo d'Acquisto a Roccastrada: ambito a destinazione residenziale;
- AT9 – Il Ciliegio a Roccatederighi: ambito a destinazione turistico-ricettiva.

Territorio rurale

Nell'ambito del **territorio rurale** sono invece individuati i nuclei rurali, le aree ad elevato grado di naturalità, le aree agricole e forestali di cui all'art. 64 c.1 lett.a) L.R.T.65/2014 e gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici di cui all'art.66 della L.R.T.65/2014, nonché le aree estrattive.

La normativa del territorio rurale è stata adeguata alle disposizioni di cui al titolo IV, capo III della L.R. 65/2014 e al relativo regolamento di attuazione n. 63/R del 25/08/16, al fine di assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità di cui all'articolo 68 della medesima legge e di diminuire la pressione sulle risorse esistenti, tramite regole che permettano la conservazione dei manufatti aventi valore storico architettonico, la delocalizzazione di manufatti incongrui, la limitazione di aumenti di carico.

Gli ambiti esterni al perimetro del territorio urbanizzato: la procedura della Conferenza di Copianificazione

Contestualmente all'Atto di Avvio del procedimento del Piano Operativo, l'integrazione all'Atto di Avvio del procedimento di "Variante al Piano Strutturale", ha individuato i progetti che interessavano il territorio non

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

urbanizzato, come definito dall'art.224 della L.R.T.65/2014 ss.mm.ii., al fine di schedare le previsioni da sottoporre alla procedura di attivazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 L.R.T.65/2014 ss.mm.ii.

Sono state quindi predisposte sei schede progettuali contenenti per ogni area di trasformazione l'inquadramento territoriale, la vincolistica sovraordinata, le fattibilità geologiche ove esistenti, nel caso delle proprietà pubbliche gli estratti catastali e quant'altro necessario a seconda della previsione descritta.

Le sei schede progettuali riguardano le seguenti aree:

1. Nuova scuola a Ribolla
2. Area Bono Staiale
3. Roccatederighi Parco Turistico (Loc.la Vena-Roccatederighi)
4. Roccatederighi Residence "IL Ciliegio"
5. Hotel residence sant'Uberto (Loc.Fabbriche di Piloni)
6. Servizi custodia animali (Loc.Pian del Bichi)

Tuttavia, a seguito dell'incontro con i Funzionari della Regione Toscana tenutosi il 24 novembre 2016, dovendo procedere con la richiesta di convocazione della Conferenza di copianificazione sia per la Variante al Piano Strutturale che, contestualmente, per il nuovo Piano Operativo, si è resa necessaria la predisposizione di schede di maggior dettaglio che definissero e perimetrassero le aree già individuate nell'Atto di avvio di cui sopra.

Delle sei schede progettuali di cui sopra, due non sono state riproposte nell'ambito della procedura di Conferenza di Copianificazione; tali schede, in particolare, riguardavano:

1. Il parco Turistico in Località La Vena-Roccatederighi, poiché in seguito alla modifica del perimetro dell'area di intervento, essa risultava ricadere interamente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;
2. Il nuovo plesso scolastico a Ribolla, poiché, tra le tre ipotesi inizialmente prospettate (scenario "0" mantenimento del plesso scolastico di progetto nello stesso sedime dell'edificio scolastico già esistente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato; scenario "1" delocalizzazione del plesso scolastico di progetto in un'area posta al margine nord del centro abitato - sito1 e, infine, scenario "2" delocalizzazione del plesso scolastico di progetto in un'area posta al margine est del centro abitato lungo l'asse viario di via di Montemassi- sito 2), è stata scelta quella in cui la realizzazione del nuovo edificio scolastico dovrà avvenire nello scenario "1" ma impegnando per la nuova edificazione suolo interno al territorio urbanizzato e già dotato delle necessarie urbanizzazioni.

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

Sulla base pertanto della perimetrazione del territorio urbanizzato sopra descritta, come anticipato nell'atto di Avvio del procedimento, sono state individuate alcune trasformazioni territoriali esterne al perimetro del territorio urbanizzato e comportanti impegno di suolo non edificato.

Per tali ambiti di trasformazione, secondo quanto disposto dall'art. 25 commi 3 e 4 della L.R. n. 65/2014 è stata attivata la procedura della Conferenza di Copianificazione svoltasi il 30 marzo 2017.

Nell'ambito di tale su-procedura, sono state dunque redatte apposite e specifiche schede di approfondimento progettuale riguardanti le seguenti aree:

1. Area a destinazione turistico-ricettiva e servizi connessi a Bono Staiale
2. Residence "Il Ciliegio" a Roccatederighi
3. Hotel residence Sant'Uberto in Località Fabbriche di Piloni
4. Area per servizi custodia animali in Località Pian del Bichi

Per i contenuti di dettaglio riferiti a ciascuna scheda si rinvia all'Allegato n. 2 della presente Relazione *"Schede di inquadramento e definizione degli ambiti delle azioni di trasformazione in territorio aperto"*.

1.4. LE INVARIANTI STRUTTURALI

Il P.O. ha dato attuazione alle descrizioni sulle invarianti riconosciute dal P.S. secondo il principio per cui le medesime non sono state declinate in termini di vincolo alla non trasformabilità, ma lasciando di fatto l'invarianza strutturale a significare la necessaria predisposizione ad una disciplina operativa non pregiudizievole del valore intrinseco comportando talora vincolo di non trasformabilità e talora specifiche regole di uso del valore.

1.5. LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

All'interno del perimetro di territorio urbanizzato particolare importanza ha assunto lo studio dei tessuti urbani consolidati per i quali il P.O. persegue l'incremento di qualità urbana, ambientale, edilizia, quale requisito per diritti alla vita urbana accessibili e garantiti, anche in riferimento ai contenuti del PIT/PPR relativi alle morfologie insediative.

I Tessuti storici e i Tessuti di interesse storico – ambientale rappresentano le parti di maggior pregio per la permanenza dei valori identitari, insediativi e architettonici, l'antichità di origine, la riconoscibilità mentre i tessuti urbani di recente impianto, riferiti ad una organizzazione morfologica consolidata o comunque riconoscibile, sono articolati in ordine al rapporto fra edifici e spazi pubblici o viabilità, alla presenza di funzioni diverse fra piani terra e piani superiori, alla tipologia edilizia, alla formazione tramite progettazione urbanistica unitaria o crescita edilizia singola.

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

Gli interventi nei Tessuti storici e nei Tessuti di interesse storico – ambientale 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.

Ne conseguono come ammissibili gli interventi utili per:

- l'allontanamento delle funzioni incongrue presenti, soprattutto produttive e la riconversione di tali edifici;
- la sostituzione degli edifici riconoscibili quali tipologicamente incongrui o di scarso valore;
- il recupero fisico da perseguire anche per quegli edifici incompatibili, da un punto di vista tipologico, con il resto del tessuto;
- il recupero edilizio e ambientale degli edifici caratterizzanti il tessuto, e delle loro pertinenze, con l'eliminazione degli elementi e dei materiali impropri;
- la ricostruzione degli edifici diruti
- la sistemazione delle pavimentazioni e dell'arredo urbano;
- la riorganizzazione della pedonalità attraverso una maggior connessione degli spazi pubblici.

In ogni caso, gli interventi debbono sempre assicurare il mantenimento delle caratteristiche qualitative e compositive del patrimonio edilizio esistente e debbono essere valutati in ordine alla loro capacità di non compromettere, anche se attuati per stralci o su singole unità immobiliari, le caratteristiche complessive del fabbricato o del complesso o dell'isolato a cui appartengono.



A2 - I "Tessuti di interesse storico-ambientale" interessano le parti delle aree urbane in cui prevale una edificazione risalente ad epoca antecedente alla II Guerra Mondiale. Il loro valore è costituito dalla compattezza del tessuto urbano formatosi soprattutto lungo le strade principali. Hanno una struttura morfologica omogenea e concorrono all'immagine complessiva dell'identità urbana del luogo.

Figura 1 Roccastrada. Analisi dei tessuti urbani A2 (estratto Dossier dei centri abitati – Roccastrada)

La normativa di P.O. è stata formulata al fine di garantire, all'interno di tutti i tessuti urbani, che gli interventi assicurino il mantenimento delle caratteristiche qualitative e compositive del patrimonio edilizio

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

esistente e, ove eseguiti su porzioni di immobili derivanti da una progettazione unitaria (ad esempio edifici pluripiano, a schiera e simili), siano valutati in ordine alla loro capacità di non compromettere, anche se attuati per stralci o su singole unità immobiliari, le caratteristiche complessive del fabbricato o del complesso, fermo restando l'obbligo di rispettare i requisiti qualitativi che il Regolamento edilizio comunale definisce per la qualità architettonica degli edifici industriali.

I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di addizione volumetrica e/o funzionale o di demolizione e ricostruzione - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. Sono da rispettare, in ogni grado di intervento, le seguenti prescrizioni specifiche:

- le opere devono essere estese a parti organiche dell'immobile nel rispetto delle caratteristiche strutturali, funzionali, espressive dello stesso;
- dovrà essere assicurata la salvaguardia e il ripristino delle tipologie e dei caratteri architettonici originali, ove ancora presenti, sia dell'insieme che dei particolari decorativi e di arredo urbano;
- dovranno essere ripristinate, anche in caso di interventi edilizi parziali, sia le parti esterne che interne in modo da garantire un organico inserimento delle opere nel contesto generale.

Miglioramento urbanistico ed edilizio

Al fine di migliorare situazioni di disordine urbanistico e architettonico dovuto all'esistenza di volumi destinati a servizi igienici, vani accessori, terrazzini, etc., realizzati nel tempo anche con strutture precarie e con materiali scadenti e deperiti, la possibilità di edificare nuovi locali in ampliamento alla volumetria esistente ove previsto dalle norme di riferimento (per servizi igienici o migliorare le condizioni di abitabilità degli alloggi carenti di servizi) sarà subordinata alla eliminazione delle superfetazioni esistenti in modo da sanare le situazioni ambientali degradate; ciò potrà avvenire anche attraverso la ricostruzione delle strutture precarie esistenti in forme nuove secondo una progettazione unitaria.

Possono essere ripristinati edifici o parti di essi che siano stati in passato modificati rispetto alla loro configurazione originaria a condizione che tale intervento comporti un effettivo miglioramento delle funzionalità presenti, del decoro e la ricostituzione del pregio di origine. Solo in tali casi gli interventi possono comportare opere significativamente incidenti sia dal punto di vista della struttura edilizia che dell'immagine e dei caratteri architettonici. Nelle opere di significativa incidenza sono da considerarsi ammissibili solo le opere che modifichino parti di edificio manomesse rispetto ai caratteri originari, a condizione che esse presentino caratteri migliorativi rispetto allo stato manomesso attuale.

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

Miglioramento ambientale

Per miglioramento ambientale si intendono misure che permettano di ridurre l'impatto percettivo e sulle risorse delle attività produttive sull'ambiente, con particolare riferimento:

- all'utilizzo della risorsa idrica,
- al contenimento delle emissioni inquinanti,
- all'uso di materiali non inquinanti
- alla riduzione dei consumi energetici dei processi produttivi.

Devono essere garantiti:

- sistemi per il trattamento ed evacuazione dei rifiuti inquinanti;
- installazione di dispositivi di controllo dello stato dell'ambiente;
- interventi per la razionalizzazione degli usi dell'acqua potabile;
- reimpiego delle acque per un ciclo chiuso entrata/uscita;
- installazione di impianti antinquinamento;
- conversione o modifica di impianti e processi produttivi;
- eliminazione e sostituzione dai cicli produttivi di sostanze inquinanti e nocive;
- reimpiego dei rifiuti e degli scarti di lavorazione ove possibile.

Miglioramento paesaggistico

Sono sempre ammessi interventi che incrementino la qualità paesaggistica dell'assetto insediativo e dell'immagine del luogo e dell'edificato, anche tramite linguaggio contemporaneo e materiali innovativi, soprattutto per il miglioramento delle relazioni fra edifici e trame di spazi pubblici e viabilità principali, o sfondi panoramici e visuali aperte delle quali fanno parte i tessuti specialistici produttivi.

Sono sempre ammesse, ai medesimi fini, sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere negli spazi pertinenziali liberi.

Efficienza energetica

Per l'efficienza energetica degli edifici sono sempre ammessi:

- pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
- coperture vegetali,
- barriere vegetazionali al fine dell'abbattimento degli inquinamenti acustici e atmosferici e per il miglioramento della percezione visiva degli spazi
- installazione di pannelli fotovoltaici sulle coperture sia funzionali all'autonomia energetica dell'edificio, che in esubero rispetto a tale esigenza.

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

1.6. CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

Il P.O. sviluppa il tema del contenimento del suolo stabilendo come priorità nelle azioni urbanistico - edilizie da attivare il recupero e la rifunzionalizzazione di parti già costruite o urbanizzate del territorio e confermando il ruolo e la centralità del capoluogo e dei centri abitati maggiori, con particolare riferimento a Ribolla.

La densità delle attività di rilevanza culturale e sociale, oltre che rappresentative dell'identità locale, è fattore di rilevanza qualitativa e economica degli insediamenti. La rilevanza di tali valori trova un fattore moltiplicatore quando al rango e alla significatività sociale e culturale della funzione, si associa la sua localizzazione nel centro degli insediamenti in sedi architettoniche di corrispondente qualità e significatività. Centralità, significatività sociale e culturale, storicità degli organismi architettonici, costituiscono nella loro relazione simbolica e spaziale un valore da riconoscere, conservare e riprodurre in quanto identificativo della nozione stessa di insediamento.

In questo quadro di principi il P.O. intraprende una politica di consolidamento dell'esistente, ed in maniera specifica al rafforzamento del ruolo degli insediamenti esistenti, attraverso interventi, anche puntuali di completamento e di recupero, nonché alla riqualificazione e all'integrazione della dotazione dei servizi.

Le uniche azioni che sottendono alla nuova edificazione a carattere residenziale assoggettate a piano attuativo riguardano la conferma di limitate previsioni del RU vigente.

Tramite la realizzazione delle aree di trasformazione, si costituiscono nuovi assetti morfologici e tipologici, nei quali sono prevalenti gli interessi generali relativi alla riqualificazione urbana e alla rigenerazione di spazi e servizi pubblici o collettivi.

Pertanto, gli interventi devono:

- Garantire la costruzione di spazi pubblici o di uso pubblico ben utilizzabili e significativi per il contesto;
- Evitare la frammentazione degli spazi pubblici per non creare spazi residuali privi di senso urbano e suscettibili di creare luoghi insicuri;
- Utilizzare forme e materiali di qualità, durevoli nel tempo;
- Qualificare l'immagine e la funzione degli spazi a verde, diversificando le zone alberate, a giardino, a coltivo, le specie e la loro stagionalità, il ruolo ornamentale e quello di protezione dagli inquinamenti;
- Utilizzare le più avanzate modalità di risparmio energetico e idrico, e in genere principi di sostenibilità ambientale;
- Curare la qualità architettonica dalla progettazione tipo-morfologica alla scelta dei materiali e di tutte le soluzioni appositamente dedicate all'impatto estetico percettivo.

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

Ai suddetti fini, gli elaborati di progetto, oltre a quelli stabiliti per legge vigente in materia e dal vigente Regolamento edilizio comunale, saranno prodotti in quantità e qualità tali da ben illustrare le ragioni funzionali e formali e rendere comprensibili le diverse scelte compiute, anche tramite comparazione fra alternative, sia per le tipologie edilizie che per gli spazi aperti pubblici e privati.

I principali contenuti del progetto di paesaggio, che fa parte integrante degli elaborati per le azioni di trasformazione ove esso sia prescritto dalle Norme, sono:

- descrizione della situazione attuale delle aree, dei manufatti, delle infrastrutture;
- descrizione delle risorse ambientali presenti e interessate dall'intervento, con particolare attenzione ai caratteri geopedologici ed ambientali (terreno, giacitura, pendenze, esposizione, clima, ecc), rappresentati tramite rilievo e documentazione fotografica;
- lettura analitica e di scomposizione del paesaggio entro il quale l'intervento va a collocarsi;
- rappresentazione delle relazioni visuali (da dove vedo, cosa vedo, quanto vedo), estetico percettive (caratterizzate da attrattività e piacevolezza), storico culturali (riconoscibilità nel tempo, modificazione tramite attività antropica);
- ricognizione e rappresentazione dei degradi (ambientali, paesaggistici, urbanistici, edilizi, naturalistici, relativi alla sicurezza, agli inquinamenti, etc);
- valutazione della trasformazione indotta, tramite comparazione fra lo stato del paesaggio iniziale e quello dopo l'intervento, rendendo esplicito e di facile comprensione se l'intervento altera o non altera il funzionamento del paesaggio, se è coerente con la struttura del paesaggio e vi si integra, se interrompe relazioni paesaggistiche, se introduce componenti estranee, se riesce a conservare, a valorizzare, o a compensare, a trasformare il paesaggio, creandone di nuovo;
- descrizione delle opere ambientali e paesaggistiche legate all'intervento, quale miglioramento o incremento della rete ecologica, delle opere agrarie, e similari, eventuale contestuale incremento o miglioramento delle aree coltivate, incremento della biodiversità;
- descrizione del progetto imprenditoriale.

1.7. *IL TERRITORIO AGRICOLO*

Il territorio rurale è assimilato a zona omogenea "E" ai sensi del DM 1444/1968, ed è articolato in sottozone per diversità e prevalenza di caratteri naturalistici, produttivi e insediativi.

Nelle sottozone ove prevalgono per qualità e consistenza i valori paesaggistici e naturalistici, le attività dell'uomo garantiscono la loro sostenibilità se e in quanto capaci di rigenerare paesaggio e risorse naturali.

Le sottozone ove prevalgono le capacità produttive dei suoli, la tutela e la salvaguardia dei valori rurali sono le parti di territorio aperto dove la struttura fondiaria, la natura ed esposizione dei suoli, la

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

estensione e densità delle colture agricole e la presenza di strutture aziendali configurano attività produttive significative e consolidate.

Per la suddivisione del territorio rurale sono riferimento prescrittivo i contenuti statutari del Piano strutturale.

In applicazione delle Strategie del Piano strutturale, il Piano Operativo si prefigge per il territorio rurale i seguenti obiettivi di carattere generale:

- Favorire e incentivare uno sviluppo rurale integrato, comprensivo di azioni difensive e manutentive del paesaggio rurale;
- Favorire funzioni complesse, variegate e integrate per le attività agricole sotto il profilo paesaggistico, ricreativo, turistico, ambientale, culturale e sociale.
- Ad esse il P.O. assegna finalità multiple che comprendono il presidio antropico per la difesa del suolo e del paesaggio, e per la quale si individuano esigenze di innalzamento qualitativo per il rafforzamento del valore economico; ove non sono indifferenti componenti quali il miglioramento della qualità ambientale piuttosto che l'innovazione di processo e di prodotti, ove non è minoritaria la promozione dello sviluppo per filiere corte;
- Incentivare l'attrattività di attività non tradizionalmente riferite alla filiera agricola, ma compatibili con gli obiettivi stabiliti per il territorio rurale, tali da rendervi possibile la realizzazione di progetti di vita e di lavoro, al contempo sostenendo il contrasto all'introduzione di usi e forme urbane, all'erosione indotta dalla crescita degli abitati e da improprie trasformazioni del patrimonio esistente.

Nel territorio rurale è ammessa la realizzazione di reti o impianti di telecomunicazione, trasporto, distribuzione e trasformazione di energia elettrica, acquedotti, fognature, impianti di depurazione, impianti tecnici di modesta entità a supporto delle reti tecnologiche, postazioni di rilevazione e di misurazione (centraline, pluviometri, anemometri, ecc.), opere necessarie per la protezione civile, per la regimazione e per la messa in sicurezza idraulica e idrogeologica, posti di vigilanza e soccorso, isole ecologiche, quando tali opere non siano espressamente vietate o condizionate da specifiche norme per le varie sottozone.

È inoltre sempre ammesso l'adeguamento della viabilità pubblica esistente (rotatorie, adeguamento della sezione stradale, piste ciclabili, ecc.) purché non determini significative alterazioni morfologiche e compromissione dei beni paesaggistici.

Nuclei rurali

Il Piano Operativo individua i nuclei rurali, in conformità al Piano Strutturale Comunale, tramite apposita perimetrazione nella cartografia. Per essi il Piano Operativo si prefigge come obiettivi prioritari la conservazione dei caratteri che attribuiscono valore storico a detti nuclei, la tutela dei loro effetti

COMUNE DI ROCCA STRADA
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

percettivi, nonché la loro utilizzazione secondo consoni criteri manutentivi. Il Piano Operativo prevede pertanto:

- l'inedificabilità degli spazi scoperti, in quanto rispondenti alle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto insediativo, dell'impianto fondiario o in quanto tradizionalmente destinati a usi collettivi;
- la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, della maglia insediativa, dell'impianto fondiario, delle caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, rispondenti alle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione, mediante la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo degli elementi fisici in cui, e per quanto tali caratteristiche siano riconoscibili e significative;
- il ripristino delle predette caratteristiche, mediante trasformazioni degli elementi fisici, in cui, e per quanto, esse siano state alterate, facendo riferimento a cartografie storiche, o ad altre idonee documentazioni storiche e iconografiche, ovvero a elementi o tracce superstiti degli assetti originari. In tali casi gli interventi si configurano comunque come opere di restauro e risanamento conservativo in quanto finalizzati alla ricostituzione delle condizioni storiche originarie. Ove, invece, detti interventi, per il raggiungimento delle finalità prescritte e in particolare per il ripristino della morfologia insediativa in quanto gravemente compromessa, si configurino come insiemi di opere volte a ridefinire l'assetto insediativo, essi assumono valore di ristrutturazione urbanistica.

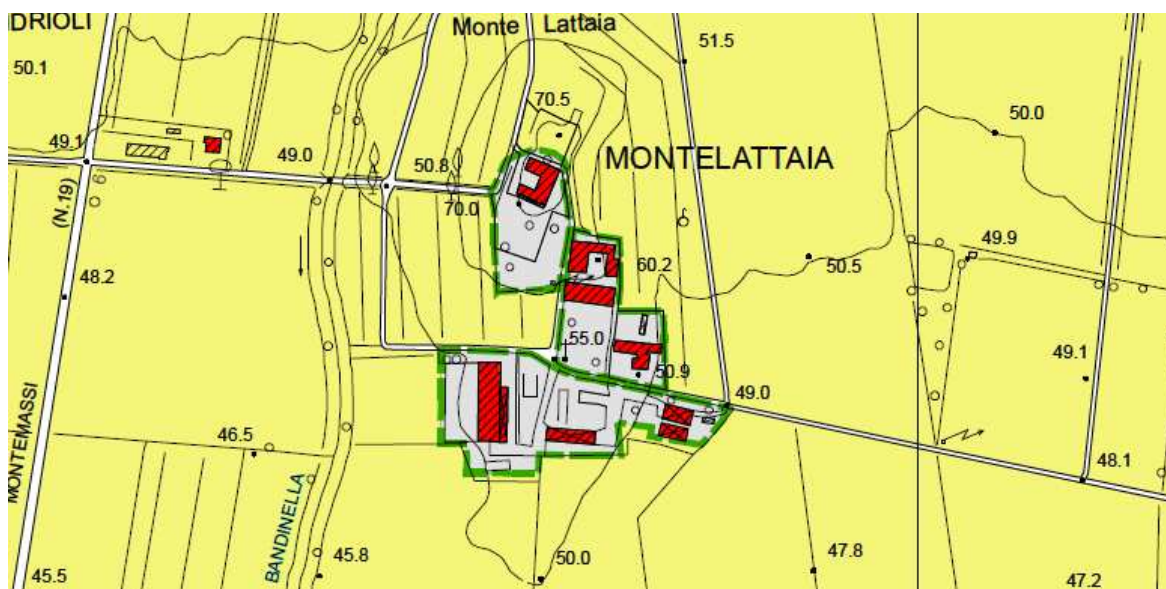


Figura 2 Il nucleo rurale di Monte Lattaia nel territorio rurale (Tav. TR 01 C estratto fuori scala)

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto

PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

Attività estrattive

Il PAERP della Provincia di Grosseto (approvato con DCP n.49 del 27/10/2009) individua nel Comune di Roccastrada le seguenti aree estrattive:

COMUNE DI **ROCCASTRADA** - TABELLA RIASSUNTIVA DELLE AREE ESTRATTIVE

Area	PRAE (1995)				PRAER (2007)		PAERP (2008)			Note
	Risorsa	Giacimento	Cava	Cava attiva	Risorsa	Giacimento	Risorsa	Giacimento	P.L.(*)	
1 Piloni					x	x	x	x	x	
2 Poggio alle Miniere	x	x	x		x	x	x	x	x	
3 Costa Ombrosa 1					x	x	x	x	x	
4 Costa Ombrosa 2					x	x	x	x	x	
5 I Blocchi					x		x			Per futura pianificazione
6 Poggio alle Sassate					x		x			Per futura pianificazione
7 Muccaia					x		x			
8 Cava Nord				x						
9 La Tana	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Bacino del Gesso
10 Poggio Ulivi				x						
Totali	2	2	2	3	8	5	8	5	5	

(*) Prescrizione Localizzativa delle aree estrattive

Figura 3 Provincia di Grosseto, PAERP; Comune di Roccastrada, "Variante di recepimento del Piano delle Attività Estrattive e di Recupero della Provincia (P.A.E.R.P) e Piano Attuativo Bacino del Gesso", Rapporto Ambientale

Il Piano Operativo recepisce nel proprio quadro conoscitivo la localizzazione dei "giacimenti" individuata dal PAERP e in particolare:

- 55 – Piloni (codice PRAER OR 322 VIII 18)
- 56 – Poggio alle Miniere (codice PRAER 322 II 11)
- 57 – Costa Ombrosa 1 (codice PRAER OR 322 VI 18)
- 58 – Costa Ombrosa 2 (codice PRAER OR 322 VII 18)
- 59 – Bacino del Gesso - cava Nord, La Tana, Poggio Ulivi - (codice PRAER 322 I 15)

Il Piano Operativo, invece, disciplina nel territorio comunale le seguenti aree estrattive:

- 59 – Bacino del Gesso - cava Nord, La Tana, Poggio Ulivi - (codice PRAER 322 I 15)
- 56 – Poggio alle Miniere (codice PRAER 322 II 11)
- Ex Miniera di Caolino

Per quanto riguarda le Aree estrattive afferenti al Bacino del Gesso e per l'area estrattiva di Poggio alle Miniere il Piano Operativo recepisce gli indirizzi e le prescrizioni sia del Piano di Settore Regionale (P.R.A.E.R.) e del Piano delle Attività Estrattive di Recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia di Grosseto (P.A.E.R.P.) in relazione alle previsioni di coltivazione, riqualificazione, recupero dell'area di escavazione ed al riciclaggio di materiali recuperabili assimilabili, secondo le modifiche apportate al perimetro come rappresentato negli elaborati cartografici relativi alla Disciplina del territorio rurale.

L'ambito dell' "Ex Miniera di caolino" in località Piloni è destinato dal Piano Operativo in parte ad attività di sfruttamento minerario e in parte ad attività turistico-ricettiva e servizi connessi.

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

Il Piano Operativo fa propria a livello di quadro conoscitivo la localizzazione delle aree di Costa Ombrosa 1, Costa Ombrosa 2 e Piloni individuate dal PAERP quali "giacimenti", senza tuttavia inserire tali aree nel progetto di piano. Tale scelta è strettamente connessa all'esigenza di tutelare i contesti di riferimento con cui sono in stretta relazione, come aree boscate di elevato pregio ambientale e paesaggistico nel caso di Roccatederighi (aree di Costa Ombrosa1 e Costa Ombrosa 2) oppure il centro abitato di Piloni per il quale il PO prevede la promozione di uno sviluppo prettamente turistico, che risentirebbe negativamente della presenza di un'area estrattiva vicina.

Definizioni utili per l'applicazione delle Norme nel territorio rurale

Unità poderale

Superficie mantenuta a coltura, le cui dimensioni, stabilite per legge regionale o da piano provinciale, permettono – se non esplicitamente vietato dal presente Piano - la realizzazione di nuovi edifici agricoli e gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia sugli edifici agricoli esistenti, tramite apposito programma aziendale.

Area di pertinenza di un edificio o di un complesso di edifici

Spazio legato all'edificio o al complesso da relazioni di complementarietà e di continuità fisica e formale, che non può essere utilizzato autonomamente a fini commerciali, costituendo servizio funzionale all'uso principale ospitato nell'edificio o complesso.

Area di pertinenza agricola

Area agricolo - forestale attribuita a edificio o complesso edilizio non più utilizzato a fini agricoli, ove sono obbligatoriamente realizzati interventi di sistemazione ambientale, definita catastalmente come risultante da atto pubblico o atto d'obbligo stipulato ai fini della deruralizzazione dell'edificio o complesso edilizio.

Complesso edilizio

Gruppo di edifici o di unità immobiliari che presenta una relazione spaziale, in quanto collegato da aree a comune o contigue, e comunque ubicato in un ambito territoriale ristretto che rende riconoscibile una relazione tra gli edifici, seppure separati da tratti di viabilità.

Fabbricato rurale o patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola

Si definiscono fabbricati rurali, ovvero patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola:

- costruzioni ricadenti in area agricola che non sono state accatastate al nuovo catasto urbano prima dell'entrata in vigore della LR 10/79,

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

- costruzioni che non siano state oggetto di titolo abilitativo, anche in sanatoria, che ne abbia previsto la deruralizzazione;
- costruzioni patrimonio di aziende agricole, sia esistenti sia oggetto di nuova costruzione, in seguito alla presentazione di apposito Programma aziendale comunque denominato al momento della sua approvazione.

1.8. IL TURISMO

Se il turismo rappresenta una delle principali potenzialità per il Comune di Roccastrada, la riconversione economica verso questo tipo di economia è avvenuta prevalentemente nel nuovo millennio, quando la dotazione, in tutto il territorio comunale, è passata dai 278 posti letto del 2002 ai 204 nuovi posti letto del 2007, che hanno praticamente raddoppiato la dotazione iniziale. Di questi quasi la metà sono strutture ricettive agrituristiche e più di un terzo sono affittacamere. In definitiva gli agriturismi raddoppiano la dotazione iniziale, gli alberghi incrementano di quasi la metà la loro ricettività, gli affittacamere hanno visto aumentare la propria dotazione del 58%.

Tra gli interventi di valorizzazione turistica, oltre alla valorizzazione di parchi e riserve naturali di carattere regionale, promosse anche dalla Provincia, occorre annoverare il Parco minerario, che è parte del più vasto Parco tecnologico e archeologico delle Colline Metallifere, istituito dal Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio, d'intesa con il Ministero delle Attività produttive e la regione Toscana, con decreto 28 febbraio 2002. Tale decreto fa seguito alla legge 23 dicembre 2000, n. 388, che ha dato atto dell'esigenza di conservare e valorizzare i siti e i beni dell'attività mineraria con rilevante valore storico, culturale e ambientale.

Il Piano Operativo, inoltre, sotto questo aspetto, prevede sia un Piano di Recupero per la Villa ex Seminario a Roccatederighi sia un'area di Trasformazione in località Bono Staiale, con il recupero degli immobili esistenti dismessi, sia l'ampliamento delle strutture turistico-ricettive già esistenti in località Roccatederighi (il Ciliegio) e Fabbriche di Piloni; per le caratteristiche di tali interventi si rinvia alle *"Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle aree di riqualificazione urbana. Ambiti di trasformazione (Aree AT)"* e alle *"Schede normative e di indirizzo progettuale relative agli ambiti di trasformazione in territorio non urbanizzato"*.

In funzione della promozione turistica del territorio, il Piano Operativo prevede inoltre:

- la riqualificazione e valorizzazione del Parco Turistico "La Vena" (Roccatederighi) con la previsione di realizzazione di aree sosta camper negli slarghi della viabilità (fino ad un massimo di 10 piazzole) e la realizzazione di modeste strutture in legno ecosostenibili (per totali 40 pl) da collocare nelle radure non occupate dal castagneto e un blocco servizi igienici comuni a tutti gli utenti del Parco Turistico, da collocare nel piazzale esistente già asfaltato;

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

- un'area per sosta camper a Roccastrada attraverso la riqualificazione di Piazza dei Montini;
- un'area per servizi turistici e sosta camper a Sticciano

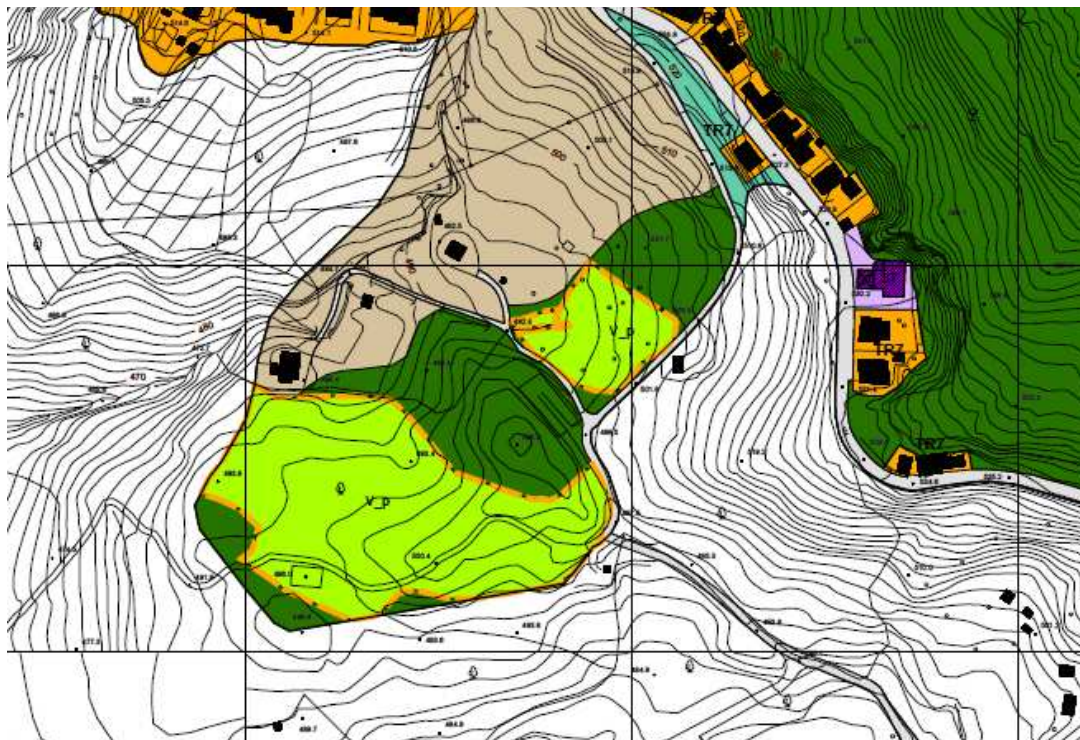


Figura 4 L'ambito di riqualificazione e valorizzazione del Parco Turistico "La Vena" a Roccastrada (Tav. INS04 - Roccastrada - estratto fuori scala)

1.9. **LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI**

Le maggiori aree produttive esistenti all'interno del territorio comunale sono concentrate all'interno delle aree urbane di Roccastrada e Ribolla, per le quali il P.O. non prevede trasformazioni rilevanti.

Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalle NTA, interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito e interventi di aumento della superficie coperta fino al Rc pari al 50%.

Sono altresì consentiti gli interventi pertinenziali, la realizzazione di addizioni volumetriche, le sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

È consentito il cambio di destinazione d'uso verso le funzioni residenziale, commerciale di vicinato, direzionale, artigianale, attività di servizio e attività turistico-ricettiva di case vacanza, affittacamere e bed and breakfast.

La principale potenzialità nel Comune di Roccastrada è costituita dal Tessuto produttivo specialistico del Polo Agro Industriale del Madonnino, in località Il Madonnino, che interessa un PIP unitario derivante dal R.U. previgente, del quale sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria e sono state edificate alcune strutture produttive. Il piano attuativo prevedeva due comparti di 13 lotti ciascuno, dei quali, allo stato attuale ne risultano edificati soltanto due.

Nel territorio rurale sono inoltre presenti manufatti, edifici, complessi e relative aree di pertinenza, che non costituiscono territorio urbanizzato ai sensi della legislazione regionale vigente in materia, quali frantoio, distributore carburanti e servizi all'automobile, pubblici esercizi, edifici e complessi utilizzati per attività turistico ricettive alberghiere ed extra alberghiere, artigianali. Sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 14, 15, 16 e 21 delle NTA, nonché gli interventi di sostituzione edilizia.. E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso verso le funzioni agricole e connesse all'agricoltura, nonché verso le attività ammissibili nel territorio rurale di cui all'art. 61 comma 9 delle NTA.

1.10. LA MOBILITÀ

I principali interventi relativi a progetti di miglioramento della viabilità esistente si concentrano nel centro abitato di Ribolla. Il Piano Operativo prevede sia la razionalizzazione ed il completamento della viabilità esistente nell'area del Diaccialone, attraverso la realizzazione di una rotonda sulla strada provinciale, un nuovo tratto stradale tra via Sicilia, via Sardegna e via del Diaccialone e l'adeguamento di quest'ultima, sia la riconnessione del PEEP di Casette Papi attraverso la realizzazione di un collegamento stradale con via degli Alberghi e via Abruzzo.

Un modesto intervento è inoltre previsto nel centro abitato di Roccastrada, attraverso la riqualificazione ed il completamento della viabilità di collegamento con il plesso scolastico di via Salvo D'Acquisto, con il miglioramento dell'accesso e la possibilità di sosta all'area della scuola, svincolandola, per quanto possibile, dalla viabilità interna al tessuto residenziale adiacente.

1.11. STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E SCHEDE PROGETTUALI

Il Piano Operativo individua il Piano attuativo e il Piano di recupero come i fondamentali strumenti attuativi che con le relative convenzioni garantiscono il conseguimento degli obiettivi del P.O. stesso.

Al fine di perseguire come risultante delle trasformazioni e dei recuperi introdotte dal P.O. un ridisegno controllato dei centri abitati sia nella rigenerazione di tessuti sia nella definizione di un limite non casuale,

COMUNE DI ROCCA STRADA
Provincia di Grosseto

PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

gli interventi più importanti sono stati oggetto di specifica progettazione urbanistica di dettaglio i cui risultati sono raccolti nell'elaborato "Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle aree di riqualificazione urbana. Ambiti di trasformazione (Aree AT)".

1.12. **STANDARD URBANISTICI**

Nelle tabelle seguenti sono indicati gli standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68, suddivisi in base alle UTOE di riferimento, all'appartenenza o meno al territorio urbanizzato, e classificati in base al centro abitato di riferimento. Oltre alle quantità afferenti alle previsioni derivanti dal presente PO (standard di progetto), sono indicate anche quelle derivanti dalla ricognizione dell'esistente effettuata in collaborazione con gli uffici tecnici comunali, come di seguito indicato nel dettaglio.

UTOE - COLLINA BOSCATI		
TERRITORIO URBANIZZATO		
	ESISTENTI mq	PROGETTO mq
Torniella		
AIC.re	361	-
AIC.so	1.701	-
V_p	22.264	-
VPS	20.189	-
V_a	609	-
P	802	-
Piloni		
AIC.re	39	-
AIC.so	456	-
V_p	1.510	-
P	64	-
TERRITORIO NON URBANIZZATO		
AIC_re	2.918	-
AIC_re_p	-	1.093
P	1.571	-

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

UTOE - COLLINA COLTIVATA		
TERRITORIO URBANIZZATO		
	ESISTENTI mq	PROGETTO mq
Roccastrada		
AIC.re	775	-
AIC.si	921	-
AIC.so	9.954	-
I	6.054	-
AIC_pa	2.890	-
V_p	11.085	-
VPS	50.529	-
V_a	7.774	-
P	10.920	-
P_p	-	947 (AT8)
Roccatoderighi		
AIC.re	543	-
AIC.so	470	-
I	2.666	-
V_p	22.702	-
VPS	49.479	-
V_a	65	-
P	1.985	-
P_p	-	1.426
Sassofortino		
AIC.re	434	-
AIC.so	3.112	-
I	3.068	-
V_p	36.952	-
V_a	147	-
P	2.262	-
Montemassi		
AIC_re	425	-
AIC_so	3.294	-
V_p	2.251	-
V_s	12.573	-
P	1826	-
Sticciano alto		
AIC_re	276	-

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

P	1.956	-
Stazione Roccastrada		
-	-	-
TERRITORIO NON URBANIZZATO		
AIC_re	21.886	-
AIC_re_p	-	7.420
AIC_st	9829	-
P	1.367	-

UTOE - PIANURA COLTIVATA		
TERRITORIO URBANIZZATO		
	ESISTENTI mq	PROGETTO mq
Ribolla		
AIC.re	3.640	1.116 (AT6)
AIC.so	2.090	3.132 (AT2)
AIC_st	2.144	
I	20.500	6.468 (AT2)
V_p	8.641	-
V_p_p	-	2.383 4.437 (AT2)
VPS	23.982	3.325 (AT2)
V_a	3.933	-
P	8.105	-
P_p	-	3.139 (AT2)
Sticciano scalo		
AIC.re	2.369	-
AIC.so	2.174	-
I	1.548	-
V_p	9.185,86	-
VPS	46.291	-
V_a	14.375	-
P	9.214	-
Polo Madonnino		
V_a	37.627	-
V_a_p	-	20.480
P	6.848	
P_p	-	1.127

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

TERRITORIO NON URBANIZZATO		
AIC_re	9.215	-
AIC_st	25.204	-
AIC_so	13.131	

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

2. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO

Nelle tabelle seguenti sono indicate le previsioni quinquennali del Piano Operativo all'interno del territorio urbanizzato o nel territorio rurale, suddivise per UTOE e in base alle categorie funzionali ai sensi dell'art.99 della LR 65/2014.

UTOE - COLLINA BOSCATI				
		SUL mq	Categoria funzionale (art.99 LR 65/2014)	NE - Nuova edificazione R - Riuso
TERRITORIO URBANIZZATO				
Torniella	-	-	-	-
Piloni	-	-	-	-
	totale	-	-	-
TERRITORIO NON URBANIZZATO				
Fabbriche di Piloni		3.500	d) Turistico-ricettiva	NE

UTOE - COLLINA COLTIVATA				
		SUL	Categoria funzionale (art.99 LR 65/2014)	NE - Nuova edificazione R - Riuso
TERRITORIO URBANIZZATO				
Roccastrada	AT8 (via Salvo d'Acquisto)	1.800	a) Residenziale	NE
	AT9 (Il Ciliegio)	250	d) Turistico-ricettiva	NE
	CP (via del Pino)	240	a) Residenziale	NE
	CP_TPSL (Via del	3.500*	a), b), c), e), f)	NE

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

	Cangiolino)			
	CP (via del Deposito)	240	a) Residenziale	NE
Roccatederighi	CP (via delle Cortine)	240	a) Residenziale	NE
	CP (via Trento)	240	a) Residenziale	NE
Sassofortino	CP1 (via Garibaldi)	450	a) Residenziale	NE
	CP2 (via della Cabina)	240	a) Residenziale	NE
Montemassi	CP3 (SP Montemassi)	240	a) Residenziale	NE
Sticciano Alto	-	-	-	-
Stazione Roccastrada	-	-	-	-
	totale	3690 + 3.500 *	a) Residenziale	NE
		250	d) Turistico-ricettivo	NE
		3.500 *	b) Industriale - artigianale	NE
		3.500 *	c) Commerciale al dettaglio	NE
		3.500 *	e) Direzionale e di servizio	NE
		3.500 *	f) Commerciale all'ingrosso e depositi	NE
TERRITORIO NON URBANIZZATO				
Bono Staiale		4.556 **	d) Turistico-ricettiva	R
Bacino del gesso	Zone D*	15.000	b) industriale-artigianale	NE

* La Superficie Utile Lorda (SUL) indicata pari a 3.500 mq è la SUL massima ammissibile riferita allo stesso e unico lotto "CP_TPSL Lotto di addizione e di completamento con funzione produttiva mista" presente a Roccastrada, per il quale il PO ammette più categorie funzionali. La categoria funzionale (esclusiva o prevalente) o un mix fra quelle indicate sarà definita in fase di progetto. In fase attuativa,

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

potrà essere realizzata la SUL massima assentita e indicata nella tabella prelevando in toto o in parte dalle quattro categorie funzionali indicate.

****** Superficie Utile Lorda (SUL) massima ammissibile con obbligo di accertamento di conformità per la componente previsionale connessa al Riuso (R).

UTOE - PIANURA COLTIVATA				
		SUL mq	Categoria funzionale (art.99 LR 65/2014)	NE - Nuova edificazione R - Riuso
TERRITORIO URBANIZZATO				
Ribolla	AT1 (Casette Papi)	2.400	a) Residenziale	NE
	AT2 (Diaccialone)	3.300 mq	AIS - Attrezzature per l'Istruzione Scolastica	NE
	AT3 (via della Buca)	300	a) Residenziale	NE
	AT4 (via di Montemassi)	600	a) Residenziale	NE
	AT5 (via Toscana)	3.600	a) Residenziale	NE
	AT6 (via Toscana)	600	AIC - Attrezzature di Interesse Comune con finalità di culto	NE
	AT7 (Reparto)	900	a) Residenziale	NE
	CP (SP Collacchia)	240	a) Residenziale	NE
	CP (SP Collacchia)	240	a) Residenziale	NE
	CP (via Milano-via Napoli)	240	a) Residenziale	NE
	CP (SP Castellaccia)	240	a) Residenziale	NE
	CP (Via di Casette Papi)	240	a) Residenziale	NE
	CP (Via Toscana)	240	a) Residenziale	NE
Sticciano scalo	CP (Traversa del Toro)	240	a) Residenziale	NE
	CP (via del Saltecchio)	240	a) Residenziale	NE

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

CP (via delle Pianacce)		240	a) Residenziale	NE
CP (Via Nuova)		240	a) Residenziale	NE
CP2 (via Vecchia)		240	a) Residenziale	NE
CP_TPSSL1 (Ingegnere)		4.500	b) Industriale - artigianale	NE
Polo Madonnino	TPSPa	271.500	b) Industriale - artigianale	NE
totale		11.280	a) Residenziale	NE
		276.000	b) Industriale - artigianale	NE
		3.300	AIS - Attrezzature per l'Istruzione Scolastica	NE
		600	AIC - Attrezzature di Interesse Comune con finalità di culto	NE
TERRITORIO NON URBANIZZATO				
Pian del Bichi		1.400	e) Direzionale e di servizio	NE

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

3. LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)

Le N.T.A. sono suddivise in **cinque Parti**, variabili in funzione del grado di complessità della disciplina contenuta.

I. PARTE I Disposizioni Generali

Essa comprende:

- **Titolo I Principi e riferimenti generali**, contenente la esplicitazione di norme di carattere generale, comprensive della indicazione degli elaborati costitutivi il P.O.; la definizione delle discipline dei Piani di settore; la valutazione e il monitoraggio degli effetti;
- **Titolo II Regole di Gestione e di Trasformazione** contenente le disposizioni relative agli assetti insediativi; le modalità di attuazione del P.O., l'articolazione delle categorie e tipologie di intervento.

Attiene alla definizione delle modalità e degli strumenti di attuazione del P.O. esplicitando gli interventi soggetti a pianificazione attuativa e quelli invece soggetti ad intervento edilizio diretto

Detta le regole generali per i piani attuativi ed i progetti unitari definendo in tale contesto i criteri da assumersi per la progettazione degli ambiti strategici di sviluppo territoriale di cui alle schede di indirizzo progettuale e prescrivendo, per gli interventi maggiormente rilevanti il rispetto delle prescrizioni di carattere ambientale che rappresentano un ulteriore appendice di corredo alla parte normativa del P.O.

Definisce i contenuti e le caratteristiche dei differenti tipi di intervento edilizio, distinguendo ed articolando le varie tipologie di intervento urbanistico edilizio ammesse.

II. PARTE II – Gestione degli insediamenti esistenti

Essa comprende:

- **Titolo I – Assetti urbani e infrastrutturali**, con la disciplina dei Tessuti urbani, delle attrezzature e servizi pubblici di interesse comune, delle infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico o generale (che si occupa della gestione della città pubblica, intesa nelle sue differenti componenti), del sistema del verde urbano; la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi, che si occupa degli interventi rappresentativi delle innovazioni che il P.O. si propone di attuare nel suo periodo di vigenza e che rappresentano gli ambiti strategici di sviluppo del territorio.

Per quanto attiene agli assetti insediativi il territorio interessato viene suddiviso in:

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto

PIANO OPERATIVO COMUNALE
Relazione illustrativa

- Riqualificazione urbana - Ambiti di trasformazione (Aree "AT")
- Riqualificazione urbana - Ambiti di Recupero Urbano
- Ambiti di trasformazione in territorio non urbanizzato
- Interventi puntuali di riqualificazione di spazi pubblici o di uso pubblico

Nell'articolato e nelle *"Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle aree di riqualificazione urbana. Ambiti di trasformazione (Aree AT)"* e nelle *"Schede normative e di indirizzo progettuale relative agli ambiti di trasformazione in territorio non urbanizzato"* sono contenute le puntuali discipline delle suddette aree tese alla integrazione e riequilibrio degli assetti urbani, con interventi differenziati sia nella loro estensioni che nella esatta qualificazione.

- III. PARTE III Disciplina del Territorio Rurale**, che contiene prescrizioni e regole sia per gli interventi di sistemazione agraria, sia per la redazione dei Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo e ambientale (P.A.P.M.A.A.) nonché la disciplina puntuale del patrimonio edilizio, esistente e non.
- IV. PARTE IV Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio e mitigazione del rischio idrogeologico**, che si occupa anche della fattibilità delle previsioni urbanistiche.
- V. PARTE V Norme transitorie e finali**, che contiene la disciplina relativa alle pratiche in itinere e alle aree sottoposte a Piani Attuativi e Progetti Unitari già approvati o recepiti dalla strumentazione urbanistica generale prevedente.