

# Piano Strutturale

Variante contestuale al Piano Operativo

## Norme di attuazione

Comune di Scansano



# Piano Strutturale

Variante contestuale al Piano Operativo

## Norme di attuazione

novembre 2015

con le modifiche introdotte in sede di controdeduzioni alle osservazioni · marzo 2016

**progetto:**

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti, Idp studio

Massimo Carta, Sara Giacomozzi, Adalgisa Rubino, Giovanni Ruffini, MHC · Progetto Territorio s.c.

Veronica Fosser

Franco Duranti, per le indagini geologico-tecniche e sismiche

con Luca Moretti, per gli studi idraulici

Luca Gentili, con Idp progetti gis s.r.l., per il Sistema Informativo Territoriale

Sindaco e Assessore all'Urbanistica: Sabrina Cavezzini

Responsabile del procedimento: Daniela Giura

Garante dell'informazione e della partecipazione: Tiziana Vanelli

# Comune di Scansano



## **INDICE**

<b>Titolo I</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>3</b>
Art. 1	Finalità ed effetti del piano	3
Art. 2	Definizioni	4
Art. 3	Statuto del territorio e Invarianti strutturali	7
Art. 4	Salvaguardie	8
Art. 5	Elaborati costitutivi	9
<b>Titolo II</b>	<b>CARTA PROGRAMMATICA DEL TERRITORIO</b>	<b>12</b>
<b>Capo I</b>	<b>Visione guida</b>	<b>12</b>
Art. 6	Caratteri definitori	12
Art. 7	Obiettivi generali	13
Art. 8	Obiettivi per i contesti paesistici locali	14
<b>Capo II</b>	<b>Agenda programmatica</b>	<b>17</b>
Art. 9	Caratteri definitori	17
Art. 10	Competitività del territorio	18
Art. 11	Turismo sostenibile	20
Art. 12	Coesione sociale e territoriale	22
Art. 13	Mantenimento del paesaggio	24
Art. 14	Qualità dei progetti	26
<b>Titolo III</b>	<b>SCHEMA STRUTTURALE</b>	<b>27</b>
Art. 15	Sistemi territoriali	27
Art. 16	Insedimenti	28
Art. 17	Sottosistemi insediativi (UTOE)	33
Art. 18	Territori aperti	37
Art. 19	Sottosistemi territoriali aperti	44
Art. 20	Reti di connessioni	50
<b>Titolo IV</b>	<b>QUADRO DELLE INVARIANTI E TUTELE</b>	<b>54</b>
Art. 21	Tutele paesaggistiche	54
Art. 22	Tutele idrogeologiche	57
Art. 23	Territori rurali	59
<b>Titolo V</b>	<b>PROGETTI STRATEGICI</b>	<b>68</b>
Art. 24	Caratteri definitori	68
Art. 25	Progetti paesistico-territoriali	69
Art. 26	Progetti locali	71
<b>Titolo VI</b>	<b>QUADRO CONOSCITIVO E DI VALUTAZIONE</b>	<b>75</b>

Art. 27	Definizione del Quadro Conoscitivo .....	75
Art. 28	Definizione del sistema della valutazione .....	76
Art. 29	Valutazione integrata .....	77
Art. 30	Valutazioni di qualità architettonica .....	78
<b>Titolo VII</b>	<b>DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE .....</b>	<b>79</b>
Art. 31	Modi di attuazione del Piano .....	79
Art. 32	Disposizioni per il Piano Operativo.....	80
Art. 33	Disposizioni per i Progetti strategici .....	82
Art. 34	Disposizioni programmatiche generali.....	83
Art. 35	Risoluzione di eventuali antinomie .....	84
Art. 36	Quadro riassuntivo delle quantità del Piano .....	85

# Titolo I DISPOSIZIONI GENERALI

## Art. 1 Finalità ed effetti del piano

1. Il presente Piano Strutturale, di seguito denominato PS, definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio del comune di Scansano coerentemente con gli indirizzi del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto.

Il PS, come definito dalla L.R. 03/1/2005 n. 1, art. 53, costituisce lo strumento di pianificazione territoriale di competenza comunale ai sensi degli artt. 9 e 52 della citata legge regionale. In particolare il PS, ai sensi della L.R. n. 1 del 2005:

- definisce gli indirizzi programmatici per la territorializzazione delle attività che hanno rilevanza ai fini dello sviluppo locale, con specifico riferimento alla produzione artigianale, all'agricoltura, al turismo;
- definisce la organizzazione generale del territorio, con la sua articolazione in parti caratterizzate da specifiche forme d'uso, godimento e tutela delle risorse esistenti e la loro connessione attraverso reti infrastrutturali, ambientali e storico-culturali;
- disciplina il grado di protezione del territorio comunale in particolare con riferimento al territorio rurale, ai beni paesaggistici e ai luoghi identitari, individuando conseguentemente gli indirizzi per la gestione del patrimonio paesaggistico;
- individua programmaticamente i progetti di trasformazione più rilevanti, con particolare riferimento agli obiettivi di valorizzazione paesistico ambientale del territorio scansanese.
- contiene i criteri per la definizione e la valutazione dei piani e programmi di settore di competenza comunale, previsti dalla legge, aventi effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.

2. Il PS assicura la tutela del territorio comunale con riferimento al patrimonio delle sue risorse identitarie e in particolare dei suoi valori paesistici e ambientali. Compatibilmente con le finalità primarie della tutela, persegue lo sviluppo sostenibile del territorio, mirando alla crescita del benessere degli abitanti insieme alla salvaguardia dei diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse esistenti. In questa prospettiva, il PS si propone di rendere coerenti le politiche di programmazione dello sviluppo locale con le politiche territoriali del Comune, ricorrendo anche allo strumento delle valutazioni preventive degli effetti ambientali, paesaggistici e territoriali.

3. Il PS assume come obiettivi territoriali: il rafforzamento delle interdipendenze funzionali tra Scansano e i centri minori, al fine di mantenere un policentrismo bilanciato che eviti la perdita di coesione del sistema insediativo; la dotazione di servizi e opportunità di sviluppo per le frazioni e i centri minori, al fine di contrastare i processi di abbandono della popolazione compatibilmente con i costi di gestione dei servizi pubblici di base; lo sviluppo sostenibile delle attività rurali con particolare riferimento alle produzioni qualificate e alla competitività delle imprese; il miglioramento dei servizi di accoglienza per un turismo prevalentemente ambientale, culturale, enogastronomico.

4. Il PS ha validità a tempo indeterminato. Le sue salvaguardie sono immediatamente vincolanti nei confronti delle pubbliche Amministrazioni e dei soggetti privati.

Le circostanze che giustificano la revisione e l'aggiornamento del Piano sono dovute ai seguenti motivi:

a) modifica del sistema conoscitivo di base; b) modifica o integrazione degli obiettivi assunti dal Piano.

L'aggiornamento del Piano segue le procedure di cui alla legge urbanistica regionale.

5. Il PS, ai fini della equa distribuzione dei diritti edificatori in relazione agli obiettivi assunti, demanda al R.U. la prescrizione di stabilire forme di perequazione urbanistica ai sensi della legge urbanistica regionale.

## **Art. 2 Definizioni**

Ai fini dell'applicazione delle norme del Piano Strutturale si fa riferimento alle seguenti definizioni, distinte per gli aspetti programmatici e per gli indirizzi di gestione:

### *Aspetti programmatici*

#### **1. Finalità e obiettivi generali del Piano Strutturale (FG)**

Rappresentano le intenzioni di fondo che orientano la forma e i contenuti del Piano, nel rispetto del principio di sviluppo sostenibile introdotto dalla L.R. n. 5 del 1995 e ripreso nella L.R. 01/05 e nella L.R. 65/2014.

#### **2. Obiettivi strategici**

Costituiscono la proiezione spaziale degli obiettivi generali con riferimento alla articolazione del territorio comunale in contesti paesaggistici locali.

#### **3. Obiettivi specifici**

Identificano le prestazioni che devono essere assicurate dai sistemi territoriali coerentemente con gli obiettivi strategici assunti.

#### **4. Risorse essenziali**

L'insieme delle risorse essenziali del territorio, costituito da: a) aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora; b) città e sistemi di insediamento; c) paesaggio e documenti materiali della cultura; sistemi infrastrutturali e tecnologici.

#### **5. Visione guida**

Identifica l'immagine del futuro assetto del territorio comunale da assumere come guida per le strategie di intervento e per il conseguente comportamento da parte delle diverse amministrazioni competenti e dei diversi soggetti pubblici e privati coinvolti dalla attuazione del Piano.

#### **6. Sistema territoriale**

Con riferimento alla diversità delle tipologie di risorse, i sistemi territoriali individuano programmaticamente le seguenti articolazioni principali del territorio comunale:

insediamenti; territorio aperto che comprende gli ambiti paesistico-territoriali; reti di connessione.

Per ciascuno dei sistemi territoriali così identificati, il PS definisce specifiche discipline coerenti con gli obiettivi generali e strategici. In particolare stabilisce obiettivi specifici (OS), indirizzi sia di carattere prescrittivo che indicativo, salvaguardie da rispettare fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, gli obiettivi locali (OL), le dimensioni di programma.

#### **7. Azioni di trasformazione**

Le azioni di trasformazione sono interventi esplicitamente previsti nel PS la cui realizzazione comporta significative modificazioni dello stato delle risorse essenziali. Su tali azioni viene esercitata la procedura di valutazione preventiva degli effetti territoriali e ambientali.

### *Indirizzi per la gestione*

#### **8. Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE)**

Costituisce un'articolazione dei sistemi territoriali ed è individuata sulla base di criteri morfologici, ambientali, insediativi e socio-economici presenti o previsti sul territorio. La sua dimensione funzionale è calibrata in funzione dell'obiettivo di garantire una adeguata capacità di carico del territorio nei confronti delle previsioni di sviluppo degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi necessari.

Il PS identifica le UTOE e la loro delimitazione attraverso i sottosistemi insediativi, ne definisce gli obiettivi locali (OL), le dimensioni massime ammissibili, gli indirizzi di carattere prescrittivo e indicativo con riferimento alle invarianti, ai luoghi a statuto speciale, ad altre prescrizioni vincolanti e alle salvaguardie.



### **9. Invarianti strutturali**

Al fine di garantire lo sviluppo sostenibile e la tutela delle risorse essenziali del territorio, il PS individua le invarianti strutturali. Sono da considerare tali gli elementi cardine dell'identità del territorio e i loro obiettivi specifici da perseguire obbligatoriamente con riferimento alla visione per il futuro, ai sistemi territoriali e alle UTOE. Nessuna delle risorse essenziali come individuate dal PS può essere ridotta in modo significativo e irreversibile con riferimento agli equilibri degli ecosistemi a cui appartiene. Le invarianti sono comunque individuate dal carattere tipografico in **grassetto** nel presente testo.

### **10. Luoghi a statuto speciale**

Si definiscono come luoghi a statuto speciale i luoghi o itinerari a forte carattere identitario per la comunità locale e per le popolazioni interessate, come individuati attraverso i procedimenti della pianificazione. Queste diverse tipologie di luoghi che raccolgono testimonianze tramandate dal passato ovvero intenzioni di aggregazione collettiva per il futuro, concorrono alla valorizzazione delle identità locali e come tali vanno fatti oggetto di specifica disciplina da parte del PS.

### **11. Prescrizioni**

Costituiscono il complesso delle norme aventi carattere di cogenza. In particolare il PS individua le prescrizioni a carattere direttamente precettivo e le prescrizioni vincolanti per la parte gestionale del piano.

#### **a). Prescrizioni direttamente precettive**

Sono le localizzazioni sul territorio derivanti da leggi, piani e programmi di settore di livello sovracomunale, come previsto dalla legge urbanistica regionale. Le prescrizioni direttamente precettive prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e sono cogenti nei confronti dei soggetti pubblici e privati.

#### **b). Prescrizioni vincolanti**

Sono le norme a carattere di cogenza per gli atti costituenti la parte gestionale del PS. In particolare sono da assumere come prescrizioni vincolanti:

le invarianti strutturali e la loro individuazione sul territorio;

le norme per la tutela delle risorse paesaggistiche, con particolare riferimento alla tutela delle acque e dei suoli;

le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni.

Le prescrizioni sono individuate dal carattere tipografico normale nel testo.

### **12. Indicazioni**

Costituiscono il complesso delle norme che non determinano obblighi inderogabili, ma che fungono da orientamento per la parte gestionale del Piano.

Le indicazioni sono individuate dal carattere tipografico *corsivo* nel presente testo.

### **13. Territorio rurale**

Si assume come territorio rurale, ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, l'insieme delle aree esterne alle Unità Territoriali Organiche Elementari (corrispondenti ai sottosistemi insediativi) cioè le aree riconosciute come zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola dal presente Piano Strutturale.

### **14. Aree agricole e forestali**

Si intendono per aree agricole e aree forestali tutte le aree interessate da attività agro-silvo-pastorali, indipendentemente dagli scopi economici delle attività stesse. Vi fanno parte anche le aree che, pur non essendo attualmente oggetto di conduzione, possono essere recuperate per gli scopi e le attività sopra dette.

### **15. Strategie paesaggistiche**

Analogamente a quanto previsto nella Convenzione Europea per il Paesaggio, il PS individua le seguenti strategie paesaggistiche:

#### **A. Salvaguardia (*Protection*)**

Preservazione dei caratteri e delle qualità ambientali-paesaggistiche che vengono riconosciute di rilevante valore e che si conservano tuttora sufficientemente integre.

B. Gestione sostenibile (*Management*)

Manutenzione e adeguamento dei caratteri e delle qualità ambientali-paesaggistiche di riconosciuto valore secondo i principi dello sviluppo sostenibile, al fine di garantire la compatibilità della conservazione con le legittime esigenze della società e dell'economia locale.

C. Riqualificazione pianificata (*Planning*)

Recupero o nuova configurazione di caratteri e qualità ambientali-paesaggistiche in via di compromissione o già compromesse irreversibilmente.

**16. Linee di sviluppo sostenibile**

Per quanto riguarda le attività agricole e forestali, i principi di sostenibilità fanno leva sul corretto uso delle risorse essenziali (come suolo, acqua, paesaggio), così da evitare l'insorgenza di fenomeni di depauperamento o di degrado produttivo ed ambientale.

**17. Infrastrutture ambientali**

Le infrastrutture ambientali sono spazi aperti a forma prevalentemente lineare destinati a svolgere specifiche funzioni ecologiche, culturali e sociali. In particolare possono assumere le seguenti funzioni: corridoio naturale ( ovvero corridoio ecologico), riferito soprattutto agli spostamenti delle specie animali e alla tutela dei corpi idrici;

connessione paesaggistica, mirata a garantire la continuità di sequenze paesaggistiche significative, potendo raggiungere in tal caso estensioni rilevanti nello spazio;

itinerario storico-culturale, destinato a valorizzare tracciati di antiche viabilità e i relativi segni di permanenza;

cintura verde, utilizzata soprattutto per circoscrivere un insediamento attraverso fasce di spazi destinati a verde pubblico e privato.

Il PS individua la combinazione più compatibile tra le diverse funzioni richieste, contemperando le esigenze di assoluta naturalità con quelle della fruizione e della qualità paesaggistica.

## **Art. 3 Statuto del territorio e Invarianti strutturali**

**1. Il PS assume come statuto del territorio e dunque come invarianti strutturali gli obiettivi specifici riferiti alla conservazione e valorizzazione delle risorse essenziali del territorio come individuate dal quadro conoscitivo e come definite nella visione per il futuro e nei sistemi territoriali di cui al precedente art. 2.**

**In particolare considera invarianti strutturali di carattere generale:**

- la tutela attiva di aree e beni di elevata qualità ambientale, paesaggistica e culturale, già oggetto di specifiche misure di protezione e vincolo ai sensi delle principali norme nazionali e regionali in materia nonché di quelle ulteriori individuate dal quadro conoscitivo del piano;**
- la messa in sicurezza delle zone esposte ad un elevato rischio ambientale, con particolare riferimento ai contesti di elevato valore paesaggistico, alle aree abitate, alle aree produttive e alle aree attraversate dalle principali infrastrutture;**
- la individuazione dei sistemi territoriali, dei loro sottosistemi e delle UTOE come elencati agli artt. 15, 16, 17, 18 delle presenti norme;**
- la assunzione del piano come l'insieme dei seguenti apparati costitutivi:**
  - carta programmatica del territorio, finalizzata a definire le linee di programmazione dello sviluppo territoriale locale d'intesa con i soggetti istituzionali interessati e ad individuare i programmi strategici ai fini degli assetti futuri del territorio scansanese;**
  - schema strutturale, finalizzato a definire le scelte di fondo in materia di organizzazione degli assetti fisici e funzionali del territorio comunale;**
  - quadro delle invarianti e tutele, finalizzato a specificare i dispositivi di tutela dei valori paesistici e ambientali, di riduzione dei rischi idrogeologici, di regolazione delle zone a prevalente o ad esclusiva funzione agricola;**
  - quadro conoscitivo, assunto come fondamento per la valutazione dello stato delle risorse e come presupposto delle scelte di trasformazione operate dal piano;**
  - il ricorso all'impegno di suolo per nuovi insediamenti e infrastrutture soltanto dopo che si sia accertata la impossibilità di risolvere la domanda di trasformazione attraverso il recupero prioritario delle strutture idonee preesistenti.**

**2. La definizione delle ulteriori invarianti strutturali è contenuta negli indirizzi strategici del PS con riferimento alla visione per il futuro, ai sistemi territoriali e alle UTOE come disciplinati ai Titoli III e IV delle presenti norme.**

**3. I contenuti degli artt. 8, 18, 19 e 21 definiscono la disciplina della tutela e della valorizzazione del paesaggio e pertanto, ai sensi dell'art. 53 comma 1 della L.R. 1/05, sono parte integrante dello statuto del piano strutturale. Costituiscono inoltre parte integrante dello statuto del territorio i Valori paesaggistici accertati come riportato nel quadro conoscitivo, Tav. 16.**

## **Art. 4 Salvaguardie**

1. Dalla data di esecutività della delibera di adozione della Variante al Piano Strutturale si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della L.R. 65/2014: il Comune pertanto sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire, sulle richieste di permesso di costruire oppure di attestazione di conformità in sanatoria e sui Piani Attuativi che siano in contrasto con le prescrizioni vincolanti (art. 2, comma 11) delle presenti norme ovvero con le misure cautelari di cui all'art. 13 della L.R. 65/2014. Non sono altresì ammessi interventi soggetti a SCIA quando in contrasto con tali prescrizioni.

Sono fatti salvi le previsioni dello strumento urbanistico vigente non in contrasto con quanto sopra ed i piani attuativi approvati e, ove sia prevista la sottoscrizione di convenzione (o atto d'obbligo), convenzionati alla data di adozione della Variante al Piano Strutturale.

Eventuali varianti ai piani attuativi vigenti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo; non sono ammesse varianti che comportino un incremento delle quantità edificabili previste.

Restano inoltre esclusi dalle misure di salvaguardia:

- gli interventi con permesso di costruire già rilasciato, così come le variazioni essenziali ai permessi di costruire con formale inizio dei lavori e, nel caso di opere pubbliche, le varianti migliorative cioè per modifiche finalizzate al miglioramento dell'opera ed alla sua funzionalità;
- gli interventi con SCIA per la quale sia intervenuta l'efficacia alla data di adozione della Variante al Piano Strutturale.

Sono sempre ammessi, purché nel rispetto delle prescrizioni sopra citate:

- gli interventi di pubblica utilità o di pubblico interesse proposti da Enti pubblici istituzionalmente competenti, purché ne venga assicurato il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale;
- gli interventi di bonifica e riqualificazione relativi ad aree in condizioni di degrado fisico ed ambientale;
- gli interventi di manutenzione della rete dei fossi atti a ridurre il rischio idraulico e gli interventi di prevenzione e soccorso in caso di emergenza per eventi naturali eccezionali;
- gli interventi di adeguamento, miglioramento e rettifica delle infrastrutture viarie che non comportino modifiche sostanziali dei tracciati e non diano luogo ad alterazioni ambientali e paesaggistiche.

## Art. 5 Elaborati costitutivi

Compongono il presente Piano Strutturale:

1. **Relazione generale**, costituita dai seguenti elaborati:

Relazione di avvio del quadro conoscitivo;

Relazione su forma del piano e metodologie di elaborazione;

Uso del suolo agricolo e forestale – relazione illustrativa; (Tav. 2)

Contesti produttivi agricoli – relazione illustrativa; (tav. 3.1)

S1- studio di settore - l'agricoltura nel comune di Scansano

Acqua: disponibilità delle risorse idriche

Caratteri storici dei sistemi di identità (tav. 13.3.1)

Stato delle risorse essenziali

processi di mutamento - dinamiche demografiche stato di attuazione del Prg vigente-capacità residue

Costruzione di una scheda di lettura dei contesti paesistici

Patrimonio paesaggistico - i contesti paesistici locali e gli obiettivi di qualità paesistica (tav. 15)

S2-studio di settore- Patrimonio paesaggistico - dossier allegato. Consulenze specialistiche. (tav. 15)

CT1 Consultazione territoriale 1- Qualità dei paesaggi e forme di turismo sostenibile

CT2 Consultazione territoriale 2 – Agricoltura e produzione di qualità.

Le analisi geo-ambientali

contesti geologici locali

2 **Norme di attuazione**,

2a- Studio per la valutazione d'incidenza

2b-Valutazione degli effetti ambientali

3 **Tavole di Piano**

Tav. 1 Visione al futuro 1:50.000

Tav. 2a Sistemi territoriali (Quadro di unione 1:25.000 + tavole 1:10.000 da sezione 1 a sezione 5)

Tav. 3 Schema della mobilità 1: 50.000

Tav. 4a Regimi di tutela: insediamenti e territori rurali (Quadro di unione 1:25.000 + tavole 1:10.000 da sezione 1 a sezione 5)

Tav. 4b Regimi di tutela: beni paesaggistici e idrogeologici (Quadro di unione 1:25.000 + tavole 1:10.000 da sezione 1 a sezione 5)

Tav. 5 Progetti complessi di intervento 1: 50.000

4 **Quadro conoscitivo** (tavole formato e scale varie)

Tav. 0 Territorio Comunale; (Scala 1:25.000)

Tav. 1 Reti e insediamenti; (Quadro di unione 1:25.000 + tavole 1:10.000 da 1a a 1e)

Tav. 2 Territorio comunale. Uso del suolo; (Quadro di unione 1:25.000 + tavole 1:10.000 da 2a a 2e)

Tav. 2.1 Uso del suolo urbanizzato: Scansano (Scala 1:2.000)

Tav. 2.2 Uso del suolo urbanizzato: Baccinello; (Scala 1:2.000)

Tav. 2.3 Uso del suolo urbanizzato: Montorgiali; (Scala 1:2.000)

Tav. 2.4 Uso del suolo urbanizzato: Murci; (Scala 1:2.000)

Tav. 2.5 Uso del suolo urbanizzato: Pancole; (Scala 1:2.000) Tav.

2.6 Uso del suolo urbanizzato: Poggioferro; (Scala 1:2.000) Tav.

2.7 Uso del suolo urbanizzato: Polveraia; (Scala 1:2.000) Tav. 2.8

Uso del suolo urbanizzato: Pomonte; (Scala 1:2.000) Tav. 3.1

Contesti produttivi agricoli; (Quadro di unione 1:25.000) -

Tav. 3.2 Classificazione economico-agraria del territorio; (Quadro di unione 1:25.000 + tavole 1:10.000 da 3.2.a a 3.2.e)

Tav. 4 PRG vigente; (Quadro di unione 1:25.000 + tavole 1:10.000 da 4a a 4e)

Tav. 4.1 PRG vigente: Scansano; (Scala 1:2.000)

Tav. 4.2 PRG vigente: Baccinello; (Scala 1:2.000)

Tav. 4.3 PRG vigente: Montorgiali; (Scala 1:2.000)

Tav. 4.4 PRG vigente: Murci; (Scala 1:2.000)  
Tav. 4.4.1 PRG Vigente: Murci, loc. Chiesa in Giù (Scala 1:2.000)  
Tav. 4.5 PRG vigente: Pancole; (Scala 1:2.000) Tav.  
4.6 PRG vigente: Poggioferro; (Scala 1:2.000) Tav.  
4.7 PRG vigente: Polveraia; (Scala 1:2.000) Tav. 4.8  
PRG vigente: Pomonte; (Scala 1:2.000) Tav. 5  
Azioni in corso; (Scala 1:25.000)  
Tav. 6 Situazioni di degrado; (Scala 1:25.000)  
Tav. 7 Sistemi del Piano di Indirizzo Territoriale; (Scala varie)  
Tav. 8.1 PTC; Acqua e suolo (Scala 1:50.000)  
Tav. 8.2 PTC; Territorio e Paesaggio (Scala 1:50.000)  
Tav. 8.3 PTC; Azioni strategiche (Scala 1:50.000)  
Tav. 8.4 Identità paesistiche del PTC e contesti paesistici del PS (Scala 1:50.000)  
Tav. 9.1 Vincoli idrogeologici; (Quadro di unione 1:25.000 + tavole 1:10.000 da 9.1.a a 9.1.e)  
Tav. 9.2a Vincoli ex lege 431/85; (tavola 1:10.000)  
Tav. 9.2b Vincoli ex lege 431/85; (tavola 1:10.000)  
Tav. 9.2c Vincoli ex lege 431/85; (tavola 1:10.000)  
Tav. 9.2d Vincoli ex lege 431/85; (tavola 1:10.000)  
Tav. 9.2e Vincoli ex lege 431/85; (tavola 1:10.000)  
Relazione geologica  
Tav. 10.1 Carta geologica (Quadro di unione 1:25.000 + tavole 1:10.000 da 10.1.a a 10.1.e)  
Tav.10.1.f Sezioni geologiche (scala 1:10.000)  
Tav. 10.2 Carta geomorfologia (Quadro di unione 1:25.000 + tavole 1:10.000 da 10.2.a a 10.2.e)  
Tav. 10.3 Carta litotecnica (Quadro di unione 1:25.000 + tavole 1:10.000 da 10.3.a a 10.3.e)  
Tav. 10.4 Carta idrogeologica (Quadro di unione 1:25.000 + tavole 1:10.000 da 10.4.a a 10.4.e)  
Tav. 10.5 Carta delle pendenze (Quadro di unione 1:25.000 + tavole 1:10.000 da 10.5.a a 10.5.e)  
Tav. 10.8 Carta delle aree allagate (Quadro di unione 1:25.000 + tavole 1:10.000 da 10.8.a a 10.8.e)  
Tav. 10.9 Carta della ambiti fluviali (Quadro di unione 1:25.000 + tavole 1:10.000 da 10.9.a a 10.9.e)  
Tav. 11 Assetto infrastrutturale esistente e programmato: area intercomunale. (Scala 1:100.000)  
Tav. 12 Proprietà pubbliche (Scala 1:25.000 + allegato Tav.12 carta delle proprietà e usi civici)  
Tav. 13 Paesaggi Locali (Scala 1:50.000)  
Tav. 13.1 Risorse storico culturali: sistemi di permanenze significative; (Scala 1:50.000)  
Tav. 13.1.1 Risorse storico-culturali\_stratigrafie: il territorio al 1883\_insedimenti e collegamenti; (Scala 1:50.000)  
Tav. 13.1.2 Risorse storico-culturali\_stratigrafie: il territorio al 1954\_insedimenti e collegamenti; (Scala 1:50.000)  
Tav. 13.1.3 Risorse storico- culturali: trame ed assetti agro-silvo-pastorali al 1883; (Scala 1:50.000)  
Tav. 13.1.4 Risorse storico- culturali: trame ed assetti agro-silvo-pastorali al 1954; (Scala 1:50.000)  
Tav. 13.2 Risorse fisico-naturalistiche: Ecologie; (Scala 1:50.000)  
Tav. 13.2.1 Risorse fisico-naturalistiche: geomorfologia interpretativa; (Scala 1:50.000)  
Tav. 13.3.1 Risorse sociali: caratteri storici dei sistemi di identità; (Scala 1:50.000)  
Tav. 13.3.2 Risorse sociali e simboliche: luoghi di identificazione collettiva (Scala 1:50.000)  
Tav. 13.3.3 Risorse sociali e simboliche: universi di significato (Scala 1:50.000)  
Tav. 14 Funzionamento del paesaggio; (Scala 1:50.000)  
Tav. 15 Patrimonio paesaggistico; (Scala 1:50.000)  
Tav. 16 Carta dei valori; (Scala 1:50.000)  
Tav. 17 Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 (Scala 1:25.000)

5 Per quanto riguarda gli aspetti geologici, si rinvia inoltre agli elaborati di **Adeguamento al D.P.G.R. del 25/10/2011 n° 53/R** predisposti nell'ambito delle indagini geologico-tecniche di supporto al Piano Operativo:

Relazione di fattibilità

Tav. 1 Carta delle aree a pericolosità geomorfologica (tavole 1:10.000 da 1.a a 1.f)

Tav. 2 Carta delle aree a pericolosità idraulica (tavole 1:10.000 da 2.a a 2.f)

e Carta delle aree a pericolosità idraulica per le UTOE (tavole 1:2.000)  
Tav. 3 Carta e sezioni per MOPS di I livello (tavole 1:2.000 da 3.a a 3.i)  
Tav. 4 Carta indagini (tavole 1:2.000 da 4.a a 4.i)  
Tav. 5 Carta delle aree con problematiche idrogeologiche (tavole 1:10.000 da 5.a a 5.f).

## **Titolo II CARTA PROGRAMMATICA DEL TERRITORIO**

### **Capo I *Visione guida***

#### **Art. 6 Caratteri definitori**

1. La Visione guida, come rappresentata nelle Tav.1 prefigura l'idea di futuro del territorio comunale da assumere come riferimento per indirizzare i comportamenti dei diversi soggetti pubblici e privati che agiscono al suo interno e in particolare per coordinare le strategie delle amministrazioni titolari delle diverse funzioni di governo del territorio.

2. La visione guida, che lascia volutamente aperte le delimitazioni operative rinviandole ai successivi approfondimenti dello Schema Strutturale e del Quadro delle Invarianti e Tutele, si configura come lo sfondo per definire le strategie appropriate per i diversi contesti. In generale prevede:

di assecondare e valorizzare la storica diversità dei territori che hanno dato luogo al comune di Scansano, identificando il loro profilo di sviluppo potenziale compatibile con i caratteri identitari ereditati o di progetto;

di consolidare e qualificare ulteriormente il tessuto delle attività vitivinicole, olivicole e zootecniche, disincentivando l'eccesso di specializzazione e di omologazione della produzione agroalimentare, estendendo ed integrando per quanto possibile la catena del valore aggiunto con la offerta locale di servizi e di lavorazioni artigianali complementari;

di promuovere la valorizzazione turistica del patrimonio culturale e paesaggistico locale, con particolare riferimento ai siti archeologici, al centro storico di Scansano, alle funzioni dello spettacolo e della cultura enogastronomica, alle produzioni di qualità dell'artigianato, dell'agricoltura e dell'allevamento, nella prospettiva di un loro sviluppo integrato che dovrebbe accreditare Scansano come luogo del benessere–feelwellness;

di accrescere la dotazione e la qualità dei servizi locali, contribuendo ad accrescere la attrattività del territorio e a migliorare la vivibilità per i residenti;

di rafforzare le reti di interconnessione ecologica, facendo riferimento in particolare al sistema delle infrastrutture ambientali, al fine di contribuire al mantenimento dei valori di naturalità e di biodiversità degli ecosistemi esistenti;

di puntare alla qualità del territorio come condizione di garanzia di qualità di tutti i suoi prodotti e come obiettivo tassativo di ogni sua trasformazione edilizia e degli spazi aperti, che dovrebbe avvenire con il vincolo di non diminuire il pregio del paesaggio esistente ma anzi ad accrescerlo ulteriormente.



## **Art. 7      Obiettivi generali**

1. Nella Visione guida il PS individua i contesti paesistici locali come ambiti territoriali caratterizzati da specifiche relazioni tra valori di identità, sistemi di permanenze storico-culturali, risorse fisico- ambientali, assetti funzionali, assetti economico-produttivi e risorse sociali e simboliche.

2. Obiettivo generale è il rafforzamento della coesione territoriale intorno al centro abitato di Scansano, al fine di contrastare i fenomeni di gravitazione ad ovest verso la periferia di Grosseto e ad est verso il polo termale di Saturnia che rischiano di scardinare gli equilibri insediativi ereditati dalla storia.

A tale scopo la Visione guida:

impegna a mantenere l'impianto policentrico del territorio, disincentivando lo sviluppo residenziale sulla direttrice Preselle-Montorgiali, per evitare lo scivolamento delle attività verso lo spazio periurbano del grossetano, contrastando l'abbandono dell'entroterra che interessa in particolare l'ambito appartenente ai Territori ad Elevato Rischio di Abbandono (T.E.R.A.) così come individuati dal P.T.C.P. promuovendo in via prioritaria il riuso del patrimonio esistente;

prefigura uno sviluppo turistico ad elevata qualità lungo la direttrice dell'Albegna, al fine di assorbire le potenzialità indotte dal polo termale di Saturnia senza dare luogo alla migrazione delle attività commerciali e di servizio più qualificate dallo scansanese al polo crescente di Montemerano;

rafforza il telaio infrastrutturale di base, con riferimento soprattutto alle infrastrutture ambientali ed ai segni della storia;

organizza lungo la strada delle Collacchie tre "porte" di accesso territoriale, localizzate rispettivamente nei pressi di Pomonte, a Scansano-città, e in prossimità di Montorgiali, specializzandone funzionalmente il ruolo rispetto alle provenienze da Saturnia-Manciano, Costa d'Argento, Grossetano-senese;

3. Costituisce obiettivo generale anche il mantenimento della diversità produttiva e dell'articolazione paesaggistica che caratterizza ogni contesto paesistico. In generale si dovrà tendere a riprodurre il quadro delle risorse esistenti secondo il concetto della diversificazione culturale stratificata, cioè di un profilo di sviluppo sostenibile che tende a confermare la struttura policulturale caratteristica del territorio rurale di Scansano.

4. Il PS, al fine di rendere più efficace la politica degli incentivi a favore degli interventi coerenti con gli obiettivi di mantenimento o di miglioramento dei valori accertati di paesaggio, prevede il ricorso all'accreditamento di sostenibilità paesistico-ambientale da rilasciare a cura del Comune. L'accreditamento, disciplinato in dettaglio dal Piano Operativo e/o da altri specifici strumenti regolamentari, costituisce titolo per accedere anche a specifici benefici finanziari concertati tra Comune e Banche interessate.

5. Obiettivo generale risulta altresì quello di implementare il ricorso alla energia proveniente da fonti rinnovabili, sia in applicazione della L.R. 39/2005 e s.m.i., sia in relazione alla presenza della centrale eolica di Poggi Alti. In relazione alle diverse tipologie di energia da produrre tale obiettivo si conforma alla strategia generale di piano che assume come cardine il paesaggio del territorio scansanese.

Le tipologie di energia provenienti da fonte rinnovabile da considerare risultano le seguenti:

- Fonte eolica
- Fonte solare termica e fotovoltaica
- Fonte energetica proveniente da Biomassa
- Fonte geotermica ed idraulica.

## Art. 8 Obiettivi per i contesti paesistici locali

1. La Visione guida definisce orientativamente nove contesti paesistico-territoriali che presentano profili di identità e potenzialità di sviluppo differenti tra loro, e che acquistano valenza di sottosistemi territoriali ai sensi della LR. 01/05.

- CPL1 Colline di Scansano
- CPL2 Valli del Sanguinaio e del Mulino
- CPL3 Media Albegna e Pomonte
- CPL4 Alta Albegna e Fiascone
- CPL5 Conca del Cotone
- CPL6 Valle dell'Ombrone
- CPL7 Colle Fagiano
- CPL8 Trasubbie e Trasubbino
- CPL9 Murci

2. Per ciascun contesto il PS definisce gli obiettivi di qualità paesaggistico-territoriali, identificando per ciascun paesaggio locale l'immagine più rappresentativa da mantenere (a), le strategie paesaggistiche dominanti (b) e le linee guida di sviluppo sostenibile (c).

In particolare, fatti salvi gli obiettivi strategici e gli obiettivi specifici di cui ai successivi art. 18 e 19, il primo comma costituisce l'invariante, il secondo la prescrizione, il terzo l'indicazione della linea di sviluppo sostenibile da associare agli obiettivi dell'art. 18.

3. In considerazione di tali obiettivi, e in relazione alla dinamica dei fabbisogni energetici locali, il PS assume come sufficiente allo stato attuale la dotazione del Parco Eolico esistente salvo implementazione, potenziamento ed eventuali ampliamenti dello stesso. Il P.S. prefigura comunque la implementazione di energia proveniente da fonti rinnovabili in applicazione della L.R. 39/2005 e s.m.i., in conformità alle disposizioni del PIT/PPR ed in riferimento ai seguenti criteri generali:

- Produzione per autoconsumo derivante dalle fonti Eolica, Solare, da Biomassa, geotermica e idraulica, nel territorio rurale;
- Produzione da fonte solare e da biomassa nelle UTOE privilegiando quelle porzioni destinate a funzioni specifiche (aree artigianali, industriali) e quelle aree destinate, nel territorio aperto, ad impianti produttivi (aree industriali o di stoccaggio e trasformazione di prodotti agricoli, estrattive, siti degradati o da recuperare).

### CPL1 Colline di Scansano

**L'immagine rappresentativa del paesaggio collinare di Scansano è riconoscibile nella parziale permanenza di un paesaggio agrario tradizionale dell'alta collina.**

La strategia paesaggistica dominante prevista dal PS è quella della gestione sostenibile, per mezzo di interventi di conservazione attiva, incentivi e nuove forme di investimento finalizzate al miglioramento dell'efficienza produttiva di appezzamenti in genere assai parcellizzati.

*Le linee di sviluppo sostenibile mirano al mantenimento delle attività agricole esistenti ed alla loro ulteriore qualificazione al fine di legare l'immagine di un insieme di prodotti agro-alimentari tipici all'immagine della varietà delle colture, delle trame, dei paesaggi.*

### CPL2 Valli del Sanguinaio e del Mulino

**L'immagine è rappresentata dall'appezzamento di vigneto specializzato con le sistemazioni collinari tipiche dell'area, testimonianze significative della razionalità paesistico-ambientale del contesto.**

La strategia paesaggistica dominante è quella della salvaguardia, combinata con un ricorso temperato alla gestione sostenibile necessaria per mantenere competitiva la produzione vitivinicola.

*Le linee di sviluppo sostenibile dovranno garantire un rapporto equilibrato tra qualità e redditività della produzione, favorendo un uso razionale della risorsa suolo, sia dal punto di vista della selezione dei terreni idonei alla produzione del Morellino (per posizione, altitudine, esposizione), sia dal punto di vista delle tecniche di coltivazione e di sistemazione dei versanti al fine di evitare fenomeni di dissesto ed erosione.*

#### CPL3 Media Albegna e Pomonte

**L'immagine rappresentativa è quella degli insediamenti di sommità circondati da versanti boscati che trova la sua rappresentazione più significativa nel sito etrusco di Ghiaccioforte e nella fattoria Pomonte, testimonianze della permanenza dei rapporti tra valle, insediamenti e colture collinari che dal periodo etrusco in poi si sono tramandati con straordinaria resistenza e vitalità fino ad oggi.**

La strategia paesaggistica dominante è quella della salvaguardia, con riferimento alla tutela e valorizzazione dei siti archeologici e dell'insieme di relazioni con gli spazi circostanti anche attraverso interventi di riqualificazione ambientale delle aree degradate e in particolare delle aree in erosione o dissesto.

*La linea di sviluppo sostenibile da privilegiare è quella del sostegno ad un sistema produttivo ben strutturato, anche con forme di agricoltura intensiva specializzata, ma con una diversificazione della economia legata ad azioni di valorizzazione turistica rivolte ad una utenza qualificata e tendenzialmente destagionalizzata.*

#### CPL4 Alta Albegna e Fiascone

**L'immagine rappresentativa è quella della rete di elementi vegetazionali che costituiscono un significativo residuo della rete di siepi campestri, sieponali, filari, fasce boscate e fasce di vegetazione ripariale che delimitavano i campi coltivati della Riforma agraria.**

La strategia paesaggistica dominante è quella della gestione sostenibile, in particolare con azioni volte al mantenimento della stabilità di suoli particolarmente soggetti ad erosione e dilavamento, per mezzo di elementi arborei e arbustivi in grado di svolgere una funzione di consolidamento di scarpate, sponde fluviali, versanti.

*Le linee di sviluppo sostenibile riguardano l'incentivazione di attività economiche legate all'agricoltura, in un territorio debole per la produzione e con terreni poco adatti alle colture vinicole, prevedendo nuove attività ricettive e turistiche finalizzate al consolidamento di un sistema che ancora non ha raggiunto un suo equilibrio interno.*

#### CPL5 Conca del Cotone

**L'immagine rappresentativa è quella della conca presidiata, in cui caratteri geomorfologici strutturati dal bacino del Senna e le esigenze di controllo del territorio si sono integrati dando luogo ad una figura paesistica altamente riconoscibile, in cui spicca l'emergenza del castello di Montepò.**

La strategia paesaggistica dominante è quella della salvaguardia dei caratteri identitari del paesaggio, combinata con il recupero e valorizzazione del patrimonio storico-culturale esistente, con particolare riferimento all'area dell'antico insediamento del Cotone.

*Le linee di sviluppo sostenibile prevedono l'incentivazione di attività agricole compatibili, anche al fine di garantire la manutenzione di un territorio che nel suo insieme non appare robusto in termini produttivi pur in presenza di primi segni di una possibile crescita delle colture specializzate. Prevedono altresì una valorizzazione mirata al turismo ambientale, culturale, enogastronomico, al fine di offrire un condensato delle migliori esperienze di conoscenza e di fruizione dello scansanese.*

#### CPL6 Valle dell'Ombrone

**L'immagine rappresentativa è quella del tipico comprensorio rurale di bassa collina provvisto anche di vigneti moderni in appezzamenti di dimensioni medio-alte, definito da un complesso ben strutturato di case coloniche, servizi e annessi inseriti nella maglia poderale della bonifica che ha investito le aree di bassa collina a ridosso dello spazio fluviale.**

La strategia paesaggistica dominante è quella della gestione sostenibile, finalizzata a mantenere competitiva una produzione vitivinicola già affermata e le altre attività complementari di seminativi e altre colture specializzate senza alterare in modo significativo i caratteri del paesaggio ereditato dalla infrastrutturazione agraria recente.

*Le linee di sviluppo sostenibile devono tendere a realizzare condizioni di equilibrio tra esigenze di sviluppo agricolo, esigenze di conservazione degli insediamenti tipici della bonifica maremmana e esigenze manutenzione del funzionamento idraulico e ambientale, oltre ad azioni di contrasto delle tendenze alla crescita edilizia generata dalla crescente estensione dello spazio periurbano di*

Grosseto.

#### CPL7 Colle Fagiano

**L'immagine rappresentativa è principalmente legata alla morfologia ed alla posizione di snodo tra le aree vallive dell'Ombrone e delle Trasubbie e le aree collinari di Pancole e del Cotone, configurandosi come area di filtro tra ambienti differenti e diversamente sottoposti a pressione antropica.**

La strategia paesaggistica dominante è quella della salvaguardia dei delicati equilibri ecologici esistenti, combinata con la gestione sostenibile delle attività produttive.

*Le linee di sviluppo sostenibile devono assecondare e potenziare la funzione naturale di filtro e di affaccio rispetto agli ambienti vallivi ad elevata naturalità, soprattutto attraverso la incentivazione delle pratiche silvo-pastorali tradizionali.*

#### CPL8 Trasubbie e Trasubbino

**L'immagine rappresentativa è quella della conservazione della naturalità di un paesaggio ancora integro, caratterizzato da un lato dalla ricchezza biologica strettamente legata al funzionamento dei corsi d'acqua, strutture complesse sia dal punto di vista storico che ambientale, dall'altro dalla struttura geomorfologica locale definita da una estesa presenza di terreni argillosi.**

La strategia paesaggistica dominante è quella della salvaguardia, mirata alla istituzione di una riserva naturale di interesse provinciale. Tuttavia, in alcune situazioni di evidente compromissione degli equilibri esistenti saranno necessari interventi di riqualificazione ambientale (bonifica, recupero e potenziamento) estesi all'intera area valliva.

*Le linee di sviluppo sostenibile sono connesse principalmente alla fruizione del sito "Natura 2000" come meta di un turismo naturalistico e scolastico, recuperando a tal fine l'antica ferrovia come greenway lungo fiume, anche al fine di contrastare il processo di marginalizzazione dovuto alla chiusura delle attività estrattive di Baccinello, aggravato dalla relativa inaccessibilità rispetto al capoluogo comunale.*

#### CPL9 Murci

**L'immagine rappresentativa è costituita dalla dorsale morfologica, costituita dal crinale principale che collega lo scansanese all'Amiata, in un territorio scarsamente utilizzato, con deboli attività silvo-pastorali e forme di agricoltura estensiva, in cui si assiste alla successione di ambienti forestali nei diversi stadi di colonizzazione e rinaturalizzazione.**

La strategia dominante è quella della gestione sostenibile, per un territorio che ha perduto in parte le funzioni connesse all'allevamento e allo sfruttamento delle risorse boschive e tende oggi ad inselvaticarsi in assenza di apprezzabili domande d'uso.

*Le linee di sviluppo sostenibile sono connesse alla incentivazione mirata delle pratiche agricole tradizionali, in particolare silvicoltura e allevamento, anche con la promozione di prodotti agro-alimentari tipici. Per le condizioni di abbandono in cui versa, l'area si presta anche al possibile sfruttamento delle energie eoliche, da organizzare però con grande cura progettuale per evitare effetti di compromissione dei paesaggi circostanti.*

## **Capo II Agenda programmatica**

### **Art. 9 Caratteri definitivi**

1. L'Agenda programmatica completa la Visione guida del Comune di Scansano al fine di rendere coerenti e far convergere le strategie della programmazione e della pianificazione di settore intorno ai temi riconosciuti come prioritari per lo sviluppo sostenibile del territorio.

*L'Agenda individua cinque assi strategici di intervento, definendo per ciascun asse i temi di riferimento, gli obiettivi specifici, le azioni di intervento, i settori di riferimento, le possibili attribuzioni di responsabilità ai soggetti interessati, gli altri partners da associare.*

2. Sono riconosciuti come assi di intervento prioritario:

- Competitività del territorio
- Turismo sostenibile
- Coesione sociale e formazione
- Mantenimento del paesaggio
- Qualità dei progetti

## **Art. 10 Competitività del territorio**

### **1. Tema di riferimento**

*Il PS intende sostenere e potenziare la competitività di sistema del territorio di Scansano, proiettandolo con decisione nella prospettiva del Distretto rurale maremmano. In particolare intende dotare il sistema produttivo locale di nuove opportunità economiche e occupazionali rivolte soprattutto ai giovani, muovendo dalla valorizzazione delle vocazioni indotte dalla notorietà del vino "Morellino di Scansano".*

*Pur riconoscendo l'importanza decisiva del settore agricolo, il PS vuole infatti evitare il rischio di uno sviluppo squilibrato ed eccessivamente specializzato, mirando piuttosto a diversificare le filiere economiche e a rafforzarne le interdipendenze, in una logica di integrazione che fa diventare sistema l'intero territorio locale. Del resto, la maturità raggiunta dalle produzioni vitivinicole di qualità impone di cercare altre vie allo sviluppo, mettendo in gioco tutte le risorse potenziali che provengono dall'ambiente e dal paesaggio, e tenendo conto anche dei rilevanti problemi di tenuta sociale dovuti all'invecchiamento della popolazione e alle dinamiche del mercato che hanno portato al sostanziale ridimensionamento della proprietà locale delle aziende più competitive.*

*Il PS, riconoscendo come la competitività del sistema produttivo sia intimamente legata alla qualità complessiva del territorio, favorisce la integrazione delle attività produttive con le politiche di tutela e valorizzazione del paesaggio e del capitale fisso di risorse locali. In particolare prefigura un modello di sviluppo alternativo che mette in gioco le diverse filiere economiche in un ciclo altamente integrato, che dalla agricoltura, alla zootecnia, alla industria agroalimentare fino al turismo riconoscano nell'unicità del paesaggio scansanese, nella qualità dei suoi prodotti enogastronomici e nella rarità dei servizi ambientali il motore di uno sviluppo pienamente sostenibile.*

### **2. Obiettivi specifici**

#### **COMP1. Consolidare e diversificare i profili di sviluppo**

*Incentivare l'olivicoltura, con tecniche produttive moderne compatibili quando possibile anche con il recupero delle pratiche conosciute nel passato e sancite dagli Statuti comunali*

*Tutelare la produzione di cereali da parte delle aziende più moderne;*

*Sostenere l'allevamento di ovini;*

*Promuovere l'artigianato in particolare incentivando le lavorazioni complementari alla produzione e al consumo vinicolo;*

*Migliorare la funzionalità e la accessibilità fisica alle aree per l'artigianato, favorendo anche la delocalizzazione delle attività incompatibili con le residenze;*

*Promuovere azioni di sostegno per le imprese di costruzioni locali, volte a consolidare la capacità produttiva e a finalizzarla agli obiettivi prioritari prefigurati dalla amministrazione a favore di interventi volti al recupero del patrimonio edilizio esistente*

*Settori interessati: programmazione, agricoltura, urbanistica, ambiente, lavori pubblici, edilizia, commercio.*

*Soggetto promotore: Comune.*

*Partners di riferimento: Regione, Provincia, Camera di Commercio di Grosseto, Associazione coltivatori, Associazione artigiani*

#### **COMP2. Favorire la infrastrutturazione delle aziende agricole**

*Consentire la realizzazione di cantine vinicole con soluzioni compatibili con la tutela del paesaggio;*

*Promuovere l'offerta di spazi per la commercializzazione dei prodotti e per la loro degustazione locale, sia a livello aziendale che interaziendale*

*Settori interessati: agricoltura, ambiente, urbanistica, lavori pubblici, programmazione sviluppo.*

*Soggetto promotore: Comune.*

*Partners di riferimento: Regione, Provincia di Grosseto, Comunità montana, Arsia; soggetti privati*

#### **COMP3. Valorizzare la produzione di qualità**

*Promuovere azioni di valorizzazione dei prodotti agricoli DOC, con l'offerta di spazi espositivi e di consumo*

*Settori interessati: agricoltura, urbanistica, cultura, comunicazione, ambiente, categorie dei produttori.*

*Soggetto promotore: Comune.*

*Partners di riferimento: Associazioni di categoria, Provincia di Grosseto, Comunità montana, Arsia, città Slow*

*Food, ANCI*

*COMP4. Rafforzare la comunicazione del territorio*

*Selezionare l'idea forza per un PISL, programma integrato di sviluppo locale;*

*Utilizzare piani di marketing territoriale;*

*Promuovere una GeoCommunity fondata sulle relazioni tra soggetti che intendono affermare la qualità del territorio di Scansano (gusto, paesaggio, ospitalità) anche attraverso un sito Internet*

*partecipare all'istituzione di una mostra-mercato che concentri l'attenzione sulle produzioni agro-alimentari delle colline maremmane*

*Settori interessati: urbanistica, programmazione, ufficio relazioni pubbliche, gabinetto del Sindaco.*

*Soggetto promotore: Comune.*

*Partners di riferimento: C.C.I.A.A., Provincia di Grosseto, Comunità montana, Arsia*

## **Art. 11 Turismo sostenibile**

### **1. Tema di riferimento**

*Il PS riconosce come l'area di Scansano sia già interessata da promettenti flussi di turismo, originati in gran parte dal centro storico, dal sistema archeologico-museale, dal paesaggio delle colline, dagli eventi culturali organizzati nel corso dell'anno e dalla offerta di beni enogastronomici di pregio.*

*Assume l'obiettivo di incrementare in modo sostenibile l'offerta di spazi ricettivi e di accoglienza attualmente insufficienti e di articolare meglio le presenze turistiche, con misure finalizzate a distribuire nel tempo e nello spazio i carichi oggi concentrati su Scansano. Mira inoltre al prolungamento della stagione turistica attraverso la combinazione di tre profili d'utenza principali: turismo enogastronomico, culturale, naturalistico-escursionistico.*

*A questo scopo incentiva la riconoscibilità di marca del sistema Scansano, proponendolo in maniera esplicita come il territorio della qualità e del "buon vivere" (feel-wellness). Il controllo di qualità dovrà regolare le molte azioni che avranno luogo nel territorio, evitando il rischio di interventi controproducenti per l'immagine di insieme. Ciò riguarda sia le attività che impegnano i paesaggi che gli interventi edilizi e le altre trasformazioni dell'uso del suolo. Per le stesse ragioni si dovrà cercare di qualificare in modo più riconoscibile l'offerta di visita delle mete locali con particolare riferimento alle funzioni di formazione finalizzata, di conoscenza e di sensibilizzazione da parte del pubblico.*

### **2. Obiettivi specifici**

#### **TUR1. Rafforzare la identità del territorio**

*Organizzare una Esposizione della qualità del territorio, come distretto policentrico mirato ad offrire specifici contenuti di conoscenza e di comunicazione alla esperienza di visita delle mete turistiche del territorio di Scansano, localizzata dove più evidenti sono i segni della storia ma anche la qualità dei prodotti offerti; Realizzare la "cittadella della cultura del territorio", all'interno del centro storico di Scansano riproposto come simbolo dell'identità scansanese*

*Settori interessati: turismo, urbanistica, sviluppo locale, ricerca, servizi, comunicazione, marketing, cultura, associazione città slow.*

*Soggetto Promotore: Comune.*

*Partners di riferimento: Regione, Provincia di Grosseto, Università di Siena, APT, Soprintendenza BAA*

#### **TUR2. Consolidare il turismo culturale**

*Potenziare la Rete teatrale scansanese come insieme integrato di spazi per la rappresentazione, sperimentazione, formazione;*

*Allestire itinerari di visita lungo la via Clodia, il fiume Albegna, la strada dei Salaioli con offerte integrate, culturali, enogastronomiche, paesaggistiche, ambientali e con l'allestimento di un parco tematico che rievochi le condizioni di vita e di lavoro in epoca etrusco-romana;*

*Potenziare le occasioni di turismo scolastico*

*Settori interessati: turismo, cultura, urbanistica, comunicazione, istruzione.*

*Soggetto Promotore: Comune.*

*Partners di riferimento: Soprintendenze BAA, Associazionismo, Imprese culturali, Regione, Provincia*

#### **TUR3. Migliorare il turismo enogastronomico**

*Allestire la rete dei luoghi del gusto, offerti al turismo gastronomico;*

*Specializzare l'offerta rivolta ai "foodtrotter", visitatori che trovano nel giacimento gastronomico l'attrazione principale ma che sono interessati anche alle altre risorse del territorio;*

*Specializzare l'offerta rivolta ai "gastronauti", visitatori che trovano nel giacimento gastronomico l'attrazione esclusiva per il viaggio;*

*Settori interessati: turismo, urbanistica, agricoltura, comunicazione.*

*Soggetto Promotore: Comune.*

*Partners di riferimento: Associazioni di categoria, imprese agroalimentari e artigiane*

#### **TUR4. Potenziare il turismo sportivo**

*Riqualificare e mettere in rete con un percorso verde attrezzato le principali dotazioni sportive pubbliche esistenti e*



*di progetto;*

*Potenziare ippovie, percorsi cicloturistici e sentieristica come articolazioni dei percorsi definiti in sede regionale*

*Settori interessati: urbanistica, ambiente, comunicazione, sport.*

*Soggetto Promotore: Comune.*

*Partners di riferimento: Provincia e Regione, società sportive di livello locale*

#### *TUR5. Regolare il turismo rurale*

*Consolidare la rete degli agriturismi esistenti mirando ad una migliore integrazione con il sistema agroalimentare;*

*Realizzare i servizi di supporto al turismo rurale;*

*Ripristinare e valorizzare i percorsi turistici ed escursionistici che coincidono con i tracciati storici del territorio collinare (vie di dogana, percorsi delle acque)*

*Settori interessati: urbanistica, ambiente, comunicazione, istruzione.*

*Soggetto Promotore: Comune.*

*Partners di riferimento: Regione, Provincia, Associazione di categoria, imprese agroalimentari e artigiane*

#### *TUR6. Migliorare la capacità di accoglienza*

*Promuovere nuove strutture ricettive ad elevata qualità;*

*Incentivare il recupero dei borghetti, patrimonio edilizio dismesso da destinare anche ad una residenzialità stabile di ritorno;*

*Riqualificare il sistema commerciale locale, in particolare nel centro storico di Scansano, con lo sviluppo di funzioni competitive con i centri commerciali esterni;*

*Valorizzare lo "sportello turistico", con servizi telematici di informazione e prenotazione incrementare le possibilità di fruizione da parte dei portatori di handicap*

*Settori interessati: turismo, urbanistica, edilizia, commercio, servizi informativi, sport.*

*Soggetto Promotore: Comune.*

*Partners di riferimento: Provincia, APT, Imprese turistiche, associazioni di categoria*

#### *TUR7. Integrare le offerte*

*Organizzare pacchetti di servizi integrati tra il turismo culturale e gli altri turismi, in particolare con la offerta di prodotti gastronomici locali, all'insegna di un comune "marchio di qualità Scansano";*

*Allestire itinerari integrati con le mete turistiche accessibili da Scansano, in particolare con le località lungo la antica via Clodia e con il fiume Albegna;*

*Settori interessati: agroalimentare, artigianato, turismo, ambiente, beni culturali.*

*Soggetto Promotore: Comune.*

*Partners di riferimento: Comuni, Regione, Provincia, Soprintendenze BAA, imprese agroalimentari e artigiane*

## **Art. 12 Coesione sociale e territoriale**

### **1. Tema di riferimento**

*Il modello di sviluppo sostenibile prefigurato dal PS chiede di mantenere e rafforzare il capitale sociale locale, frutto di un'attitudine tramandata nel tempo soprattutto nell'ambito delle attività agricole. Si tratta di agire sulla società locale, promuovendo le capacità endogene di aprirsi alle nuove attività connesse all'evoluzione del sistema produttivo e orientandole verso profili di qualità con l'uso combinato di tecnologie tradizionali e avanzate. E soprattutto occorre incentivare le attività connesse alla cultura del turismo sostenibile, mirando alla valorizzazione del feel-wellness, l'esperienza del "buon vivere" per la quale il territorio di Scansano appare felicemente vocato.*

*Più complessivamente, il PS si prefigge di migliorare il quadro di vita delle popolazioni che abitano e che lavorano nel territorio, cercando di contrastare i processi di abbandono delle frazioni e dei nuclei dove si concentrano anche i fenomeni di invecchiamento della popolazione più vistosi. Le strategie della coesione si dovranno applicare alla scala del territorio, cercando di mantenere il più possibile la struttura policentrica della rete insediativa. Ma si applicheranno anche all'interno del centro capoluogo, oggi separato al proprio interno in tre microcittà, con profili sociali diversificati e con problemi di collegamento reciproco. Nella prospettiva della coesione e della qualificazione delle risorse umane un ruolo importante deve essere attribuito al sistema integrato dei servizi per l'istruzione, e per la assistenza agli anziani. Questi due servizi sociali hanno un ruolo importante anche ai fini dello sviluppo locale da trattare non esclusivamente in un'ottica economica, ma anche di diffusione di conoscenze, opportunità, e strumenti di promozione del tessuto sociale e culturale.*

*Infine il PS promuove una strategia di integrazione che tenga conto della composizione multi-etnica della forza lavoro, garantendo adeguati spazi e servizi di accoglienza.*

*Il PS conferma le strategie di diversificazione e qualificazione degli interventi per i servizi educativi già intrapresa dal comune di Scansano, in particolare mirando a rafforzare il ruolo delle istituzioni scolastiche. Incentiva inoltre la prospettiva del "long life learning", con la costruzione di nuove opportunità formative rivolte alla popolazione adulta del territorio, diversificando gli ambiti di apprendimento e cercando di offrire risposte ai bisogni espressi o latenti dei diversi gruppi della popolazione, dai cittadini immigrati, alle donne, alla popolazione anziana, nonché a tutti coloro che intendono acquisire competenze per esercitare attivamente il diritto di cittadinanza.*

### **2. Obiettivi specifici**

#### **SOC1. Formare nuove professionalità**

*Formare nuove figure di operatori turistici nel settore feel-wellness;*

*Preparare alle gare di accesso a fondi di finanziamento regionali, nazionali e europei*

*Settori interessati: formazione, occupazione, sviluppo locale.*

*Soggetto Promotore: Enti di formazione-Scuole- Università.*

*Partners di riferimento: Comune, Provincia, Imprese*

#### **SOC2. Riqualificare i mestieri tradizionali**

*Promuovere formazione mirata per lo sviluppo dell'artigianato, tanto nei settori tradizionali che in quelli innovativi connessi alla produzione di qualità;*

*Incentivare l'apprendistato per mantenere le culture tradizionali*

*Settori interessati: formazione, agricoltura, artigianato, industria, edilizia, turismo.*

*Soggetto Promotore: Comune.*

*Partners di riferimento: Enti di formazione, associazioni di categoria, sindacati*

#### **SOC3. Migliorare l'integrazione dei lavoratori stranieri**

*Sviluppare azioni di assistenza e servizio per i lavoratori stranieri in modo da favorirne una più rapida e completa integrazione;*

*Organizzare offerte abitative compatibili con le possibilità di accesso da parte dei lavoratori stranieri;*

*Settori interessati: sicurezza sociale, occupazione, formazione, ordine pubblico.*

*Soggetto Promotore: Comune.*

*Partners di riferimento: Organizzazioni assistenziali, associazioni di categoria, sindacati, organismi di volontariato e Terzo settore*

**SOC4. Elevare la qualità di vita nelle aree urbane svantaggiate**

*Realizzare nuovi spazi pubblici come centri di vita locale;*

*Migliorare la dotazione di servizi pubblici e privati*

*Settori interessati: urbanistica, ambiente, viabilità, lavori pubblici, servizi sociali.*

*Soggetto Promotore: Comune.*

*Partners di riferimento: Regione, Provincia, associazioni di categoria, sindacati, enti di gestione dei servizi pubblici*

**SOC5. Ridurre il divario tra domanda e offerta di servizi per anziani**

*attivare nuovi servizi nelle aree ancora sprovviste;*

*promuovere la qualificazione dell'offerta privata;*

*prevedere la realizzazione di un centro integrato per anziani*

*Settori interessati: servizi educativi e scolastici, cooperative sociali, soggetti privati.*

*Soggetto promotore: Comune.*

*Partners di riferimento: cooperative sociali, soggetti privati accreditati*

## **Art. 13    Mantenimento del paesaggio**

### **1. Tema di riferimento**

*Obiettivo di fondo del PS è di preservare la diversità dei paesaggi di Scansano e di opporsi attivamente alle pressioni che tendono a snaturarne forma e significati. A questo scopo prevede strategie differenziate in rapporto alle nove articolazioni territoriali individuate nella visione guida. In ciascuno di questi paesaggi vanno tutelate le risorse identitarie identificate nel quadro conoscitivo del piano strutturale, ricorrendo ad una adeguata disciplina delle loro modalità di utilizzazione.*

*Oltre ai necessari vincoli di tutela il PS promuove progetti e strategie complessive di gestione del paesaggio esistente, prevedendo in particolare le azioni opportune di riqualificazione dei luoghi compromessi o a rischio di compromissione. Individua inoltre le reti di infrastrutturazione ambientali necessarie per migliorare la funzionalità ecologica e la connessione tra i territori.*

*Il PS ed il Piano Operativo favoriscono la promozione di azioni per incoraggiare un atteggiamento attivo dei privati con iniziative tese alla conservazione e riqualificazione del paesaggio.*

### **2. Obiettivi specifici**

*P AE1. Valorizzare le risorse storico-culturali e simboliche del territorio*

*- Identificare le risorse esistenti, mediante la “carta dei beni storico-culturali diffusi”;*

*- Recuperare e mettere in valore il patrimonio storico-culturale a rischio: beni architettonici, in particolare la antica villa sforzesca di Pomonte, siti archeologici, nuclei storici;*

*- Individuare e valorizzare i segni evocatori dei principali immaginari simbolici di Scansano: sito etrusco-romano; luogo di transumanza; memoria vivente della bonifica agraria; capitale dell'estatatura; territorio del vino di qualità; contrada del “buon vivere”;*

*Realizzare itinerari turistico-culturali lungo gli antichi tracciati viari*

*Settori interessati: beni culturali, turismo, ambiente, agricoltura, edilizia, opere pubbliche.*

*Soggetto Promotore: Comune.*

*Partners di riferimento: Soprintendenza Beni Architettonici e Ambientali, Soprintendenza beni archeologici, Assessorato Regionale alla Cultura, Assessorato regionale all'Ambiente, Provincia*

*P AE2. Valorizzare il centro antico di Scansano*

*Migliorare la accessibilità e la intermodalità degli spostamenti;*

*Incentivare l'insediamento di attività ricettive e commerciali di qualità;*

*Mantenere adeguate opportunità di lavoro per l'artigianato;*

*Migliorare la rete di servizi alla persona destinati a favorire la residenza;*

*Potenziare le funzioni culturali e formative*

*Settori interessati: beni culturali, turismo, ambiente, agricoltura, edilizia, opere pubbliche.*

*Soggetto Promotore: Comune.*

*Partners di riferimento: Soprintendenza Beni Architettonici e Ambientali, Soprintendenza beni archeologici, Assessorato Regionale alla Cultura, Assessorato regionale all'Ambiente, Provincia*

*P AE3: Conservare e migliorare i paesaggi rurali*

*Prescrivere misure normative mirate a evitare il ricorso a sistemi di produzione incongrui rispetto ai valori del paesaggio;*

*Adeguare la dotazione di servizi pubblici e privati per gli insediamenti minori con soluzioni organizzative e tecnologie compatibili con l'obiettivo prioritario di contenimento della spesa pubblica comunale;*

*Promuovere azioni di sostegno alle attività produttive che contribuiscono al mantenimento del paesaggio agrario tradizionale;*

*Offrire incentivi per l'adesione a forme di agricoltura ecocompatibile (applicazione delle norme di buona pratica agricola);*

*Valorizzare i principali prodotti tipici locali (vino, olio, formaggio, salumi, ecc.) con spazi espositivi, anche permanenti, e con iniziative di marketing nazionale;*

*Promuovere forme organizzate e reticolari per la vendita dei prodotti tipici locali;*

*Prevedere progetti integrati articolati su diverse misure (tra cui, Investimenti aziendali per la tutela e il miglioramento ambientale, Gestione di terreni con finalità ambientali paesaggistiche e faunistiche, Utilizzazione dei suoli per forme diverse della produzione) finalizzati a far accedere in via prioritaria ai finanziamenti del Piano di Sviluppo rurale locale anche alle aziende che non possono puntare alla produzione di qualità*

*Settori interessati: urbanistica, opere pubbliche, agricoltura, ambiente.*

*Soggetto Promotore: Comune.*

*Partners di riferimento: Regione, Provincia*

#### *PAE4. Prevenire i rischi di degrado*

*Valutare la sostenibilità paesaggistica dei progetti edilizi e di opere pubbliche rilevanti, richiedendo laddove possibile l'utilizzo di tecniche d'ingegneria naturalistica;*

*Predisporre azioni di compensazione paesaggistico-ambientali per i grandi cantieri di opere pubbliche;*

*Prevedere azioni di consolidamento per i versanti in frana prossimi ai centri abitati, richiedendo laddove possibile l'utilizzo di tecniche d'ingegneria naturalistica;*

*Definire modelli insediativi compatibili con i caratteri di ruralità del territorio a partire dalla conferma delle tipologie consolidate;*

*Incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente anche per usi residenziali e ricettivi nel rispetto dei caratteri di ruralità del paesaggio;*

*Definire adeguati criteri agronomici per l'approvazione dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale finalizzati al mantenimento dell'efficienza funzionale del territorio, anche con il ricorso a specifiche pratiche agricole da far assumere nello strumento di programmazione provinciale*

*Definire le modalità di elaborazione e presentazione degli studi per la valutazione d'incidenza per tutti i piani e i progetti ricadenti nei S.I.R. ai sensi della L. R. 56/2000;*

*Settori interessati: opere pubbliche, urbanistica, agricoltura.*

*Soggetto Promotore: Comune.*

*Partners di riferimento: Provincia, Servizi regionale Trasporti, Programmazione, Agricoltura*

## **Art. 14    Qualità dei progetti**

### **1. Tema di riferimento**

*La scelta del PS di puntare all'immagine di Scansano come territorio della qualità rischia di scontrarsi con una situazione in cui sembra per contro scadere complessivamente la qualità delle prestazioni tecniche sul versante della architettura e dell'edilizia. Si assiste alla realizzazione di capannoni industriali, di abitazioni, di strade e di opere pubbliche spesso discutibili, perché incapaci di interpretare creativamente le condizioni del contesto e di garantire corrette prestazioni funzionali, e che soprattutto non contribuiscono al mantenimento e del miglioramento della qualità estetica e funzionale del contesto in cui si inseriscono*

*La crisi di qualità del progetto può essere imputata a diverse ragioni e responsabilità che in gran parte scavalcano l'amministrazione locale. Tuttavia non c'è dubbio che si avverte ormai con forza l'esigenza di una nuova cultura, capace di produrre buoni progetti, fattibili amministrativamente e largamente condivisi sul territorio.*

*Questa necessità responsabilizza tutti: le amministrazioni di governo del territorio; i committenti pubblici e privati; i progettisti; gli esperti delle commissioni di concorso; i responsabili di procedimento. Le nuove strategie proposte dal piano strutturale richiedono di accrescere l'importanza del tema della qualità in tutte le forme di progettazione che sono connesse ai nuovi modi di agire sulle città e sul territorio. Inoltre richiedono di puntare a forme di comunicazione innovative, che sappiano contribuire alla creazione di un nuovo immaginario della qualità di cui Scansano dovrebbe diventare una tangibile espressione.*

### **2. Obiettivi specifici**

*QUA1. Elevare la qualità delle progettazioni architettoniche*

*Predisporre strumenti volti a incoraggiare e a far assumere alla promozione della qualità architettonica e paesaggistico-ambientale un ruolo centrale nella progettazione degli interventi;*

*Definire e realizzare progetti pilota dimostrativi della qualità attesa*

*Settori interessati: urbanistica, edilizia, opere pubbliche, ambiente.*

*Soggetto Promotore: Comune.*

*Partners di riferimento: Ordini degli Architetti, degli Ingegneri, dei Geometri, dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali.*

*QUA2. Promuovere un'immagine di marca*

*Organizzare un "osservatorio qualità" mirato a garantire i livelli di qualità dei prodotti (biologici, agroalimentari), dei servizi (ricettività, ristorazione) e della progettazione (edilizia e opere pubbliche);*

*Predisporre la "carta di Scansano", diritti e doveri di chi abita e usa il territorio*

*Settori interessati: comunicazione, marketing territoriale, sistemi informativi.*

*Soggetto Promotore: Comune.*

*Partners di riferimento: Regione, università, agenzie di certificazione, mass media, soggetti privati*

## Titolo III SCHEMA STRUTTURALE

### Art. 15 Sistemi territoriali

1. Il PS articola la organizzazione generale del territorio con riferimento ai territori locali, che rinviano a politiche d'area, e alle connessioni, che rinviano a politiche di rete sia per le infrastrutture tecniche che per le infrastrutture ambientali e le trame culturali-paesistiche. A tal fine il PS detta le condizioni di coerenza tra sistemi di territori locali e reti di connessione, al fine di garantire lo sviluppo sostenibile del comune di Scansano.

2. Con riferimento alla diversità delle tipologie di risorse, il PS individua programmaticamente due ulteriori articolazioni dei territori locali: insediamenti, distinti in funzione del loro ruolo e dei sottosistemi funzionali di appartenenza; territori aperti, a loro volta differenziati in 9 sottosistemi paesistico-territoriali di appartenenza (Tav. 2). Definisce inoltre programmaticamente le reti di connessione distinguendo infrastrutture viarie, trame paesistico-ambientali e trame storico-paesistiche (Tav. 2a). In particolare il PS approfondisce le previsioni di assetto per Scansano città e per il sistema della mobilità (Tav.3).

3. Per ciascuno dei sistemi, il PS definisce le articolazioni rilevanti, gli obiettivi specifici che approfondiscono gli obiettivi strategici introdotti dalla Visione guida, e gli indirizzi di gestione con particolare riferimento alle invarianti strutturali, ad altre prescrizioni e indicazioni, alle salvaguardie.

4. Il PS stabilisce le dimensioni massime ammissibili del sistema degli insediamenti riguardo agli incrementi di popolazione residente, agli incrementi di edilizia residenziale, di edilizia per la ricettività turistica, di edilizia industriale e artigianale e per i servizi privati.

Le dimensioni massime ammissibili sono individuate tenendo conto:

- delle dinamiche della domanda, con particolare riferimento alle previsioni demografiche;
- dei suoli potenzialmente utilizzabili a fini insediativi;
- delle condizioni di rischio idrogeolitomorfológico definite dagli studi di settore contenute nel quadro conoscitivo;
- delle potenzialità effettive e in programma delle risorse idriche;
- delle prescrizioni vigenti ai sensi degli atti di pianificazione sopracomunale e di settore (PIT, PTC);
- della esplicita volontà di incentivare i processi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico.

Inoltre, il PS stabilisce le dimensioni di programma riferite alle dotazioni di aree per attrezzature pubbliche di interesse locale e per attrezzature di interesse generale, ai sensi del D.M. 1444/1968. Tali dimensioni dovranno essere verificate in sede di formazione del Piano Operativo.

Il dimensionamento comprende le quantità derivanti da interventi di nuova edificazione e da ristrutturazione urbanistica con cambio d'uso; sono pertanto escluse le quantità riferite a cambio d'uso nel caso di altre categorie di intervento, sia nei sottosistemi insediativi (UTOE) che nel territorio rurale. Sono incluse nel dimensionamento le quantità riferite alle previsioni del PRG vigente confermate ed ai Piani Attuativi vigenti.

## Art. 16 Insedimenti

### 1. Articolazioni

Il PS delimita le aree caratterizzate dal prevalere delle funzioni insediative con riferimento ai ruoli come di seguito specificati:

capoluogo  
insediamenti storici  
borghi minori  
villaggio minerario

### 2. Obiettivi specifici

#### CA. Capoluogo

Il PS prevede il rafforzamento delle funzioni di centralità del capoluogo Scansano, chiamato a sostenere la coesione a tutto il sistema territoriale comunale in contrasto con le pressioni di sviluppo centrifughe che tendono a indebolire le relazioni di interdipendenza tra le diverse unità insediative.

In particolare sono da potenziare a Scansano le attività di servizio pubblico e privato, le attività culturali, artigianali, ricreative, sportive, e da consolidare le attività residenziali.

#### IS. Insedimenti storici

Il recupero degli insediamenti storici riconosciuti di valore costituisce un obiettivo prioritario del PS, che assegna loro un ruolo determinante nella rappresentazione della identità di Scansano.

A questo scopo il PS incentiva gli investimenti pubblici e privati per il recupero, favorendo la localizzazione di attività compatibili con le esigenze di corretta conservazione degli insediamenti e agevolando la formazione di accordi pubblico-privato per il reperimento delle necessarie risorse.

#### BM. Borghi minori

Il PS si prefigge il mantenimento del tessuto dei borghi minori come condizione di presidio del territorio e come offerta di abitazioni e servizi di base necessari alle attività agricole. A tal fine incentiva il miglioramento delle condizioni di accessibilità e le dotazioni di servizi pubblici e di spazi collettivi, mantenendo fermo tuttavia l'obiettivo di commisurare gli investimenti pubblici alle esigenze di bilancio del Comune.

#### VM. Villaggio minerario

Il PS incentiva il recupero e la riqualificazione del sito minerario dismesso favorendo la localizzazione di attività compatibili ed il mantenimento di elementi testimoniali per la fruizione delle risorse storico-culturali.

### 3. Dimensioni massime ammissibili

Le quantità edificabili massime ammissibili nell'ambito degli insediamenti sono le seguenti:

Edilizia residenziale aggiuntiva:	alloggi n.	305
	SUL mq.	42.500
Edilizia turistico-ricettiva aggiuntiva:	posti letto n.	405
	SUL mq.	13.830
Edilizia per servizi privati aggiuntivi:	SUL mq.	9.500
Insedimenti per attività produttive aggiuntive:	SUL mq.	50.000
Edilizia per attività commerciali (con esclusione delle grandi strutture di vendita)	SUL mq.	1.070
abitanti insediabili aggiuntivi:	n.	1.061

Il dimensionamento per la funzione residenziale comprende le eventuali quantità edificabili per attività commerciali corrispondenti ad esercizi di vicinato previste ad integrazione della funzione principale; analogamente il dimensionamento per la funzione produttiva comprende le eventuali quantità edificabili per attività commerciali corrispondenti ad esercizi di vicinato previste ad integrazione della funzione principale. In entrambi i casi le quantità attribuite a tali destinazioni integrative non potranno comunque superare la percentuale del 10% delle quantità massime per l'edilizia residenziale e per gli insediamenti per attività produttive aggiuntivi.



Le quantità edificabili per la destinazione ad attività commerciali all'ingrosso e depositi sono comprese nel dimensionamento della funzione produttiva.

All'interno di ciascun sottosistema insediativo (UTOE) il Piano Operativo potrà redistribuire le quantità aggiuntive previste trasferendole dalla destinazione turistico-ricettiva ai servizi privati, fermo restando il dimensionamento totale complessivo.

#### 4. Dimensioni di programma

a) Standard urbanistici di cui al DM 1444/68

##### a.1) Standard per la quota residenziale e di attrezzature generali, parcheggi e verde

Complessivamente le dotazioni di standard di cui al D.M.1444/68, nelle porzioni insediative a carattere residenziale, dovranno raggiungere parametri calcolati in base alla dotazione complessiva di 25 mq./ab. ed alla seguente articolazione:

istruzione	5 mq./ab.
attrezzature generali	4 mq./ab.
parcheggi	4 mq./ab.
verde	12 mq./ab.

Il Regolamento urbanistico, stante la dotazione standard, stabilirà quali quote attuare in relazione alle effettive esigenze non solo degli insediamenti ma anche del sistema insediativo, come individuato al precedente art. 16, stabilendo caso per caso:

- forme di traslazione quantitativa e qualitativa in relazione alle dotazioni standard totali;
- eventuali forme di perequazione in relazione ad azioni pubblico-privato;
- priorità di attuazione nei sottosistemi insediativi.

a.2) Standard per le nuove volumetrie di turistico-ricettivo, servizi e artigianale. Complessivamente le dotazioni di standard di cui al D.M. 1444/68 nelle unità insediative a carattere turistico-ricettivo, servizi e artigianale dovranno raggiungere i seguenti parametri minimi:

Turistico-ricettivo - Servizi	Artigianale
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 mq. ogni 3,4 mq. di Superficie Utile Lorda per verde pubblico</li> <li>• 1 mq. ogni 3,4 mq. di Superficie Utile Lorda per parcheggi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 mq. ogni 100 mq. di Superficie Territoriale o Superficie Fondiaria per verde pubblico o parcheggi</li> </ul>

**b) Aree per parcheggi (territoriali e urbani)** mq 5.000  
come definiti al successivo punto MOB 5 dell'art. 20 delle presenti norme.

#### c) Risorse essenziali:

c1) acqua potabile	litri/giorno/persona 150
c2) acqua per usi civici	litri/giorno/persona 200

#### 5. Invarianti

Il PS assume come invarianti strutturali per il sistema insediativo:

- **la riqualificazione ambientale e funzionale degli insediamenti esistenti, in particolare attraverso il miglioramento dei servizi e degli spazi pubblici, la riduzione dei traffici veicolari di attraversamento e la dotazione di adeguati spazi di sosta;**
- **la localizzazione dell'eventuale sviluppo nelle aree limitrofe ai centri abitati esistenti;**
- **il conseguimento dei livelli prestazionali minimi relativi alla disponibilità delle risorse essenziali, con particolare riferimento alle dotazioni idriche, come condizione per la realizzazione di nuovi interventi di edilizia residenziale.**

## 6. Indirizzi per il Piano Operativo

Ai fini della attuazione degli Obiettivi generali di cui all'art. 7 si rinvia al Piano Operativo:

- per il mantenimento del policentrismo:
  - a1) definire gli interventi prioritari di consolidamento, ricucitura e eventuale espansione nell'UTOE di Scansano prima di avviare nuove espansioni per lottizzazioni convenzionate;
  - a2) individuare prioritariamente aree di recupero e aree per edilizia residenziale convenzionata nella UTOE del capoluogo e negli insediamenti afferenti ai Contesti Paesistici 1 e 9;
- per lo sviluppo sostenibile del turismo:
  - b1) definire prioritariamente, prima di dar luogo ad altre iniziative di sviluppo, il consolidamento dei nuclei ricettivi integrati già individuati lungo la direttrice dell'Albegna, in particolare individuando il borgo di Pomonte come nodo territoriale strategico per il potenziamento delle attività commerciali e di servizio
  - b2) definire i criteri operativi per l'applicazione dei contenuti di cui all'art. 11 (turismo sostenibile);
- per il potenziamento del telaio ambientale di base:
  - c1) definire i criteri per l'attuazione di gerarchie nodi e trame secondo le valenze di invariante richiamate all'art. 19 e con le relative disposizioni di cui all'art. 33
  - c2) approfondire i criteri di cui al punto precedente anche attraverso la definizione di progetti complessi a valenza paesistico territoriale di cui all'art. 24
- per la organizzazione delle porte di accesso territoriale:
  - d1) definire il ruolo delle tre porte in relazione ai principi espressi nell'Agenda programmatica di cui all'art. 9 avviando le intese richiamate con le disposizioni di attuazione di cui all'art. 30
  - d2) avviare le priorità di attuazione.

7. Per le opere di captazione idrica e di smaltimento delle acque reflue e per la tutela del suolo e la prevenzione dei rischi si rinvia alle disposizioni del P.T.C.

## 8. Prescrizioni generali per la tutela degli insediamenti

a) Per la tutela della risorsa acqua:

- a1) si deve mirare al raggiungimento del massimo risparmio idrico ed incrementare la cultura della tutela della risorsa perseguendo i seguenti obiettivi specifici: razionalizzazione dei consumi idrici, con particolare riferimento agli usi idropotabili, destinando le acque che presentano livelli qualitativi più elevati al consumo umano ed abbandonando progressivamente il ricorso ad esse per usi che non richiedono acque di migliore qualità;
- controllo e manutenzione programmata della rete di distribuzione idropotabile, per limitare gli sprechi dovuti a dispersione nel terreno;
- dotazione degli allacciamenti di contatori a norma, per monitorare con maggior precisione i livelli di utilizzo e per evidenziare la discrepanza tra volumi distribuiti e volumi effettivamente consumati;
- installare contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario;
- provvedere, ove possibile, all'interconnessione tra reti distributive diverse per raggiungere una distribuzione ottimale della risorsa e garantire la fornitura della dotazione di 150 l/ab giorno;
- estendere, solo ove economicamente accettabile, il servizio alle frazioni non servite, soprattutto ove per motivi idrogeologici (assenza della risorsa idrica nel sottosuolo), non sia possibile il ricorso alla captazione da pozzo idropotabile;
- per le piccole frazioni e le case sparse, per le quali è difficile ipotizzare un collegamento con gli impianti di approvvigionamento pubblici, potrà essere incentivata la realizzazione di opere di captazione per lo sfruttamento degli acquiferi locali;
- promozione del risparmio idrico domestico e nel settore industriale, terziario ed agricolo.

- a2) va perseguita la massima protezione delle risorse idriche esistenti, proteggendo gli acquiferi dall'eccessivo sfruttamento e dall'inquinamento; in particolare si promuoveranno le seguenti azioni:
  - ricerca di risorse idriche aggiuntive rispetto agli acquiferi esistenti, con particolare attenzione all'utilizzo di soluzioni e tecnologie eco-compatibili a basso consumo energetico;
  - per le trasformazioni che comportino incremento di prelievi a fini produttivi ed artigianali previsione di un sistema di approvvigionamento idrico alternativo, favorendo il ricorso alle acque sotterranee di qualità meno pregiata di quelle destinate al consumo umano;
  - riutilizzo, nei limiti della normativa vigente, delle acque reflue, sia trattate che non depurate;

regolamentazione dell'uso dei pozzi ad uso privato (domestici, irrigui, industriali).

a3) è necessario mirare al miglioramento della qualità delle acque ricorrendo ad opere di:  
separazione della rete di smaltimento delle acque bianche da quella delle acque nere, per migliorare l'efficienza degli impianti di depurazione;  
estensione della rete di fognatura a tutti i centri urbani con allacciamento di tutta la rete fognaria agli impianti depurazione, al fine di raggiungere una copertura totale della depurazione;  
adottare una specifica regolamentazione per gli impianti di smaltimento all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico;  
adeguamento graduale ai limiti imposti dalla normativa sovraordinata sulla tutela delle acque e sul trattamento delle acque reflue urbane;  
protezione delle aree sensibili tramite un controllo efficace degli scarichi;

a4) va perseguito un progressivo e continuo miglioramento della qualità delle acque sia profonde sia superficiali, tramite le seguenti strategie:  
controllo dell'efficienza degli impianti di depurazione esistenti e monitoraggio costante dei parametri indicatori della funzionalità dell'impianto;  
verifica costante delle emissioni inquinanti e monitoraggio della qualità delle acque superficiali e profonde per la ricerca di nuove fonti di inquinamento, prevedendo campionamenti periodici dei corsi d'acqua recettori delle acque provenienti da bacini caratterizzati da insediamenti sprovvisti di rete fognaria o dalla presenza di aree interessate da scarichi abusivi, utilizzo per colture intensive con fertilizzanti o fitofarmaci o dove vi sia presenza di aree da bonificare;

a5) è necessario predisporre misure di razionalizzazione e integrazione delle dotazioni esistenti attraverso il potenziamento di alcune reti di distribuzione, l'incremento di serbatoi di accumulo, la previsione del reperimento di nuova risorsa con portata di circa 4lt/sec.

b) Ai fini della gestione dei rifiuti deve essere garantito il rispetto della normativa nazionale e regionale e di riduzione della produzione di rifiuti, attraverso le seguenti modalità:  
localizzazione e realizzazione di appositi spazi per favorire la raccolta differenziata con particolare attenzione al recupero di carta, organico ed imballaggi, soprattutto nelle grandi utenze;  
localizzazione e realizzazione di isole ecologiche per il conferimento di rifiuti particolari o di grosse dimensioni;  
promozione di campagne di sensibilizzazione ed adozione di strategie per incentivare la raccolta differenziata;  
riduzione dell'immissione di rifiuti verdi e organici attraverso la valorizzazione e l'incentivo dell'autocompostaggio

c) Per la tutela del suolo e sottosuolo

c1) deve essere perseguito l'obiettivo di tutelare gli acquiferi e migliorare la qualità delle acque di falda attraverso le seguenti azioni:

raccolta delle acque piovane e reimpiego per usi diversi da quello idropotabile per limitare l'uso delle risorse idriche sotterranee;

adozione di sistemi di approvvigionamento alternativo all'uso delle acque di falda, con particolare riferimento alla possibilità di realizzare opere di sbarramento finalizzate a formare degli invasi idrici (laghetti collinari) da utilizzare per molteplici scopi;

monitoraggio continuo degli scarichi degli impianti di depurazione per assicurare il rispetto dei limiti imposti dalla normativa;

previsione di un sistema di monitoraggio della qualità delle acque superficiali e sotterranee e controllo del territorio per la ricerca delle sorgenti di emissione degli inquinanti.

c2) procedere ad una ricognizione del territorio al fine di individuare punti scarico incontrollato dei rifiuti e provvedere alla rimozione degli scarichi abusivi di rifiuti e di sostanze potenzialmente inquinanti, per garantire la protezione di suolo, sottosuolo e falda.

c3) migliorare la sicurezza ambientale attraverso le seguenti azioni:

ripristino e mantenimento delle naturali aree di esondazione dei corsi d'acqua;

favorire il rapido smaltimento idrico di superficie nelle aree interessate da colture potenzialmente inquinanti per la presenza di nitrati;  
ridurre il potenziale erosivo delle acque meteoriche attraverso la realizzazione di reti di scoline, scavate secondo curve di livello, capaci di allontanare acque di pioggia di forte intensità

d) Ai fini della tutela da fonti di inquinamento elettromagnetico:

d1) deve essere perseguito l'obiettivo di rispetto dei limiti di esposizione puntuale ai campi elettromagnetici, previsti dalla normativa vigente, riguardo le distanze di sicurezza dagli elettrodotti, sottostazioni e cabine di trasformazione prevedendo:

limitare o escludere previsioni urbanistiche nelle fasce di rispetto e prevedere l'eventuale trasferimento delle attività attualmente presenti che comportino esposizioni superiori a quelle previste;

eventuale dislocazione degli elettrodotti presenti in prossimità di aree abitate e, se possibile, prevedere l'interramento dei cavi;

nelle aree soggette a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici ed ambientali predisporre l'interramento dei cavi degli elettrodotti e prevedere l'adozione di misure atte ad impedire l'eventuale danneggiamento delle aree tutelate;

ubicare le cabine di trasformazione media tensione/bassa tensione all'esterno degli edifici ed a distanza conforme alle vigenti disposizioni, predisponendo recinzioni ove queste siano collocate in aree destinate al gioco ed alla permanenza di minori;

ove non sia possibile la collocazione esterna delle cabine di trasformazione, adottare tecnologie costruttive che consentano il rispetto dei limiti di esposizione;

monitorare il livello di campo elettrico e magnetico in prossimità di elettrodotti e cabine di trasformazione

d2) per l'impianto di stazioni radio base per la telefonia mobile, deve essere adottato un regolamento che, tenuto conto delle previsioni del Regolamento comunale vigente, assicuri un corretto insediamento urbanistico ed ambientale, volto a minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, e prevedere l'adozione delle seguenti misure:

impedire l'installazione di SRB in prossimità di scuole, asili ed e luoghi di gioco o permanenza di minori;

monitorare i livelli di emissione in prossimità di impianti di telefonia mobile.

## Art. 17 Sottosistemi insediativi (UTOE)

Il PS promuove la formazione di sottosistemi insediativi locali integrati, al fine di rafforzarne la funzione di centri di aggregazione e di presidio territoriale.

Individua sei sottosistemi integrati: Scansano, Collacchie nord, Trasubbie, Amiatense, Albegnese e Cerreto Piano, che corrispondono alle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), come definito al comma 8 dell'art. 2 delle presenti Norme.

### INS1- Scansano

#### - Obiettivi locali

Il PS prevede il rafforzamento della coesione fisica e funzionale del centro urbano mantenendo la specificità dei suoi quartieri interni: la città storica e la città contemporanea. A questo scopo assume la direttrice di via Diaz come corso urbano interquartiere di nuova centralità, migliorandone le connessioni trasversali con ciascuna delle tre città e con i nodi di accesso intermodali previsti in corrispondenza con le provenienze extraurbane.

Il PS identifica le centralità locali di Scansano Città su cui incardinare il ridisegno dell'insediamento, con specifico riferimento alle porte urbane, ai parcheggi di interscambio, alle aree ed alle attrezzature di interesse pubblico.

Episodio determinante ai fini del nuovo assetto previsto dal PS è il riuso del contenitore dell'ex ospedale, da assumere come volano della riqualificazione urbana, destinato complessivamente ad attività di servizio ad elevato valore funzionale. Altro episodio determinante è la conclusione meridionale del corso urbano, nella sua attestazione su colle "Campanello". Qui è da prevedersi una significativa azione di ristrutturazione urbanistica, con la dismissione progressiva degli attuali usi artigianali incongrui a favore di servizi privati urbani e con lo sviluppo di nuove funzioni insediative.

Il PS prevede inoltre la rivitalizzazione della città storica con funzioni culturali, ricettive, artigianali, espositive e commerciali oltre che di ritorno della residenza, la conservazione dei caratteri residenziali esistenti per la periferia consolidata, e la riqualificazione della periferia recente, da perseguire anche tramite il miglioramento degli spazi pubblici e la dotazione di servizi collettivi.

Infine il PS prevede lo sviluppo di attività produttive e di servizio qualificato "Parco enologico integrato del Morellino" nell'area disposta lungo la bretella del nuovo by pass del centro urbano di Scansano, in prossimità della Cantina Cooperativa del Morellino di Scansano. Qui sono da localizzare le attività artigianali della filiera del vino, con servizi anche di accoglienza e di assistenza alla visita. Il Parco enologico integrato dovrà essere sviluppato in modo complementare e subordinato alla valorizzazione del centro storico come spazio primario di degustazione dei prodotti di eccellenza del sistema agroalimentare scansanese.

È inoltre auspicabile la riqualificazione dell'area centrale pubblica delle Cascine, ai fini di una riprogettazione della stessa in continuità con l'ex parco pubblico (Parco del Santini), al fine di ospitare funzioni pubbliche e private di riqualificazione del sistema insediativo (parcheggi pubblico-privato, collocazione area di mercato, ampliamento sistema del verde pubblico anche attrezzato ecc.) anche utilizzando l'area a connettivo verde in prossimità.

#### - Dimensioni massime ammissibili

Le quantità edificabili massime ammissibili nell'ambito degli insediamenti sono le seguenti:

Edilizia residenziale aggiuntiva:	alloggi n. 150
	SUL mq. 20.000
Edilizia turistico-ricettiva aggiuntiva:	posti letto n. 125
	SUL mq. 4.170
Edilizia per servizi privati aggiuntivi:	SUL mq 2.700
Insedimenti per attività produttive aggiuntive:	SUL mq 25.000
Edilizia per attività commerciali (con esclusione delle grandi strutture di vendita)	SUL mq. 0

abitanti insediabili aggiuntivi:

n. 500

### **INS2 - Collacchie nord (Montorgiali- Pancole-Preselle)**

#### - Obiettivi locali

Il PS intende rafforzare la coesione sociale e territoriale di questo importante sottosistema territoriale che è decisivo per contrastare le tendenze allo scivolamento dello scansanese verso la periferia dell'area grossetana.

In questa prospettiva disincentiva la crescita residenziale sui territori più esterni, potenziando il ruolo di Montorgiali come "porta territoriale" per le provenienze dal nord-est. Promuove il consolidamento e la riqualificazione di Pancole come centro produttivo e artigianale alla scala dell'intero territorio comunale. Stimola la tutela e valorizzazione del centro storico e del paesaggio di Montorgiali, assunto come fattore d'identità per tutto il Comune. Prevede infine una ritessitura della lottizzazione residenziale di Preselle con la dotazione di servizi locali.

#### - Dimensioni massime ammissibili

Le quantità edificabili massime ammissibili nell'ambito degli insediamenti sono le seguenti:

Edilizia residenziale aggiuntiva:	alloggi n.	70
	SUL mq.	9.340
Edilizia turistico-ricettiva aggiuntiva:	posti letto n.	40
	SUL mq.	1.330
Edilizia per servizi privati aggiuntivi:	SUL mq	4.000
Insedimenti per attività produttive aggiuntiva	SUL Mq	20.000
Edilizia per attività commerciali (con esclusione delle grandi strutture di vendita)		SUL mq. 0
abitanti insediabili aggiuntivi:	n.	233

### **INS3 - Trasubbie ( Polveraia-Baccinello)**

#### - Obiettivi locali

Il PS mira a ridurre le condizioni di perifericità di questo sottosistema insediativo promuovendo il ruolo di Polveraia come centro di servizio all'agricoltura ma anche al turismo ambientale, in particolare per le visite dell'area della riserva naturale Trasubbie. Per Baccinello prevede lo sviluppo di funzioni compatibili con le vocazioni ereditate dalla storia, in particolare di centro minerario da aggiornare con il riuso degli impianti dismessi.

#### - Dimensioni massime ammissibili

Le quantità edificabili massime ammissibili nell'ambito degli insediamenti sono le seguenti:

Edilizia residenziale aggiuntiva:	alloggi n.	26
	SUL mq.	3.500
Edilizia turistico-ricettiva aggiuntiva:	posti letto	50
	SUL mq.	1.670
Edilizia per servizi privati aggiuntivi:	SUL mq.	400
Insedimenti per attività produttive aggiuntive:	SUL mq.	0
Edilizia per attività commerciali (con esclusione delle grandi strutture di vendita)		SUL mq. 0
abitanti insediabili aggiuntivi:	n	87

### **INS4 - Amiatense ( Poggioferro-Murci)**

#### - Obiettivi locali

Anche per questo sottosistema il problema più importante riguarda la crescente marginalizzazione che rischia di accentuare i processi di abbandono in atto da anni. Allo scopo di rivitalizzare gli insediamenti

esistenti, soprattutto Murci, il PS prevede di migliorare il collegamento viario con l'area delle terme di Saturnia e Baccinello, e di promuovere il riuso e la riqualificazione del patrimonio abitativo nonché l'offerta di servizi pubblici e privati destinati a elevare la qualità di vita locale e soprattutto a migliorare la attrattività. All'interno dell'insediamento di Murci è da considerare l'eventuale trasferimento della volumetria della sottostazione della Soc. Elettrica in località Poggi Alti attualmente fatiscente; i nuovi volumi potranno essere destinati anche ad attrezzature di interesse generale.

- Dimensioni massime ammissibili

Le volumetrie edificabili massime ammissibili nell'ambito degli insediamenti sono le seguenti:

Edilizia residenziale aggiuntiva:	alloggi n.	25
	SUL mq.	3.330
Edilizia turistico-ricettiva aggiuntiva:	posti letto n.	40
	SUL mq.	1.330
Edilizia per servizi privati aggiuntivi:	SUL mq.	700
Insedimenti per attività produttive aggiuntive:	SUL mq.	0
Edilizia per attività commerciali (con esclusione delle grandi strutture di vendita)		SUL mq. 0
abitanti insediabili aggiuntivi:	n.	83

### INS5 - Albegnese (Pomonte)

- Obiettivi locali

Il sottosistema insediativo che fa capo a Pomonte rappresenta un secondo baluardo del comune di Scansano, stavolta nei confronti dell'attrattore esterno costituito dalle Terme di Saturnia. Il PS prevede di rafforzare la sua tenuta potenziandone soprattutto il ruolo di centro di accoglienza e di servizi pubblici e privati già assunto nel passato con la bonifica, valorizzando altresì l'antica villa-fattoria sforzesca ed il borghetto di bonifica.

- Dimensioni massime ammissibili

Le quantità edificabili massime ammissibili nell'ambito degli insediamenti sono le seguenti:

Edilizia residenziale aggiuntiva:	alloggi n.	15
	SUL mq.	2.000
Edilizia turistico-ricettiva aggiuntiva:	posti letto n.	0
	SUL mq.	0
Edilizia per servizi privati aggiuntivi:	SUL mq.	700
Insedimenti per attività produttive aggiuntive:	SUL mq.	5.000
Edilizia per attività commerciali (con esclusione delle grandi strutture di vendita)		SUL mq. 1.070
abitanti insediabili aggiuntivi:	n.	50

### INS6 – Cerreto Piano

- Obiettivi locali

Obiettivo è la promozione di un intervento integrato per la ricettività e le attività di supporto al turismo, nonché la riqualificazione dell'insediamento legato all'attività mineraria anche in relazione alla fruizione delle risorse storico-culturali e paesaggistico-ambientali.

A Cerreto Piano si prevedono quindi funzioni ricettive, di servizio qualificato e museali nonché quote di residenza.

Si dovrà evitare l'eccessiva frammentazione e dispersione del nuovo edificato previsto e l'ulteriore consumo di suolo rurale ancora integro e pertanto i nuovi volumi dovranno essere localizzati nelle aree precedentemente occupate dal villaggio minerario.

Il progetto dovrà prestare particolare attenzione alla struttura planivolumetrica del complesso da

realizzare, seguendo criteri progettuali di continuità morfologica in riferimento al contesto morfologico ed insediativo esistente, conformemente ai principi e alle regole insediative dell'ex area mineraria, e garantire un'elevata qualità della progettazione sotto il profilo paesaggistico-ambientale e tutelare eventuali sistemazioni agrarie tradizionali e manufatti di valore storico-documentale. Dovranno altresì essere rispettati gli elementi caratterizzanti l'insediamento preesistente qualora rilevanti per valore storico-documentale e/o identitario. Per il nuovo insediamento dovranno essere adottate modalità insediative e tipologie coerenti con il contesto rurale e con la storia dei luoghi, evitando l'introduzione di elementi riferibili a connotazioni urbane o suburbane; dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie e materiali appartenenti al contesto tradizionale rurale ed analogamente si dovranno utilizzare specie arboree e/o arbustive coerenti all'ambito locale.

L'intervento è condizionato alla previa demolizione delle strutture interessate da inquinamento da mercurio e totale bonifica del sito ed è subordinato alla definizione di un piano attuativo con stipula contestuale di una convenzione che disciplini i rapporti pubblico-privato in relazione ad obiettivi di interesse generale, comprese le modalità di recupero della memoria museale all'interno della struttura turistico-ricettiva.

- Dimensioni massime ammissibili

Le quantità edificabili massime ammissibili sono le seguenti:

Edilizia residenziale aggiuntiva:	alloggi n.	19
	SUL mq.	4.330
Edilizia turistico-ricettiva aggiuntiva:	posti letto n.	150
	SUL mq.	5.330
Edilizia per servizi privati aggiuntivi:	SUL mq.	1.000
Insedimenti per attività produttive aggiuntive:	SUL mq	0
abitanti insediabili aggiuntivi:	n.	108

Le quantità sopra definite corrispondono al recupero delle volumetrie preesistenti, corrispondenti a 34.000 mc. L'edilizia residenziale aggiuntiva non comprende il recupero dei volumi residenziali esistenti (inclusi nei 34.000 mc. da riconvertire).



## Art. 18 Territori aperti

### 1. Articolazioni

Il PS individua i territori aperti intesi come aree dove prevalgono le risorse identitarie di carattere agroambientale e paesaggistico, e delimita le loro articolazioni con riferimento ai seguenti contesti paesistici locali:

- CPL1a Colline di Scansano nord
- CPL1b Colline di Scansano sud
- CPL2 Valli del Sanguinaio e del Mulino
  - 2.r ambito dei rilievi
  - 2.cp ambito delle colline plioceniche
- CPL3 Media Albegna e Pomonte
- CPL4 Alta Albegna e Fiascone
- CPL5 Conca del Cotone
- CPL6 Valle dell'Ombrone
  - 6.r ambito dei rilievi
  - 6.cp ambito delle colline plioceniche
- CPL7 Colle Fagiano
- CPL8 Trasubbie e Trasubbino
  - 8.r ambito dei rilievi
  - 8.cp ambito delle colline plioceniche
- CPL9 Murci

La disciplina dei territori aperti emerge dal combinato disposto degli artt. 18, 19 e 23 delle presenti norme del PS, essendo l'art. 18 finalizzato principalmente alla definizione degli indirizzi e delle regole di carattere generale, l'art. 19 alle regole specifiche per i diversi contesti paesistici, e l'art. 23 finalizzato ad esplicitare la regolazione delle aree ad esclusiva e a prevalente funzione agricola. L'articolazione in aree a prevalente e esclusiva funzione agricola comprende di fatto l'intera struttura del territorio comunale (si veda la carta dell'uso del suolo nonché i Doc 03 e Doc 04 allegati al quadro conoscitivo). Per le strutture insediative, dotate di urbanizzazione primaria e riconosciute nella Tav. 4 del quadro conoscitivo, pur non comprese tra le perimetrazioni degli attuali sottosistemi insediativi di cui all'art. 17, il PO detterà principi e disposizioni insediative nel rispetto di quanto stabilito dalla disciplina del PTC.

### 2. Obiettivi strategici

#### **TA 1. Tutela dei valori di naturalità e di biodiversità**

Al fine di garantire la tutela dei valori di naturalità e biodiversità esistenti nei territori aperti, il PS definisce indirizzi di gestione per: corsi d'acqua, vegetazione ed elementi del paesaggio agrario, rinviando al PO la specifica definizione, per ogni contesto paesistico locale, delle modalità di attuazione di tali indirizzi.

#### **TA.1.1 Corsi d'acqua**

Lungo i corsi d'acqua dovranno essere previsti soltanto usi idonei a garantire la funzionalità fisico-biologica della linea d'acqua, il recupero ed il potenziamento delle fasce ripariali e della vegetazione golenale, la sistemazione degli alvei e degli argini, naturali o artificiali privilegiando tecniche di bioingegneria.

#### **TA.1.2 Vegetazione forestale ed assimilata**

##### **a. Aree forestali ai sensi della L. R. 39/2000**

a.1 Per quanto attiene gli indirizzi di gestione forestale, valgono le disposizioni di cui alla L.R. 39/2000 e successive modificazioni e del suo regolamento di attuazione, nonché quanto dettato dal PTC provinciale. In ogni caso vale il principio generale che le superfici forestali nel territorio comunale non possono essere ridotte e/o trasformate, salvo i casi contemplati dalla normativa vigente e previo accertamento dell'assenza di alternative possibili alla riduzione o trasformazione.

a.2 Nelle aree forestali non è consentita l'edificazione, né l'installazione di insegne, cartelli pubblicitari, cancelli in muratura e altri manufatti - anche precari - non attinenti strettamente la gestione naturalistica e forestale.

a.3 Salvo adempimenti espressamente previsti dalla legge, nonché per specifiche esigenze di

protezione delle aree insediate già eventualmente presenti, o per specifiche esigenze legate all'allevamento di selvatici in aziende faunistico-venatorie o al pascolo brado - regolarmente autorizzato - di specie domestiche, all'interno delle zone forestali di norma non sono ammesse nuove recinzioni. Nei casi ammissibili, la tipologia di recinzione dovrà mantenere caratteri tradizionali e commisurati alle effettive necessità di protezione degli ambiti da recingere.

a.4 Nei boschi e nei pascoli arborati in cui è significativa e storica la presenza del castagno, con particolare riferimento ai CPL di Murci e Poggioferro, della Conca del Cotone e delle Colline di Scansano, dovrà essere perseguita la conservazione della specie, anche mediante esecuzione di tagli fitosanitari o attraverso la ceduzione – se necessaria.

a.5 La tutela dei nuclei e delle piante di sughera deve essere perseguita in ottemperanza alle vigenti norme statali e regionali.

a.6 Nei soprassuoli forestali a prevalenza di conifere in cui la presenza di un piano arboreo e/o arbustivo costituito da specie autoctone disseminate naturalmente offre le dovute garanzie di protezione del suolo e di ulteriore evoluzione, dovrà essere favorito il processo di trasformazione verso il bosco di latifoglie (quercine e non). Tale intervento dovrà essere previsto in tutti i piani di gestione della risorsa forestale (pubblici e privati) e sarà considerato qualificante ai fini della valutazione dei Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale redatti ai sensi della vigente normativa regionale e provinciale.

#### **b. Aree con vegetazione assimilabile a quella forestale**

Sono le aree che contengono associazioni vegetali lineari naturali, arboree o arbustive, filari frangivento di specie autoctone o naturalizzate, alberature stradali significative, i gruppi isolati, le piante isolate (camporili), gli alberi monumentali e la vegetazione riparia non avente carattere di bosco. Per queste aree si applicano le specifiche misure di tutela previste per le aree forestali, nonché quelle di tutela e di incentivo per gli elementi costitutivi del paesaggio agrario di cui al successivo paragrafo.

#### **TA.1.3 Manutenzione e cura del paesaggio agrario**

Il P.S. assume come obiettivo prioritario la corretta manutenzione e cura del paesaggio agrario, individuando a questo scopo i principali elementi diffusi da salvaguardare sia nelle pratiche correnti di gestione degli spazi rurali che negli interventi di trasformazione a vario titolo pianificati.

Gli elementi diffusi del paesaggio agrario concorrono alla fisionomia dei paesaggi di pianura, di collina e sub-montano. Rendono leggibili le tessiture fondiari prevalenti (fitta, media, larga) secondo la stratificazione delle vicende insediative che hanno portato alla configurazione del paesaggio attuale. Per conseguenza il PS **non consente la riduzione degli elementi diffusi che caratterizzano uno specifico contesto paesistico locale.**

Al tempo stesso il PS assume la corretta manutenzione e gestione degli elementi diffusi del paesaggio come condizione preferenziale per accedere a benefici premiali che verranno offerti a quanti operano nei territori rurali rispettandone i valori paesistici riconosciuti dal piano.

##### **a. Individuazione degli elementi diffusi**

Il PS definisce come elementi diffusi a prevalente componente naturale:

- tutte le formazioni forestali
- boschetti ed isole con vegetazione spontanea non aventi caratteri di bosco
- piante camporili di tutte le specie forestali e delle specie coltivate più tradizionali
- individui arborei a carattere monumentale, quali querce isolate o a gruppi sparsi, come individuate ai sensi della LR 39/2000 eventualmente integrata da atti ricognitivi di iniziativa comunale.
- siepi arboree, arbustive e miste (formazioni lineari non colturali)
- formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena
- corsi d'acqua naturali o naturalizzati e specchi d'acqua naturali
- altri elementi rilevanti della morfologia del territorio: biancane, fenomeni calanchivi, rupi.

Definisce inoltre come elementi costitutivi a prevalente componente antropica:

- sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali (cigionamenti, terrazzamenti, lunettamenti, altre sistemazioni caratteristiche)
- viabilità rurale (interpodereale, vicinale e comunale)

- alberature stradali e poderali
- elementi della bonifica agraria e rete scolante superficiale
- piantate ed altre forme di consociazione di specie legnose
- filari e fasce frangivento con specie autoctone e/o storicamente naturalizzate
- dimensioni e forma dei campi
- siepi stradali e poderali
- manufatti tradizionali (muretti a secco, fontanili, abbeveratoi, edicole, pozzi, cisterne e altri volumi tecnici, specialistici o d'arredo con caratteristiche tipologiche proprie della tradizione agricola toscana)

#### b. Incentivi per la cura del paesaggio

Gli elementi costitutivi elencati concorrono, in relazione al loro peso ed alla specifica valenza nel territorio di riferimento, alla qualità ed alla identità del paesaggio agrario.

**Il P.S. privilegia tutte le azioni volte al mantenimento, alla valorizzazione ed al potenziamento di questi elementi.** A tale scopo prevede in particolare di offrire incentivi di varia natura e di tradurre in opportunità i maggiori oneri, vincoli ed impegni lavorativi che le suddette azioni comportano ai conduttori dei fondi agro-forestali.

Tali opportunità dovranno tra l'altro concretizzarsi in:

- sostegno agli interventi valutati positivamente ai fini della conservazione dei valori paesistici esistenti anche attraverso l'accreditamento comunale come strumento di accesso a benefici finanziari indiretti e a vantaggi procedurali consentiti dalla normativa vigente;
- quantificazione degli impegni lavorativi necessari per la realizzazione o il mantenimento di elementi costitutivi del paesaggio agrario che non hanno una significativa capacità o destinazione produttiva. Per i territori montani potranno essere indicati parametri che riflettano i maggiori impegni rispetto agli altri ambiti del Comune.

Tali fabbisogni lavorativi saranno considerati, al pari degli altri fabbisogni per le attività produttive delle aziende agricole, in sede di esame ed approvazione dei Programmi aziendali pluriennali di Miglioramento Agricolo-ambientale ai sensi della vigente normativa regionale e provinciale;

- concorso al raggiungimento di obiettivi specifici minimi per consentire interventi edilizi nei fondi che non raggiungono i parametri fondiari del P.T.C. provinciale;
- concorso alla conformità con gli obiettivi di qualità del presente piano nel caso di interventi di trasformazione edilizia e fondiaria che comportino nuova edificazione o riorganizzazione volumetrica e/o produttiva, oppure mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente, qualora l'incidenza qualitativa e quantitativa degli elementi del paesaggio agrario evidenzia la possibilità di una maggiore sostenibilità degli interventi stessi.

## TA 2. Tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici.

### a. Insediamenti sparsi

Ai fini della tutela degli edifici rurali riconosciuti come strutture costitutive del paesaggio della bonifica e della riforma agraria, nonché al fine della conservazione delle identità locali e delle attività di presidio del territorio comunale, il PS incentiva interventi volti al recupero integrato degli edifici con caratteri tradizionali consolidati e del relativo contesto paesistico. In particolare promuove prioritariamente il recupero degli edifici rurali con caratteri di riconoscibilità storica ed architettonica, per funzioni residenziali connesse all'agricoltura (agriturismo e altro previsto da normative nazionali e comunitarie), anche nella prospettiva di una più efficace comunicazione delle produzioni agricole locali.

### b. centri minori

I progetti di riqualificazione o di espansione dei centri minori, delle frazioni o di nuclei isolati (in particolare nelle pianure e valli bonificate) debbono essere compatibili con i principi insediativi consolidati, favorendo il recupero e la reinterpretazione delle tipologie edilizie tradizionali, e riproponendo sistemazioni a verde tradizionali all'interno o ai margini del costruito;

### c. paesaggi di notevole rilevanza

Ai fini della tutela degli ambiti individuati nel Quadro conoscitivo, tav. 16 (Carta dei valori) come paesaggi di notevole rilevanza e sostanziale integrità nonché dei caratteri storico-paesistici consolidati,

caratterizzati dalla presenza di emergenze storico-culturali o dalla qualità diffusa del paesaggio, il PS incentiva azioni ed interventi volti al mantenimento dei rapporti tra usi e trame agricole, insediamenti e collegamenti, alla salvaguardia e valorizzazione della leggibilità dei sistemi di permanenze storiche e delle configurazioni paesistiche acquisite nel tempo. Il Ps rinvia al successivo art. 19 - Sottosistemi territoriali aperti, TA.CPL2 Valli del Sanguinaio e del Mulino; TA.CPL3 media Albegna e Pomonte e TA.CPL5 Conca del Cotone per la individuazione specifica dei sistemi di relazioni paesistiche assunte come costitutive dei caratteri del paesaggio storico e consolidato e degli obiettivi specifici ad esse riferiti.

#### d. Luoghi di particolare valore identitario

Il PS riconosce come luoghi di particolare valore identitario, con riferimento al Quadro conoscitivo, Tav. 13.3.3 Risorse sociali e simboliche - universi di significato:

- i luoghi e gli elementi connessi alla produzione viti-vinicola del Morellino e ad altre produzioni agro-alimentari di qualità e di nicchia;
- i luoghi e i profili panoramici connessi all'immagine di Scansano come affaccio sulla Maremma, e come luogo dell'estatatura, deputato nel passato al trasferimento stagionale delle strutture amministrative da Grosseto;
- i paesaggi etruschi e in particolare il sito di Ghiaccioforte e la direttrice dell'Albegna,
- i luoghi e gli spazi connessi alla bonifica e alla riforma agraria che hanno trasformato il paesaggio maremmano;
- gli spazi e le direttrici della transumanza lungo la dorsale di Scansano;
- I nuclei di aggregazione di edifici nel territorio rurale di particolare valore storico ed identitario, con riferimento all'elaborato di piano TAV. 4, – Regimi di tutela, in particolare:

Nuclei	Contesto di appartenenza
Borgo Salaioli	CPL1
Fonte al Carpine	CPL1
Case Bardi	CPL1
Civitella	CPL1
La Croce	CPL1
Il Petreto	CPL1
Saragiolo	CPL1
Fattoria Pomonte	CPL3
Poggi di Polveraia	CPL5
Giuncaia	CPL5
Madre Chiesa	CPL6

Il Ps rinvia al successivo art. 19 - Sottosistemi territoriali aperti, per la individuazione specifica dei sistemi di relazioni paesistiche assunte come costitutive dei caratteri identitari del paesaggio di Scansano e degli obiettivi specifici per la loro tutela, valorizzazione e recupero.

#### TA 3. Qualificazione del sistema agricolo locale

Il PS incentiva le aziende agricole che attuano strategie paesistiche coerenti con l'obiettivo del mantenimento di una adeguata diversità produttiva e della articolazione dei valori paesistici come previsto all'art. 7, commi 3 e 4.

A tale scopo demanda al PO la definizione dei parametri tecnici attraverso cui valutare la coerenza tra tipologie di trasformazione degli assetti produttivi aziendali e valori del contesto paesaggistico come individuati dal PS ed eventualmente approfonditi in sede di redazione del PO.

#### **TA 4. Sviluppo delle attrezzature ricettive**

Il PS incentiva lo sviluppo dell'offerta strutturata di attrezzature ricettive privilegiando la realizzazione di servizi di agriturismo, bed & breakfast ed attività turistico-ricettive in genere che si caratterizzano per la presenza di attività complementari mirate a destagionalizzare la domanda. In particolare sono da incentivare servizi quali quelli associati del settore turistico-congressuale, della cura e del benessere della persona, dell'aggiornamento per la conoscenza delle lingue, della cultura ecologica, ambientale ed enogastronomica.

Il PS agevola a tale fine il recupero degli edifici esistenti, compatibilmente con l'esigenza di tutelare la conservazione delle risorse essenziali del territorio.

Il Piano Operativo, in ogni contesto paesistico locale, definirà criteri e parametri per la localizzazione delle attività qui richiamate secondo i principi:

- di mantenimento del paesaggio di cui all'art. 13,
- della attuazione delle strategie paesaggistiche di cui all'art. 2, comma 15 e dell'art. 8, comma 2
- della verifica degli obiettivi generali di cui all'art. 7 comma 2, lettera b, e della conservazione dell'immagine rappresentativa di cui al comma 2 dell'art. 8.

È comunque consentita alle aziende agricole dotate di fondi di superficie non inferiore ai minimi la realizzazione nel territorio rurale di nuove attrezzature turistico-ricettive ad integrazione dell'attività agricola - "alberghi di campagna" -, costituite da strutture alberghiere di media dimensione (ciascuna di massimo 50 posti letto) da localizzare in contiguità con nuclei poderali esistenti in modo da rafforzarne la struttura insediativa.

L'ammissibilità di tali interventi è in ogni caso condizionata al rispetto delle seguenti condizioni:

- vincolo di indivisibilità dall'azienda agricola;
- impegno al mantenimento di una congrua estensione di territorio agricolo;
- tipologia edilizia e insediativa a carattere compatto e aggregato, con configurazioni tipiche del contesto rurale e forte connotazione funzionale e paesaggistica degli spazi aperti e delle infrastrutture di accesso carrabile;
- compatibilità con i caratteri storico-architettonici del contesto e con la tutela degli edifici e degli elementi di pregio architettonico e di valore storico-documentale.

La Superficie Utile Lorda edificabile massima ammissibile per tale tipologia di ricettività è stabilita in 3.330 mq., corrispondenti a complessivi 100 posti letto e quindi al massimo due nuove strutture.

Il PS prevede inoltre la possibilità di realizzare strutture turistico-ricettive, attraverso la riconversione di strutture rurali esistenti dismesse, per una Superficie Utile Lorda complessiva di 7.670 mq., corrispondenti a 160 posti letto. Le previsioni potranno essere inserite nello strumento operativo solo previo parere favorevole della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

I progetti di tutte le strutture ricettive nel territorio rurale dovranno garantire una elevata qualità della progettazione sotto il profilo paesaggistico-ambientale e tutelare eventuali sistemazioni agrarie tradizionali e manufatti di valore storico-documentale. Per i nuovi insediamenti dovranno essere adottate modalità insediative e tipologie coerenti con il contesto rurale, evitando l'introduzione di elementi riferibili a connotazioni urbane o suburbane; dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie e materiali appartenenti al contesto tradizionale rurale ed analogamente si dovranno utilizzare specie arboree e/o arbustive coerenti all'ambito locale.

#### **3. Invarianti**

Il PS assume come invarianti strutturali per il sistema dei territori aperti:

- **la tutela delle aree ad elevata vulnerabilità ambientale quali le zone di ricarica delle falde idriche, le aree boscate su pendii a forte acclività, le aree in frana;**
- **le aree ASIP (aree strategiche per gli interventi di prevenzione) così come definite dall'art. 10 delle norme del PAI;**
- **le emergenze paesistico-geologiche (geositi), individuabili nelle Tav. 10.2 e definiti nelle specifiche schede allegate alla relazione geologica;**
- **la tutela delle aree agricole, ovvero le aree utilizzate per attività agricole e le aree recuperabili**

per tali attività;

- l'equilibrio fra dotazione di risorse energetiche derivanti da fonte eolica e sostenibilità paesaggistica ambientale del territorio comunale
- la prevalenza delle strategie di conservazione attiva nei contesti della Conca del Cotone e di Pomonte – paesaggi di notevole rilevanza storico-culturale per la presenza di emergenze archeologiche e storiche di particolare valore e la sostanziale integrità dei caratteri paesistici consolidati
- la prevalenza delle strategie di riqualificazione nei contesti delle Colline di Scansano e dell'Ombrone - paesaggi di accertata rilevanza paesistica parzialmente modificati a seguito di trasformazioni recenti degli assetti insediativi e agrari ed al sovrautilizzo delle risorse primarie.

#### 4. Prescrizioni generali per la tutela di territori aperti

a) Per la tutela della risorsa acqua:

a1) si deve mirare al raggiungimento del massimo risparmio idrico ed incrementare la cultura della tutela della risorsa perseguendo i seguenti obiettivi specifici:

- estendere, solo ove economicamente accettabile, il servizio alle frazioni non servite, soprattutto ove per motivi idrogeologici, non sia possibile il ricorso alla captazione da pozzo idropotabile (assenza della risorsa idrica nel sottosuolo);
- per le piccole frazioni e le case sparse, per le quali è difficile ipotizzare un collegamento con gli impianti di approvvigionamento pubblici, possono essere sfruttabili gli acquiferi riconosciuti nel territorio comunale di Scansano;

a2) occorre perseguire l'obiettivo di massima protezione della risorsa esistente, proteggendo gli acquiferi esistenti dall'eccessivo sfruttamento e dall'inquinamento, attraverso le seguenti azioni:

- ricerca di risorse aggiuntive rispetto agli acquiferi esistenti, soprattutto se con possibilità di ricarica limitata;
- regolamentazione delle captazioni da pozzi ad uso privato, soprattutto ove maggiore possa essere il rischio sovrasfruttamento della falda.
- censimento e adeguamento e regolamentazione dei pozzi esistenti come previsto dalle norme vigenti.

a3) è necessario mirare al miglioramento della qualità delle acque ricorrendo ad opere di:

- protezione delle aree più vulnerabili attraverso un efficace controllo degli scarichi antropici e delle attività potenzialmente impattanti;
- controllo e riduzione dell'uso di fitofarmaci e fertilizzanti nelle aree coltivate;

b) Per la tutela del suolo e sottosuolo:

b1) deve essere perseguito l'obiettivo di tutelare gli acquiferi e migliorare la qualità delle acque di falda attraverso le seguenti azioni:

- raccolta delle acque piovane e loro riuso per scopi diversi da quello idropotabile per limitare l'impiego delle risorse idriche sotterranee, laddove economicamente accettabile;
- adozioni di sistemi di approvvigionamento alternativo all'uso delle acque di falda (ad esempio, realizzazione di bacini e laghetti collinari);

b2) il Comune, sia attraverso i propri mezzi sia avvalendosi della collaborazione di ARPAT nonché degli altri servizi operanti sul campo, condurrà un costante controllo del territorio al fine di individuare punti scarico incontrollato dei rifiuti e provvedere alla rimozione degli scarichi abusivi di rifiuti e di sostanze potenzialmente inquinanti, per garantire la protezione di suolo, sottosuolo e falda.

b3) perseguire l'obiettivo di tutela delle aree naturali e di controllo delle pratiche agrarie prevedendo l'adozione di:

- fasce di rispetto dei corsi d'acqua anche mediante l'impianto di essenze arboree che costituiscano una fascia vegetata in grado di favorire i processi autodepurativi del corso d'acqua;
- pratiche di sistemazione idraulica del suolo, volte a ripristinare o mantenere una rete di invaso costituita da scoline, capifossi, terrazzamenti ed ogni possibile opera di rallentamento dei deflussi verso i corpi d'acqua recettori principali;
- mantenimento della rete idraulica minore e limitazione delle opere di tombinatura o di riduzione

dell'area di alveo inciso e di golena;

- favorire modalità costruttive che privilegino il mantenimento della capacità di infiltrazione nel suolo;
- b4) perseguire l'obiettivo miglioramento della sicurezza ambientale attraverso le seguenti modalità:
- ripristino e mantenimento delle naturali aree di esondazione dei corsi d'acqua;
  - divieto di copertura o tombamento dei corsi d'acqua e interruzioni o impedimenti al deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque intercettate. Qualora l'intervento previsto comporti l'interruzione e/o l'intercettazione della rete di deflusso delle acque superficiali si debbono prevedere ed attuare soluzioni ed opere atte a garantire il mantenimento dell'efficienza della rete stessa;
  - favorire il rapido smaltimento idrico di superficie nelle aree interessate da colture potenzialmente inquinanti per la presenza di nitrati;
  - ridurre il potenziale erosivo delle acque meteoriche attraverso la realizzazione di reti di scoline, scavate secondo curve di livello, capaci di allontanare acque di pioggia di forte intensità;
  - prevedere interventi di regimazione idraulica dei corsi d'acqua, di sistemazione dei versanti e, più in generale, di trasformazione del suolo, volti al miglioramento, al mantenimento e al recupero della stabilità idrogeologica del territorio con l'impiego delle tecniche dell'ingegneria naturalistica;
  - adottare criteri di realizzazione che, per tutti gli interventi che investono ampie superfici di territorio, contribuiscano a ridurre al minimo indispensabile le superfici impermeabili, favorendo l'infiltrazione e ritenzione temporanea delle acque meteoriche nel terreno;
  - prevedere interventi di impianto vegetazionale strutturati (tipologia delle specie e caratteristiche d'impianto) in modo da consentire una corretta regimazione delle acque superficiali, favorendo l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque meteoriche utilizzando specie arboree tipiche (autoctone) dell'area d'intervento.

c) Per la tutela della flora e della fauna:

adottare misure di tutela e di intervento tese alla ricerca di nuovi equilibri ecologici, per la conservazione delle specie animali autoctone e delle specie vegetali consolidate, limitando la pressione antropica che ha già ridotto e semplificato i livelli di biodiversità naturale ed agraria e ha ridotto la continuità ambientale. In particolare il PS ritiene necessario:

- tutelare la complessità del mosaico policolturale dei versanti collinari per la tutela dei valori di biodiversità agraria ad esso connessi limitando per quanto possibile gli accorpamenti colturali nonché l'eliminazione degli elementi di delimitazione delle parcelle (sieponali, siepi campestri, filari, boschi lineari) e degli esemplari arborei isolati o a gruppi;
- limitare gli interventi che comportino la trasformazione del patrimonio boschivo e conseguentemente degli habitat forestali e dei livelli di biodiversità naturale ad esso connessi;
- salvaguardare e potenziare le connessioni umide interambientali (Albegna, Trasubbie, Ombrone, Senna) i nodi di confluenza e il reticolo di scambio tra versanti collinari e aree vallive attraverso interventi di manutenzione, di recupero e di potenziamento delle aree di pertinenza fluviale da realizzare tramite difesa e accompagnamento dei processi naturali di ripresa vegetazionale; messa in sicurezza dal punto di vista idro-geomorfologico delle sponde dei corsi d'acqua attraverso interventi di sistemazione idraulica, reperimento di casse di espansione per l'invaso delle acque di piena, potenziamento della vegetazione ripariale.

## Art. 19 Sottosistemi territoriali aperti

Il PS prevede specifici obiettivi riferiti ai diversi contesti paesistici, articolati come al precedente art. 18, intesi come ambiti di funzionamento caratterizzati da diversi gradi di sostenibilità del rapporto tra risorse primarie, assetti agro-forestali, configurazioni ecologiche e sistemi insediativi.

Attraverso l'analisi del funzionamento del paesaggio, il PS fornisce una lettura integrata delle diverse risorse paesistiche analizzate in forma separata nel Quadro Conoscitivo (risorse storico-culturali, fisico-naturalistiche, assetti del suolo e sistemi insediativi); le pone in relazione con lo stato delle risorse primarie aria-acqua-suolo e con l'equilibrio delle configurazioni ecologiche; procede alle valutazioni relative alla sostenibilità dei diversi paesaggi. Nei sottosistemi territoriali aperti si applica la disciplina che distingue le aree a prevalente o esclusiva funzione agricola ai sensi dell'art. 18 comma 1.

### TA.CPL1 Colline di Scansano

#### TACPL 1.b la dorsale di Scansano e i crinali allungati di Poggioferro e Salaioli

Il P.S. riconosce la dorsale di Scansano e i crinali allungati di Poggioferro e Salaioli come ambito funzionale caratterizzato da una sufficiente sostenibilità del rapporto tra risorse primarie e usi consolidati del suolo e a rischio di progressiva omologazione e semplificazione del paesaggio agrario e riduzione di biodiversità.

#### TACPL 1.a il paesaggio collinare di Montorgiali e Pancole

Il P.S. riconosce il paesaggio collinare di Montorgiali e Pancole come ambito funzionale caratterizzato da una sufficiente sostenibilità del rapporto tra risorse primarie e usi del suolo con rischio di progressiva omologazione agraria e riduzione di biodiversità e caratterizzato anche da uno stato dinamico di pressione crescente delle strutture insediative sulle risorse primarie.

Il P.S. riconosce infatti nel paesaggio delle colline di Scansano una elevata permanenza dei rapporti tra usi e trame agricole ma individua nella più recente tendenza a investire in colture arboree specializzate (in particolare vigneti nelle aree basso collinari, nell'area di Montorgiali e Pancole) il rischio della progressiva scomparsa delle fasce di vegetazione naturale, delle macchie boscate e delle tradizionali sistemazioni del suolo che hanno contribuito nel tempo alla stabilità dei terreni. Il P. S. individua come aree a maggiore rischio quelle delle colline di Maiano dove sono già presenti diffusi fenomeni di instabilità che mostrano una pericolosa tendenza ad aumentare.

Nelle aree adiacenti il centro abitato di Scansano il P.S. riconosce come fattori di rischio le dinamiche di trasformazione della struttura insediativa (espansione lungo i versanti) che rischiano di alterare l'immagine consolidata del centro murato di altura.

Nelle aree adiacenti al centro abitato di Pancole (a circa due chilometri in direzione Polveraia) si segnala, come memoria storica, la vecchia discarica di Poggio Dormerita.

Il P.S. assume quindi come obiettivo prioritario per le colline di Scansano la salvaguardia della razionalità di funzionamento legata all'insieme di relazioni storiche e consolidate tra evoluzione biologica e attività antropiche (assetto insediativo, trame agricole, sistemi di coltivazione, selezione di specie) che hanno contribuito nel tempo alla creazione e al mantenimento di una straordinaria biodiversità agraria.

Il P.S. assume come relazione paesistica costitutiva del paesaggio consolidato delle colline di Scansano la sequenza costituita da crinali e pianori coltivati a prevalenza di colture intensive, presidiati da insediamenti rurali isolati, da valli con versanti di media e bassa pendenza caratterizzati da un'elevata policoltura con tessere di piccole dimensioni.

Il P.S. individua in particolare i seguenti **obiettivi specifici** per il CPL1:

- mantenimento del carattere di apertura spaziale e permeabilità visiva dei crinali e dei pianori che permette la riconoscibilità degli insediamenti rurali isolati. A tal fine sono da evitare impianti arborei densi sia in prossimità degli insediamenti che lungo le strade di crinale e di accesso agli insediamenti. Sono invece da incentivare gli inserimenti di alberature isolate con preferenza di specie forestali autoctone e specie agrarie tradizionali (da frutto), anche al fine del potenziamento locale della biodiversità naturale ed agraria.
- mantenimento attivo della complessità del mosaico policulturale dei versanti collinari quale principio razionale di tutela del suolo e immagine costitutiva del paesaggio agrario tradizionale e dei valori di



biodiversità ad esso connessi. A tal fine sono da evitare gli accorpamenti colturali nonché l'eliminazione degli elementi di delimitazione delle parcelle (sieponali, siepi campestri, filari, boschi lineari) e degli esemplari arborei isolati o a gruppi. Sono invece da incentivare le attività di commercializzazione e valorizzazione dei prodotti di nicchia connessi alla qualità biologica del contesto e alla immagine di equilibrata mescolanza colturale del paesaggio agrario storico.

- mantenimento e recupero della leggibilità del rapporto consolidato tra centro storico di sommità (Scansano, Montorgiali, etc) e spazio aperto - coltivato o boscato - dei relativi versanti collinari. A tal fine devono essere tutelati gli elementi di relazione - morfologica e paesistica - con il territorio circostante, in particolare le cerchie murarie, le porte ed i loro spazi aperti di pertinenza nonché le viste, gli affacci, le direzioni visive intenzionali, le porzioni di paesaggio agrario, le fasce di orti e di giardini connesse al centro storico.

- Luoghi identitari.

All'interno del CPL1 sono stati individuati i seguenti luoghi identitari:

Borgo Salaioli
Fonte al Carpine
Case Bardi
Civitella
La Croce
Il Petreto
Saragiolo

#### **TA.CPL2 Valli del Sanguinaio e del Mulino**

Il P.S. riconosce il paesaggio di bassa collina dei fossi Sanguinaio e Mulino come ambito funzionale caratterizzato da una sufficiente sostenibilità del rapporto tra risorse primarie e usi consolidati del suolo e a rischio di progressiva omologazione e semplificazione del paesaggio agrario e riduzione di biodiversità.

Il P.S. individua infatti nella progressiva crescita delle superfici specializzate a vigneto e, in minor misura, oliveto, con conseguente aumento delle dimensioni degli appezzamenti e tendenza all'accorpamento dei fondi, il rischio di una eccessiva semplificazione e omologazione del paesaggio agrario, con esiti controproducenti per la stabilità del suolo e per il funzionamento ecologico del territorio.

Il P.S. assume quindi come obiettivo prioritario per le basse colline del Sanguinaio e del Mulino la salvaguardia della razionalità di funzionamento che ha consentito il mantenimento del mosaico agricolo esistente garantendo un rapporto equilibrato tra qualità e redditività della produzione. In particolare il P.S. difende e incentiva l'uso razionale della risorsa suolo, sia dal punto di vista della selezione dei terreni idonei alla produzione del Morellino (per posizione, altitudine, esposizione), sia dal punto di vista delle tecniche di coltivazione e di sistemazione dei versanti al fine di evitare fenomeni di dissesto ed erosione.

Il P.S. assume come relazione paesistica costitutiva del paesaggio consolidato delle valli del Sanguinaio e del Mulino la sequenza di rilievi collinari ondulati coltivati prevalentemente a vigneto solcati dalle fossi che confluiscono nell'Albegna.

Il sottosistema territoriale aperto delle Valli del Sanguinaio e Mulino è sub-articolato in due ambiti paesaggistici: l'ambito 2.r dei rilievi e l'ambito 2.cp delle colline plioceniche.

Per entrambi gli ambiti il P.S. individua i seguenti **obiettivi specifici**:

- miglioramento paesistico delle vaste superfici a vigneto specializzato attraverso l'incentivo alle sistemazioni del suolo tradizionali e consolidate nelle sistemazioni agrarie collinari della Toscana meridionale (cavalcapoggio, girapoggio e spina) anche al fine della tutela della risorsa suolo e della qualità del vino (nella prospettiva di produzioni di qualità connesse a territori di qualità)
- l'incentivo alla tutela e al potenziamento (nuovo inserimento) di esemplari arborei isolati di specie tradizionali (in particolare da frutto) ai margini dei vigneti, secondo i modi tradizionali: alla testata del filare, lungo le strade di accesso, anche al fine di contrastare l'omologazione spaziale indotta dalla monocoltura viticola.

- l'incentivo alla realizzazione di cantine e annessi agricoli legati alla produzione vitivinicola di qualità architettonica e paesistica adeguate al livello di notorietà del marchio "Morellino", alle nuove esigenze di commercializzazione e promozione locale del marchio stesso, anche in rapporto con altre produzioni tipiche.

### **TA.CPL3 Media Albegna e Pomonte**

Il P.S. riconosce il paesaggio della media valle dell'Albegna e di Pomonte come ambito funzionale caratterizzato da una elevata sostenibilità del rapporto, tendenzialmente stabile, tra risorse primarie assetti del suolo e sistemi insediativi.

Il P.S. individua infatti nella sequenza dei poggi boscati della media valle (rilievi isolati dei poggi Montaperto, Ghiaccioforte, poggio Marcucci, poggio del Tesoro, Pomonte), un elemento di forte identità e riconoscibilità sia per la presenza di aree boscate lungo i versanti (boschi cedui di querce) sia per la permanenza di trame e assetti insediativi consolidati.

Il PS assume quindi come obiettivo prioritario per il paesaggio della media valle dell'Albegna e di Pomonte la salvaguardia della razionalità di funzionamento, storica e consolidata, legata all'uso agricolo e insediativo delle aree più stabili e pianeggianti (pianori sommitali) e al permanere del bosco sui versanti più acclivi e instabili.

In particolare il PS riconosce come risorse identitarie e simboliche peculiari del territorio di Scansano, da tutelare e valorizzare gli insediamenti archeologici e storici sulla sommità dei poggi (sito etrusco di Ghiaccioforte, fattoria Pomonte e borgo di servizio).

Il P.S. assume come relazione paesistica costitutiva del paesaggio consolidato della Media Albegna e di Pomonte la sequenza costituita dai poggi con le aree sommitali coltivate e caratterizzate dalla presenza di insediamenti archeologici e storici e dai versanti boscati.

In particolare il PS individua come **obiettivo specifico** il mantenimento del carattere di emergenza storica e morfologica dei poggi e della apertura spaziale dei pianori sommitali che permette la riconoscibilità degli insediamenti isolati di poggio.

A tal fine sono da evitare interventi che comportino la riduzione del patrimonio forestale di versante anche al fine di non alterare l'immagine consolidata dei poggi boscati e i livelli di biodiversità ad essa connessi. Sono invece da incentivare gli interventi di sistemazione e potenziamento delle aree forestali e il recupero ed il nuovo impianto di fasce arbustive di protezione ai margini delle formazioni boschive. Sono inoltre da incentivare gli interventi di riqualificazione e valorizzazione degli insediamenti storici sommitali anche attraverso azioni di valorizzazione turistica rivolte ad una utenza qualificata e tendenzialmente stagionalizzata.

- Luoghi identitari.

All'interno del CPL3 è stato individuato il seguente luogo identitario: Fattoria di Pomonte

### **TA.CPL4 Alta Albegna e Fiascone**

Il P.S. riconosce il paesaggio dell'alta valle dell'Albegna e del torrente Fiascone come ambito funzionale caratterizzato da una sufficiente sostenibilità del rapporto tra risorse primarie e usi consolidati del suolo e a rischio di progressiva omologazione e semplificazione del paesaggio agrario e riduzione di biodiversità.

Il P.S. individua infatti nel progressivo ampliamento delle superfici a seminativo, a scapito di oliveti, vigneti e seminativi arborati, il rischio di riduzione della biodiversità agraria e di innesco di fenomeni di dissesto a seguito della trasformazione e cancellazione di sistemi dei tradizionali sistemi di manutenzione e sistemazione del suolo.

Il P.S. individua inoltre nella semplificazione delle trame agricole la causa della progressiva riduzione degli elementi naturali (filari, siepi, sieponali, gruppi arborei e macchie) che, oltre a contribuire alla stabilità del suolo, costituiscono la rete di microconnessione ecologica all'interno della matrice agricola collinare.

Il P.S. assume quindi come obiettivo prioritario per il funzionamento del paesaggio dell'Alta Albegna e del torrente Fiascone la tutela e il potenziamento della rete di elementi vegetazionali che costituiscono un significativo residuo della fitta rete di siepi campestri, sieponali, filari, fasce boscate e fasce di vegetazione ripariale che delimitavano i campi coltivati della Riforma agraria e che segnalano la fitta rete di drenaggio naturale (torrenti, fossi, impluvi).

Il P.S. assume come relazione paesistica costitutiva del paesaggio consolidato dell'Alta Albegna e del torrente Fiascone la rete di microconnessioni ecologiche e paesistiche connessa alla policoltura collinare (appoderamento dell'Ente Maremma).

In particolare il PS individua i seguenti **obiettivi specifici**:

- recupero e potenziamento degli elementi lineari del paesaggio agrario ed in particolare delle siepi campestri, degli arbusteti, dei sieponali e dei filari fino a costituire una rete minore di corridoi ecobiologici;
- regimazione delle acque e consolidamento del suolo, attraverso tecniche della bioingegneria e potenziamento della vegetazione arboreo-arbustiva presente finalizzata a prevenire e, comunque, ad evitare i dissesti (riducendo quelli eventualmente già presenti) anche a mezzo di azioni diffuse di miglioramento delle caratteristiche del suolo; a tal fine la realizzazione di insediamenti ed infrastrutture eventualmente compatibili è comunque condizionata alla realizzazione, contestuale e garantita, di concrete ed adeguate misure di minimizzazione degli impatti sul suolo e sulle linee di deflusso idrico.

### **TA.CPL5 Conca del Cotone**

Il P.S. riconosce il paesaggio della Conca del Cotone come ambito funzionale caratterizzato da una sufficiente sostenibilità del rapporto tra risorse primarie e usi consolidati del suolo e a rischio di progressiva omologazione e semplificazione del paesaggio agrario e riduzione di biodiversità.

In questo contesto, caratterizzato da un'elevata permanenza dei rapporti tra insediamenti, collegamenti e usi del suolo, il PS riconosce come principale fattore di rischio la diffusione della agricoltura intensiva con conseguente compromissione degli equilibri ecologici (riduzione di aree boscate, di elementi vegetazionali quali filari, gruppi arborei, fasce di vegetazione ripariale) e della stabilità idro-geologica.

Il P.S. assume quindi come obiettivo prioritario la tutela della funzionalità del bacino idrografico del fiume Senna, intesa sia come equilibrio idro-geomorfologico che come continuità ecologica delle linee d'acqua delle fasce di vegetazione ripariale, ma anche come leggibilità dei sistemi di permanenze storiche (insediamenti fortificati di presidio della conca, viabilità storica).

Il P.S. assume come relazione paesistica costitutiva del paesaggio consolidato della Conca del Cotone la sequenza di valli e versanti ondulati con ampie aree coltivate e impluvi boscati convergenti verso il fiume Senna.

In particolare il PS individua i seguenti **obiettivi specifici**:

- mantenimento della funzionalità idrogeologica ed ecologica dello spazio interno della conca attraverso l'incentivo di interventi di sistemazione idrogeologica con particolare attenzione agli aspetti di regimazione delle acque del bacino del fiume Senna, di consolidamento del suolo (attraverso tecniche della bioingegneria e incentivazione delle sistemazioni agrarie tradizionali) e di potenziamento della vegetazione arboreo-arbustiva presente ai margini dei campi, sulle scarpate, sui versanti ad elevata pendenza.
- mantenimento della percezione del profilo morfologico che racchiude la conca del Cotone. A tal fine sono da evitare interventi di alterazione dello skyline sia per "sottrazione" (frane, erosioni, escavazioni) sia per "aggiunta" (nuova edificazione, infrastrutture tecnologiche, impianti e strutture connesse alla produzione energetica)
- miglioramento paesistico delle vaste superfici a vigneto specializzato dell'area di Montepò attraverso l'incentivo alle sistemazioni del suolo tradizionali e consolidate nella sistemazione agrarie collinari della Toscana meridionale (cavalcapoggio, girapoggio e spina) anche al fine della tutela della risorsa suolo e della qualità del vino .
- recupero e valorizzazione degli insediamenti storici di presidio della Conca (castello e Mulino del Cotone ) e della viabilità storica di collegamento anche attraverso il recupero e la valorizzazione dell'antico tracciato della via Clodia, assunta come nuova direttrice di fruizione turistica che associa l'esperienza dell'attraversamento alla offerta di servizi di accoglienza, ristoro, vendita dei prodotti di qualità locali.

- Luoghi identitari:

All'interno del CPL5 sono stati individuati i seguenti luoghi identitari:

Poggi di Polveraia

Giuncaia

### **TA.CPL6 Valle dell'Ombrone**

Il P.S. riconosce il *paesaggio delle colline e della valle dell'Ombrone* come ambito funzionale caratterizzato da una sufficiente sostenibilità del rapporto tra risorse primarie e usi del suolo con rischio di progressiva omologazione agraria e riduzione di biodiversità e caratterizzati anche da uno stato dinamico di pressione crescente delle strutture insediative sulle risorse primarie.

Il PS individua infatti nell'accorpamento dei fondi, nell'aumento delle dimensioni degli appezzamenti con colture arboree il rischio di una eccessiva semplificazione e omologazione del paesaggio agrario della bonifica, con esiti controproducenti per il drenaggio del suolo (garantito da una fitta rete di canali che rischia di essere cancellata) e per il funzionamento ecologico del territorio (riduzione di macchie boscate, siepi, filari).

Il PS individua inoltre come rischio il graduale "rotolamento a valle" dei centri abitati particolarmente evidente nella densificazione dei nuclei rurali e nella diffusione di nuove tipologie insediative (in prevalenza case plurifamiliari e palazzine).

Il PS assume quindi come obiettivo prioritario la tutela della razionalità di funzionamento del paesaggio di bonifica, legata alla costante necessità di manutenzione delle opere idrauliche, degli elementi vegetazionali (filari, siepi).

Il P.S. assume come relazione paesistica costitutiva del paesaggio dell'Ombrone la trama della bonifica costituita da vaste aree a seminativo irriguo, dalla rete dei canali di drenaggio e irrigazione segnalati da fasce arboree e arbustive, la rete delle strade poderali e dei centri rurali.

Il sottosistema territoriale aperto della Valle dell'Ombrone è sub-articolato in due ambiti paesaggistici: l'ambito 6.r dei rilievi e l'ambito 6.cp delle colline plioceniche.

Per entrambi gli ambiti il PS individua i seguenti **obiettivi specifici**:

- mantenimento della funzionalità della rete di drenaggio e irrigazione. A tal fine sono da evitare interventi di compromissione (riduzione, interruzione, etc) dei canali e delle opere idrauliche, sono invece da incentivare gli interventi di sistemazione e consolidamento spondale, e di lavorazione del suolo atti a garantire il corretto deflusso delle acque.
- recupero e miglioramento della funzionalità ecologica e della continuità paesistica degli elementi lineari quali filari, siepi, fasce riparali, attraverso interventi di potenziamento con specie autoctone e consolidate
- salvaguardia e valorizzazione dei caratteri tipologici degli insediamenti storici della bonifica. A tal fine i progetti di riqualificazione o di espansione relativi ai centri rurali, alle frazioni o ai nuclei isolati della pianura bonificata debbono essere coerenti con le morfologie del contesto paesistico e con i principi insediativi consolidati, favorire il recupero e guidare la reinterpretazione delle tipologie edilizie tradizionali, proporre sistemazioni a verde tradizionali interne o ai margini del costruito.

- Luoghi identitari.

All'interno del CPL6 è stato individuato il seguente luogo identitario: Madre Chiesa

### **TA.CPL7 Colle Fagiano**

Il P.S. riconosce il paesaggio di Colle Fagiano come ambito funzionale caratterizzato da una elevata sostenibilità del rapporto tra stato delle risorse primarie e usi del suolo ma con un progressivo sottoutilizzo e tendenza all'abbandono di collegamenti e insediamenti

In virtù della sua morfologia e della posizione di snodo tra le aree vallive dell'Ombrone e delle Trasubbie e le aree collinari di Pancole e del Cotone il PS riconosce infatti a Colle Fagiano il ruolo di area di filtro tra ambienti differenti e diversamente sottoposti a pressione antropica e quindi di possibile area di espansione (in termini ecologici sink) di specie animali e vegetali provenienti da aree più ricche e stabili dal punto di vista ecologico (come il contesto delle Trasubbie).

Il PS assume quindi come obiettivo prioritario la tutela e il potenziamento della funzione naturale di filtro e di affaccio rispetto agli ambienti vallivi ad elevata naturalità.

Il P.S. assume come relazione paesistica costitutiva del paesaggio consolidato di Colle Fagiano la sequenza di boschi cedui di versante, pianori sommitali a pascolo e seminativi arborati che caratterizzano l'emergenza morfologica ed ecologica del colle.

In particolare il PS individua i seguenti **obiettivi specifici**:

- salvaguardia e potenziamento della continuità degli scambi biologici nelle aree sommitali e nei versanti, attraverso il mantenimento e il potenziamento delle aree boscate (tramite interventi di forestazione naturalistica); il recupero ed il nuovo impianto di fasce arbustive di protezione ai margini delle formazioni boschive;
- salvaguardia e potenziamento della biodiversità naturale ed agraria. A tal fine sono da evitare gli accorpamenti colturali nonché l'eliminazione degli elementi di delimitazione delle parcelle (sieponali, siepi campestri, filari, boschi lineari) e degli esemplari arborei isolati o a gruppi.

#### **TA.CPL8 Trasubbie e Trasubbino**

Il P.S. riconosce il paesaggio del fosso delle Trasubbie e Trasubbino come ambito funzionale caratterizzato da una elevata sostenibilità del rapporto tra stato delle risorse primarie e usi del suolo ma con un progressivo sottoutilizzo e tendenza all'abbandono di collegamenti e insediamenti.

Il PS individua infatti nell'area di confluenza tra fiume Ombrone, fosso delle Trasubbie e Trasubbino che racchiude il colle di Baccinello un ambito di particolare rilevanza ambientale anche per la significativa presenza di aree in rinaturalizzazione.

Il PS assume come obiettivo prioritario la salvaguardia e il potenziamento ambientale (interventi di bonifica, recupero e potenziamento) dell'area valliva.

Il P.S. assume come relazione paesistica costitutiva del paesaggio consolidato delle Trasubbie la sequenza di ambienti umidi di valle (linee d'acque, aree golenali, aree ripariali, isolotti ghiaiosi, etc.) e versanti caratterizzati da significativi fenomeni di ripresa vegetazionale spontanea.

Il sottosistema territoriale aperto delle Tra subbie e Trasubbino è sub-articolato in due ambiti paesaggistici: l'ambito 8.r dei rilievi e l'ambito 8.cp delle colline plioceniche.

Per entrambi gli ambiti il PS individua i seguenti **obiettivi specifici**:

- salvaguardia e potenziamento delle strutture ecologiche delle connessioni umide interambientali, dei nodi di confluenza e del reticolo di scambio tra versanti collinari e aree vallive attraverso interventi di manutenzione, di recupero e di potenziamento delle aree di pertinenza fluviale da realizzare tramite difesa e accompagnamento dei processi naturali di ripresa vegetazionale; messa in sicurezza dal punto di vista idro-geomorfologico delle sponde dei corsi d'acqua attraverso interventi di sistemazione idraulica, reperimento di casse di espansione per l'invaso delle acque di piena, potenziamento della vegetazione ripariale;
- recupero e valorizzazione paesistica e funzionale delle fasce fluviali per la realizzazione di aree attrezzate per il gioco e le attività sportive libere attraverso la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali. A tal fine deve essere incentivato il recupero della antica ferrovia dismessa (di collegamento tra Grosseto e l'area industriale di Baccinello) come *greenways* lungo il fiume anche in rapporto alle nuove opportunità del turismo naturalistico e dell'educazione ambientale connesse al recente riconoscimento dell'area come S.I.C. (Sito di importanza comunitaria) ai sensi direttiva Habitat e al progetto del Centro didattico ambientale di Baccinello.

#### **TA.CPL9 Murci**

Il P.S. assume come relazione paesistica costitutiva del paesaggio consolidato di Murci la sequenza di ambienti forestali di versante, nei diversi stadi di evoluzione, e di pascolo sommitale della dorsale dell'Amiata. Riconosce inoltre il paesaggio di Murci come ambito funzionale caratterizzato da una elevata sostenibilità del rapporto, tendenzialmente stabile, tra risorse primarie assetti del suolo e sistemi insediativi. Carattere distintivo di questo paesaggio alto collinare è la successione di ambienti forestali, nei diversi stadi evolutivi, (pascolo, pascolo cespugliato, bosco misto) tipici dell'area sub-montana appenninica ed esito di una significativa ripresa vegetazionale delle aree agricole abbandonate negli ultimi cinquanta anni. Il P.S. riconosce inoltre una sostanziale permanenza degli assetti insediativi consolidati, centri abitati e nuclei insediativi di crinale, con una tendenza all'abbandono e alla perdita di senso di alcuni insediamenti sparsi e della viabilità minore ad essi collegata.

Il PS assume come obiettivo prioritario il potenziamento ambientale (interventi di bonifica, recupero e potenziamento) e l'incentivazione delle pratiche agricole tradizionali, in particolare silvicoltura e allevamento.

## Art. 20 Reti di connessioni

### 1. Articolazioni

Il PS individua le principali reti di connessioni funzionali necessarie per strutturare le interdipendenze interne al territorio comunale e le sue relazioni con l'esterno. Rinvia al Piano Operativo la definizione delle reti di importanza locale, che dovranno comunque essere coerenti con la gerarchia funzionale definita dal PS.

In particolare articola gli obiettivi specifici di programma secondo le seguenti categorie di reti:  
infrastrutture viarie;  
trame paesistico-ambientali;  
trame storico-paesistiche.

### 2. Obiettivi specifici

#### R.MOB. Infrastrutture viarie

##### MOB 1. Gerarchizzazione della rete

La rete viaria di programma viene articolata con riferimento alle principali funzioni svolte per garantire la accessibilità al sistema insediativo di Scansano.

Il PS individua una classificazione funzionale secondo una gerarchia di ruoli delle componenti principali della rete di progetto.

La gerarchizzazione della rete articola le caratteristiche prestazionali delle diverse categorie di strade, che saranno poi definite compiutamente nel Piano Operativo.

Con riferimento a quanto riportato nelle tavv. 2a e 3 di Piano, si definiscono le seguenti categorie funzionali:

#### A. Rete secondaria - Tipo C2 (D.M. 5/11/2001)

##### A1 - Collegamento territoriale

Ripercorre la direttrice viaria della ex s.s. n. 322 delle Collacchie, connettendo longitudinalmente l'intero territorio comunale e legando, con il by-pass del centro urbano di Scansano, le direttrici viarie lungo le valli dell'Ombrone (a nord) e dell'Albegna (a sud), dove sfiora in due tronchi rispettivamente verso Pomonte-Manciano e lungo la s.p. 146 Aquilaia verso Orbetello.

Le prestazioni da assicurare per questa viabilità sono quelle di una media capacità di smaltimento del traffico di persone e di merci, di un incremento notevole della sicurezza per la mobilità debole lungo il percorso e nelle intersezioni, con particolare attenzione all'attraversamento dei piccoli nuclei urbani da riqualificare, in corrispondenza dei quali si prevede laddove possibile una circonvallazione locale. La funzione prevalente è riferita allo spostamento longitudinale di breve/media distanza, al servizio di numerosi punti di intersezione con la viabilità di collegamento e distribuzione locale.

##### A2 - Collegamenti principali

Collegano trasversalmente la direttrice di collegamento territoriale, da un lato incrociando il centro urbano di Scansano lungo la ex s.s.323 del Monte Amiata e più a nord la s.p. 9 dell'Aione, dall'altro ripercorrendo la direttrice valliva dell'Ombrone lungo la s.p.24 di Fronzina verso Baccinello.

Le prestazioni da assicurare su queste infrastrutture sono quelle di una media/bassa capacità di smaltimento del traffico di persone e di merci, di una attenzione alla sicurezza per la mobilità debole lungo il percorso e nelle intersezioni, con specifica attenzione all'inserimento paesaggistico ed all'attraversamento nuclei di Murci e Poggioferro. La funzione prevalente è quella dello spostamento trasversale di breve/media distanza a servizio della viabilità di collegamento e distribuzione locale.

#### B. Rete locale - Tipo F (D.M. 5/11/2001)

##### B1 - Collegamenti secondari

Sono interessate le infrastrutture che connettono la rete principale con i collegamenti locali, articolando i rapporti tra i differenti contesti paesaggistici. Le prestazioni da assicurare sono quelle dell'inserimento paesaggistico, dell'adeguamento funzionale, della riqualificazione e recupero di tutte le

componenti degli itinerari attuali (banchine, alberature, fossati, sentieri).

#### B2 - Collegamenti locali

E' ricompresa la viabilità a servizio e per il collegamento degli insediamenti locali. Le prestazioni da assicurare sono quelle di un'accessibilità finale data la prossimità ai punti di origine e destinazione, da realizzare con velocità ridotta, privilegiando la sicurezza dello spostamento e la riqualificazione e recupero di tutte le componenti degli itinerari attuali (banchine, alberature, fossati, sentieri).

#### B3 - Collegamenti minori

E' ricompresa la viabilità minuta di penetrazione nel territorio aperto. Le prestazioni da assicurare mirano ad una sostanziale conservazione delle condizioni esistenti, fatti salvi gli interventi minimi di messa in sicurezza degli itinerari attuali.

### MOB 2. Nodi principali di rete

I Nodi principali di rete sono i punti di incontro delle diverse tipologie di rete stradale (principale e secondaria) e delle diverse modalità di spostamento (veicolare, ciclabile, pedonale). Costituiscono il raccordo tra il sistema delle infrastrutture per la mobilità ed il sistema degli insediamenti e sono da considerare come le porte di accesso al sistema complessivo.

Il PS definisce la gerarchia dei nodi di interscambio e degli ingressi urbani, considerando sia le provenienze territoriali che quelle di carattere locale.

La gerarchia funzionale dei nodi principali si articola in:

a) Nodi di interscambio territoriale: PT1. Clodia/Collacchie; PT2. Scansano; PT3. Pomonte.

b) Nodi di interscambio urbano.

Per i Nodi principali di rete il Piano strutturale si pone l'obiettivo generale di raggiungere il miglior compromesso possibile tra le seguenti prestazioni:

- conseguire i livelli di servizio assegnati alle componenti della rete stradale principale e secondaria descritta;
- soddisfare tutte le esigenze di fruizione che si sovrappongono nel nodo, ponendo particolare attenzione alle modalità di spostamento non veicolari che realizzano l'integrazione con i servizi e le attività localizzate nel nodo;
- migliorare (con elementi di arredo, materiali, alberature, monumenti) la percezione, la riconoscibilità e la fruibilità (veicolare, pedonale, ciclabile) delle strutture territoriali circostanti il nodo.

### MOB 3. Riqualificazione delle reti esistenti

L'obiettivo prioritario da raggiungere riguarda il miglioramento della sicurezza stradale. Oltre l'adozione di provvedimenti di organizzazione della circolazione che favoriscano anche nella rete locale la separazione delle componenti del traffico motorizzato, si dovranno prevedere interventi articolati: da quelli a carattere strutturale (restringimenti di carreggiata, inserimenti di rotatorie compatte) agli interventi localizzati (pavimentazioni rialzate, disassamento dell'asse stradale, bande sonore, allargamento marciapiedi, segnalazione attraversamenti pedonali).

Il Piano Operativo definirà le sezioni stradali ed i materiali utilizzabili per la realizzazione di nuovi tratti delle infrastrutture viarie nel rispetto della normativa vigente per la costruzione delle strade.

### MOB 4. Nuove infrastrutture viarie

Il PS individua le nuove opere più importanti per migliorare il funzionamento del sistema della mobilità, rinviando al PO la definizione delle reti minori e le discipline di regolazione per il loro uso. Sono opere prioritarie i completamenti:

- del by-pass del centro urbano di Scansano lungo la ex s.s.322 delle Collacchie;
- del collegamento tra Polveria e la s.p. 24 di Fronzina, con l'attraversamento dei torrenti Trasubbie e Trasubbino.

Il Piano Operativo definirà le sezioni stradali ed i materiali utilizzabili per la realizzazione delle nuove infrastrutture viarie.

### MOB 5. Nuove dotazioni di parcheggi urbani e territoriali

Il PS incrementa la dotazione di parcheggi pubblici a servizio dell'intero territorio e del centro urbano di Scansano, articolando l'offerta in parcheggi territoriali e parcheggi urbani.

I parcheggi territoriali, destinati soprattutto a turisti, visitatori e consumatori, sono localizzati in



corrispondenza dei nodi di interscambio territoriale di cui al precedente comma MOB2. La loro consistenza complessiva non sarà inferiore a 60 posti auto.

I parcheggi urbani, destinati a consumatori, residenti e turisti, sono localizzati in corrispondenza dei nodi di interscambio urbano di cui al precedente comma MOB2. La loro consistenza complessiva non sarà inferiore a 140 posti auto.

	Posti Auto previsti	Mq (*)
Parcheggi Territoriali	60	1.500
Parcheggi Urbani	140	3.500
Totale	200	5.000
(*) E' stato assunto per un posto auto il valore di 25 mq di superficie.		

#### R.TPA Trame paesistico-ambientali

Le trame paesistico-ambientali sono individuate sia in relazione ai valori, ai rischi, alle potenzialità agricole ed alla sensibilità eco-biologica di ciascuna di esse, sia con riferimento al complesso delle relazioni e degli scambi che interconnettono contesti paesaggistici differenti.

##### TPA 1. Connessione interambientale dorsale

Il PS promuove la tutela e la valorizzazione della connessione lungo la fascia sommitale della direttrice dell'Amiata. L'ambito è deputato a svolgere una duplice funzione:

- verso est, partendo da Poggioferro, per le sue caratteristiche di scarsità di insediamenti, consistente presenza di aree boscate e stabilità ecosistemica, costituisce un elemento decisivo nella difesa della naturalità e potenziamento della biodiversità;
- muovendo dal nucleo urbano di Scansano verso il mare, per le sue caratteristiche di complementarità tra il profilo naturale ed il centro storico, nonché di elevata biodiversità agraria ed ambientale, svolge un ruolo essenziale nella conservazione attiva del patrimonio paesaggistico.

##### TPA 2. Connessioni interambientali vallive

Il PS promuove la tutela e la valorizzazione delle connessioni umide che, mettendo in comunicazione ambienti e paesaggi diversi, consentono e favoriscono lo scambio eco-biologico e lo sviluppo della biodiversità.

Gli ambiti di confluenza tra le diverse direttrici di connessione rappresentano aree ad elevata sensibilità ambientale che comportano costanti azioni di tutela.

##### TPA 2.1. Connessione dell'Albegna

La connessione umida lungo il fiume Albegna deve contribuire ad assicurare un elevato grado di qualità ambientale dei contesti paesaggistici, grazie agli apporti di acqua, depositi fluviali, specie animali e specie vegetali, favorendo lo sviluppo della biodiversità.

##### TPA 2.2. Connessione dell'Ombrone e delle Trasubbie

La connessione umida articolata tra il fiume Ombrone ed i torrenti Trasubbie e Trasubbino, deve fungere da contenitore ecologico (ecosistema acquatico-umido) e da condotto (canale/veicolo di spostamento di animali, semi, geni), costituendo l'habitat appropriato per la rigenerazione e la proliferazione delle specie autoctone, anche in funzione di ricolonizzazione dei paesaggi circostanti.

##### TPA 2.3. Connessione del Senna

La connessione umida definita dal bacino del torrente Senna deve contribuire a limitare i rischi di compromissione degli equilibri ecologici e della stabilità idro-geologica legati alla diffusione dell'agricoltura intensiva, mantenendo la continuità ecologica della linea d'acqua e delle fasce di vegetazione ripariale.



### R.TSP Trame storico-paesistiche

Il PS individua il sistema degli trame storico-paesistiche enucleando le permanenze di maggior valore secondo quanto riportato nella tav.2a di Piano.

Il PS ne promuove la tutela e valorizzazione, anche configurandoli come itinerari di visita al fine sia di valorizzare le risorse naturalistiche-storico-culturali diffuse sul territorio sia per migliorarne la fruibilità, con particolare riferimento alle antiche vie di dogana ed alle strade del vino.

In questo quadro il PS ripropone il tracciato della antica via Clodia, configurandolo come una grande direttrice di fruizione turistica che associa l'esperienza dell'attraversamento alla offerta di servizi di accoglienza, ristoro, vendita dei prodotti di qualità locali.

### **3. Invarianti**

Il PS assume come invarianti strutturali per le infrastrutture per la mobilità:

- **il completamento del by-pass del centro urbano di Scansano;**
- **la realizzazione dei nodi di interscambio urbano, da regolare con specifici progetti di paesaggio;**
- **messa in sicurezza ed adeguamento funzionale del collegamento territoriale lungo la ex s.s. 322 delle Collacchie;**
- **la valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e paesaggistica del progetto di attraversamento viario dei torrenti Trasubbie e Trasubbino.**

Il PS assume come invarianti strutturali per le trame paesistico-ambientali:

- **il recupero della continuità fisica e funzionale delle connessioni d'acqua e del suolo, necessaria per la continuità eco-biologica;**
- **la protezione ed il potenziamento delle fasce vegetazionali perialveari, anche attraverso la regolamentazione delle attività agricole di pertinenza;**
- **la protezione delle confluenze;**
- **la minimizzazione degli impatti ambientali legati al passaggio/localizzazione delle infrastrutture tecnologiche, anche attraverso la messa a dimora di impianti vegetali densi e l'interramento delle linee elettriche di media e alta tensione;**
- **la realizzazione di interventi sulla vegetazione orientati a tutelare e ampliare gli habitat idonei alle presenze faunistiche.**

Il PS assume come invarianti strutturali per le trame storico-paesistiche:

- **la tutela dei caratteri fisici, funzionali e di senso del tracciato dell'antica via Clodia e dei manufatti storici ed emergenze archeologiche ad essa riconducibili.**
- **La tutela e valorizzazione delle antiche vie di dogana connesse alle sorgenti d'acqua e fontanili.**

# Titolo IV QUADRO DELLE INVARIANTI E TUTELE

## Art. 21 Tutele paesaggistiche

Il PS sottopone a specifica tutela i beni paesaggistici e ambientali come identificati e valutati nel Quadro Conoscitivo e come regolati nelle norme di cui agli artt. 7, 8, 18, 19, 20. In particolare, ai fini delle priorità di salvaguardia, individua le seguenti categorie di riferimento: Aree di rilevante pregio ambientale-paesaggistico (ARPAP); Beni paesaggistici estesi; Beni paesaggistici puntuali, come riportati nella Tav. 4b di Piano.

### 1. Aree di rilevante pregio ambientale-paesaggistico (ARPAP)

Per queste aree il PS persegue prioritariamente la salvaguardia dei caratteri identitari riconosciuti nel Quadro Conoscitivo e nelle presenti norme.

A tal fine detta le prescrizioni di seguito riportate, demandando al PO ulteriori approfondimenti finalizzati a: I. Tutelare l'uso del territorio da funzioni ed usi che possano compromettere i valori riconosciuti; II. Favorire e disciplinare interventi di recupero e riqualificazione di ambiti soggetti a fenomeni di degrado diffuso o localizzato; III. Garantire il corretto inserimento degli interventi di trasformazione attraverso la definizione di specifici criteri progettuali.

In questi ambiti di tutela ogni azione significativa di trasformazione del territorio è sottoposta obbligatoriamente alla valutazione preventiva di sostenibilità paesaggistico-ambientale di cui all'art. 29.

All'interno delle suddette aree non sono comunque consentite:

- nuove espansioni urbane, ad eccezione delle zone destinate a parco urbano non attrezzato;
- nuove infrastrutture primarie, villaggi turistici, campeggi, impianti sportivi e per lo spettacolo, sistemazioni esterne di tipo impermeabile; palificate, antenne, piloni o altri manufatti che alterino la morfologia esistente;
- alterazione di crinali, elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria, emergenze geomorfologiche quali calanchi e biancane;
- eliminazione di formazioni arboree, alberature stradali e poderali;
- attività estrattive; di scarico dei materiali di riporto e risulta da scavi; eliminazione di alberi caratteristici del paesaggio, sia isolati che a gruppi; rimboschimento con specie non autoctone.

#### ATP 1. Ghiaccioforte;

Nell'area circostante il sito archeologico di Ghiaccioforte come individuata dalla tav.4b, e in particolare nei versanti collinari, fatti salvi gli interventi previsti tramite programmi aziendali, per i quali il PO dovrà specificare limiti e modalità, sono consentiti esclusivamente interventi di conservazione, consolidamento e ripristino delle condizioni ambientali riconosciute come valore dal PS, art. 19 comma TACPL3 (Media Albegna e Pomonte).

Sono ammessi altresì gli interventi di valorizzazione dell'area archeologica con la riapertura degli antichi itinerari di accesso dal fiume Albegna. Sono consentite sistemazioni per la fruizione turistica del sito (servizi igienici, biglietteria, eventuale centro di documentazione) che non risultino dissonanti rispetto all'ambiente circostante per i materiali usati e per la dimensione degli spazi di servizio.

#### ATP 2. Cotone;

Nell'area circostante il sito storico di Cotone come individuata dalla tav. 4b, e in particolare nei versanti collinari, fatti salvi gli interventi previsti tramite programmi aziendali, per i quali il PO dovrà specificare limiti e modalità, sono consentiti esclusivamente interventi di conservazione, consolidamento e ripristino delle condizioni ambientali riconosciute come valore dal PS, art. 19 comma TACPL5 (Cotone).

Sono ammessi altresì gli interventi di recupero e valorizzazione dei siti storici e in particolare degli insediamenti storici di presidio della Conca (castello e Mulino del Cotone) con il ripristino della viabilità storica. Sono consentite inoltre sistemazioni per la fruizione turistica del sito (servizi igienici, biglietteria, eventuale centro di documentazione) e per la offerta di servizi secondo un progetto d'insieme che deve essere sottoposto preventivamente alla valutazione integrata di sostenibilità paesistico-ambientale di cui all'art. 29.

#### ATP 3. Montepò;

Nell'area circostante il sito storico di Montepò come individuata dalla tav. 4b, fatti salvi gli interventi previsti tramite programmi aziendali, per i quali il PO dovrà specificare limiti e modalità, sono consentiti esclusivamente interventi di conservazione, consolidamento e ripristino delle condizioni ambientali riconosciute come valore dal PS, art. 19 comma TACPL5 ( Cotone).

#### ATP 4. Montorgiali

L'area di pertinenza al centro storico di Montorgiali, come individuata nella tav. 4b è sottoposta alla disciplina di salvaguardia del PS. Sono dunque vietate opere che alterino il profilo esistente, nei suoi rapporti con il paesaggio circostante. Sono inoltre vietate opere di mobilità e impianti tecnologici fuori terra, salvo il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie alle connessioni impiantistiche. L'area è individuata per garantire la conservazione dell'immagine d'insieme e del centro storico di Montorgiali, nel quale saranno da conservare tutte le componenti che caratterizzano l'immagine del centro storico.

Il PS riconosce la vocazione di Montorgiali alle funzioni residenziali, di servizio e di accoglienza al turismo culturale. Spetta al PO di specificare la disciplina degli usi e le trasformazioni ammissibili nel centro urbano in rapporto con le prescrizioni sopra riportate, con particolare riferimento alla riqualificazione delle aree adiacenti al margine del centro storico.

#### ATP5. Siti di Interesse Regionale

Sono riconosciuti Siti di Interesse Regionale ai sensi della L.R. 56/2000:

- Medio corso del Fiume Albegna IT51A0021 (anche SIC e ZPS);
- Torrente Trasubbie IT51A0103 (non incluso nella rete ecologica europea Natura 2000).

Per questi siti valgono le misure di conservazione individuate dalla Regione Toscana nell'allegato alla D.G.R. 5 luglio 2004, n. 644, che vengono totalmente recepite dal presente piano, nonché le disposizioni generali della L.R. 56/2000 e s.m.i. e del PTC provinciale.

I piani ed i progetti proposti da soggetti pubblici o privati che abbiano relazioni territoriali dirette o indirette con questi siti sono accompagnati da uno studio per la valutazione d'incidenza come disciplinato dalla normativa sovraordinata vigente.

#### ATP6. Aree boscate

Sono le aree tutelate per legge di cui all'art. 142 del D.lgs. 42/04, lettera g) e pertanto sono comunque sottoposte alle disposizioni ivi contenute.

Valgono inoltre le prescrizioni di cui all'art. 18, comma TA1.2.a delle presenti norme.

### **2. Beni paesaggistici estesi**

Il PS assume come bene paesaggistico esteso da tutelare prioritariamente i paesaggi integri di accertata rilevanza come individuati nel Quadro Conoscitivo, e come riportati nella tav. 4b.

Il PS riconosce inoltre come beni paesaggistici estesi le zone di interesse archeologico e le fasce di rispetto delle acque, per i quali valgono comunque le disposizioni di cui all'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 e le disposizioni del PIT/PPR; agli elaborati cartografici di quest'ultimo si dovrà fare riferimento per l'individuazione dei beni paesaggistici.

In tutti i paesaggi suddetti ogni azione significativa di trasformazione del territorio è sottoposta obbligatoriamente alla valutazione preventiva di sostenibilità paesaggistico-ambientale di cui all'art. 29.

Si intendono per significative le seguenti azioni: nuova edificazione, opere di mobilità (nuovi tracciati stradali o modifiche rilevanti di quelle esistenti), opere tecnologiche (elettrodotti, captazioni, acquedotti, depuratori, serbatoi, antenne, impianti eolici), attività estrattive ed opere connesse, discariche per rifiuti solidi e fanghi.

### **3. Beni paesaggistici puntuali**

Il PS riconosce come beni paesaggistici puntuali le aree archeologiche tutelate; gli insediamenti fortificati tutelati; gli insediamenti monastici e pievi tutelate; i poderi di bonifica tutelati; i poderi e casali esistenti al 1883, come individuati nel Quadro Conoscitivo e riportati nella tav. 4b di piano.

Per i beni sottoposti a vincolo monumentale o archeologico valgono le disposizioni di cui all'art. 136 del

D.lgs. n. 42/2004.

I suddetti beni paesaggistici puntuali saranno oggetto di catalogazione e schedatura in fase di redazione del Piano Operativo, che provvederà a definire le norme specifiche relative agli interventi ed agli usi possibili.

## Art. 22 Tutele idrogeologiche

1. Le tavole “Carta delle aree a Pericolosità geologica”, “Carta delle aree a pericolosità idraulica”, “Carta e sezioni per MOPS” contengono la valutazione, per aree omogenee, del grado di pericolosità del territorio, relativamente alle cause che la determinano, secondo quanto indicato dal DPGR n. 53/R/11, dal PIT, dal PTCP e dalla normativa del Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Ombrone.

Tutti gli interventi di trasformazione e di cambio d’uso del suolo previsti dalla strumentazione urbanistica operativa e di dettaglio saranno attuati nel rispetto delle limitazioni imposte dalle condizioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica del territorio che sono articolate secondo quattro classi di pericolosità.

Le disposizioni contenute nel Piano Assetto Idrogeologico sono comunque sovraordinate alle presenti norme e ne costituiscono integrazione.

### 2. Pericolosità geologica

La “Carta delle aree a pericolosità geologica” individua zone omogenee del territorio all’interno delle quali si evidenziano i fattori geologici e geomorfologici, strutturali e dinamici, che si configurano come condizioni predisponenti il dissesto idrogeologico, secondo la seguente classificazione:

- Pericolosità geologica bassa (G.1): aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi;
- Pericolosità geologica media (G.2): aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%;
- Pericolosità geologica elevata (G.3): aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all’acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%;
- Pericolosità geologica molto elevata (G.4): aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza, aree interessate da soliflussi.

### 3. Pericolosità idraulica

La “Carta della delle aree a pericolosità idraulica” individua zone omogenee del territorio soggette ad allagamenti per eventi di piena con diversi tempi di ritorno secondo la seguente classificazione:

- Pericolosità idraulica bassa (I.1): aree collinari o montane prossime ai corsi d’acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
  - a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
  - b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a 2 metri rispetto al piede esterno dell’argine o, in mancanza, al ciglio di sponda;
- Pericolosità idraulica media (I.2): aree interessate da allagamenti per eventi compresi in tempi di ritorno tra 200 e 500 anni;  
fuori dalle aree urbane potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici rientrano in classe di pericolosità media le aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
  - a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
  - b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a 2 metri rispetto al piede esterno dell’argine o, in mancanza, al ciglio di sponda;
- Pericolosità idraulica elevata (I.3): aree interessate da allagamenti per eventi compresi in tempi di ritorno tra 30 e 200 anni;  
fuori dalle aree urbane potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità elevata le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a 2 metri sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda;
- Pericolosità molto elevata (classe I.4): aree interessate da allagamenti per eventi con tempi di ritorno inferiori a 30 anni; fuori dalle aree urbane potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:
  - a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
  - b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a 2 metri sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

#### **4. Pericolosità sismica locale**

Lo studio di Microzonazione Sismica di primo livello consente di valutare le condizioni di pericolosità sismica dei centri urbani secondo le seguenti graduazioni di pericolosità:

- Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4): zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; terreni suscettibili di liquefazione dinamica in comuni classificati in zona sismica 2;
- Pericolosità sismica locale elevata (S.3): zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; terreni suscettibili di liquefazione dinamica (per tutti i comuni tranne quelli classificati in zona sismica 2); zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e faglie capaci (faglie che potenzialmente possono creare deformazione in superficie); zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri;
- Pericolosità sismica locale media (S.2): zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3);
- Pericolosità sismica locale bassa (S.1): zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

## Art. 23 Territori rurali

1. Il PS definisce le aree ad esclusiva e a prevalente funzione agricola, così come indicate nella Tav. 3 di Piano, in coerenza con gli indirizzi e i criteri contenuti negli strumenti provinciale e regionale di governo del territorio ed in base alle risultanze del Quadro conoscitivo.

Tali aree costituiscono l'ambito di applicazione della disciplina degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica nel territorio rurale.

### 2. Norme comuni a tutto il territorio rurale.

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica si attuano conformemente alle vigenti disposizioni regionali e provinciali (P.T.C.), con le specificazioni di cui al presente articolo.

Per la costruzione di nuovi edifici rurali le superfici fondiari minime da mantenere in produzione da parte dell'imprenditore agricolo sono pertanto le seguenti:

- 3 ettari per vigneti specializzati e frutteti in coltura specializzata;
- 5 ettari per oliveti in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- 8 ettari per colture seminate e seminativo arborato;
- 15 ettari per castagneto da frutto effettivo;
- 30 ettari per arboricoltura da legno;
- 50 ettari per bosco ad alto fusto;
- 80 ettari per bosco misto, bosco ceduo, pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.

I Rapporti massimi tra volumi edilizi (esistenti e realizzabili) e superfici fondiari sono quelli stabiliti dal PTC.

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

Per tali ragioni si stabilisce il criterio generale di incentivare gli interventi a sostegno delle aziende agricole che si qualificano per il mantenimento delle diversificazioni colturali e paesaggistiche secondo quanto previsto all'art. 18, comma 2, TA4 (qualificazione del sistema agricolo locale).

#### 2.1 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

Gli interventi ammessi sono definiti dal PO sulla base della ricognizione del patrimonio edilizio esistente, in considerazione del pregio architettonico e/o del valore storico-documentale degli edifici e dei resede.

Il PO fissa criteri dettagliati e stabilisce particolari limiti al recupero del patrimonio edilizio esistente con mutamento della destinazione d'uso, nel perseguimento degli obiettivi di qualità paesaggistica e conservazione delle risorse fissati dal presente piano. Per gli edifici rurali a carattere specialistico di grandi dimensioni, i suddetti criteri e limiti dovranno contemplare anche il ridimensionamento e/o la diversa composizione architettonica dei volumi risultanti dalla riconversione, qualora ammessa, al fine di determinare un migliore inserimento nel contesto paesaggistico.

Nel recupero del patrimonio edilizio esistente con mutamento di destinazione d'uso sono ammesse unicamente le seguenti destinazioni, da disciplinare nel Piano Operativo anche con eventuale ricorso a strumenti attuativi:

- civile abitazione (con limiti dimensionali minimi per unità abitativa stabiliti dal PO);
- attività artigianali connesse con il territorio rurale di appartenenza, artigianato di produzione di beni artistici ed artigianato tradizionale (antichi mestieri);
- attività di servizio (comprese attività sportive compatibili con la fruizione dell'ambiente rurale come equitazione, escursionismo, fitness all'aperto, tiro con l'arco) e studi professionali compatibili;
- attività ricettive;
- attività commerciali al dettaglio limitatamente alla somministrazione di alimenti e bevande.

#### 2.2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

Gli interventi ammessi sono definiti dal PO sulla base della ricognizione del patrimonio edilizio esistente, in considerazione del pregio architettonico e/o del valore storico-documentale degli edifici e dei resede.

Il PO, nel perseguimento degli obiettivi di qualità paesaggistica e conservazione delle risorse fissati dal presente piano ed in coordinamento con le norme del P.T.C. provinciale, stabilisce criteri e limiti specifici per consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente con mutamento della destinazione d'uso

degli edifici non agricoli; il mutamento della destinazione d'uso potrà essere consentito per i seguenti casi:

- realizzazione di attività ricettive;
- realizzazione di attività commerciali al dettaglio limitatamente alla somministrazione di alimenti e bevande;
- realizzazione di spazi per artigianato di servizio, artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e con le abitazioni ed artigianato tradizionale (antichi mestieri).

Esclusivamente per gli edifici a destinazione artigianale e industriale o commerciale è possibile anche il riutilizzo a fini agricoli, ai sensi e nei modi di cui all'art. 75 della LR 65/2014.

### 2.3 Interventi di nuova costruzione di edifici rurali

Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero del patrimonio edilizio esistente anche per l'individuazione di nuove funzioni nell'ambito dell'azienda agricola, collegate con il mutamento o potenziamento degli ordinamenti produttivi, la costruzione di nuovi edifici rurali è ammessa solo se ne vengono dimostrate le necessità in rapporto alla conduzione aziendale.

La costruzione di nuovi edifici rurali da parte dell'imprenditore agricolo professionale che mantiene in produzione superfici non inferiori ai parametri minimi del P.T.C. provinciale deve essere approvata mediante il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.), con le modalità fissate dalla vigente normativa regionale e provinciale.

Per le aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale, fermo restando quanto disposto al successivo paragrafo 3 per ciascun contesto paesistico locale (CPL) in merito alle possibilità di nuova edificazione, il PO fissa modalità e criteri per gli interventi edilizi in conformità con i seguenti principi:

- le possibilità edificative si limitino alla sola realizzazione o ampliamento di n. 1 annesso agricolo per ciascun fondo;
- il concessionario sottoscriva un impegno a non alienare separatamente dal fondo il fabbricato concesso e a non mutarne la destinazione d'uso;
- obbligo di conservazione e, ove necessario, di miglioramento di tutti gli elementi caratteristici del paesaggio agrario – in particolare le sistemazioni agrarie tradizionali - presenti sul fondo;
- obbligo a demolire il fabbricato e ripristinare il sito al venir meno anche di uno solo degli impegni di cui ai punti precedenti.

Ad eccezione delle porzioni di territorio ricadenti nelle Aree di rilevante pregio ambientale-paesaggistico (A.R.P.A.P.) è consentita la realizzazione di manufatti temporanei nei limiti e con i criteri di cui alla vigente normativa regionale e nel rispetto delle disposizioni del PO.

I criteri dettagliati per gli interventi di nuova edificazione di edifici rurali sono stabiliti dal PO, conformemente agli obiettivi fissati e nel rispetto dei principi stabiliti dal presente piano, fermo restando quanto disposto al successivo paragrafo 3.

Per cantine ed altri grandi strutture dovrà essere privilegiata la realizzazione di volumi interrati o seminterrati, verificandone il corretto inserimento nel contesto paesistico.

### **3. Indirizzi specifici nei Contesti paesistici locali (CPL)**

Oltre a quanto disposto nei precedenti paragrafi per ciò che attiene la disciplina generale di applicazione delle vigenti norme edilizie ed urbanistiche in zona agricola, di seguito sono fissati gli indirizzi specifici per ciascun contesto paesistico locale, conformemente agli obiettivi di qualità paesaggistico-territoriale assunti ai precedenti articoli 8 e 19.

#### **CPL1 – *Colline di Scansano (funzione agricola: prevalente)***

##### **CPL 1.b – *Dorsale di Scansano e crinali allungati di Poggioferro e Salaioli.***

**Gli interventi di natura insediativa, sia nell'ambito dei Programmi di miglioramento agricolo ambientale che al di fuori di detti programmi, devono garantire l'attuale articolazione della maglia fondiaria, costituita in prevalenza da appezzamenti di dimensioni medio-piccole o piccole delimitati da componenti lineari (siepi, muretti, alberature) o estese (aree e fasce boscate) e presente anche in aziende ricadenti al di sopra dei minimi fondiari fissati dalla vigente normativa. È quindi il mosaico colturale e parcellare a prevalere sulla maglia insediativa. Per tali ragioni non devono essere alterati o ridotti i principali elementi costitutivi del paesaggio agrario per far spazio a nuovi insediamenti e loro pertinenze.**



A tal fine:

- Oltre a ricercare localizzazioni preferenziali presso siti già insediati, dovranno comunque essere evitate localizzazioni di nuovi fabbricati in prossimità di aree forestali, formazioni ripariali ed altre componenti naturali rilevanti dei fondi.
- I progetti ed i Programmi di miglioramento agricolo ambientale dovranno contenere chiari riferimenti descrittivi sulla presenza, stato di conservazione e consistenza degli elementi di paesaggio di cui all'art. 18 ed esplicitare impegni e criteri coerenti con il P.S. per il loro mantenimento ed eventuale potenziamento.
- Qualora i citati Programmi prevedano l'incremento o l'introduzione di colture legnose specializzate (olivo, vite, frutteto, arboricoltura da legno), dovrà essere perseguita la scelta preferenziale della ricostituzione o del completamento ed estensione di impianti già esistenti, se presenti, rispetto alla localizzazione di nuovi impianti non coerenti con la maglia colturale storicizzata, fatte salve le motivazioni di ordine idrogeologico e di stabilità dei pendii che non rendano possibile tale impostazione.

CPL 1.a – Paesaggio collinare di Montorgiali e Pancole.

**Gli interventi di natura insediativa, tanto nell'ambito dei Programmi pluriennali di miglioramento agricolo ambientale che al di fuori di detti programmi, devono garantire sia l'attuale articolazione della maglia fondiaria, dominata da appezzamenti per lo più delimitati da componenti lineari (siepi, muretti, alberature) o estese (aree e fasce boscate) e con un consistente patrimonio di piante camporili, sia la maglia insediativa prevalente, costituita da unità monopoderali in genere ben relazionate con la viabilità vicinale e comunale esistente.**

A tal fine:

- I principali elementi costitutivi del paesaggio agrario, quindi, non possono essere ridotti o alterati per far spazio a nuovi insediamenti e loro pertinenze, che andranno localizzati di preferenza presso siti già insediati o in ambiti con identità paesaggistica meno rilevante.
- Dovranno comunque essere evitate localizzazioni di nuovi fabbricati in prossimità di aree forestali, formazioni ripariali ed altre componenti naturali significative dei fondi, o in appezzamenti isolati privi di adeguata connessione con la viabilità rurale esistente.
- I progetti ed i Programmi di miglioramento agricolo ambientale dovranno contenere chiari riferimenti descrittivi sulla presenza, stato di conservazione e consistenza degli elementi di paesaggio di cui all'art. 18 ed esplicitare impegni e criteri uniformi con il P.S. per il loro mantenimento ed eventuale potenziamento.
- Qualora i citati Programmi prevedano l'incremento o l'introduzione di colture legnose specializzate (olivo, vite, frutteto, arboricoltura da legno, ecc.), dovrà essere perseguita la scelta preferenziale della ricostituzione o del completamento ed estensione di impianti già esistenti, se presenti, rispetto alla localizzazione di nuovi impianti che non siano in grado di rapportarsi con la maglia colturale storicizzata, fatte salve le motivazioni di ordine idrogeologico e di stabilità dei pendii che non rendano possibile tale impostazione.

Sono pertanto da evitare le semplificazioni del mosaico colturale e parcellare esistente per l'introduzione di colture specializzate o allevamenti intensivi.

CPL2 – ***Valli del Sanguinaio e del Mulino (funzione agricola: prevalente ed esclusiva)***

**Gli interventi di natura insediativa, tanto nell'ambito dei Programmi pluriennali di miglioramento agricolo ambientale che al di fuori di detti programmi, devono conformarsi alla maglia insediativa prevalente, costituita da unità monopoderali in genere ben relazionate con la viabilità vicinale, comunale e provinciale esistente, che solo in parte hanno origine dalla Riforma fondiaria operata dall'Ente Maremma.**

**La modesta presenza di quote di terreno non appoderate non è rilevante nei riguardi del paesaggio agrario e non se ne auspica l'incremento futuro.**

**La stessa morfologia di bassa collina contribuisce alla formazione di un paesaggio di grande qualità e tuttavia non condiziona eccessivamente le potenzialità produttive dei suoli.**

Per tali ragioni:

- Dovranno essere evitate localizzazioni di nuovi fabbricati in prossimità delle residue fasce forestali, delle più rilevanti formazioni ripariali e di altre componenti naturali significative dei fondi, o comunque

in appezzamenti isolati privi di adeguata connessione con la viabilità rurale esistente.

- I progetti ed i Programmi di miglioramento agricolo ambientale dovranno contenere chiari riferimenti descrittivi sulla presenza, stato di conservazione e consistenza degli elementi di paesaggio di cui all'art. 18 ed esplicitare impegni e criteri uniformi con il P.S. per il loro mantenimento ed eventuale potenziamento, con particolare riguardo alle necessità di incremento di siepi e alberature a protezione della rete principale dei fossi e dei torrenti.
- Qualora i citati Programmi prevedano l'incremento o l'introduzione di colture legnose specializzate (olivo, vite, frutteto, ecc.), dovrà essere perseguita la scelta preferenziale della ricostituzione o del completamento ed estensione di impianti già esistenti, se presenti, evitando la localizzazione di nuovi impianti troppo a ridosso delle aste dei torrenti e della rete scolante primaria (afferente ai torrenti), fatte salve motivazioni di ordine idrogeologico e di stabilità dei pendii che richiedano tecniche e metodologie specifiche di conservazione del suolo in aggiunta ai predetti criteri.

La semplificazione parcellare per l'introduzione di colture specializzate o allevamenti intensivi, accompagnata o meno da significativi interventi di rimodellamento dei versanti, non è ritenuta elemento tecnico indispensabile per il successo delle trasformazioni produttive agrarie, soprattutto se l'intervento tende a delocalizzarsi rispetto ai centri aziendali o alla viabilità principale di accesso ai fondi.

### **CPL3 – *Media Albegna e Pomonte (funzione agricola: prevalente)***

**Gli interventi di natura insediativa, tanto nell'ambito dei Programmi pluriennali di miglioramento agricolo ambientale che al di fuori di detti programmi, dovranno osservare criteri per la massima salvaguardia delle componenti paesaggistiche naturali (aree forestali, corso del Fiume Albegna) e antropiche storiche (sito di Ghiaccio Forte) che dominano questo contesto paesistico. La maglia insediativa presente lungo Pian del Dado, dovuta agli appoderamenti della Riforma fondiaria (ex Ente Maremma), costituisce un'eccezione alla rarefazione fondiaria che invece caratterizza il contesto. Allo stesso modo, la presenza di quote non appoderate nella zona a Sud di Pomonte non costituisce elemento di intensificazione insediativa poiché si tratta di una porzione limitata ed omogenea di territorio con stretti rapporti funzionali con il borgo di Pomonte.**

Pertanto:

- Le localizzazioni di nuovi fabbricati rurali dovranno di regola attestarsi presso siti già insediati, specialmente se questi occupano una quota dominante rispetto alla porzione coltivata del fondo; in particolare si dovranno evitare interventi edilizi in appezzamenti isolati e non direttamente asserviti dalla viabilità rurale esistente.
- I progetti ed i Programmi di miglioramento agricolo ambientale dovranno contenere chiari riferimenti descrittivi sulla presenza, stato di conservazione e consistenza degli elementi di paesaggio di cui all'art. 18 ed esplicitare impegni e criteri uniformi con il P.S. per il loro mantenimento ed eventuale potenziamento, con particolare riguardo alle necessità di incremento di siepi e alberature a protezione della rete principale di fossi e torrenti immissari del Fiume Albegna ed a protezione delle scarpate dei terrazzi alluvionali.
- Qualora i citati Programmi prevedano l'incremento o l'introduzione di colture legnose specializzate (olivo, vite, frutteto), dovrà essere perseguita la scelta preferenziale della ricostituzione o del completamento ed estensione di impianti già esistenti, se presenti, evitando la localizzazione di nuovi impianti troppo a ridosso delle aree boscate, delle aste dei torrenti e della rete scolante primaria (afferente ai torrenti), fatte salve motivazioni di ordine idrogeologico e di stabilità dei pendii che richiedano tecniche e metodologie specifiche di conservazione del suolo in aggiunta ai predetti criteri.

La semplificazione parcellare e l'incremento delle dimensioni degli appezzamenti per l'introduzione di colture specializzate intensive sono da considerare interventi potenzialmente contrastanti con gli obiettivi di salvaguardia fissati al precedente articolo 8.

### **CPL4 – *Alta Albegna e Fiascone (funzione agricola: prevalente)***

**Gli interventi di natura insediativa, tanto nell'ambito dei Programmi pluriennali di miglioramento agricolo ambientale che al di fuori di detti programmi, devono conformarsi alla maglia insediativa prevalente, costituita quasi integralmente da unità monopoderali ben relazionate con la viabilità vicinale, comunale e provinciale esistente e aventi per lo più origine dalla Riforma fondiaria operata dall'Ente Maremma.**

**La presenza di quote di terreno non appoderate non è da considerare rilevante nei riguardi del paesaggio agrario e non se ne auspica l'incremento futuro.**

**Le caratteristiche fisico-chimiche dei suoli e la morfologia dell'area condizionano alcune potenzialità produttive dei fondi, soprattutto per quanto attiene le colture legnose specializzate. Una certa instabilità dal punto di vista idrogeologico impone una maggiore attenzione negli interventi di trasformazione agraria.**

A tal fine:

- La rete viaria vicinale e i nuclei poderali sono gli elementi che orientano la localizzazione di nuovi fabbricati: dovranno pertanto evitarsi nuove edificazioni in prossimità delle residue aree forestali e delle più rilevanti formazioni ripariali, o comunque in appezzamenti isolati privi di adeguata connessione con la viabilità rurale esistente.
- I progetti ed i Programmi di miglioramento agricolo ambientale dovranno contenere chiari riferimenti descrittivi sulla presenza, stato di conservazione e consistenza degli elementi di paesaggio di cui all'art. 18 ed esplicitare impegni e criteri uniformi con il P.S. (art. 19) per il loro mantenimento ed eventuale potenziamento, con particolare riguardo alle necessità di incremento di siepi e alberature a protezione della rete principale dei fossi immissari del Torrente Fiascone e del Fiume Albegna ed a protezione della viabilità interna ai fondi.
- Qualora i citati Programmi prevedano l'incremento o l'introduzione di colture legnose specializzate (olivo, vite, frutteto, arboricoltura da legno, ecc.), dovrà essere perseguita la scelta preferenziale della ricostituzione o del completamento ed estensione di impianti già esistenti, se presenti, o comunque negli appezzamenti più vicini al centro aziendale evitando per quanto possibile la localizzazione di nuovi impianti troppo a ridosso della rete scolante primaria (afferente ai corsi d'acqua principali), fatte salve motivazioni di ordine idrogeologico che richiedano tecniche e metodologie specifiche di conservazione del suolo e a tal fine potranno essere prescritte, in sede di approvazione, misure correttive o compensative per garantire la sostenibilità degli interventi.

#### **CPL5 – *Conca del Cotone (funzione agricola: prevalente)***

**La complessità del territorio di questo contesto paesistico fa sì che gli interventi edilizi, tanto nell'ambito dei Programmi pluriennali di miglioramento agricolo ambientale che al di fuori di detti programmi, debbano essere attentamente valutati non solo in rapporto all'attuale articolazione della maglia fondiaria e insediativa (spesso di non facile interpretazione), ma anche tenendo conto delle dominanti paesaggistiche, che qui sono più forti e al contempo più vulnerabili che in altri contesti.**

**Il criterio generale è la salvaguardia degli attuali assetti, determinati da una stratificazione insediativa che ha origini antichissime e che ha avuto il suo ultimo importante evento negli appoderamenti della Riforma fondiaria, soprattutto nella parte settentrionale del contesto.**

**I principali elementi costitutivi del paesaggio agrario non possono essere ridotti o alterati per far spazio a nuovi insediamenti e loro pertinenze, che andranno localizzati di preferenza presso siti già insediati o in ambiti con identità paesaggistica meno rilevante.**

**Anche la maglia fondiaria, interessata da appezzamenti per lo più delimitati da componenti lineari (siepi, muretti, alberature) o estese (aree e fasce boscate) e con un consistente patrimonio di piante camporili, talvolta arricchita da esempi di sistemazioni collinari tipo terrazzamenti o gradonamenti, dovrà essere mantenuta per quanto possibile integra.**

Pertanto:

- Dovranno essere evitate localizzazioni di nuovi fabbricati in prossimità delle più estese aree forestali, delle formazioni ripariali dei bacini del T. Senna e del T. Trasubbie e delle altre componenti naturali significative dei fondi, o in appezzamenti isolati privi di adeguata connessione con la viabilità rurale esistente.
- I progetti ed i Programmi di miglioramento agricolo ambientale dovranno contenere chiari riferimenti descrittivi sulla presenza, stato di conservazione e consistenza degli elementi di paesaggio di cui all'art. 18 ed esplicitare impegni e criteri uniformi con il P.S. (art. 19) per il loro mantenimento ed eventuale potenziamento.
- Qualora i citati Programmi prevedano l'incremento o l'introduzione di colture legnose specializzate (olivo, vite, frutteto, arboricoltura da legno, ecc.), dovrà essere perseguita la scelta preferenziale della ricostituzione o del completamento ed estensione di impianti già esistenti, se presenti, rispetto alla

localizzazione di nuovi impianti che non siano in grado di rapportarsi con la maglia colturale storicizzata, fatte salve le motivazioni di ordine idrogeologico e di stabilità dei pendii che non rendano possibile tale impostazione.

Sono pertanto da evitare le semplificazioni del mosaico colturale e parcellare esistente per l'introduzione di colture specializzate o allevamenti intensivi.

#### **CPL6 – Valle dell'Ombrone (funzione agricola: prevalente ed esclusiva)**

**Gli interventi di natura insediativa, tanto nell'ambito dei Programmi pluriennali di miglioramento agricolo ambientale che al di fuori di detti programmi, devono conformarsi alla struttura prevalente degli insediamenti, costituita da unità monopoderali in genere ben relazionate con la viabilità vicinale, comunale e provinciale esistente e che solo in parte hanno origine dalla Riforma fondiaria operata dall'Ente Maremma.**

**La presenza di quote di terreno non appoderate, pur non essendo irrilevante, non modifica nel complesso l'identità di questo contesto, riassumibile in un paesaggio di bassa collina, provvisto di appezzamenti di dimensioni da medio-grandi a medio-piccole ed appoderato secondo una maglia irregolare, dovuta a una stratificazione più recente che in altri contesti.**

**La stessa morfologia di bassa collina contribuisce alla formazione di un paesaggio di buona qualità e tuttavia non condiziona eccessivamente le potenzialità produttive dei suoli, soprattutto per quanto attiene le produzioni legnose specializzate.**

Pertanto:

- I progetti ed i Programmi di miglioramento agricolo ambientale dovranno contenere chiari riferimenti descrittivi sulla presenza, stato di conservazione e consistenza degli elementi di paesaggio di cui all'art. 18 ed esplicitare impegni e criteri uniformi con il P.S. (art. 19) per il loro mantenimento ed eventuale potenziamento, con particolare riguardo alle necessità di incremento di siepi e alberature a protezione della rete principale dei fossi e dei torrenti, nonché alla necessità di salvaguardare e valorizzare il vasto patrimonio di querce camporili.
- Qualora i citati Programmi prevedano l'incremento o l'introduzione di colture legnose specializzate (olivo, vite, frutteto, ecc.), dovrà essere perseguita la scelta preferenziale della ricostituzione o del completamento ed estensione di impianti già esistenti, se presenti, evitando la localizzazione di nuovi impianti troppo a ridosso delle aste dei torrenti e della rete scolante primaria (afferente ai torrenti), fatte salve motivazioni di ordine idrogeologico e di stabilità dei pendii che richiedano tecniche e metodologie specifiche di conservazione del suolo in aggiunta ai predetti criteri.

La semplificazione parcellare per l'introduzione di colture specializzate o allevamenti intensivi, accompagnata o meno da significativi interventi di rimodellamento dei versanti, non è ritenuta elemento tecnico indispensabile per il successo delle trasformazioni produttive agrarie, soprattutto se gli interventi tendono a delocalizzarsi rispetto al centro aziendale o alla viabilità di accesso al fondo

#### **CPL7 – Colle Fagiano (funzione agricola: prevalente)**

**Il tessuto rurale di questo contesto paesistico è fortemente condizionato dalle componenti naturali dell'orografia e dell'idrografia. Il criterio generale per gli interventi di tipo insediativo è la salvaguardia degli attuali assetti, evitando interferenze eccessive sulle componenti naturali del territorio, pur auspicando un generale mantenimento degli insediamenti presenti al fine di contrastare una tendenza all'abbandono delle sistemazioni idraulico-agrarie che conferiscono stabilità e un minimo di potenzialità produttive dei suoli.**

A tal fine:

- Eventuali nuovi fabbricati rurali e loro pertinenze andranno localizzati di preferenza presso siti già insediati o in ambiti con identità paesaggistica meno rilevante, evitando l'edificazione eccessivamente a ridosso delle aree forestali e dei principali corsi d'acqua immissari del Torrente Trasubbie, privilegiando invece le localizzazioni sommitali in prossimità della viabilità vicinale e comunale esistente.
- Anche la maglia fondiaria, che non si presenta omogenea all'interno del contesto, dovrà essere mantenuta per quanto possibile integra, pur ammettendosi interventi che consentano un più facile accesso ed una razionale conduzione agro-silvo-pastorale degli appezzamenti.
- I progetti ed i Programmi di miglioramento agricolo ambientale dovranno contenere chiari riferimenti descrittivi sulla presenza, stato di conservazione e consistenza degli elementi di paesaggio di cui all'art.

18 ed esplicitare impegni e criteri uniformi con il P.S. (art. 19) per il loro mantenimento ed eventuale potenziamento.

- Qualora i citati Programmi prevedano l'incremento o l'introduzione di colture legnose specializzate (olivo, vite, frutteto, arboricoltura da legno, ecc.), dovrà essere perseguita la scelta preferenziale del completamento ed estensione di impianti già esistenti, se presenti, rispetto alla localizzazione di nuovi impianti totalmente estranei alla maglia colturale storicizzata e distanti dalla viabilità di accesso ai fondi, fatte salve le motivazioni di ordine idrogeologico e di stabilità dei pendii che non rendano possibile tale impostazione.

È pertanto da evitare la semplificazione del mosaico colturale e parcellare esistente per l'introduzione di colture specializzate o allevamenti intensivi.

#### **CPL8 – *Trasubbie e Trasubbino (funzione agricola: prevalente)***

**Gli interventi di natura insediativa, tanto nell'ambito dei Programmi pluriennali di miglioramento agricolo ambientale che al di fuori di detti programmi, devono conformarsi al modello della maglia insediativa prevalente, costituita da unità monopoderali in genere ben relazionate con la viabilità vicinale, comunale e provinciale esistente e aventi solo in parte origine dalla Riforma fondiaria operata dall'Ente Maremma.**

**La presenza di quote di terreno non appoderate non è da considerare rilevante nei riguardi del paesaggio agrario e non se ne auspica l'incremento futuro.**

**Le caratteristiche fisico-chimiche dei suoli intorno a Baccinello e la morfologia complessiva dell'area, dominata dai corsi dei torrenti Trasubbie e Trasubbino, condizionano le potenzialità produttive dei fondi, non particolarmente alte se si escludono le aree appoderate di Pian d'Orneta. Una certa instabilità dal punto di vista idrogeologico di alcune aree impone una maggiore attenzione negli interventi di trasformazione agraria.**

Pertanto:

- I progetti ed i Programmi di miglioramento agricolo ambientale, oltre a contenere chiari riferimenti descrittivi sulla presenza, stato di conservazione e consistenza degli elementi di paesaggio di cui all'art. 18 ed esplicitare impegni e criteri uniformi con il P.S. per il loro mantenimento ed eventuale potenziamento, dovranno indicare le misure da adottare per la protezione dei suoli da eventuali rischi di dissesto e per favorire la migliore integrazione possibile tra le attività agro-silvo-pastorali e le componenti naturalistiche presenti nelle fasce fluviali del Trasubbie e del Trasubbino. A tal scopo saranno valutati positivamente ed incentivati gli interventi di realizzazione e potenziamento di siepi e alberature autoctone a protezione della rete principale dei fossi immissari dei suddetti torrenti, nonché gli interventi di rinaturalizzazione di fasce di terreno agricolo aventi lo scopo di conservare il suolo e regimare le acque superficiali nella zona circostante Baccinello.
- Qualora i citati Programmi (P.M.A.A.) o i progetti di trasformazione agraria prevedano l'incremento o l'introduzione di colture legnose specializzate (olivo, vite, frutteto, arboricoltura da legno, ecc.), dovrà essere perseguita la scelta preferenziale della ricostituzione o del completamento ed estensione di impianti già esistenti, se presenti, o comunque negli appezzamenti meno distanti dal centro aziendale evitando - per quanto possibile - la localizzazione di nuovi impianti troppo a ridosso della rete scolante primaria (afferente ai corsi d'acqua principali), fatte salve motivazioni di ordine idrogeologico e di stabilità dei pendii che richiedano tecniche e metodologie specifiche di conservazione del suolo in aggiunta ai predetti criteri.

A tal fine potranno essere prescritte, in sede di approvazione, misure correttive o compensative per garantire la sostenibilità degli interventi, atte anche a controbilanciare eventuali semplificazioni della maglia parcellare mediante l'introduzione di una congrua quota di sistemazioni ambientali.

#### **CPL9 – *Murci (funzione agricola: prevalente)***

**La rarefazione della maglia insediativa in rilevanti porzioni di questo contesto paesistico, cui corrisponde anche una minore intensità colturale, insieme all'alternanza di superfici forestali o in progressiva rinaturalizzazione, costituisce la componente dominante del paesaggio agrario, per molti aspetti definibile alto-collinare o sub-montano. Ma le aree maggiormente insediate (dintorni e Sud di Murci) si connotano anche per una maglia fondiaria complessa e storicamente organizzata in appezzamenti medio-piccoli o piccoli, delimitati da siepi ed alberature residue delle antiche formazioni forestali.**

**Vale il criterio generale che gli interventi edilizi, tanto nell'ambito dei Programmi pluriennali di miglioramento agricolo ambientale che al di fuori di detti programmi, debbano essere attentamente valutati sia in rapporto all'attuale articolazione della maglia fondiaria e insediativa, sia in un'ottica più ampia del contesto, dominata dalla dorsale alto collinare (profilo morfologico) e dalla successione di componenti paesaggistiche naturali ed antropiche.**

A tal fine:

- I principali elementi costitutivi del paesaggio agrario non possono essere ridotti o alterati per far spazio a nuovi insediamenti e loro pertinenze, che andranno localizzati presso siti già insediati o in ambiti con identità paesaggistica meno rilevante, soprattutto in riferimento alla dominante morfologica. La razionale accessibilità ai nuovi fabbricati attraverso la viabilità rurale esistente è un ulteriore elemento di orientamento per le scelte insediative.
- Anche la maglia fondiaria tradizionale, dominata da appezzamenti per lo più delimitati da componenti lineari (siepi, muretti, alberature) o estese (aree e fasce boscate), con un consistente patrimonio di piante camporili e talvolta arricchita da esempi di sistemazioni idraulico-agrarie degli ambienti sub-montani, dovrà essere mantenuta per quanto possibile integra.
- I progetti ed i Programmi di miglioramento agricolo ambientale dovranno contenere chiari riferimenti descrittivi sulla presenza, stato di conservazione e consistenza degli elementi di paesaggio di cui all'art. 18 ed esplicitare impegni e criteri uniformi con il P.S. (art. 19) per il loro mantenimento ed eventuale potenziamento.
- L'incremento o l'introduzione di colture legnose specializzate (olivo, vite, frutteti, arboricoltura da legno) nel contesto è giudicato favorevolmente per la salvaguardia del presidio umano nel territorio, purché gli interventi sappiano rapportarsi in modo congruo con la maglia colturale storicizzata, facendo salve le motivazioni di ordine idrogeologico e di stabilità dei pendii che non rendano possibile tale impostazione.

È pertanto da evitare la semplificazione del mosaico parcellare esistente nei fondi agricoli per l'introduzione di colture specializzate o allevamenti intensivi.

Per le aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale è ammessa la realizzazione - tramite interventi di nuova costruzione o di ampliamento - di annessi agricoli minimi nel rispetto dei seguenti parametri riferiti ai Contesti Paesistici Locali ed agli ordinamenti culturali:

Contesto Paesistico Locale		Superficie fondiaria minima per ordinamento colturale							Superficie Coperta massima
		vigneti e frutteti in coltura specializzata	oliveti in coltura specializzata	colture seminative e seminativo arborato	castagneti da frutto effettivo	arboricoltura da legno	bosco ad alto fusto	bosco misto, bosco ceduo, pascoli, pascoli arborati e cespugliati	
CPL1 Colline di Scansano	CPL1.b Dorsale di Scansano	2,5 ha.	2,5 ha.	6,0 ha.	10,0 ha.	20,0 ha.	35,0 ha.	55,0 ha.	50 mq.
	CPL1.a Paesaggio collinare di Montorgiali e Pancole	-	3,0 ha.	6,0 ha.	10,0 ha.	20,0 ha.	35,0 ha.	55,0 ha.	
CPL2 Valli del Sanguinaio e del Mulino (solo nelle aree a prevalente funzione agricola)		-	3,0 ha.	6,0 ha.	10,0 ha.	20,0 ha.	35,0 ha.	55,0 ha.	50 mq.
CPL3 Media Albegna e Pomonte		-	4,0 ha.	6,0 ha.	10,0 ha.	20,0 ha.	35,0 ha.	55,0 ha.	50 mq.
CPL4 Alta Albegna e Fiascone		-	4,0 ha.	6,0 ha.	10,0 ha.	20,0 ha.	35,0 ha.	55,0 ha.	50 mq.

CPL5 Conca del Cotone	-	3,0 ha.	6,0 ha.	10,0 ha.	20,0 ha.	35,0 ha.	55,0 ha.	50 mq.
CPL6 Valle dell'Ombrone (solo nelle aree a prevalente funzione agricola)	-	3,0 ha.	6,0 ha.	10,0 ha.	20,0 ha.	35,0 ha.	55,0 ha.	50 mq.
CPL7 Colle Fagiano	2,5 ha.	2,5 ha.	6,0 ha.	10,0 ha.	20,0 ha.	35,0 ha.	55,0 ha.	50 mq.
CPL8 Trasubbie e Trasubbino	-	4,0 ha.	6,0 ha.	10,0 ha.	20,0 ha.	35,0 ha.	55,0 ha.	50 mq.
CPL9 Murci	2,0 ha.	2,0 ha.	6,0 ha.	10,0 ha.	20,0 ha.	35,0 ha.	55,0 ha.	50 mq.

Le superfici fondiarie potranno anche non essere contigue ma dovranno essere collegate funzionalmente con la particella in cui insisterà l'annesso e comunque non distare da questo più di 500 ml. in linea d'aria.

#### 4. Norme per particolari usi dei suoli agro-forestali

Il presente P.S. non individua aree da destinare specificatamente a particolari usi del suolo, come le aree per la risicoltura, per l'orticoltura e per l'ortoflorovivaismo intensivo, in quanto non rispondenti alle vocazioni produttive del territorio comunale.

Trattandosi di strutture per sistemi di coltivazione non propriamente coerenti con le vocazioni produttive del territorio comunale, la realizzazione di serre fisse di impiego diverso da quello prevalentemente a scopo di autoconsumo familiare e di superficie superiore a 150 mq. è da evitare e non sarà comunque ammessa nel caso di aziende agricole prive di un nucleo poderale esistente; la realizzazione delle serre permanenti dovrà in ogni caso essere preventivamente valutata in rapporto al corretto inserimento paesaggistico e insediativo, considerando un ambito territoriale sufficientemente ampio e non ristretto ai soli limiti aziendali, nel rispetto dei criteri insediativi stabiliti dal P.T.C. e secondo le disposizioni dettagliate dal P.O. conformemente agli obiettivi ed ai principi del presente Piano.

Forme improprie di uso del suolo agricolo, anche se temporanee, come quelle di deposito o stoccaggio di materiali non attinenti la conduzione dei fondi, di sosta o ricovero di mezzi e macchinari non riconducibili alle attività agro-silvo-pastorali, ecc., sono espressamente vietate.

#### 5. Strutture comprensoriali da individuare nel territorio rurale

Il P.S. in relazione al ruolo più generale che il territorio rurale svolge nell'assolvere a funzioni sia di sicurezza che di fruizione legata ad altri settori inerenti la natura stessa del territorio individua ammette la localizzazione delle seguenti strutture di livello comprensoriale e di interesse pubblico:

- Centro per esercitazioni di Protezione Civile di interesse sovracomunale da individuare orientativamente in aree già interessate e strutturate funzionalmente dalla presenza di insediamenti produttivi
- Canile di interesse comprensoriale da localizzare in aree a prevalente funzione agricola laddove non sia registrata una interferenza acustica con i sistemi insediativi
- Campo di tiro al volo da localizzare in aree a prevalente funzione agricola laddove non sia registrata una interferenza acustica con i sistemi insediativi e in aree non comprese tra quelle di cui al D.lgs. 42/2004.

## **Titolo V PROGETTI STRATEGICI**

### **Art. 24 Caratteri definitivi**

**1.** Il PS individua un insieme di trasformazioni urbane e territoriali che assumono rilevanza prioritaria per il raggiungimento degli obiettivi programmatici.

Si configurano sia come previsioni di nuove opere di rilevante interesse pubblico e di interventi complementari di iniziativa privata e pubblica da attivare contestualmente, all'interno di un nuovo modello di intervento che combina la realizzazione delle opere pubbliche con la promozione di progetti di sviluppo locale e di riqualificazione/valorizzazione ambientale e paesaggistica.

**2.** Il PS identifica i progetti strategici, definendone le articolazioni e gli obiettivi programmatici. In particolare individua tre Progetti paesistico-territoriali di rilevanza territoriale e tre Progetti locali di rilevanza urbana, come riportato nella Tav. 5 di Piano.



## Art. 25 Progetti paesistico-territoriali

I Progetti paesistico-territoriali si riferiscono a trasformazioni rilevanti degli assetti fisici e funzionali del Comune di Scansano generate dalla realizzazione di nuove connessioni a scala territoriale. Il PS individua in particolare i seguenti tre progetti:

PPT1 Albegna

PPT2 Clodia

PPT3 Collacchie

### PPT1 Albegna

#### a) Articolazioni

Il "Progetto Albegna" riguarda la organizzazione di un nuovo itinerario paesistico-ambientale lungo il corso del fiume Albegna, qualificando anche le percorrenze di risalita verso le mete turistiche distribuite lungo i poggi collinari.

Muovendo dalla scala locale, il progetto rinvia ad un quadro più ampio di livello intercomunale, con particolare riferimento al suo sviluppo con il territorio di Manciano.

#### b) Obiettivi programmatici

Il PS prevede di associare gli interventi di potenziamento eco-biologico della connessione umida, con azioni volte a strutturare le funzioni di collegamento locale tra e verso gli insediamenti di poggio e la realizzazione di percorsi lenti per la fruizione delle risorse ambientali e storico-culturali, con particolare attenzione alla integrazione funzionale con gli interventi di valorizzazione turistico-insediativa.

Gli interventi da attuare saranno mirati alla realizzazione di una infrastrutturazione ambientale della valle dell'Albegna, finalizzati all'integrazione tra le reti di insediamenti locali, beni culturali e servizi turistici e gli scambi ecologici, valorizzando le specificità ambientali (naturali, paesistiche, e culturali) della valle.

Nel complesso, la valorizzazione del paesaggio dell'Albegna, che nel passato ha avuto un'importanza strategica per gli spostamenti ed i traffici di risalita dalla valle, dovrà restituire la leggibilità delle matrici storiche, prestando particolare attenzione alle relazioni visuali tra i siti alto-collinari (Pomonte - Ghiaccioforte) ed il sistema di fondovalle.

### PPT2 Clodia

#### a) Articolazioni

Il PS riconosce l'antico percorso della Via Clodia - come ricostruito presuntivamente negli elaborati del quadro conoscitivo del piano - quale significativa emergenza storico-culturale del territorio scansanese, avendo contribuito alla sua strutturazione ed evoluzione nel tempo, come testimoniato dai ritrovamenti archeologici lungo il tracciato.

Il "Progetto Clodia" si pone pertanto come obiettivo la tutela, valorizzazione e riqualificazione dell'antico tracciato storico e delle sue pertinenze, reinterpretandolo come itinerario turistico-culturale.

#### b) Obiettivi programmatici

Il recupero della Via Clodia come itinerario turistico-culturale a valenza archeologica prevede due tipologie di interventi principali: il ripristino e la messa in sicurezza dei tratti ancora identificabili sul terreno; dall'altro, per i tratti difficilmente individuabili, l'uso di percorrenze ed itinerari adiacenti che siano comunque in grado di restituire il senso dell'antica percorrenza.

Insieme agli interventi diretti sul tracciato si prevede la creazione di aree di sosta panoramiche e di un'adeguata cartellonistica in grado di illustrare il percorso, la sua storia e le relative emergenze storiche e naturalistiche.

Il PS incentiva inoltre la realizzazione di strutture per il supporto di attività e servizi compatibili (quali ad esempio piccoli centri di ristoro e/o degustazione dei prodotti tipici delle colline circostanti e di distribuzione di materiale informativo, etc.) attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, anche al fine di mettere in rete le importanti risorse paesaggistiche dislocate lungo il percorso, con particolare attenzione ai rapporti con il centro storico di Murci, i castelli di Montepo e del Cotone, il nucleo storico di Montorgiali.

### PPT3 Collacchie

#### a) Articolazioni

La ex s.s. 322 delle Collacchie, importante tracciato di una viabilità storica che attraversa longitudinalmente tutto il territorio comunale, viene individuata dal PS come la spina centrale da cui si snoda il sistema delle percorrenze che collegano le principali frazioni ed il centro urbano di Scansano.

#### b) Obiettivi programmatici

##### PPT3.A Riqualificazione della direttrice di percorrenza

Il progetto prevede l'adeguamento funzionale e la riqualificazione dell'intera percorrenza, con particolare attenzione alla messa in sicurezza ed alla qualità complessiva degli attraversamenti dei centri abitati, con circonvallazioni locali per le situazioni di maggiore criticità.

Gli interventi dovranno essere impostati con particolare attenzione ai valori paesistico-ambientali dei territori attraversati, integrando la sistemazione della direttrice viaria con altri interventi di riqualificazione funzionale e paesaggistica degli spazi circostanti, mirando anche a creare piccoli spazi qualificati per lo sviluppo delle attività produttive e del tempo libero.

##### PPT3.B Riorganizzazione degli accessi territoriali

Il "Progetto Collacchie" organizza tre accessi territoriali disposti lungo la sua percorrenza. Gli accessi sono localizzati rispettivamente intorno al nucleo storico di Montorgiali, all'intersezione con la via Clodia (P1); in prossimità del centro urbano di Scansano (P2); in prossimità della frazione di Pomonte all'intersezione con la s.p. Aquilaia (P3). Corrispondono infatti alle principali direttrici di avvicinamento al territorio scansanese, in base alle provenienze dalla piana grossetana (P1), dalle colline interne (P2), dalla valle dell'Albegna (P3) per le provenienze da Manciano ed Orbetello.

Nel quadro di una complessiva valorizzazione/recupero paesistico dei contesti di appartenenza di ciascun accesso, le funzioni principali da prevedere nell'intorno degli accessi territoriali sono quelle dell'accoglienza e della sosta, con attrezzature complementari di servizio destinate ad arricchirne il ruolo urbanistico-territoriale, in particolare come centri specializzati la conoscenza del territorio per l'ospitalità.

## Art. 26 Progetti locali

I progetti locali si riferiscono a trasformazioni d'area rilevanti ai fini dei nuovi assetti urbani del comune di Scansano. Il PS individua i seguenti Progetti locali:

PL1 Scansano città

PL2 Porte urbane

PL3 MultiCentri

In ogni localizzazione le definizioni formali (riferite a perimetri e aree, comprese quelle adiacenti ad ogni singolo intervento) devono comunque ritenersi indicative e non prescrittive.

### PL1 Scansano città

#### a) Articolazioni

Il Progetto è finalizzato a rendere coerenti le principali strategie di riqualificazione urbana previste dal PS per la ricucitura e l'interconnessione delle differenti parti che strutturano il centro urbano di Scansano. Assume come determinanti gli interventi per la riorganizzazione dei percorsi urbani e la creazione di una rete di infrastrutturazione ambientale alla scala urbana.

Si articola in due sottoprogetti:

PL1-A. Nuovo corso urbano "Viale Diaz"

PL1-B. Parco del Morellino

#### b) Obiettivi programmatici

##### PL1-A. Nuovo corso urbano "Viale Diaz"

Il PS prevede la trasformazione della direttrice di Viale Diaz in uno spazio continuo, con valore di Corso urbano, deputato a riconnettere funzionalmente il centro storico (nucleo medievale e nucleo settecentesco), con le due parti di città residenziale recente attestate rispettivamente intorno a Poggio Calò (città pubblica) ed in adiacenza al nucleo settecentesco (città giardino).

Lungo il corso dovranno trovare sede le attività e le funzioni più qualificate dell'aggregato urbano, con un progetto d'insieme mirato a realizzare nuove centralità locali e, al tempo stesso, ad elevare la qualità funzionale e figurativa degli spazi pubblici aperti. A questo scopo un ruolo decisivo è attribuito all'ex ospedale che dovrà essere riutilizzato per funzioni di servizio privato o pubblico di livello urbano e territoriale.

Altro episodio importante del nuovo Corso Urbano Diaz è la conclusione meridionale verso poggio Calò. Qui dovranno essere insediate funzioni di accoglienza e servizio per le politiche di adattamento urbano anche attraverso la riconversione funzionale degli attuali spazi per l'artigianato. Sarà cura del P.O. e/o di successivi strumenti di programmazione attuativa specificare le possibilità di incentivo per gli interventi di delocalizzazione delle funzioni improprie in un'area peraltro connotata da elevati valori paesaggistici.

##### PL1-B. Parco del Morellino

Il progetto del "Parco del Morellino" è destinato a creare una struttura urbanistica integrata dall'elevato valore funzionale, figurativo e simbolico, legata all'esperienza di fruizione del vino Morellino e delle attività artigianali connesse all'intera filiera produttiva vitivinicola. La struttura si caratterizza per la combinazione delle attività di produzione ed esposizione dei prodotti locali di qualità, centrata sulla sperimentazione di un "Emporio del Morellino", con quelle di servizio alle imprese agricole e al turismo.

Il progetto, da localizzare in prossimità dell'attuale zona artigianale della Cooperativa del Morellino di Scansano con cui dovrà fare sistema, con limitazione degli accessi dalla Variante stradale, va inquadrato nell'ambito del Progetto paesistico-territoriale delle Collacchie, con particolare riferimento alla previsione dell'accesso territoriale di Scansano (P2), che, alla scala locale, costituisce una parte significativa del "Parco del Morellino".

In ogni caso l'introduzione nel Piano Operativo di questa previsione è subordinata alla verifica del fabbisogno conseguente alla piena utilizzazione delle aree già previste nel centro storico, nelle sue adiacenze e nelle zone artigianali previste dal P.S.

## PL2 Porte urbane

### a) Articolazioni

Il PS prevede la realizzazione di quattro "Porte Urbane", quali aree attrezzate per l'ingresso a Scansano, con funzioni complementari di parcheggio, accoglienza e servizio ai residenti, ai visitatori e ai turisti. Si associa inoltre a ciò la revisione del sistema di sosta sulla viabilità esistente, con sistemi di moderazione del traffico a garanzia dell'accesso e di soddisfacimento della mobilità per le cosiddette fasce deboli, nonché la verifica di fattibilità di progetti di trasporto pubblico locale (TPL) in connessione con la definizione delle porte nel capoluogo e della relazione con il successivo progetto PL3 "Molti centri".

Per gli interventi associati alla realizzazione delle porte si prevede comunque il ricorso a valutazioni preventive di sostenibilità ambientale e paesaggistica. Gli interventi dovranno in ogni caso essere realizzati nel rispetto dei principi e delle quantità riportate all'art. 20 MOB 2 e MOB 5.

Le quattro porte sono così denominate:

LP3-PU1. Porta della Botte

LP3-PU2. Porta dei Condotti

LP3-PU3. Porta della Rimembranza

LP3-PU4. Porta dei Salaioli

### b) Obiettivi programmatici

#### LP3-A. Porta della Botte

Localizzata in adiacenza alla Chiesa della Madonna della Botte, al margine nord-est del nucleo settecentesco, è destinata a raccogliere le provenienze dalla direttrice dell'Amiata e da Manciano/Saturnia. Funzionalmente svolge il ruolo di testata nord del sistema di interconnessione definito dal progetto del Nuovo corso urbano. E' previsto l'insediamento di funzioni di parcheggio pubblico, con sistemazioni degli spazi legate ad interventi di arredo vegetazionale a tutela dei tessuti storici.

#### LP3-B. Porta dei Condotti

Collocata al limite di Via dei Condotti, in posizione mediana lungo la direttrice di infrastrutturazione ambientale che lega il nucleo settecentesco con il sistema Cantina/Parco del Morellino, è destinata a mettere in evidenza i valori di naturalità e biodiversità dell'area. Le funzioni di parcheggio pubblico e di interscambio con la "mobilità debole" devono essere attentamente integrate nell'ambito di un progetto a forte valenza paesaggistica.

#### LP3-C. Porta della Rimembranza

E' destinata ad accogliere turisti e visitatori che risalgono da Grosseto e dalla valle dell'Ombrone. Data la sua particolare localizzazione, svolge il ruolo di snodo/cerniera tra il cimitero, il Parco della Rimembranza e le attrezzature sportive a servizio della città pubblica. Il PS prevede l'insediamento di funzioni di parcheggio pubblico, terminal autobus, spazi attrezzati per attività commerciali, servizi di piccolo ristoro esclusivamente attraverso il trasferimento di attività esistenti. La realizzazione della porta deve essere assunta come occasione di riqualificazione ambientale ed insediativa dell'area.

#### LP3-D. Porta dei Salaioli

Rappresenta la naturale conclusione della direttrice di risalita lungo la via dei Salaioli, itinerario di rilevante valore paesistico-ambientale, che il PS intende potenziare quale direttrice privilegiata di accesso al centro urbano dalla costa di Orbetello. Le funzioni da insediare, oltre al pubblico parcheggio, sono quelle legate all'accoglienza turistica, servizi commerciali e per il piccolo ristoro esclusivamente attraverso il trasferimento di attività esistenti.

Date le condizioni di fragilità paesistica dell'area, il PS rinvia ad uno specifico studio di fattibilità tecnica, economica e ambientale la concreta progettazione della porta, nonché al ricorso preventivo ad una valutazione di sostenibilità paesaggistica degli interventi.

## PL3 MoltiCentri

### a) Articolazioni

Il PS prevede la valorizzazione dell'armatura insediativa definita dalle frazioni esterne al centro urbano di Scansano, esaltandone la funzione di centri di aggregazione sociale e di presidio territoriale.

Il progetto "MoltiCentri" è rivolto al miglioramento degli spazi pubblici e della dotazione di servizi, con un contestuale rafforzamento delle centralità locali.

Come individuato nella tav. 5 di piano, il progetto è articolato nelle frazioni di: Baccinello, Polveraia, Murci, Poggioferro, Montorgiali, Pancole.

#### b) Obiettivi programmatici

##### PL3-A. Baccinello

Si qualifica per lo sviluppo di funzioni compatibili con le vocazioni ereditate dalla storia, in particolare come centro con funzione di supporto al riuso alternativo degli impianti minerari dismessi. In connessione con il centro di Polveraia, Baccinello assume il ruolo di polo locale di funzioni legate alla conoscenza delle risorse naturalistiche del sistema Trasubbie, grazie alla recente istituzione del Centro di Educazione Ambientale.

In rapporto alla posizione strategica con il capoluogo provinciale, il PS attribuisce priorità al riuso del patrimonio edilizio esistente per attività artigianali di limitata dimensione, favorendo l'accessibilità a produzioni di nicchia.

##### PL3-B. Polveraia

L'obiettivo è di contrastare le condizioni di declino dovute alla dismissione delle attività minerarie del passato. Il PS promuove un duplice ruolo per Polveraia: da un lato rafforzando le funzioni di servizio all'agricoltura; dall'altro prevedendo l'insediamento di funzioni e servizi legati al turismo ambientale, in diretta relazione con i siti di interesse naturalistico delle Trasubbie e Trasubbino. In una prospettiva di istituzione della riserva naturale protetta, il borgo potrebbe assumere il ruolo di centro di servizio per l'accesso alla riserva, dotata di spazi per l'accoglienza e la conoscenza delle aree naturali.

##### PL3-C. Murci

Il PS promuove il riuso e la riqualificazione del patrimonio abitativo di Murci, favorendo forme di ospitalità connesse ai flussi turistici delle terme di Saturnia. L'offerta residenziale dovrà essere integrata con il potenziamento dei servizi pubblici e privati destinati a elevare la qualità di vita locale, per migliorarne l'attrattività e ridurre i rischi di marginalizzazione insediativa.

Il Progetto Murci dovrà essere inquadrato nell'ambito del Progetto paesistico-territoriale di valorizzazione dell'antica Via Clodia, di cui questa località rappresenta un nodo di particolare rilevanza.

##### PL3-D. Poggioferro

Poggioferro rappresenta un nodo esterno del progetto Clodia collocato sull'asse ortogonale della provinciale amiatina. Il PS intende rivitalizzarne il ruolo di primo centro esterno al capoluogo in sintonia con l'obiettivo di riattivare il percorso collina-montagna restituendo centralità alla strada amiatina anche in relazione alla Variante viaria della ex s.s. 322.

L'obiettivo è quello di dare peso funzionale al centro di aggregazione esistente (ostello-centro ricreativo) per campi estivi e per funzioni che riconnettano il capoluogo al contesto paesistico della montagna scansanese. Come azioni prioritarie si individuano il potenziamento dell'accoglienza rurale, lo sviluppo di funzioni di supporto nel borgo novecentesco affacciato sulla strada, il recupero e la valorizzazione del borgo seicentesco a ridosso dell'antica direttrice amiatina.

##### PL3-E. Montorgiali

In un quadro generale che vede il potenziamento del ruolo funzionale di Montorgiali come accesso territoriale per le provenienze dal nord-est, il PS promuove forme di tutela attiva e di recupero del centro storico di Montorgiali, assunto come fattore d'identità per tutto il Comune.

Al fine di consolidarne il ruolo di presidio territoriale nei confronti della piana grossetana, si riconosce come prioritario il rafforzamento della coesione interna al borgo, in particolare favorendo la interconnessione tra il nucleo antico e l'insediamento recente di Bivio Montorgiali.

Nella valorizzazione di questo territorio si assume come decisivo il duplice rapporto interscalare con due Progetti paesistico-territoriali: il “Progetto Clodia” di cui Montorgiali rappresenta un nodo particolarmente rilevante; il “Progetto Collacchie” che, assegnando al borgo il ruolo di Porta Territoriale, implica una dotazione di funzioni e servizi per l'accoglienza di visitatori e turisti, nonché per la conoscenza dell'intero territorio.

#### PL3-F. Pancole

Pancole si configura come un piccolo nucleo di scarsa qualità insediativa ma animato da attività artigianali vitali ed in espansione. Il PS ne promuove il consolidamento come centro produttivo e artigianale alla scala dell'intero territorio comunale. E' prevista una complessiva riqualificazione insediativa del borgo, con una specifica dotazione di funzioni e servizi locali, attualmente deficitari, e la contestuale creazione di spazi pubblici di relazione.

## **Titolo VI QUADRO CONOSCITIVO E DI VALUTAZIONE**

### **Art. 27 Definizione del Quadro Conoscitivo**

1. Il PS contribuisce alla conoscenza del territorio comunale. In particolare finalizza la raccolta e l'aggiornamento delle informazioni alle esigenze del sistema di valutazione che dovrà consentire di valutare preventivamente gli effetti territoriali, ambientali e paesistici delle principali azioni di trasformazione dell'esistente.

Il sistema conoscitivo nel suo complesso è definito da:

Atti del Piano di Indirizzo Territoriale regionale, del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto e degli accordi e patti stipulati con Provincia e Regione;

Quadro conoscitivo, ovvero l'insieme delle conoscenze sul territorio comunale di rilievo ai fini della pianificazione strutturale.

2. Il Quadro conoscitivo è composto inizialmente dagli elaborati del Piano Strutturale riportati ai punti 1 e 4 all'art. 5 delle presenti Norme.

3. Il Quadro Conoscitivo si avvale del Sistema Informativo Territoriale che mira in particolare a rendere facilmente accessibili da parte degli aventi titolo tutte le informazioni sullo stato dell'area di interesse, i vincoli gravanti e le disposizioni normative.

4. Le strutture tecniche del Comune di Scansano provvedono all'aggiornamento degli elementi che costituiscono o che dovranno integrare il Quadro Conoscitivo del PS in particolare attraverso:

l'analisi e la interpretazione degli atti di pianificazione regionale che contengono elementi di rilievo per il territorio comunale;

l'analisi e la interpretazione del Piano territoriale di Coordinamento Provinciale di Grosseto e delle sue varianti;

la ricostruzione unitaria degli atti di pianificazione e di programmazione regionale e provinciale aventi effetto sui contenuti del Quadro Conoscitivo del PS;

l'aggiornamento delle cartografie di cui al Quadro Conoscitivo iniziale per significative variazioni intercorse rispetto allo stato iniziale del territorio e delle sue risorse;

la verifica dello stato di attuazione del PS.

Il Quadro Conoscitivo è aggiornato con Delibera del Consiglio Comunale.

5. Al fine di assicurare la conservazione e la salvaguardia dei beni di riconosciuto interesse storico-culturale il Comune coadiuva gli Enti preposti nel controllo del rispetto della normativa vigente in materia di tutela, assumendo - in presenza di elementi o beni meritevoli di tutela - ogni iniziativa necessaria per estendere la loro tutela e valorizzazione.

## **Art. 28 Definizione del sistema della valutazione**

**1.** In conformità con l'art. 11 della L.R. 1/2005, il PS provvede alla previa effettuazione di una valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali sociali e economici e sulla salute umana.

A tal fine individua come risorse essenziali da porre a base delle valutazioni le risorse primarie (aria, acqua, suolo, ecosistemi) nonché gli insediamenti, il paesaggio e i documenti materiali della cultura, i sistemi infrastrutturali e tecnologici.

**2.** Il PS prevede inoltre una valutazione preventiva della qualità architettonica e urbana dei progetti che ricadono in ambiti di rilievo ai fini della immagine complessiva del territorio di Scansano e dei suoi caratteri identitari.

Il PS definisce il metodo per la valutazione al successivo art. 30, rinviando al Piano Operativo o ad altri strumenti regolamentari la individuazione degli ambiti e le modalità di funzionamento del sistema di valutazione della qualità architettonica.

**3.** In generale il PS ritiene attuabile un intervento di nuova edificazione che garantisca preventivamente il raggiungimento dei seguenti obiettivi specifici:

un adeguato approvvigionamento idrico e depurazione delle acque di scarico;

la prevenzione dal rischio geologico-ambientale;

lo smaltimento dei rifiuti solidi;

la disponibilità di energia;

la accessibilità attraverso adeguati sistemi di mobilità.



## **Art. 29    Valutazione integrata**

1. Sono sostenibili le azioni di trasformazione che, pur comportando modificazioni dell'esistente, presentino un bilancio accettabile degli effetti territoriali, paesaggistico-ambientali, economici sociali, e sulla salute umana tali da non compromettere significativamente le risorse essenziali interessate dalle trasformazioni così come riconosciute nel Quadro Conoscitivo, nella valutazione degli effetti ambientali e nello Studio per la valutazione di incidenza per gli aspetti specifici.

## **Art. 30 Valutazioni di qualità architettonica**

1. In conformità con la Risoluzione del Consiglio Europeo sulla qualità architettonica dell'ambiente urbano e rurale del 12 febbraio 2001, il PS impegna il comune di Scansano a promuovere la qualità architettonica attraverso politiche esemplari nel settore delle costruzioni pubbliche e private. Inoltre persegue il miglioramento della qualità dei progetti urbani e territoriali, in particolare al fine di garantire che progetti significativi del piano raggiungano un livello di qualità corrispondente agli obiettivi di eccellenza prefissati. Infine contribuisce all'innalzamento dei livelli di qualità per le pratiche correnti di progettazione che interessano ambiti territoriali significativi ai fini della riconoscibilità dell'immagine di Scansano.

2. Per le finalità suddette individua la valutazione preventiva della qualità architettonica e urbana dei progetti come strumento da utilizzare obbligatoriamente nei contesti individuati dal piano come ambito di applicazione del controllo di qualità, e da utilizzare eventualmente laddove sia ritenuto comunque necessario da parte della Amministrazione comunale.

3. Al fine di esercitare efficacemente le funzioni di valutazione della qualità architettonica e urbana il PS introduce la "Carta della Qualità Progettuale" demandando al Regolamento Urbanistico o ad altri strumenti regolamentari la sua specificazione operativa.

La "Carta della Qualità Progettuale" definisce i criteri per la valutazione dei progetti assumendo come riferimento di base le seguenti linee di indirizzo:

la compatibilità con i valori del contesto in cui ricade l'intervento;

la coerenza con gli obiettivi specifici definiti dal PS;

la sostenibilità ambientale e paesaggistica delle sistemazioni degli spazi aperti.

4. Il PS introduce inoltre la "Commissione di Qualità" comunale come organo deputato a governare la qualità dei progetti più rilevanti per il futuro di Scansano. Composizione e condizioni di funzionamento della "Commissione di Qualità" dovranno comunque assicurare una riconosciuta autorevolezza con l'apporto anche di esperti esterni all'amministrazione comunale.

Il campo di applicazione della valutazione preventiva di qualità ad opera della "Commissione di Qualità" è rinviata al PO o ad altro strumento regolamentare. In ogni caso dovrà essere prevista obbligatoriamente per i seguenti progetti:

opere pubbliche puntuali e lineari di rilievo comunale e sovracomunale;

progetti paesistico-territoriali e progetti locali di cui agli artt. 25 e 26 delle presenti norme;

progetti edilizi che ricadono negli ambiti di elevato valore paesistico come individuati dal Quadro Conoscitivo.

## **Titolo VII      DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE**

### **Art. 31      Modi di attuazione del Piano**

Il PS individua le competenze e gli strumenti di attuazione degli interventi all'interno del territorio comunale.

L'attuazione del Piano Strutturale è di competenza primaria del Comune di Scansano, in conformità con le disposizioni della Legge regionale.

Il Piano Strutturale si attua attraverso il Piano Operativo.

Per le azioni previste nell'Agenda Programmatica (artt. 9-14), che richiedono ulteriori approfondimenti viene previsto l'eventuale ricorso a specifici strumenti di intesa interistituzionale.

## **Art. 32 Disposizioni per il Piano Operativo**

### **1. Delimitazioni**

Ai fini dell'individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati e delle altre individuazioni di perimetri definite dal Piano Operativo, le delimitazioni definite dal PS potranno subire limitati adeguamenti in base ad un comprovato stato di fatto degli elementi fisici del territorio.

### **2. Regimi di intervento**

Il Piano Operativo acquisisce la certificazione dei gestori dei servizi in merito all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque reflue e di smaltimento dei rifiuti per la sostenibilità delle previsioni relative a nuovi insediamenti o trasformazioni urbanistiche che prevedano funzioni maggiormente esigenti.

Il PO disciplina gli insediamenti esistenti e le loro trasformazioni con interventi diretti, anche convenzionati, o da sottoporre preventivamente a piani attuativi.

### **3. Previsioni edificatorie**

Il Piano Operativo specifica le previsioni edificatorie assunte dal PS redistribuendole per ambiti, senza comunque eccedere le quote massime prefissate.

### **4. Piani e programmi di settore (criteri per la valutazione)**

Il Piano Operativo recepisce e disciplina, per quanto di competenza, le prescrizioni di cui all'art. 88 comma 7 della L.R. 65/2014, quelle di cui all'art. 90 comma 7 della L.R. 65/2014, integrandole al sistema complessivo della programmazione locale e individuando le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune.

i piani di settore devono:

- a. essere fondati su obiettivi prestazionali definiti e raffrontabili con quelli del P.S., del PIT e del PTC e con le relative normative e avere come ambiti di riferimento i sistemi territoriali e le UTOE;
- b. essere coerenti con le norme generali per la tutela e l'uso delle risorse del territorio indicando in particolare:
  - la relazione con le aree di interesse ambientale;
  - l'incidenza sull'utilizzo delle risorse naturali e le eventuali azioni di trasformazione da valutare preventivamente;
  - gli effetti indotti sulle risorse essenziali.

### **Piano urbano del traffico**

Tale piano deve prevedere:

- il riordino sistematico della circolazione in tutte le sue componenti (pedonale, ciclabile, veicolare);
- il riutilizzo e la rifunzionalizzazione delle risorse infrastrutturali pedonali, ciclabili, viarie come l'intervento prioritario per soddisfare le esigenze di mobilità;
- l'integrazione con altri tipi di infrastrutture per la mobilità e con il sistema di trasporto pubblico;
- garantire la prestazione adeguata in relazione alla tipologia dell'infrastruttura differenziandone i diversi livelli (strade di scorrimento, di quartiere, ecc.);
- garantire l'accessibilità ai sistemi insediativi esistenti e di previsione;
- consentire adeguati livelli di sosta dei veicoli in particolare al servizio dei centri e delle aree più congestionate.

### **Programmazione urbanistica commerciale e regolamento del commercio in sede fissa**

Questo tipo di atti di programmazione devono contenere:

- il quadro conoscitivo delle risorse e della struttura commerciale;
- la valutazione delle esigenze di mobilità indotte nei vari aspetti veicolare, ciclabile, pedonale;
- la definizione delle esigenze di parcheggi pubblici e privati;
- la verifica delle situazioni pregresse di carenze di spazi di parcheggio e di accessibilità.

### **Regolamentazione della mobilità, piste ciclabili, parcheggi**

(ha un'impostazione progettuale in relazione agli spazi di sosta, ai percorsi ciclabili, ai percorsi alternativi)

Tale regolamentazione deve:

- valutare le esigenze di mobilità all'interno dei centri abitati, tra gli stessi ed in relazione a territorio comunale e sovracomunale;
- individuare le aree carenti di spazi di sosta in particolare nelle aree maggiormente interessate da attività commerciali e terziarie ed in quelle attraversate da mobilità di utenze sovracomunali;
- individuare le reti già esistenti di viabilità agricole da rifunzionalizzare per collegamenti all'interno dei centri abitati;
- favorire la partecipazione di operatori privati alla realizzazione di aree di sosta;
- definire l'utilizzo di materiali adeguati al contesto ambientale ed alle fragilità del territorio in particolare per limitare le superfici impermeabili.

### **Piano triennale delle opere comunali**

Tale piano deve:

- definire le esigenze di opere pubbliche in riferimento alle previsioni del PO per il periodo considerato;
- determinare un ottimale utilizzo delle risorse economiche in relazione alle esigenze ed alle priorità definite negli atti di pianificazione;
- verificare le opere da realizzare con il contributo di operatori privati.

### **Piano di protezione civile**

Tale piano deve:

- valutare i rischi connessi con le risorse essenziali del territorio ed il loro utilizzo;
- valutare i rischi derivanti dagli insediamenti produttivi;
- valutare le fragilità del territorio e dell'ambiente già indicate nelle norme;
- definire la classificazione complessiva dei rischi e delle aree interessate dagli stessi;
- individuare un monitoraggio in sintonia con quanto indicato nel P.S.;
- definire le direttive integrate con quelle relative alla trasformazione ed alla tutela del territorio.

### **Disciplina di distribuzione delle funzioni**

In relazione a quanto previsto dall'art. 98 della L.R. 65/2014 potrà essere predisposta la disciplina di distribuzione delle funzioni:

Tale disciplina deve prevedere una misurata distribuzione spaziale delle funzioni terziarie direzionali, turistiche, commerciali, produttive, nelle diverse parti del territorio, in relazione ai seguenti criteri:

- tutelare gli insediamenti storici;
- consentire l'integrazione delle destinazioni residenziali con attività compatibili con la stessa per evitare la monofunzionalità;
- considerare le esigenze di riordino del traffico veicolare e del trasporto pubblico;
- riqualificare i tessuti insediativi degradati e gli immobili dismessi;
- valutare l'accessibilità pedonale, ciclabile, veicolare del trasporto pubblico;
- verificare la dotazione di opere di urbanizzazione.

## **Art. 33 Disposizioni per i Progetti strategici**

1. I Progetti strategici (Locali e Paesistico-territoriali) sono lo strumento attraverso cui vengono governate dal Comune le trasformazioni che per la loro rilevanza e complessità necessitano di una esecuzione coordinata e programmata degli interventi pubblici e privati al fine di garantire adeguati livelli di qualità urbana e ambientale. Il PS definisce preventivamente le aree interessate, gli obiettivi specifici, i contenuti, le dimensioni e le modalità di regolazione dei Progetti strategici, anche in riferimento a modalità innovative di partenariato pubblico-privato per la definizione degli interventi e il concorso dei diversi soggetti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture.

2. I Progetti dovranno contenere:

- a. gli obiettivi da perseguire
- b. la individuazione delle risorse del territorio utilizzate;
- c. lo schema di struttura, con le previsioni degli assetti morfologico-funzionali, delle reti infrastrutturali, delle dotazioni di servizi e del sistema degli spazi aperti;
- d. le eventuali azioni programmate per lo sviluppo economico e sociale del territorio;
- e. la valutazione integrata e la disciplina del monitoraggio degli effetti sul territorio;
- f. la valutazione preventiva di fattibilità economico-finanziaria delle trasformazioni previste con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie del Comune;
- g. la eventuale disciplina della perequazione;
- h. i criteri per valutare la qualità dei progetti;
- i. le modalità di attuazione degli interventi previsti;
- l. l'impegno giuridicamente vincolante dei soggetti pubblici e privati che partecipano alla realizzazione del programma.
- m. i beni eventualmente da espropriare.

## **Art. 34 Disposizioni programmatiche generali**

### **1. Piano-Programma delle scadenze**

Al fine di garantire una equilibrata ripartizione nel tempo della offerta di nuova edilizia abitativa e turistico-ricettiva, con l'esclusione di quella proveniente dal recupero del PEE, il PS istituisce un «piano-programma delle scadenze» che articola le relative previsioni edificatorie in funzione dei periodi a cui corrispondono i mandati amministrativi comunali.

Per il primo periodo viene messa a disposizione una quota pari al 40% delle dimensioni massime ammissibili definite per i sistemi territoriali; per il secondo periodo una quota del 30%; per il terzo una quota del 30%.

All'inizio di ogni periodo viene verificato lo stato di attuazione delle previsioni già formulate, e adeguata di conseguenza la programmazione delle quote. Il residuo non utilizzato può venire trasferito al successivo periodo incrementando la quota programmata.

### **2. Condizioni richieste**

In ogni caso l'approvazione degli strumenti attuativi e gestionali del Piano Strutturale sono subordinati alla sussistenza ovvero alla positiva verifica di fattibilità del conseguimento dei livelli prestazionali fissati per l'uso delle risorse essenziali, con particolare riferimento alle dotazioni idriche come specificato all'art. 16, commi 6 e 7, e all'art. 18, comma 4.

## **Art. 35    Risoluzione di eventuali antinomie**

**1.** Gli eventuali contrasti o contraddizioni tra i diversi elaborati del Piano, vengono risolti facendo riferimento ai seguenti criteri:

tra elaborati grafici e testi normativi prevalgono questi ultimi;

tra diversi elaborati grafici, prevalgono quelli di carattere specialistico o, se di medesimo carattere, quelli a scala maggiore;

tra diversi testi normativi, la prevalenza è data in funzione del rapporto di specialità, e successivamente del criterio di coerenza sistemica.

**2.** Il PS riconosce al Piano Operativo la possibilità di adattamento dei perimetri dei sottosistemi insediativi cioè delle UTOE esclusivamente se derivante dal passaggio ad una scala di maggior dettaglio oppure da conoscenze di dettaglio ed ulteriori approfondimenti svolti nella redazione dello strumento operativo. Per le altre prescrizioni relativamente alla tavola 4 del progetto definitivo (Regimi di Tutela) ove sussista incertezza in ordine all'esatta localizzazione di un confine di zona o di sottozona, lo stesso si intende di norma posto in coincidenza con elementi naturali (quali filari di alberi e piante) o con manufatti (quali recinzioni, sentieri e strade) esistenti, fermo restando la possibilità di adattamento dei perimetri secondo i criteri sopra esposti per la definizione dei sottosistemi insediativi.



## Art. 36 Quadro riassuntivo delle quantità del Piano

### Insedimenti

**TABELLA I – Edilizia residenziale**

Sottosistemi insediativi (UTOE)	Edilizia res. Aggiuntiva (alloggi)	SUL mq.	Abitanti insediabili
INS1 – Scansano	150	20.000	500
INS2 – Collacchie nord	70	9.340	233
INS3 – Trasubbie	26	3.500	87
INS4 – Amiatese	25	3.330	83
INS5 - Albegnese	15	2.000	50
INS6 – Cerreto Piano	19	4.330	108
<b>TOTALE</b>	<b>305</b>	<b>42.500</b>	<b>1.061</b>

**TABELLA II – Servizi privati**

Sottosistemi insediativi (UTOE)	SUL Mq
INS1 – Scansano	6.700
INS2 – Collacchie nord	1.000
INS3 – Trasubbie	400
INS4 – Amiatese	0
INS5 – Albegnese	400
INS6 – Cerreto Piano	1.000
<b>TOTALE</b>	<b>9.500</b>

**TABELLA III – Strutture turistico-ricettive**

Sottosistemi insediativi (UTOE)	Posti letto (PL)	SUL mq.
INS1 – Scansano	125	4.170
INS2 – Collacchie nord	40	1.330
INS3 – Trasubbie	50	1.670
INS4 – Amiatese	40	1.330
INS5 – Albegnese	0	0
INS6 – Cerreto	150	5.330
<b>TOTALE</b>	<b>405</b>	<b>13.830</b>

**TABELLA IV – Attività artigianali**

Sottosistemi insediativi (UTOE)	SUL Mq
INS1 – Scansano	25.000
INS2 – Collacchie nord	20.000
INS3 – Trasubbie	0
INS4 – Amiatese	0
INS5 – Albegnese	5.000
INS6 – Cerreto Piano	0
<b>TOTALE</b>	<b>50.000</b>

**TABELLA V – Attività commerciali**

Sottosistemi insediativi (UTOE)	SUL mq.
INS1 – Scansano	0
INS2 – Collacchie nord	0
INS3 – Trasubbie	0
INS4 – Amiatese	0
INS5 – Albegnese	1.070
INS6 – Cerreto Piano	0
<b>TOTALE</b>	<b>1.070</b>

**Territorio rurale****TABELLA VI - Dimensioni ammissibili nel territorio rurale**

previsioni che potranno essere inserite nello strumento operativo solo previo parere favorevole della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014

Destinazione d'uso	Posti Letto (PL)	SUL Mq
Attività turistico ricettive integrative all'attività agricola	100	3.330
Attività turistico ricettive (riconversione di strutture rurali dismesse)	160	7.670

**Territorio comunale (sottosistemi insediativi e territorio rurale)****TABELLA VII – Edilizia residenziale aggiuntiva**

	Edilizia residenziale (alloggi)	SUL mq.	Abitanti insediabili
Sottosistemi insediativi (UTOE)	305	42.500	1.061
Territorio rurale	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>305</b>	<b>42.500</b>	<b>1.061</b>

**TABELLA VIII – Servizi privati aggiuntivi**

	SUL Mq
Sottosistemi insediativi (UTOE)	9.500
Territorio rurale	0
<b>TOTALE</b>	<b>9.500</b>

**TABELLA IX – Strutture turistico-ricettive aggiuntive**

		Posti letto (PL)	SUL mq.
Sottosistemi insediativi (UTOE)		405	13.830
Territorio rurale	Attività turistico-ricettive integrative all'attività agricola	100	3.330
	Attività turistico ricettive (riconversione di strutture rurali dismesse)	160	7.670
<b>TOTALE</b>		<b>665</b>	<b>24.830</b>

**TABELLA X – Attività artigianali**

	SUL Mq
Sottosistemi insediativi (UTOE)	50.000
Territorio rurale	0
<b>TOTALE</b>	<b>50.000</b>

**TABELLA XI – Attività commerciali**

	SUL mq.
Sottosistemi insediativi (UTOE)	1.070
Territorio rurale	0
<b>TOTALE</b>	<b>1.070</b>

