

Piano Operativo

Relazione illustrativa

Comune di Scansano

Piano Operativo

Relazione illustrativa

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

Il gruppo di lavoro incaricato del nuovo Piano Operativo e della variante contestuale al Piano Strutturale del Comune di Scansano è costituito da Roberto Vezzosi (capogruppo), Stefania Rizzotti con Idp studio, MHC – Progetto Territorio (Massimo Carta, Sara Giacomozzi, Adalgisa Rubino, Giovanni Ruffini) e Veronica Fosser. Il gruppo si avvale di Luca Gentili con Idp progetti gis s.r.l. per il Sistema Informativo Territoriale.

Le indagini geologico-tecniche e sismiche a supporto del Piano sono curate da Franco Duranti con Luca Moretti per gli studi idraulici.

Il lavoro è svolto in stretta collaborazione con il Servizio 4 “Servizi per il Territorio” (urbanistica, edilizia, ambiente) del Comune, diretto da Daniela Giura, con Sara Margiacchi e Walter Trusendi, e con il contributo degli altri Uffici tra i quali, in particolare, l’ufficio Servizi tecnologici (lavori pubblici e manutenzioni).

Sommario

La costruzione del piano	5
Richieste e contributi	7
Il Portale web del Piano Operativo	11
Il progetto	13
Dimensionamento	15
Discipline generali	27
Disciplina locale – gestione degli insediamenti esistenti	28
Disciplina locale – trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio	29
Il patrimonio edilizio esistente	31
Case coloniche	48
Le case coloniche dell’ex Ente Maremma	49
Il Piano Regolatore Generale	54
Lo stato di attuazione	55
Baccinello	55
Polveraia	56
Montorgiali e Bivio Montorgiali	56
Preselle	56
Pancole	58
Poggioferro	58
Murci	58
Pomonte	60
Scansano	60
Territorio e contesto socio-economico	62
Ambito rurale ed attività agricole	69

La costruzione del piano

La presente relazione accompagna gli elaborati che compongono il primo Piano Operativo del Comune di Scansano ed ha come principale funzione quella dell'illustrazione dei principali contenuti e degli stessi principi costitutivi che hanno orientato le scelte del gruppo di lavoro e dell'Amministrazione Comunale, sulla base degli indirizzi già espressi nel Piano Strutturale e di quelli provenienti dagli strumenti sovraordinati.

Il Piano Operativo porta a compimento il processo di riforma degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, avviato ormai da molti anni.

Tuttavia c'è da considerare che l'Amministrazione di Scansano ha inteso, attraverso la redazione dell'atto di cui questa relazione è una sorta di presentazione, riordinare in modo coerente ed organico, un insieme di temi e di questioni che solo in parte possono essere confinate all'interno dello strumento urbanistico comunale. Il Comune ha intrapreso il percorso di formazione del Regolamento Urbanistico (ora Piano Operativo) nel 2013 con il bando per l'affidamento dell'incarico per la parte urbanistica, assegnato al Raggruppamento formato da Roberto Vezzosi, Idp studio, MHC – Progetto Territorio e Veronica Fosser, al quale poi è stato esteso l'incarico anche per la Valutazione Ambientale Strategica. Il geologo Franco Duranti è stato incaricato per gli studi geologici a supporto del Piano, insieme a Luca Moretti per gli aspetti idraulici.

Il Comune di Scansano è ad oggi dotato ancora del "tradizionale" Piano Regolatore Generale, approvato nel 1996 e successivamente oggetto di una serie di varianti parziali, oltre che del Piano Strutturale, approvato nel maggio del 2008, dopo una fase di elaborazione durata sei anni. A seguito di quello avrebbe così dovuto dotarsi del primo Regolamento Urbanistico, ma l'entrata in vigore della nuova legge regionale n. 65, del 10 novembre 2014, ha messo il Comune di Scansano nella condizione di rivedere il programma di lavoro, per orientarlo al recepimento anche del nuovo Piano di Inquadramento Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico regionale (PIT/PPR), che, adottato nel febbraio 2014 è stato approvato nel marzo del 2015.

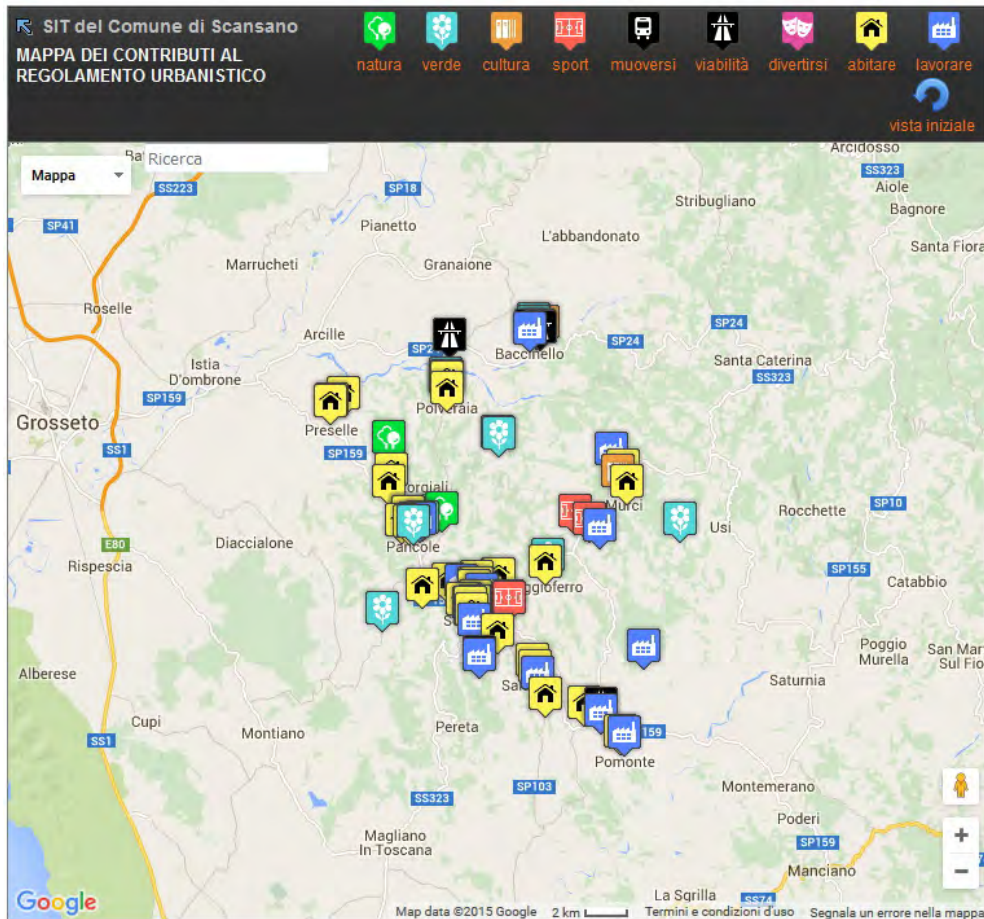
Oltre che per aspetti sostanziali, anche sul piano procedurale, sia la nuova legge n. 65 che il nuovo PIT/PPR definiscono un quadro di riferimento completamente nuovo e che sottende ad una articolazione gerarchica degli strumenti urbanistici e territoriali toscani. Infatti da un lato per il Piano regionale l'adeguamento o la conformazione definitiva di uno strumento della pianificazione territoriale o urbanistica (rispettivamente PS e PO) comunale passa dalla conferenza con il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali (MIBAC) e la Regione Toscana, mentre per la nuova legge eventuali impegni di suolo – comunque non residenziali – esterni al perimetro del territorio urbanizzato sono consentiti solo mediante la Conferenza di Copianificazione, definita dall'art. 25 e così come indicato dal comma 5 dell'art. 4 della L.R. 65.

Vedremo più avanti di come anche per il Piano Operativo di Scansano sia stato necessario convocare la Conferenza, pur essendo gli argomenti affrontati per quella già contenuti nel Piano Strutturale. Va detto infatti che molte delle previsioni e delle "anticipazioni" contenute nel PS 2008 si trovano all'esterno di quello che in via transitoria, per il Comune di Scansano, è da considerare "territorio urbanizzato", così come definito all'art. 224 della stessa legge 65.

Per questo la redazione dello strumento operativo è diventata anche occasione per modificare in parte il Piano Strutturale e ricalibrarne alcuni aspetti, principalmente riferiti al territorio rurale, cercando di ricondurli a maggiore coerenza sia con il PTCP di Grosseto, che con la stessa legge e il PIT/PPR.

Il Comune ha così condotto in questi mesi una sorta di revisione complessiva della strumentazione urbanistica, che peraltro era iniziata con l'approvazione di una variante al PRG che riguardava proprio le zone agricole. Tale revisione comprende anche l'adeguamento degli studi geologici al DPGR n. 53/R

Questa relazione, come abbiamo visto all'inizio, ha lo scopo di chiarire l'impostazione del piano, i punti salienti che lo caratterizzano e di guidare ad una sua lettura che orienti attori ed operatori ad una sua più facile interpretazione, visto anche il



carattere “operativo” del piano.

Alle sue spalle stanno gli indirizzi elaborati dalla Giunta e dallo stesso Consiglio Comunale, con i contributi che dagli organi istituzionali e dai cittadini sono pervenuti, lungo il corso di un lavoro che non è mai stato concepito “in separata sede”, ma che ha tentato quanto più possibile di calarsi nella realtà dei luoghi, senza bisogno di evitare interferenze, ma anzi cercando di cogliere con i sopralluoghi, gli incontri, le discussioni ed i confronti le aspettative comuni circa il futuro del territorio.

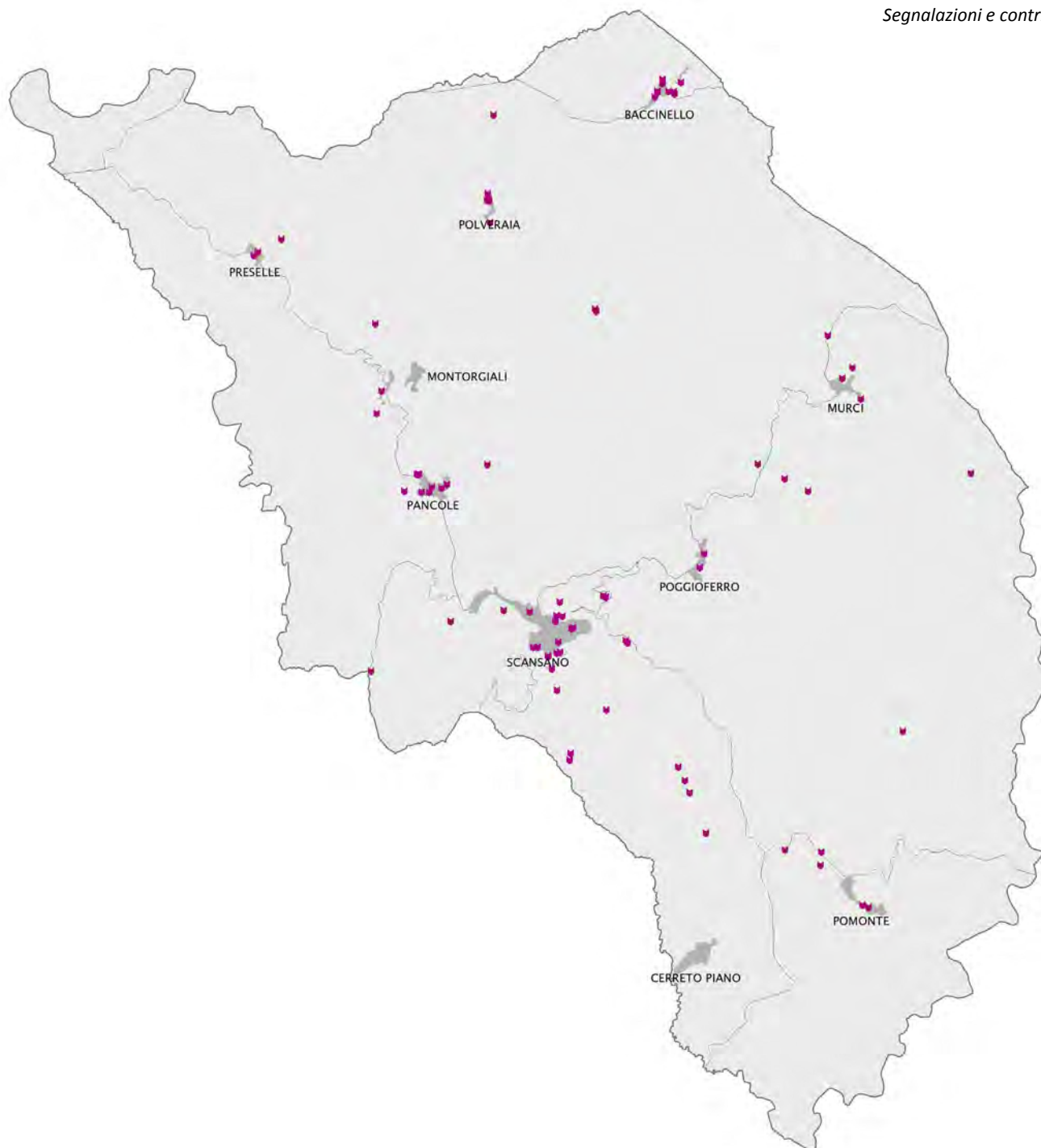
Queste modalità, se per un verso hanno reso più efficaci e pertinenti, ad esempio, le procedure di valutazione, anche alla luce della nuova legge sulla partecipazione, hanno anche fatto emergere qualche contraddizione e le difficoltà di coniugare, in un coerente quadro normativo, la rinnovata attenzione al paesaggio ed agli elementi peculiari del territorio, con le pratiche abituali e la necessità di recuperare la tensione verso la cura dello spazio rurale, in una dimensione propriamente multifunzionale.

La comunità di Scansano è stata dunque chiamata ad interrogarsi e discutere, a mettere a fuoco i propri obiettivi e ad assumere conseguenti linee di comportamento, trovandosi in un contesto in parte già differente rispetto a quello nel quale aveva preso forma il Piano Strutturale. Se infatti perdura l’interesse per l’insediamento isolato e la popolazione tende a collocarsi nelle campagne (il PS: “lo sviluppo insediativo infatti è solo in parte legato a fenomeni endogeni mentre risponde soprattutto ad una domanda esterna di fruizione turistica”), c’è da dire anche che lo sviluppo del settore turistico auspicato da PS, da sostenere anche con le forme del turismo rurale, anche ad integrazione del reddito agricolo, si è scontrato con la stagnazione economica di questi anni, che il successo della produzione del Morellino da solo non ha potuto scongiurare.

Anche per questi motivi il Piano Operativo è stato l’occasione di un ripensamento, che anche a partire dal mantenimento di altre produzioni agricole, l’olivicoltura, il piccolo allevamento, si possa contribuire al mantenimento del paesaggio e alla riconoscibilità di un territorio straordinario, così da rafforzarne l’immagine di qualità complessiva.

Si sono per questo semplificate alcune articolazioni del PS, in particolare la zonizzazione che differenziava vocazioni e produttività agricola, partendo dall’assunto che già le discipline provinciali e regionali definiscono quadri di riferimento sufficienti, mentre ancora si stenta a costituire un presidio sufficientemente forte per le attività agricole, soprattutto se guardate con le grandi potenzialità che ancora possono sviluppare (servizi e infrastrutture aziendali, piccole produzioni complementari al vino, reti di filiera, strategie e reti di comunicazione, ecc.).

Insieme alle proposte ed ai progetti più maturi, che sono stati anche oggetto di conferenza di copianificazione ai sensi dell’art. 25 della nuova legge n.65, il Comune di Scansano ha quindi affrontato la formazione del nuovo strumento operativo con altre consapevolezze: la necessità di risolvere alcuni nodi non risolti del Prg vigente e dello stesso PS, con la previsione di



insediamenti non più fattibili o non correttamente attuati, lo squilibrio determinato dalla forte dispersione degli abitanti in un territorio così grande e dalla fragilità che fenomeni progressivi di abbandono hanno determinato nelle diverse frazioni. Le risposte operative da dare, come con chiarezza era già emerso per il piano strutturale, non sono tutte da ricercare nell'ambito dello strumento urbanistico, quanto nella capacità di sviluppare politiche integrate, non solo locali, di medio lungo periodo, e strategie di sviluppo area vasta, capaci di rafforzare le sinergie tra gli straordinari valori territoriali presenti, come peraltro evidenziato anche dal PTCP della Provincia di Grosseto, anch'esso recentemente revisionato.

Richieste e contributi

A partire dall'approvazione del Piano Strutturale e durante il percorso di formazione del Piano Operativo sono stati presentati numerosi contributi e richieste da parte dei cittadini. Nella maggior parte dei casi si tratta di richieste di variante al Piano Regolatore Generale vigente, alcune delle quali già evase attraverso varianti parziali al PRG.

Ulteriori segnalazioni sono pervenute attraverso la mappa interattiva dedicata alla partecipazione predisposta all'interno del portale web dedicato al Piano Operativo: si tratta di una Googlemap appositamente predisposta per l'inserimento di proposte/richieste/segnalazioni dove le persone possono individuare la zona di interesse (in positivo o in negativo) e - "cliccandoci" sopra in modo da registrare automaticamente la posizione - inviare un commento in forma anonima, che sarà reso poi consul-

ANNO	TEMA	OGGETTO	CONTRIBUTO	INDIRIZZO
2008	verde	Area agricola	Si chiede che l'area edificabile a destinazione commerciale sia riclassificata come terreno agricolo.	Strada Provinciale 159, Pancole
	abitare	Nuova edificazione residenziale	Si chiede di poter realizzare una nuova edificazione di circa 100 mq. per il figlio, in adiacenza ad un'altra abitazione esistente sul terreno confinante. L'area è classificata come verde privato nel PRG.	Strada Fontalcarpine
	lavorare	Nuova area artigianale di servizio al rurale	Trovandosi nella condizione di abbandonare a breve i locali in affitto, avendo acquisito un'area a destinazione artigianale del PRG non confermata dal PS ed avendo opzionato un'altra area appartenente all'ambito per il quale la Cooperativa Agricola Pomonte ha richiesto la realizzazione di un Centro Agricolo produttivo, si chiede che tale area sia destinata a zona per artigianato di servizio al settore rurale; a tal fine ci si rende disponibile alla realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralcio funzionale.	Strada Provinciale Ragnaie
	abitare	Nuova area residenziale	Si chiede che i terreni classificati dal PRG del 1996 come zona artigianale siano destinati a zona residenziale.	Strada della Fattoria, Pomonte
	viabilità	Impianto distribuzione carburanti	Si chiede la possibilità di realizzare un impianto di distribuzione carburanti nei pressi del bivio Torricelle in località Pomonte.	Strada Provinciale 159
	abitare	Nuova area residenziale	Si chiede che le aree abbiano una destinazione urbanistica di tipo residenziale, ai fini di un completamento omogeneo di quanto attualmente in essere nella zona.	Via del Camparello, Scansano
	natura	Realizzazione canile	Si chiede la possibilità di realizzare un'area a destinazione di canile.	Strada Provinciale, Bivio Montorgiali
2009	abitare	Nuova area residenziale	Si chiede di considerare la possibilità di destinare l'area a zona di espansione residenziale privata. Si fa rilevare che sarebbe opportuno verificare un'alternativa per il nuovo tracciato viario come previsto dal PRG, visto il notevole impatto ambientale dovuto ai forti dislivelli ed alle conseguenti opere di contenimento.	Via del Camparello, Scansano
	abitare	Nuova area residenziale	Si chiede di poter realizzare una nuova volumetria residenziale per la propria abitazione in un terreno adiacente alla strada comunale di Terranera, vicino ad altre abitazioni, facilmente servibile da utenze domestiche. L'area è ricompresa nelle previsioni del Piano Strutturale art. 17 Sottosistemi insediativi INS2.	Località Montorgiali
	abitare	Nuova edificazione residenziale	Si chiede la possibilità di realizzare una nuova unità abitativa e di ampliare del 15% la volumetria dell'edificio esistente, rendendosi disponibili per l'esecuzione delle relative opere di urbanizzazione.	Via Provinciale Grossetana, Pancole
	abitare	Riconfigurazione area edificata	Si chiede di poter realizzare una sopraelevazione con ampliamento dei fabbricati posti sul lato sud di Piazza della Botte ed una nuova edificazione.	Via della Botte, Scansano
	abitare	Nuova edificazione residenziale	Si chiede la possibilità di realizzare una nuova zona residenziale con le caratteristiche indicate nella dicitura "la città giardino" del Piano Strutturale.	Via del Camparello, Scansano
	abitare	Nuova area residenziale	Si richiede che il terreno, in parte classificato come zona A3 in parte come zona agricola, sia individuato come zona edificabile per edilizia residenziale.	Piazza della Botte, Scansano
	verde	Piscine coperte	Si chiede che la normativa consenta la copertura della piscina in modo da venire incontro alle esigenze dei clienti dell'agriturismo e prolungare il periodo di utilizzo anche durante il periodo invernale.	
abitare	Nuova area residenziale	Si chiede la possibilità di realizzare una nuova zona residenziale con le caratteristiche indicate nella dicitura "la città giardino" del Piano Strutturale, con particolare riferimento alla qualità edilizia degli interventi. I richiedenti sono interessati all'acquisizione dell'area, oggetto di richiesta analoga anche da parte dei proprietari.	Via del Camparello, Scansano	
2010	abitare	Realizzazione portici e tettoie	Si chiede che sia modificata la normativa per permettere la realizzazione di portici e tettoie nelle zone B1.	Via Centrale Vecchia, Murci
	lavorare	Attività commerciali nel centro antico	Si chiede di modificare la normativa in modo da poter insediare attività commerciali (negozi e piccoli laboratori) nel centro antico, indispensabili per la sopravvivenza turistica del paese, anche con deroghe alle normative (altezze, dimensioni minime, ...) - come nel caso della cantina di proprietà -.	Via Vittorio Emanuele II, Scansano
	sport	Incremento volumetrico per attività ricettiva	Si richiede che sia previsto un incremento volumetrico di 750 mc. per la costruzione di un "Percorso benessere" a servizio dell'attività ricettiva.	Strada Provinciale 159
2012	lavorare	Ampliamento area per cantiere edile	Si chiede che la zona destinata a cantiere edile sia ampliata per realizzare piazzali di deposito del materiale, senza alcun incremento volumetrico.	Strada Statale 323, Chiesa Vecchia Giu'
	abitare	Nuova edificazione residenziale	Si richiede di poter realizzare un nuovo edificio residenziale attraverso la modifica della perimetrazione delle zone di completamento, sempre mantenendo la previsione di un'ampia area a verde pubblico attrezzato tra la S.S. delle Collacchie, via Centrale e Case Mazzuoli. Per l'area a verde si propone anche una soluzione alternativa per il collegamento con via Centrale in prossimità di piazza della Chiesa, interessando terreni comunque soggetti a vincolo per la presenza dell'Acquedotto del Fiume.	Via Centrale, Pancole
2013	verde	Ricostruzione rudere	Si richiede la possibilità di spostare la volumetria esistente per la ricostruzione della stessa in una zona più idonea per accessibilità e fonti primarie (acqua ed energia elettrica) rispetto all'ubicazione attuale.	Strada Provinciale Aione
	abitare	Realizzazione garage	Si chiede che venga prevista la possibilità di realizzare una struttura adibita all'uso di garage interrato o seminterrato.	Via della Polveraia
	abitare	Nuova area residenziale	Si chiede che sia confermata la destinazione di espansione urbana (zona C) prevista dal PRG.	Strada Provinciale 159
	abitare	Nuova edificazione residenziale	Si chiede che venga considerata l'eventuale utilizzazione parziale dell'area per la realizzazione di un'abitazione confinante con le abitazioni già esistenti.	La Croce
abitare	trasformazione R.T.A. in residenze	Si chiede che sia consentito cambiare la destinazione d'uso delle 23 unità immobiliari realizzate quali Residenze Turistico-Alberghiere nel 2008-2009 in modo da poterle vendere e riacquisire la liquidità necessaria a continuare l'attività ordinaria. Si fa presente che le R.T.A. sono praticamente senza richiesta nel mercato odierno.	Strada Provinciale 159	
sport	richiesta pista motocross	Si chiede la previsione di una pista di motocross in Poggioferro in considerazione del fatto che negli anni passati questo tipo di attività veniva svolta in concomitanza della sagra del tortello con ampia partecipazione di giovani e famiglie che ne apprezzavano l'attività sportiva e culinaria della frazione.	Strada Statale 323	
lavorare	richiesta installazione pali mini eolico	si richiede l'installazione di pali mini-eolico di circa 30 metri.	Strada Provinciale Ragnaie	
sport	pista motocross	Costruzione pista motocross mi sembra una buona idea !!! il segnaposto è del tutto approssimativo.	Strada Statale 323	
lavorare	richiesta conferma previsione di PRG per area artigianale	Si chiede di confermare la previsione di area artigianale del PRG vigente, in quanto attualmente utilizzata come piazzale per la sosta dei mezzi dell'attività.	Strada Comunale della Fattoria, Pomonte	
abitare	Recupero di fabbricati diruti	Si chiede la possibilità di ripristinare le volumetrie dei fabbricati diruti (abitazione rurale e annesso agricolo), valorizzando un patrimonio edilizio che altrimenti andrebbe perduto. Gli edifici risultavano utilizzati fino al 1975, poi per la precaria condizione di stabilità e l'assenza di manutenzione si sono ridotti a ruderi.	Strada Provinciale 159, Bivio Montorgiali	
lavorare	Ampliamento aree artigianali	La Cantina Cooperativa Vignaioli del Morellino di Scansano, nell'ambito del percorso per lo sviluppo dell'attività intrapreso, necessita di ulteriore ampliamento delle strutture. Avendo esaurito le possibilità di crescita nei terreni dove è ubicata la Cantina, si chiede di individuare aree da destinare a zona artigianale, possibilmente adiacenti o quanto meno in prossimità della attuale struttura.	Strada Provinciale 159	
abitare	Nuova area residenziale	Si chiede la possibilità di realizzare una nuova area residenziale con le caratteristiche indicate nella dicitura "la città giardino" del Piano Strutturale, con particolare riferimento alla qualità edilizia degli interventi	Strada Statale 323	
abitare	Nuova area residenziale	Si chiede che l'area abbia una destinazione residenziale privata, a completamento del perimetro urbano.	Strada Statale 323	
abitare	Conferma previsione di zona C di espansione residenziale	Si chiede di confermare nel R.U. la previsione di PRG di zona C di espansione residenziale	Strada Provinciale 159	
abitare	modifica area urbanistica B1	in ragione delle caratteristiche del fabbricato, che non presenta particolari costruttivi ed architettonici storici, si chiede la modifica della schedatura da B1 ad una zona omogenea più adeguata per consentire interventi di ampliamenti	Via del Poggio, Poggioferro	
abitare	Ampliamenti volumetrici	Si richiede la possibilità di realizzare ampliamenti volumetrici fino al 20% per residenze private che non hanno avuto possibilità di avvalersi di strumenti - quali Piano Casa - . La facoltà di ampliare potrebbe essere considerata quale incentivo - contributo premiale - per interventi di edilizia sostenibile.	Strada Provinciale 103	
abitare	limiti areali centro storico	Si chiede che vengano verificati i limiti effettivi delle aree di centro storico dell'abitato.	Via del Casalone, Murci	
lavorare	Realizzazione di un Eco-campeggio	Si richiede che parte del terreno sia destinato alla realizzazione di un eco-campeggio con relative infrastrutture basiche annesse. Si richiede la possibilità di poter realizzare una piscina naturale balneabile.		

ANNO	TEMA	OGGETTO	CONTRIBUTO	INDIRIZZO
2014	lavorare	individuazione area produttiva-artigianale	Si chiede di individuare un'area all'interno dell'azienda agricola di proprietà da destinare a zona produttivo-artigianale per realizzare una nuova sede (almeno 4.500 mq. di superficie coperta e 20.000 mq. di piazzali esterni). Al momento stanno per entrare in funzione il frantoio nella sede di Massa Marittima e il nuovo centro produttivo dedicato al settore lattiero-caseario. Attualmente nel Comune di Scansano l'attività viene svolta in una piccola area interna all'abitato di Pancole, congestionando la viabilità ed arrecando notevole disagio. La nuova sede potrebbe consentire una crescita più razionale e una gestione dei reflui senza eccessivi costi.	Via del Colle, Pancole
	verde	orti e piccoli appezzamenti di terreno ad uso hobbistico	La localizzazione segnalata ha per oggetto una parte di terreno ubicata tra il rilevato della strada provinciale ed alcune abitazioni poste in via Scuderia. Adiacente ad essa vi è posta la viabilità urbana con i relativi sottoservizi ed illuminazione pubblica. Si tratta di un terreno posto allo stato attuale fuori dal centro abitato ma che posto nel mezzo di terreni urbanizzati.	Strada Provinciale Fronzina, Baccinello
	viabilità	viabilità di collegamento tra sp 24 e via scuderia	la strada oggetto del contributo (già esistente ed attualmente privata), permette di by-passare il cavalcavia posto in via Scuderia (sotto la strada provinciale) a tutti quei mezzi con altezza superiore a 2,50 mt (sia essi mezzi di soccorso, mezzi adibiti alla manutenzione del locale impianto di illuminazione pubblica, mezzi adibiti alla manutenzione idrogeologica e altro). La medesima strada è stata oggetto di comunicazione scritta in quanto, la proprietà della stessa è disponibile a cederla a titolo non oneroso.	Strada Provinciale Fronzina
	abitare	variazione zona urbanistica	variazione dell'attuale zona urbanistica B1 di conservazione in quanto il fabbricato non ha caratteristiche storiche architettoniche rilevanti e per poter consentire una riqualificazione con interventi edilizi adeguati	Strada Provinciale 159
	abitare	ampliamento per rendere più vivibile l'abitazione	Ampliamento dell'Abitazione da 60 a 100 mq per renderla più vivibile.	Strada Statale 323
	viabilità	riqualificazione spazio pubblico zona Ina casa in Baccinello	L'area oggetto del contributo (di proprietà comunale posta tra la Strada Provinciale e il palazzo Inacasa) è allo stato attuale in completo degrado a causa della presenza di manufatti abusivi che insistono sulla medesima. Ciò comporta un degrado dell'area dovuto anche alla scarsa manutenzione degli occupanti l'area e all'impossibilità (vista la presenza dei manufatti) per i Servizi Tecnologici di compiere una corretta manutenzione ordinaria della stessa. A tutto ciò si aggiunge che il rione Trasubbie ha carenze di stalli per la sosta e a tutto ciò viene avviato con la sosta lungo via Trasubbie (Scuderia sulla mappa) creando in alcune fasce orarie problemi di circolazione dovuti alla ridotta larghezza della sede stradale (le soste vengono effettuate su ambo i lati della via citata). Si propone come indirizzo per l'area in oggetto, la destinazione a parcheggio pubblico con posti auto a raso sull'intera area di proprietà comunale per ovviare alle questioni prima citate.	Strada Provinciale Fronzina, Baccinello
	abitare	ampliamenti volumetrici	Si richiede la possibilità di realizzare ampliamenti volumetrici fino al 20% per annessi rurali che non hanno avuto possibilità di avvalersi di strumenti di ampliamento legati ad un piano aziendale, in seguito ad una riqualificazione ecologica del fabbricato. La facoltà di ampliare e di convertire a scopo abitativo potrebbe essere considerata quale incentivo - contributo premiale - per interventi di edilizia sostenibile.	Strada Provinciale 103
	abitare	richiesta di ampliamento	in ragione delle caratteristiche del fabbricato, che non presenta particolari costruttivi ed architettonici storici, si chiede una classificazione adeguata per la possibilità di un ampliamento abitativo, anche attraverso l'utilizzo della superficie e/o volume del porticato esistente	Strada Provinciale 103
	abitare	Abitare, attività produttive	possibilità di realizzare abitazioni residenziali e/o insediamenti di tipo produttivo	Strada Provinciale 159
	abitare	Nuova area residenziale	Si chiede che i terreni attualmente classificati come agricoli siano trasformati in aree edificabili come ampliamento del complesso residenziale "La Valletta".	Località Preselle
	viabilità	richiesta prolungamento strada	Chiedo di potere prolungare la strada vicinale fino a collegare alla mia strada privata, perché la mia strada privata è estremamente ripida e lunga e non è percorribile da ambulanze e mezzi di servizi. Inoltre in caso di pioggia è difficilmente transitabile anche con un fuoristrada. Esiste già un accordo con il vicino proprietario del terreno da attraversare.	Località Buriano
	abitare	Cambio destinazione d'uso	Il fondo in esame è registrato al catasto come abitazione, anche se in realtà a causa delle misure interne l'utilizzo che ne viene fatto è tutt'altro. Lo stesso proprietario possiede anche un fabbricato rurale accatastato come magazzino (in fase di ristrutturazione sono state utilizzate tecniche di bioedilizia, che indica un'attenta sensibilità verso l'ambiente). Le due proprietà hanno più o meno gli stessi mq. Richiedo la possibilità di scambiare la destinazione d'uso per farne un utilizzo più appropriato e pertinente dei due fondi in esame.	Via Romita
	viabilità	Isola pedonale	Realizzazione di un'isola pedonale nel tratto indicato sulla carta realizzando solo parzialmente la rotonda (da SP Fronzina e strada per Località Palazzi) e deviando il traffico verso la strada comunale della Miniera (quella che porta alla Fattoria del Baccinello) nel segmento presente che si imbocca dalla SP Fronzina a sinistra pochi metri prima della rotonda. La realizzazione dell'isola pedonale permetterebbe di aumentare la fruibilità del Parco e di incrementare le attività di Bar e Ristorante, così come fornire uno spazio per feste paesane, mercati o altre attività.	Via della Miniera, Baccinello
	cultura	Percorso Miniera	Realizzazione di un percorso pedonale che raggiunga i punti più significativi della Miniera di Baccinello con arrivo e partenza dal Centro documentale. Il progetto dovrebbe prevedere la identificazione e segnalazione del percorso e rendere "leggibili" i punti significativi della Miniera e delle infrastrutture a supporto dei minatori.	Strada delle Miniere, Baccinello
	cultura	Castello di Cotone	Recintare e rendere accessibili i ruderi del Castello di Cotone, centro della Comunità di Cotone che portò "in dote" una parte significativa dell'attuale Comune di Scansano.	Strada Statale 323
	verde	modifica zona urbanistica	zona B in quanto la volumetria potenziale è stata in parte utilizzata per l'ampliamento di un fabbricato e la volumetria rimanente è di difficile edificazione, anche perché a ridosso di una frana. L'area non è appetibile dal punto di vista edificatorio: infatti dal 1997 ad oggi nessuno ha mai manifestato interesse all'acquisizione.	Strada Comunale della Miniera
verde	modifica zona urbanistica	Si propone di convertire la zona B, con la quale è classificato l'appezzamento di terreno, in quanto di difficile edificazione. L'area infatti sarebbe edificabile solo se accorpata alle particelle adiacenti, viste le distanze dai confini, e non è intenzione dei proprietari vendere il lotto. Si fa presente che da oltre dieci anni nessuno ha mai manifestato interesse all'acquisizione.	Strada delle Miniere, Baccinello	
abitare	ampliamento	Per esigenze familiari si richiede, vista l'attuale destinazione ad annesso agricolo, la possibilità di effettuare l'ampliamento, la sopraelevazione ed il cambio di destinazione d'uso del fabbricato in oggetto.	Strada Statale 323	
abitare	concessione 153 del 2009 scaduta	in riferimento alla concessione in oggetto, per ampliamento fabbricato in loc. Diaccialone zona Marino, si richiede la possibilità di rinnovo della stessa concessione.		
abitare	ampliamento edificio residenziale	Vista l'impossibilità di applicare l'art. 23 comma 2.2.2 del Piano Strutturale e vista l'esiguità della superficie abitabile dell'immobile (costituito da un monolocale, oltre a servizio igienico e disimpegno) si chiede la possibilità di ampliare l'edificio residenziale in misura adeguata alle caratteristiche del luogo.		
verde	cambio destinazione terreno	Si richiede che il terreno parzialmente a destinazione "verde pubblico attrezzato" sia totalmente destinato ad uso agricolo	Via Livorno	
abitare	ampliamento volume	Si chiede di poter ampliare il volume della casa in altezza, rialzando una parte del tetto di circa 1 mt	Via Livorno, Polveraia	
lavorare	ampliamento annesso per attività artigianale	Si chiede di poter ampliare l'annesso di pertinenza esterno all'abitazione per poter esercitare la propria attività di fabbro - lavori artistici legati alla tradizione -, anche per mantenere uno dei mestieri che tendono a scomparire.		
verde	contrarietà a passaggio nei terreni gratuiti	Si fa rilevare che i terreni sono di proprietà privata e che non sono gravati da servitù di passaggio. Considerando le esigenze aziendali e la presenza di un allevamento di equini, si manifesta l'assoluta contrarietà a concedere a titolo gratuito il passaggio nei terreni ed a consentire l'esecuzione di opere all'interno degli stessi.	Strada Montepò	
viabilità	realizzazione di un collegamento permanente di attraversamento in località piandorne	Il collegamento oggetto del contributo intende focalizzare l'attenzione in sede di pianificazione futura di collegamento definitivo che superi i torrenti Trasubbie e Trasubbino tramite viadotto o soluzione mista viadotto/rilevato in modo da eliminare in maniera definitiva il problema dell'attraversamento dei citati torrenti nei periodi di piena (sempre più frequenti). Tale collegamento avrebbe il vantaggio di "avvicinare" la frazione di Baccinello al resto del territorio comunale, renderebbe attrattiva la frazione di Polveraia in quanto sarebbe agevolata da tale collegamento nei confronti di Grosseto e si verrebbe ad avvicinare Scansano con tutti i comuni posti a nord del Comune (Campagnatico, Cinigiano e Civitella-Paganico) e avvicinerebbe il territorio alla superstrada Grosseto-Fano all'altezza dello svincolo di Campagnatico evitando di dover transitare nei pressi di Grosseto (previo miglioramento della viabilità extracomunale). Oltre ad un miglior svolgimento dei servizi di pubblica utilità su base intracomunale.		

ANNO	TEMA	OGGETTO	CONTRIBUTO	INDIRIZZO
2015	viabilità	realizzazione definitiva della rotatoria in piazza della stazione a baccinello	Il contributo ha per oggetto la realizzazione definitiva della rotatoria nella piazza principale della frazione. La realizzazione della stessa avrebbe benefici sotto il punto di vista della sicurezza stradale all'interno del centro abitato (in particolare, azione di traffic calming), avrebbe una flessibilità di utilizzo in quanto uno o più rami (dei 5 previsti) può essere chiuso ed aperto mediante l'installazione di transenne mobili in concomitanza di eventi e di conseguenza a quanto scritto si verrebbe (anche se lo è già) ad eliminare un incrocio a raso (che soluzioni alternative ipotizzate prevederebbero). Ad ulteriore conferma l'attuale rotatoria viene usata dai mezzi pesanti (autotreni ed autoarticolati e camion semplici) per entrare/uscire agevolmente dalla zona artigianale o farvici inversione di marcia. Cose che diversamente sarebbero problematiche e pericolose e al contempo viabilità alternativa non sarebbe in grado di sostenere causa esigua larghezza della stessa e potenziale pericolo di stabilità per gli edifici circostanti. Inoltre, il centro della rotatoria potrebbe prestarsi come spazio per installazioni monumentali se del caso, dedicate alla frazione e alla storia della storia. Da ricordare che in situazioni similari l'Amministrazione Provinciale (proprietaria della strada principale) ha realizzato rotatorie, eliminando incroci a raso che soluzioni alternative prevedono.	Strada Provinciale Fronzina
	abitare	realizzazione garage	si richiede di reintrodurre la possibilità di realizzare garage in muratura a servizio di unità immobiliari di civile abitazione	Via Livorno, Polveraia
	abitare	regolarizzazione in pianta di edificio	si richiede di poter realizzare la copertura di uno spazio compreso tra due fabbricati esistenti al fine della regolarizzazione in pianta del complesso dei due edifici.	Via Livorno, Polveraia
	lavorare	ampliamento zona artigianale	Si chiede che sia ampliata la zona artigianale D3 in località Salaiolo per necessità di espansione aziendale. La superficie in aggiunta, pari a circa 1.500 mq., verrebbe ceduta dalla azienda agricola Provveditore, disponibile all'operazione.	Strada Provinciale 103
	lavorare	conferma previsione Piano Attuativo	Si chiede che le previsioni del Piano Attuativo relative al Saturnia Country Club denominato Mondonuovo zona T3 approvato con D.C.C. n. 23 del 28/02/2002 vengano inserite nel redigendo Regolamento Urbanistico.	
	abitare	modifica modalità attuative	Si chiede che per l'attuazione dell'area di espansione residenziale, prevista dal PRG e compresa nel Piano di Lottizzazione approvato con D.C.C. n. 47 del 23/06/1997, sia possibile suddividere la zona interessata in due parti, in modo che le due proprietà coinvolte non debbano dipendere l'una dall'altra.	Strada Provinciale 159
	verde	cambio destinazione terreno	Si chiede che i terreni, attualmente individuati dal PRG come zona B di completamento e dal PS come Sistemi insediativi, siano riclassificati come agricoli o verde privato.	Via del Colle, Pancole
	abitare	ampliamento	Trattandosi di un piccolo fabbricato ad uso abitativo si richiede l'ampliamento, dello stesso, per motivi familiari.	Strada Provinciale 159
	abitare	ampliamento	Trattasi di fabbricato abitativo che in considerazione del nucleo familiare ne viene richiesto l'ampliamento.	Strada Statale 323
	natura	Strutture di servizio all'attività venatoria	Allo scopo di offrire riparo dalle intemperie ed un luogo di ritrovo con scopo ludico e di socializzazione chiedo che sia consentito ad ogni squadra di caccia al cinghiale iscritta nel registro provinciale avente zone di caccia assegnate in Comune di Scansano, realizzare una capanna con funzioni di "rialto" di superficie pari a 3 mq/cacciatore iscritto e comunque non superiore a 300 mq, la cui permanenza sul territorio sia legata all'esistenza della squadra; pertanto la capanna dovrà essere smantellata al momento della cancellazione della squadra dal registro suddetto. Le caratteristiche esteriori della capanna potrebbero avere come tipologia di riferimento la capanna dei taglialegna.	
	abitare	ampliamento	Si richiede l'ampliamento del fabbricato in oggetto per motivi familiari.	La Croce
	cultura	Realizzazione di fabbricato polifunzionale socio/culturale	Richiesta di realizzazione di un fabbricato di circa 70 mq con relativi impianti (elettrico, idrico, riscaldamento e servizio igienico), in struttura prefabbricata tipo legno o altri materiali, per lo svolgimento di attività socio/culturali per la comunità paesana e/o eventi pubblici (riunioni, incontri con autorità, mostre, etc).	Via Centrale Nuova, Murci
	abitare	Preselle, un centro abitato da valorizzare	Preselle (alias Località La Valletta) è un centro abitato dove ormai vivono molte famiglie. spesso sono famiglie giovani con bambini. Molti lavorano a Grosseto e apprezzano la bellezza e la tranquillità del posto. E' comunque necessario intervenire per valorizzarne la dimensione sociale ed abitativa. Perché non sia, come spesso sprezzantemente indicato, un dormitorio ma un centro sempre più vivo (considerandone anche l'età media). I principali aspetti da considerare sono: 1) l'incompatibilità con la vicina zona artigianale. In questi ultimi anni è stato costruito un capannone che, oltre a deturpare evidentemente il paesaggio per collocazione e fattura, è sede di attività rumorose. Sempre nella stessa area il piazzale adiacente sembra una discarica a cielo aperto. Quello che deve essere garantito nel nuovo regolamento è il divieto assoluto di ampliamento della zona artigianale. 2) la richiesta di rendere edificabile il terreno adiacente, al di là della necessità o meno di ulteriori volumetrie implica un maggior carico antropico nello spazio con conseguente necessità di ripensare viabilità e opere di urbanizzazione. Meglio sarebbe (per esempio) poter destinare il terreno incolto ad un progetto di orti sociali o verde pubblico attrezzato. 3) Preselle è priva di attività commerciali. Dovrebbe essere prevista almeno la possibilità (magari all'interno degli edifici comunali delle ex scuole) di avviare un'attività almeno di un bar/edicola o di ristorazione.	Località Preselle
	abitare	Manutenzione	Ormai da anni abito a Preselle a "la valletta" devo dire che di miglioramenti ce ne sono stati ed evidenti, falciatura regolare dell'erba, pulizia delle strade e tanto ancora ci sarebbe da fare tipo manutenzione strade, posizionamento scorrimano su marciapiedi pericolosi, e potatura delle piante che non permettono il passaggio dai marciapiedi (salici). Sicuramente destinare la zona incolta ad altre abitazioni mi sembra eccessiva perché ci sarebbe la necessità di nuove strade, parcheggi e soprattutto servizi!!! Per quanto riguarda la zona artigianale è più che sufficiente così, ha deturpato abbastanza il paesaggio e le nostre viste, per non parlare del rumore delle macchine operatrici... ma non esiste un regolamento che vieta di creare zone artigianali in zone abitative?	Strada Provinciale Madre Chiesa
lavorare	Proposta destinazione urbanistica	L'immobile, un tempo di proprietà della fabbrica Ferrari, è attualmente compresa nella "Zona per attività produttive" - Sottozona D3 Baccinello nel PRG attuale. Si propone di confermare tale destinazione anche nel piano urbanistico in corso di redazione aggiungendo la destinazione ricettiva (motel) al piano primo. La proprietà intende infatti recuperare tutti gli immobili per realizzare un centro espositivo polivalente permanente, destinato ad attività artigianali e commerciali che necessiterà di un supporto logistico di una quindicina di camere per gli espositori e per gli ospiti durante le manifestazioni. Si propone inoltre di destinare l'area esterna che fronteggia i capannoni, compresa tra la Strada delle Miniere e il torrente Trasubbie, anch'essa di proprietà Fiori, a parcheggio di servizio per la Fiera e a mostra all'aperto da utilizzare per esposizioni che la richiedano.	Strada delle Miniere, Baccinello	
verde	Eliminazione zona edificabile	Si chiede che il terreno venga tolto come edificabile in quanto non c'è intenzione di edificare a fare data dal 07/08/2015.	Via Provinciale	

COMUNE DI SCANSANO cerca nel sito... CERCA

Sistema Informativo Territoriale

Regolamento Urbanistico
scopri le fasi di studio e redazione del primo Regolamento Urbanistico
[Mappe dei Contributi](#)

Cartografia di Base
[Carta Tecnica Regionale](#)
[Catasto](#)
[Catasto Generale di Terraferma](#)
[Foto Aeree](#)

accesso utente
 nome utente: *

 password: *

Sistema Informativo Territoriale del Comune di Scansano



Benvenuti sul **Sistema Informativo Territoriale** del Comune di Scansano, il Portale web che rende disponibili i dati relativi alla gestione del Territorio sia agli operatori dell'Amministrazione che a tutti i cittadini, garantendo l'aggiornamento costante dei dati e la possibilità di condividere le informazioni.

Il Regolamento Urbanistico
Partecipa alla redazione del nuovo Regolamento Urbanistico: naviga la mappa interattiva dei Contributi al RU, seleziona le aree di interesse e invia i tuoi contributi all'Amministrazione. Una volta vagliate, le segnalazioni saranno pubblicate online sulla stessa mappa interattiva e visibili a tutti i cittadini.

La Carta Tecnica Regionale (CTR)
La Carta Tecnica Regionale rappresenta l'orografia e le dinamiche antropiche del Territorio e include le Foto Aeree del territorio.

Il Catasto
La struttura delle proprietà: una descrizione analitica di tutti i terreni e fabbricati, aggiornata costantemente. Consente di effettuare ricerche per Foglio e Particella catastale e include le Foto Aeree del territorio.

**Catasto Generale di Terraferma
Catasto Leopoldino**
La mappa consente la visualizzazione del Catasto Generale di Terraferma, conosciuto anche come Catasto Leopoldino. Promulgato nel 1765 da Pietro Leopoldo Granduca di Toscana: fassetto territoriale della Toscana prima delle grandi trasformazioni avvenute a partire dalla fine del XIX secolo.

Fotografie Aeree
Le Foto Aeree possono essere visualizzate all'interno delle due altre Cartografie di base. Per visualizzare le foto aeree scegli una Cartografia interattiva (la CTR o il Catasto) e attiva il livello denominato "Foto Aeree" nel pannello-leggenda sul lato sinistro della mappa.

News

24.02.2015 [Regolamento Urbanistico: primi report del processo di partecipazione](#)
Sezione: [Regolamento Urbanistico](#)

20.02.2015 [Laboratori territoriali: incontri di partecipazione pubblica al Regolamento Urbanistico e alla VAS](#)
Sezione: [Regolamento Urbanistico](#)

07.07.2014 [RU: Rilievo del patrimonio edilizio esistente](#)
Sezione: [Regolamento Urbanistico](#)

1 di 2 [Archivio News](#)

Comune di Scansano
 Via XX Settembre 34 - 58054 Scansano (GR)
 P.IVA 01197580534
 Tel. +39 0564.509411 - Fax +39 0564.509425
 Posta certificata: comune.scansano@postacerttoscana.it
 © 2015 LdP Progetti GIS | Helpdesk

tabile da tutti, una volta superato un semplice e indispensabile vaglio effettuato per evitare interventi non pertinenti o fuori luogo. A chi inserisce il suo contributo con questo sistema viene chiesto di classificarlo per tema e dalle statistiche appare con evidenza come sia ciò che attiene all'abitare a rivestire il maggiore interesse, anche se importanti sollecitazioni riguardano la viabilità – soprattutto per alcuni punti critici - e gli spazi collettivi oppure il territorio aperto ed elementi di valore testimoniale. Soprattutto nell'ultimo periodo l'interesse risulta piuttosto centrato su interventi di adeguamento delle abitazioni esistenti o comunque su interventi modesti di completamento, così come – per le attività artigianali – sull'ampliamento delle strutture esistenti; addirittura in alcuni casi si chiede che per i terreni di proprietà non sia riconfermata la potenzialità edificatoria. Come prevedibile il maggior numero di richieste si riferisce al capoluogo, ma numerosi sono anche i contributi per la zona di Pancole e di Baccinello.

Le richieste e le segnalazioni sono state comunque occasione di approfondimento di questioni attinenti al territorio, sia dal punto di vista conoscitivo, portando l'attenzione su situazioni specifiche, sia dal punto di vista progettuale, a livello locale o più in generale per la messa a punto della disciplina.

Le tematiche emerse sono state affrontate e discusse con l'Amministrazione, inquadrandole nella più ampia strategia di impostazione ed elaborazione del Piano Operativo - esplicitata nelle successive pagine -.

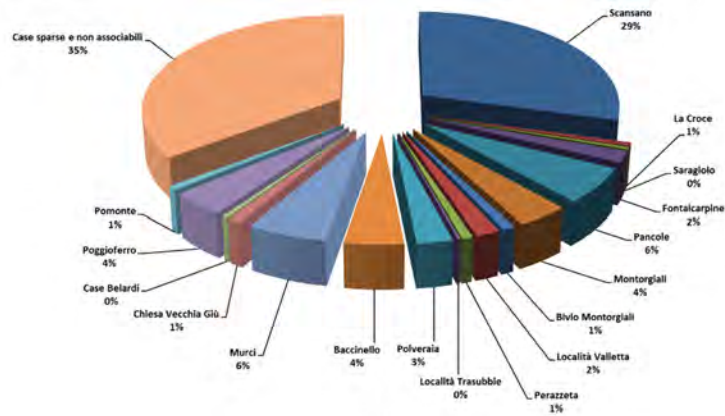
L'Amministrazione Comunale ha promosso un "processo partecipativo" che coinvolge tutta la comunità di Scansano e che prevede, oltre alla raccolta di manifestazioni di interesse e proposte per interventi privati di interesse singolo o collettivo con l'interazione sopra descritta e l'utilizzo di un questionario di indagine sulla percezione degli abitanti, incontri con i portatori di interesse (categorie economiche e rappresentanti Enti), laboratori tematici riferiti a problematiche e /o interessi più sentiti, laboratori di ambito nel capoluogo e nelle diverse frazioni ed incontri di discussione pubblici condotti con tecniche che favoriscono la partecipazione di tutti i presenti.

È stato anche avviato il progetto partecipato Valut-azioni in Comune, finanziato dall'Autorità della partecipazione della Regione Toscana, che affianca il processo di redazione del Piano Operativo valutando gli effetti delle scelte e indicando eventuali cambiamenti e/o integrazioni.

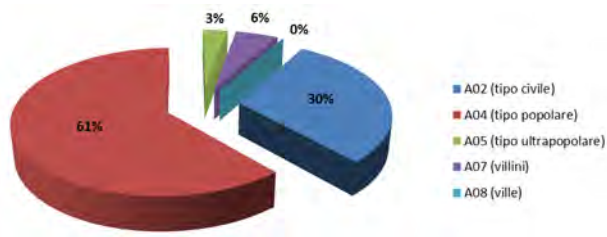
Il Portale web del Piano Operativo

Il Portale web dedicato al Piano Operativo, collegato al sito istituzionale del Comune di Scansano, contiene pagine attraverso

	Sezioni censuarie 2011	N. Alloggi
Scansano	1, 2, 3, 47	1.045
La Croce	4	23
Saragiolo	5	1
Fontalcarpine	7, 48	68
Pancole	10	215
Montorgiali	11	13
Bivio Montorgiali	13	34
Località Valletta	14, 49	62
Perazzeta	15	28
Località Trasubbie	16	8
Polveraia	18	93
Baccinello	20	154
Murci	23	208
Chiesa Vecchia Giù	2	3
Case Belardi	25	14
Poggioferro	28	146
Pomonte	30	2
Case sparse e non associabili	32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 46	1.256
Totale		3.569



	superficie media alloggi mq	n° U.I.
totale alloggi	112,8	3.569
A02 (tipo civile)	124,17	1.075
A04 (tipo popolare)	100,13	2.190
A05 (tipo ultrapolare)	61,28	110
A07 (villini)	211,57	192
A08 (ville)		2



le quali è possibile seguire il percorso di formazione del piano e il suo stato di avanzamento, scaricare i documenti via via prodotti e fornire propri contributi, attraverso la mappa interattiva sopra citata, e alcuni primi contenitori tematici riguardanti il territorio quali le mappe di consultazione interattiva della Carta Tecnica Regionale e degli archivi geografici catastali, entrambi direttamente confrontabili con le ortofoto attualmente messe a disposizione dall'Amministrazione - voli 1954, 1978, 1988, 1996, 2002, 2006, 2007 e 2010 – e con le mappe del Catasto Leopoldino del Progetto CASTORE della Regione Toscana. Le cartografie catastali sono aggiornate mensilmente dal gruppo di lavoro, rielaborando opportunamente i dati che l'Agenzia delle Entrate fornisce gratuitamente alle Amministrazioni. Questi archivi forniscono utili informazioni anche a livello aggregato, ad esempio per quanto riguarda lo stato "di diritto" degli alloggi presenti nel territorio comunale e la loro distribuzione.

Altre interessanti considerazioni possono essere svolte ad esempio sull'assetto proprietario dei terreni, che mostra una significativa presenza di grandi proprietà (il 18% delle superfici delle particelle al Catasto terreni appartiene a proprietà di superficie complessiva di oltre 100 ettari): tali grandi proprietà sono però numericamente minoritarie (poco più dell'1% dei proprietari), mentre il 43% dei proprietari possiede terreni di superficie inferiore ad un ettaro (pari all'1% della superficie totale dei terreni).

Le mappe sono consultabili con semplici strumenti di navigazione e di ricerca, stampabili a qualsiasi scala e dotate di strumenti di misurazione lineare o areale; inoltre è possibile visualizzare lo stesso estratto su più mappe (con il comando "vista su..."). Le pagine web e le cartografie interattive sono realizzate su piattaforma Open Source in formato compatibile con tutti i più diffusi browser web, senza bisogno di alcun plug-in aggiuntivo; inoltre viene posta la massima attenzione – non limitatamente a quanto disposto per legge – a tutte le tematiche inerenti l'accessibilità in modo da rendere le informazioni accessibili al maggior numero possibile di utenti, a prescindere dalle disabilità e dalle caratteristiche tecniche dell'hardware in dotazione. Questa struttura è del tutto analoga a quella che sarà utilizzata per la pubblicazione webgis delle cartografie e dei documenti testuali di progetto del Piano Operativo, in occasione della approvazione definitiva.

Oltre alla parte di consultazione pubblica, il Portale comprende una parte con accesso riservato al gruppo di lavoro ed agli utenti autorizzati interni all'Amministrazione – denominata Virtual office - in quanto contiene informazioni sensibili quali ad esempio tutti i dati relativi alle proprietà ed alle consistenze di fabbricati e terreni forniti dall'Agenzia delle Entrate. Questo sistema comprende la consultazione delle informazioni relative alla schedatura del patrimonio edilizio esistente, sulla quale torneremo nel seguito, che costituisce un primo prezioso archivio di riferimento per le attività di gestione urbanistica ed edilizia, soprattutto nel caso di Scansano dove non erano finora disponibili documentazioni fotografiche attuali per tutto il territorio comunale.

Il progetto

Gli obiettivi generali che l'Amministrazione Comunale si è data per la formazione del Piano Operativo, stabiliti con chiarezza sin dal primo documento di indirizzo, sono così sintetizzabili:

- privilegiare il recupero per quanto concerne l'edilizia residenziale insieme ad un completamento omogeneo delle zone B, limitando la nuova espansione;
- favorire il riuso e la riorganizzazione delle strutture esistenti nel settore dell'artigianato favorendo ampliamenti funzionali;
- proporre forme di riutilizzo del patrimonio residenziale sottoutilizzato anche per fini turistico-ricettivi;
- avviare forme di valorizzazione delle attività esistenti o di quelle nuove adottando modelli che consentano l'incremento di reddito tramite servizi aggiuntivi privati;
- definire le modalità per il risparmio energetico da applicarsi agli edifici esistenti ed a quelli di nuova costruzione.

Esigenza di primaria importanza è quella della conservazione e valorizzazione del paesaggio, rispetto alla quale il risparmio energetico rappresenta un elemento cruciale, in tutti i suoi aspetti, e la possibilità di garantire forme sostenibili di presidio un impegno improrogabile.

Il rispetto di questi valori deve essere assunto quale criterio anche nelle operazioni di recupero e di adeguamento del patrimonio edilizio esistente, introducendo regole che favoriscano sì il riuso ma non compromettano gli elementi caratterizzanti l'edilizia rurale, anche se minore, uniformandola a quella contemporanea.

Il territorio comunale è stato oggetto in anni passati di uno sviluppo edilizio non sempre razionale e adeguato alla viabilità e ai servizi esistenti. Per questo motivo si ritiene opportuno puntare a migliorare il tessuto urbanistico ed edilizio esistente e progettare uno sviluppo più consono alle potenzialità del territorio, al paesaggio ed alla cultura locale; a questo fine è risultato imprescindibile ridurre e ricalibrare le potenzialità edificatorie attuabili. Gli interventi dovranno relazionarsi correttamente al paesaggio e garantire migliori dotazioni infrastrutturali e spazi di aggregazione.

Per questo devono essere privilegiati interventi che consentano la realizzazione di opere di interesse collettivo nell'ambito di un disegno strategico complessivo per la riqualificazione dei centri abitati.

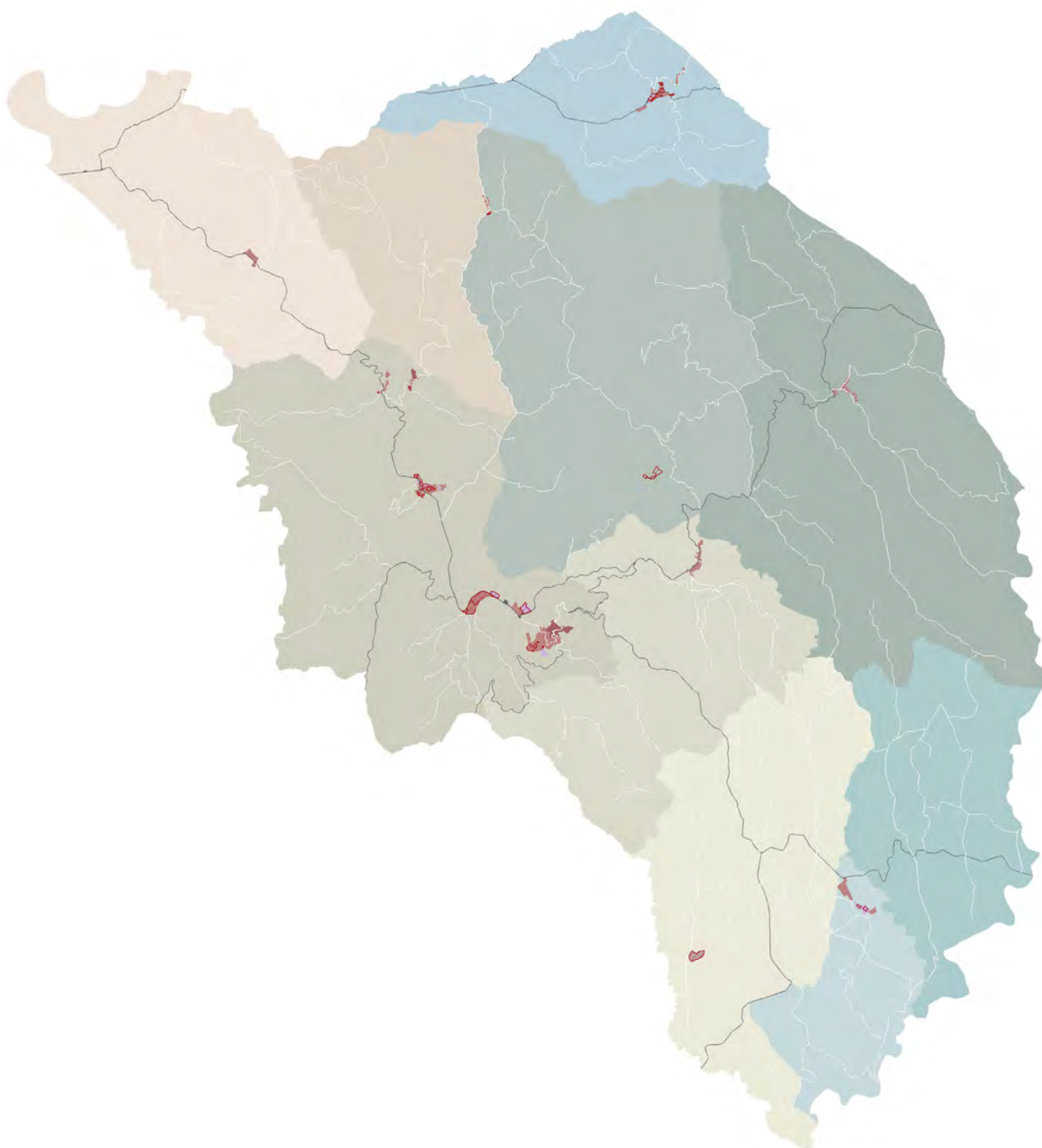
Per i centri principali ed in particolare per il capoluogo, obiettivi principali sono il consolidamento del ruolo centrale e delle funzioni urbane ad esso pertinenti e la riqualificazione degli spazi pubblici e collettivi, con l'integrazione dei differenti tessuti insediativi e la ridefinizione dei margini.

Per gli ambienti prevalentemente rurali che costituiscono parti significative e predominanti del territorio comunale, l'obiettivo principale è la conservazione attiva delle risorse ambientali e paesistiche esistenti, incentivando il mantenimento del presidio del territorio e modi di fruizione compatibili con la salvaguardia; è prioritario il recupero del patrimonio edilizio esistente, esteso agli spazi aperti di pertinenza ed agli elementi strutturanti quali ad esempio la viabilità minore, evitando interventi che alterino i caratteri insediativi, tipologici ed architettonici originari e propri del contesto rurale.

Avendo come orizzonte il perseguimento di questi obiettivi, il Piano Operativo è stato elaborato sviluppando due aspetti principali, tra loro sinergici: la definizione delle strategie specifiche in riferimento a luoghi e situazioni puntuali e l'individuazione delle regole per il governo delle parti con caratteristiche omogenee e ricorrenti.

In generale nelle aree urbane le regole attengono prevalentemente alla disciplina per gli interventi e gli usi del patrimonio edilizio esistente, con l'obiettivo primario di favorire il recupero e promuovere l'adeguamento dei fabbricati non molto recen-

*Sottosistemi e ambiti
principali interventi di trasformazione*



ti, per i quali appare opportuno intervenire, soprattutto per migliorarne l'efficienza energetica. Sono quindi ammessi quegli interventi che possono migliorare le prestazioni degli edifici, dove carenti, ed integrare la dotazione di spazi accessori e di supporto all'uso residenziale in un contesto urbano ma certo non metropolitano, evitando però che ciò si traduca in una ulteriore indiscriminata saturazione delle aree; per questo non si è ritenuto di confermare l'applicazione degli indici di edificazione del PRG vigente, consentendo invece generalmente, entro determinati limiti di copertura del suolo, la realizzazione di ampliamenti "funzionali" e di opere pertinenziali o l'installazione di manufatti accessori. Norme di tutela più stringenti sono naturalmente previste per gli edifici ed i complessi di particolare pregio o di valore storico-documentale. Le destinazioni d'uso sono regolamentate in riferimento alla tipologia insediativa ed alla posizione, anche rispetto alle dotazioni presenti nell'intorno; differenti usi implicano diverse dotazioni in termini di spazi pubblici e di spazi pertinenziali, soprattutto per la sosta.

La disciplina del territorio aperto è principalmente riferita alla caratterizzazione delle parti che lo compongono, articolate secondo la suddivisione in parti paesaggisticamente connotate riconosciute dal Piano Strutturale, ed alla differente attitudine a sostenere eventuali interventi determinata dalla presenza di elementi di particolare pregio o di fattori di particolare criticità e/o fragilità. Ciò comporta una specifica declinazione delle norme che governano in primo luogo la costruzione di nuovi edifici e manufatti rurali.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente oltre alla disciplina per gli edifici con destinazione agricola, per quelli che non hanno destinazione agricola e per quelli che mutano la destinazione d'uso agricola, il Piano Operativo fornisce indicazioni e prescrizioni puntuali e specifiche per i complessi e manufatti di rilevante valore architettonico o documentale.

Dimensionamento

Nella revisione del Piano Strutturale si è dovuto procedere ad una verifica delle quantità previste dal dimensionamento innanzitutto per garantirne la coerenza con le disposizioni della L.R. 65/2014 oltre che per tenere conto delle modificate condizioni (e prospettive) socio-economiche del territorio e dei conseguenti differenti orientamenti dell'Amministrazione Comunale.

Il primo punto è di notevole rilevanza in quanto il Piano Strutturale aveva previsto potenzialità edificatorie significative anche per destinazioni d'uso diverse da quella agricola nelle aree esterne ai centri abitati e più in generale ai sistemi insediativi riconosciuti che, ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, in via transitoria costituiscono il territorio urbanizzato: con la nuova legge urbanistica regionale previsioni all'esterno del territorio urbanizzato sono ammesse soltanto previa positiva valutazione da parte della Conferenza di Copianificazione, che ne verifica la compatibilità con le disposizioni sovraordinate ed in particolare con il PIT/PPR.

Con la finalità di offrire maggiori opportunità di sviluppo per un territorio rurale non caratterizzato da produzioni pregiate e da altri fattori di valorizzazione presenti invece in altri contesti della campagna toscana, il Piano Strutturale aveva introdotto la possibilità di realizzare nuovi edifici per destinazioni integrative di supporto alle attività agrarie quali quelle commerciali ed artigianali e, soprattutto, quelle turistico-ricettive, attraverso la proposizione di molteplici forme di ospitalità ed attrezzatura turistica – dall'ospitalità rurale, agli alberghi di campagna, ai Poli Integrati del Turismo Rurale. A tali fini si prevedeva altresì la possibilità di ricorrere a varianti anticipatrici del Regolamento Urbanistico, inserendo già nel PRG alcuni interventi a carattere turistico-ricettivo, come in effetti è avvenuto anche se la successiva entrata in vigore delle salvaguardie ne ha bloccato l'attuazione.

Per potere dare corso alle iniziative così avviate l'Amministrazione ha dunque dovuto attivare la procedura di copianificazione,

attraverso la quale sono stati vagliati quattro progetti localizzati nel territorio rurale, con espressione di parere positivo per tre di essi. Gli interventi ammessi attengono alla realizzazione di nuovi insediamenti turistico-ricettivi. In due casi si tratta di “alberghi di campagna”, cioè di forme di ricettività che trovano riscontro in area grossetana e che si caratterizzano per la stretta integrazione con aziende agricole presenti nel territorio, comunque non qualificabili come agrituristiche.

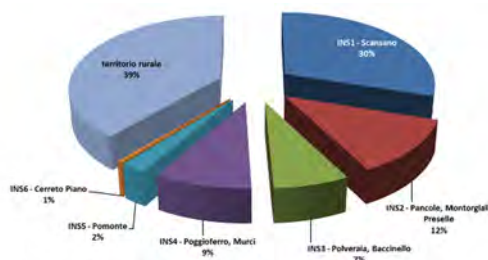
Il terzo intervento è invece riferito ad un insediamento specialistico del tutto peculiare, cioè l'ex villaggio minerario sorto intorno al sito di estrazione del mercurio in località Cerreto Piano: non si tratta pertanto di un contesto prettamente rurale, ma di un nucleo urbanizzato isolato nella campagna, da tempo dismesso e da riqualificare, per il quale è prevista una completa riorganizzazione, a partire dalla riconversione delle volumetrie preesistenti, fermo restando l'obbligo di integrale bonifica dei terreni compromessi dall'attività estrattiva.

Ciò ha comportato anche la modifica del Piano Strutturale per quanto riguarda la definizione dei sottosistemi insediativi, riconoscendo tra loro anche l'ex villaggio minerario. Si tratta dell'unica modifica cartografica della Variante al PS, che comprende anche l'introduzione di un nuovo elaborato cioè la tavola di individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Sono state invece eliminate le parti nelle quali il Piano Strutturale impropriamente definiva puntualmente la localizzazione delle previsioni, visto che il Piano Strutturale per sua natura non ha valore conformativo della disciplina dei suoli ed anzi deve riservare una pluralità di opzioni edificatorie allo strumento operativo (cioè il Piano Operativo) al quale è affidata in via esclusiva l'individuazione delle singole previsioni edificatorie.

Il dimensionamento del Piano Strutturale è stato dunque riformulato senza riferimenti a singoli contesti specificamente localizzati, articolato per sottosistemi insediativi e per il territorio rurale nel suo insieme. Nel territorio rurale esso corrisponde solo alle strutture turistico ricettive in corso di attuazione o autorizzate dalla Conferenza di Copianificazione. Ciò risulta coerente non soltanto al generale orientamento di contrasto ad ulteriore nuovo consumo di suolo ma anche alla volontà perseguita dall'Amministrazione di sostenere e privilegiare il recupero del patrimonio edilizio esistente, spesso sottoutilizzato o addirittura abbandonato.

articolazione del territorio	n° alloggi esistenti al catasto
INS1 - Scansano	1.071
INS2 - Pancole, Montorgiali, Preselle	439
INS3 - Polverai, Baccinello	251
INS4 - Poggioferro, Murci	323
INS5 - Pomonte	85
INS6 - Cerreto Piano	15
territorio rurale	1.385
Totale	3.569



Il testo normativo variato è stato fra l'altro riorganizzato in modo da comprendere sistematicamente gli interventi in corso di attuazione, diversamente da quanto avveniva in quello del PS vigente dove solo alcuni di essi erano conteggiati.

Per quanto riguarda il dimensionamento delle aree urbane l'unica modifica consiste nella attribuzione di una piccola quota di nuova edificazione a destinazione artigianale nel sottosistema insediativo INS5 – Albegnese, cioè nell'area di Pomonte. Qui infatti il Piano Strutturale aveva prefigurato una totale riorganizzazione dell'insediamento con il trasferimento del centro produttivo di trasformazione dei prodotti agricoli in una nuova collocazione esterna al borgo, in modo da creare le condizioni per la realizzazione di uno dei Poli Turistici Integrati, focalizzato sul recupero della Fattoria Sforzesca. In realtà si è dovuto consta-

Sottosistemi insediativi (UTOE) (art. 17)

INS1	Scansano
INS2	Collacchie nord a. Pancole b. Montorgiali c. Preselle
INS3	Trasubbie a. Polveraia b. Baccinello
INS4	Amiatense a. Poggioferro b. Murci
INS5	Albegnese a. Pomonte
INS6	Cerreto Piano

Territori aperti (art. 18)

1a	Colline di Scansano nord
1b	Colline di Scansano sud
2	Valli del Sanguinaio e del Mulino 2.r ambito dei rilievi 2.cp ambito delle colline plioceniche
3	Media Albegna e Pomonte
4	Alta Albegna e Fiascone
5	Conca del Cotone
6	Valle dell'Ombrone 6.r ambito dei rilievi 6.cp ambito delle colline plioceniche
7	Colle Fagliano
8	Trasubbie e Trasubbino 8.r ambito dei rilievi 8.cp ambito delle colline plioceniche
9	Murci

Territori rurali (art. 23)

	aree a esclusiva funzione agricola
	aree a prevalente funzione agricola



Individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014:
i sottosistemi insediativi del Piano Strutturale

INS 1 - Scansano capoluogo								
dimensionamento	Piano Strutturale		Piano Operativo					residuo
quantità in progetto	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica	progetti unitari convenzionati	piani attuativi	piani attuativi confermati	totale	% sul totale nel PO2015	% sul totale nel PO2015 esclusi PA vigenti	
residenza (mq. SUL)	20.000	480	2.000	0	2.480	12%	12%	17.520
industria e artigianato (mq. SUL)	25.000	0	4.000	0	4.000	16%	16%	21.000
commerciale (mq. SUL)	0	0	0	0	0			0
direzionale e di servizio (mq. SUL)	6.700	2.700	0	0	2.700	40%	40%	4.000
attività ricettive (mq. SUL)	4.170	3.000	0	0	3.000	72%	72%	1.170
INS 2 - Colacchie nord (Bivio Montorgiali, Montorgiali, Pancole, Preselle)								
dimensionamento	Piano Strutturale		Piano Operativo					residuo
quantità in progetto	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica	progetti unitari convenzionati	piani attuativi	piani attuativi confermati	totale	% sul totale nel PO2015	% sul totale nel PO2015 esclusi PA vigenti	
residenza (mq. SUL)	9.340	380	1.900	670	2.950	32%	24%	6.390
industria e artigianato (mq. SUL)	20.000	0	3.200	0	3.200	16%	16%	16.800
commerciale (mq. SUL)	0	0	0	0	0			0
direzionale e di servizio (mq. SUL)	1.000	0	0	0	0	0%	0%	1.000
attività ricettive (mq. SUL)	1.330	0	0	0	0	0%	0%	1.330
INS 3 - Trasubbie (Polveraia, Baccinello)								
dimensionamento	Piano Strutturale		Piano Operativo					residuo
quantità in progetto	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica	progetti unitari convenzionati	piani attuativi	piani attuativi confermati	totale	% sul totale nel PO2015	% sul totale nel PO2015 esclusi PA vigenti	
residenza (mq. SUL)	3.500	540	1.200	0	1.740	50%	50%	1.760
industria e artigianato (mq. SUL)	0	0	0	0	0			0
commerciale (mq. SUL)	0	0	0	0	0			0
direzionale e di servizio (mq. SUL)	400	0	0	0	0	0%	0%	400
attività ricettive (mq. SUL)	1.670	0	0	0	0	0%	0%	1.670
INS 4 - Amiatese (Poggioferro, Murci)								
dimensionamento	Piano Strutturale		Piano Operativo					residuo
quantità in progetto	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica	progetti unitari convenzionati	piani attuativi	piani attuativi confermati	totale	% sul totale nel PO2015	% sul totale nel PO2015 esclusi PA vigenti	
residenza (mq. SUL)	3.330	0	0	0	0	0%	0%	3.330
industria e artigianato (mq. SUL)	0	0	0	0	0			0
commerciale (mq. SUL)	0	0	0	0	0			0
direzionale e di servizio (mq. SUL)	0	0	0	0	0			0
attività ricettive (mq. SUL)	1.330	0	0	0	0	0%	0%	1.330
INS 5 - Albegnese (Pomonte)								
dimensionamento	Piano Strutturale		Piano Operativo					residuo
quantità in progetto	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica	progetti unitari convenzionati	piani attuativi	piani attuativi confermati	totale	% sul totale nel PO2015	% sul totale nel PO2015 esclusi PA vigenti	
residenza (mq. SUL)	2.000	0	0	0	0	0%	0%	2.000
industria e artigianato (mq. SUL)	5.000	3.050	0	0	3.050	61%	61%	1.950
commerciale (mq. SUL)	1.070	0	0	0	0	0%	0%	1.070
direzionale e di servizio (mq. SUL)	400	0	0	0	0	0%	0%	400
attività ricettive (mq. SUL)	0	0	0	0	0			0
INS 6 - Cerreto Piano								
dimensionamento	Piano Strutturale		Piano Operativo					residuo
quantità in progetto	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica	progetti unitari convenzionati	piani attuativi	piani attuativi confermati	totale	% sul totale nel PO2015	% sul totale nel PO2015 esclusi PA vigenti	
residenza (mq. SUL)	4.330	0	4.330	0	4.330	100%	100%	0
industria e artigianato (mq. SUL)	0	0	0	0	0			0
commerciale (mq. SUL)	0	0	0	0	0			0
direzionale e di servizio (mq. SUL)	1.000	0	1.000	0	1.000	100%	100%	0
attività ricettive (mq. SUL)	5.330	0	5.330	0	5.330	100%	100%	0
Territorio rurale								
dimensionamento	Piano Strutturale		Piano Operativo					residuo
quantità in progetto	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica	progetti unitari convenzionati	piani attuativi	piani attuativi confermati	totale	% sul totale nel PO2015	% sul totale nel PO2015 esclusi PA vigenti	
attività ricettive (mq. SUL)	11.000	0	1.670	0	1.670	15%	15%	9.330
Totale								
dimensionamento	Piano Strutturale		Piano Operativo					residuo
quantità in progetto	nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica	progetti unitari convenzionati	piani attuativi	piani attuativi confermati	totale	% sul totale nel PO2015	% sul totale nel PO2015 esclusi PA vigenti	
residenza (mq. SUL)	42.500	1.400	9.430	670	11.500	27%	25%	31.000
industria e artigianato (mq. SUL)	50.000	3.050	7.200	0	10.250	21%	21%	39.750
commerciale (mq. SUL)	1.070	0	0	0	0	0%	0%	1.070
direzionale e di servizio (mq. SUL)	9.500	2.700	1.000	0	3.700	39%	39%	5.800
attività ricettive (mq. SUL)	24.830	3.000	7.000	0	10.000	40%	40%	14.830

standard (esistenti e e di progetto)	istruzione mq.	attrezzature generali mq.	parcheeggi mq.	verde mq.
INS 1 Scansano capoluogo	14.155	34.814	13.858	33.965
INS 2 Colacchie nord (Bivio Montorgiali, Montorgiali, Pancole, Preselle)	0	19.396	3.612	17.324
INS 3 Trasubbie (Polveraia, Baccinello)	0	14.872	2.273	8.826
INS 4 Amiatese (Poggioferro, Murci)	0	18.090	0	8.369
INS 5 Albegnese (Pomonte)	4.132	18.350	2.279	24.547
INS 6 Cerreto Piano	0	450	2.360	3.700
Territorio rurale	0	0	500	61.087
totale territorio comunale	18.287	105.972	24.883	157.819
	306.961			
parametri Piano Operativo	mq./abitante	mq./abitante	mq./abitante	mq./abitante
per 4.414 + 315 = 4.729 abitanti	3,87	22,41	5,26	33,37
(abitanti a marzo 2016 + nuovi abitanti teorici)	mq./abitante			
	64,91			
parametri Piano Strutturale	5 mq./abitante	4 mq./abitante	4 mq./abitante	12 mq./abitante
	25 mq./abitante			

tare che un'operazione di tale entità e complessità non ha modo di realizzarsi in quel contesto, né da parte della Cooperativa di Pomonte c'è l'intenzione di investire cospicue risorse nella creazione di un nuovo centro del quale non c'è necessità. Risulta quindi opportuno piuttosto ammettere un modesto margine di crescita del comparto produttivo a Pomonte, non solo per le esigenze "fisiologiche" di ampliamento delle attività già presenti ma anche – auspicabilmente – per l'eventuale insediamento di qualche ulteriore azienda, a completamento del tessuto esistente; in tal modo si confermano peraltro in parte le potenzialità edificatorie già previste dal PRG vigente.

Il Piano Operativo assume necessariamente come proprio fondamento le disposizioni del Piano Strutturale per gli elementi prescrittivi contenuti nella parte statutaria e relativi alla tutela ed alla valorizzazione delle risorse riconosciute. Rispetto allo scenario complessivo elaborato dal Piano Strutturale poi il primo Piano Operativo propone di operare alcune scelte progettuali cioè seleziona una serie di operazioni tra loro integrate che trovano prevalente evidenza nella programmazione degli interventi per il prossimo quinquennio.

Il Piano Operativo infatti mette in gioco soltanto una parte delle potenzialità definite dal Piano Strutturale, come indicato dagli indirizzi programmatici dell'Amministrazione, per una percentuale media (tra le differenti destinazioni d'uso principali) del 25%, ben al di sotto della quota massima del 40% stabilita dalle norme del Piano Strutturale per il primo Regolamento Urbanistico; tale percentuale non comprende i Piani Attuativi vigenti, comunque conteggiati nelle verifiche del dimensionamento. Il dimensionamento previsto è pari al 25% della quantità massima ammessa dal Piano Strutturale per la destinazione residenziale, al 21% per la destinazione produttiva (industria e artigianato), al 39% della destinazione direzionale/di servizio e al 40% della destinazione turistico-ricettiva, mentre non sono previste quantità per nuovi insediamenti specializzati a destinazione commerciale.

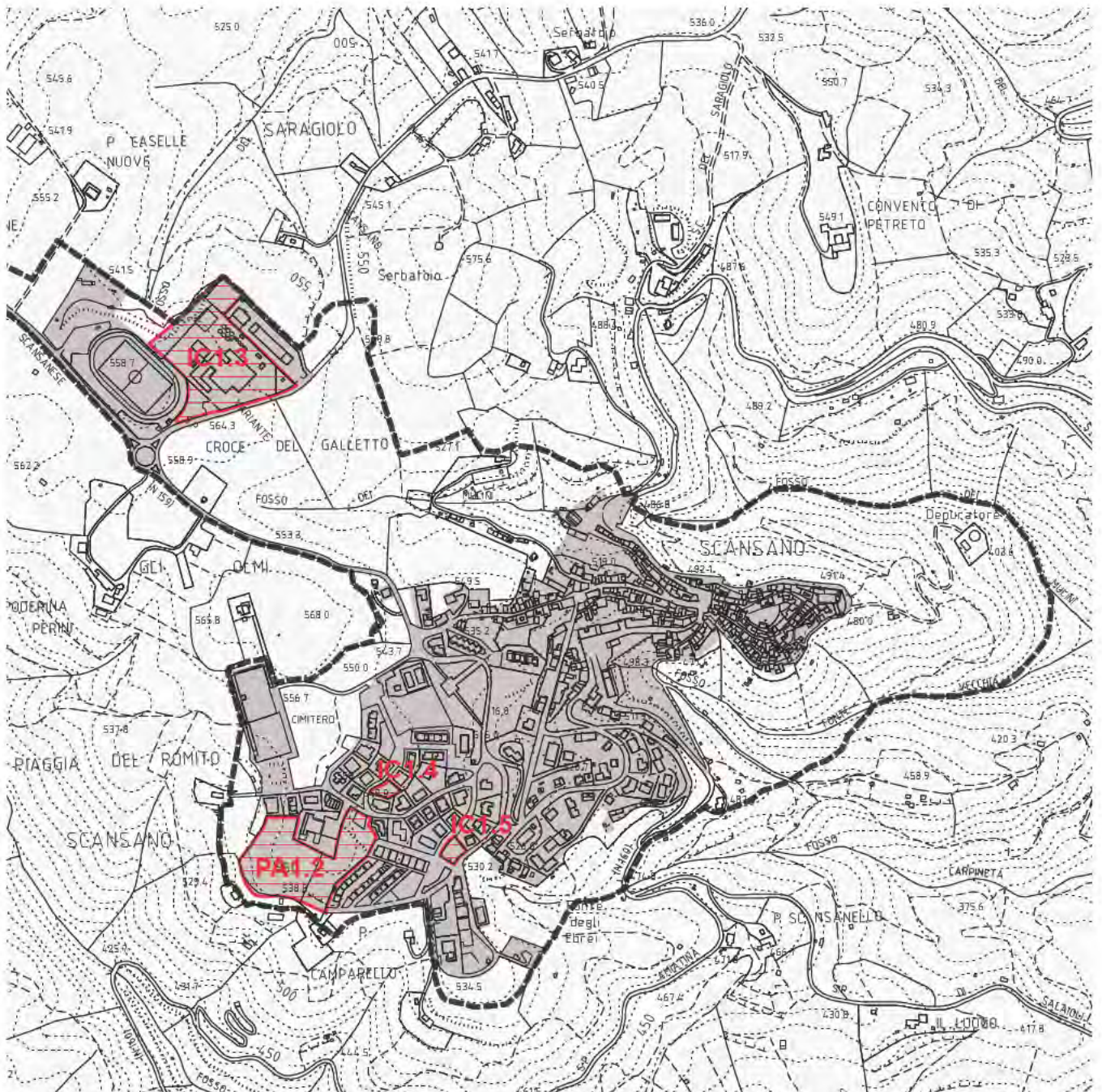
In via teorica il dimensionamento del PO consente dunque il potenziale insediamento di circa 315 abitanti nei nuovi interventi a carattere residenziale. Va osservato che il saldo totale dell'andamento demografico nel Comune è tendenzialmente stabile nell'ultimo decennio intorno a 4.500 residenti.

Anche per le aree produttive, l'obiettivo non può che essere il consolidamento delle aree presenti - dunque con un dimensionamento modesto - non riscontrandosi condizioni che giustifichino nuovi consistenti insediamenti.

Per quanto riguarda le dotazioni di aree pubbliche il Piano Operativo adotta, anche in conformità alle prescrizioni del Piano Strutturale, parametri ben superiori ai minimi fissati dal Decreto Ministeriale del 1968; di conseguenza, qualora tutte le previsioni fossero attuate e considerando un incremento di abitanti dovuto solo ai nuovi insediamenti residenziali - senza considerare eventuali cambi d'uso o l'auspicato riuso di alloggi non occupati - le dotazioni sarebbero complessivamente pari a quasi 65 mq. per abitante (largamente superiore al parametro di 25 mq. ad abitante stabilito dal Piano Strutturale); va comunque considerato che per gli spazi ed i servizi pubblici e/o di uso pubblico si dovrebbe tenere conto anche della popolazione "temporanea" – non numericamente irrilevante - che non abita stabilmente questo territorio.

L'obiettivo del Piano Operativo è però anche qualitativo, oltre che quantitativo, e pertanto i criteri assunti intendono evitare l'eccessiva frammentazione delle aree a standard e la scarsa fruibilità.

Per quanto riguarda le dotazioni di aree destinate all'istruzione di base in realtà non è garantito il pieno rispetto dei parametri, anche se in contesti come questo e con le attuali politiche scolastiche è difficile limitare l'ambito di riferimento al territorio comunale. Tale carenza può essere largamente compensata dalle altre attrezzature (ricreative, sociali, culturali, sanitarie e sportive). Anche dal punto di vista della distribuzione territoriale è evidente che non è pensabile raggiungere una omogeneità di servizi su tutto il territorio, essendo imprescindibile polarizzare le funzioni più "rare" nel capoluogo.

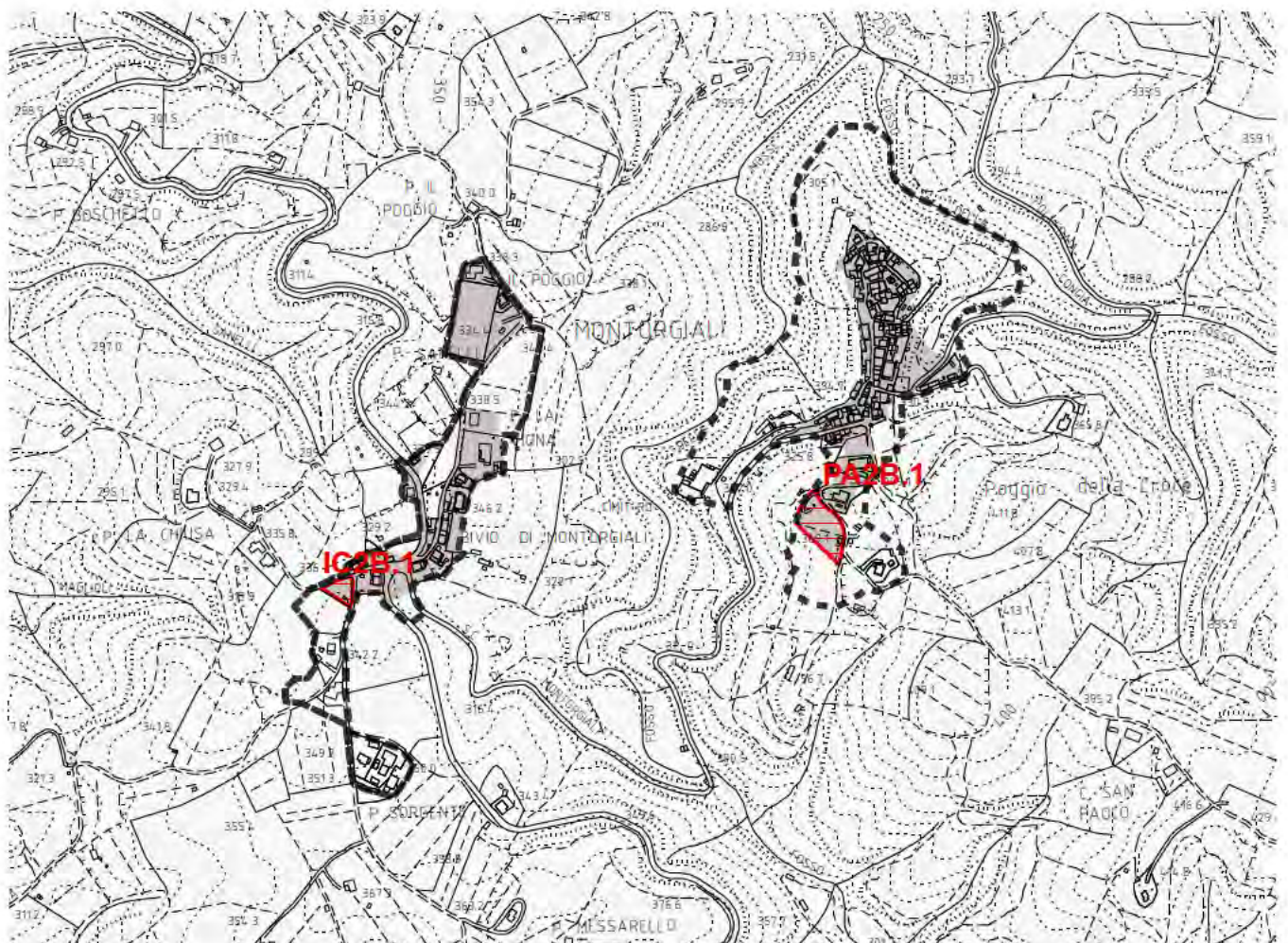
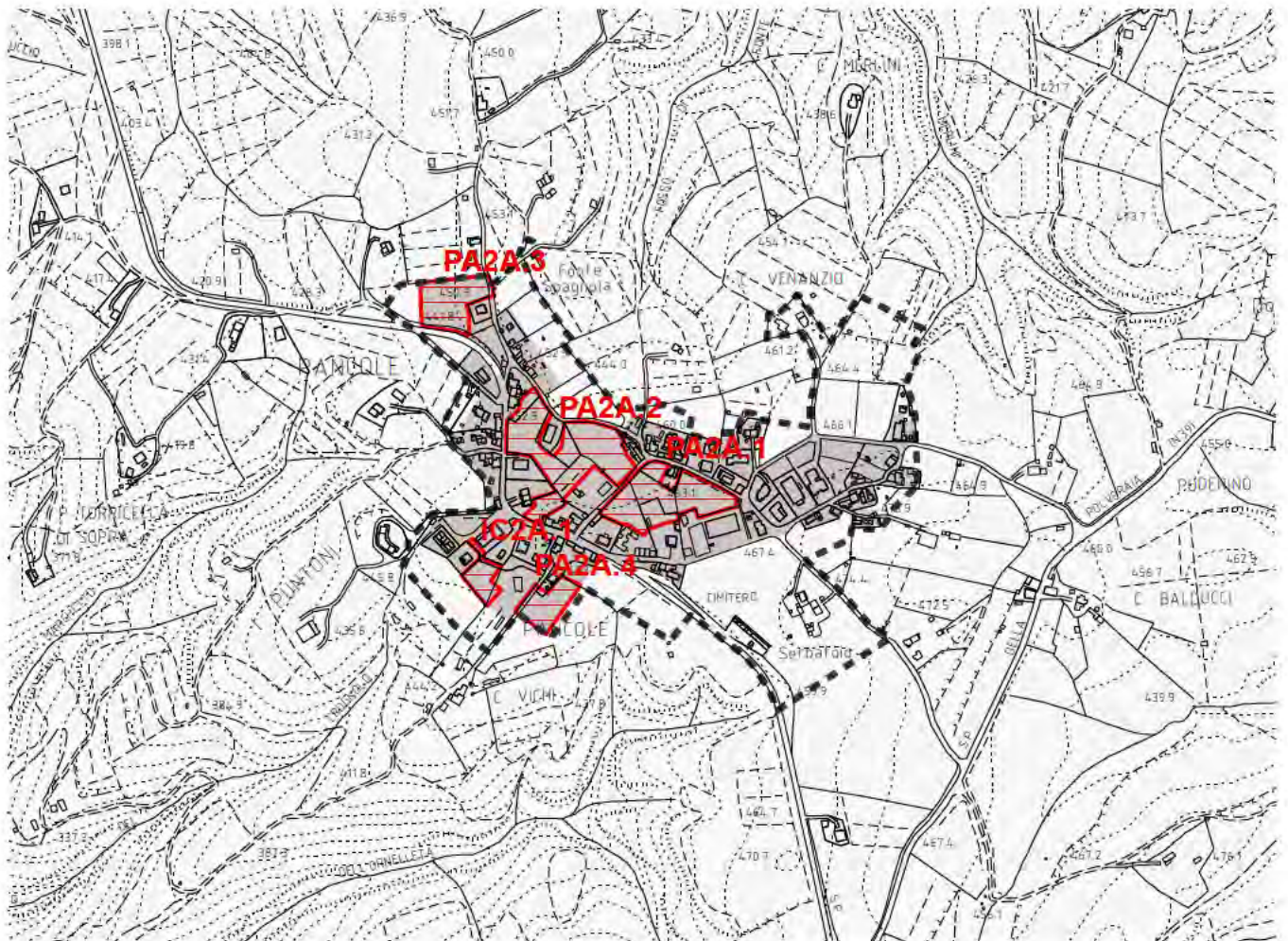


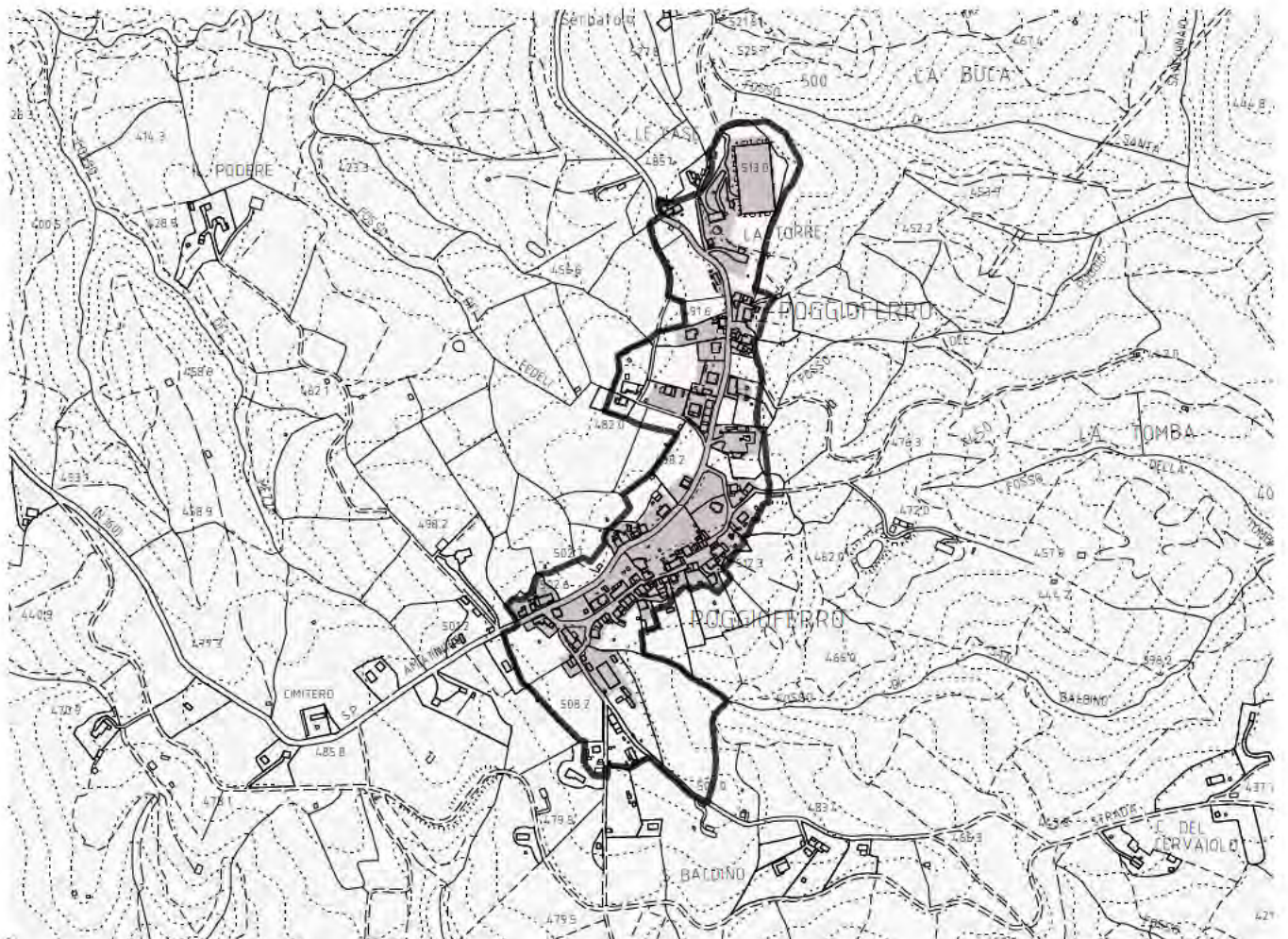
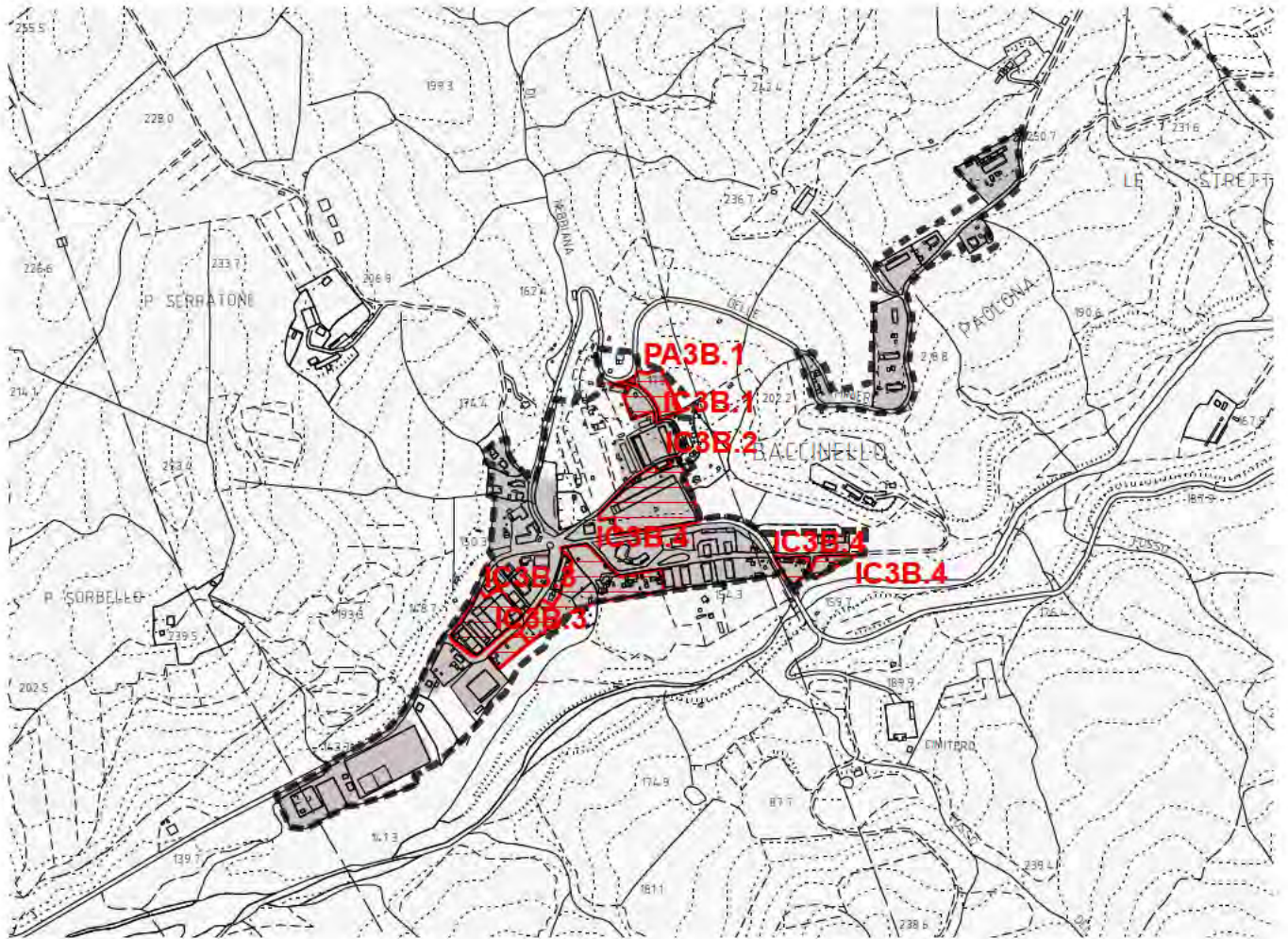
Le aree urbane con evidenziate in rosso i principali interventi di trasformazione (Piani Attuativi e Progetti Unitari Convenzionati) e la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 (linea tratteggiata)

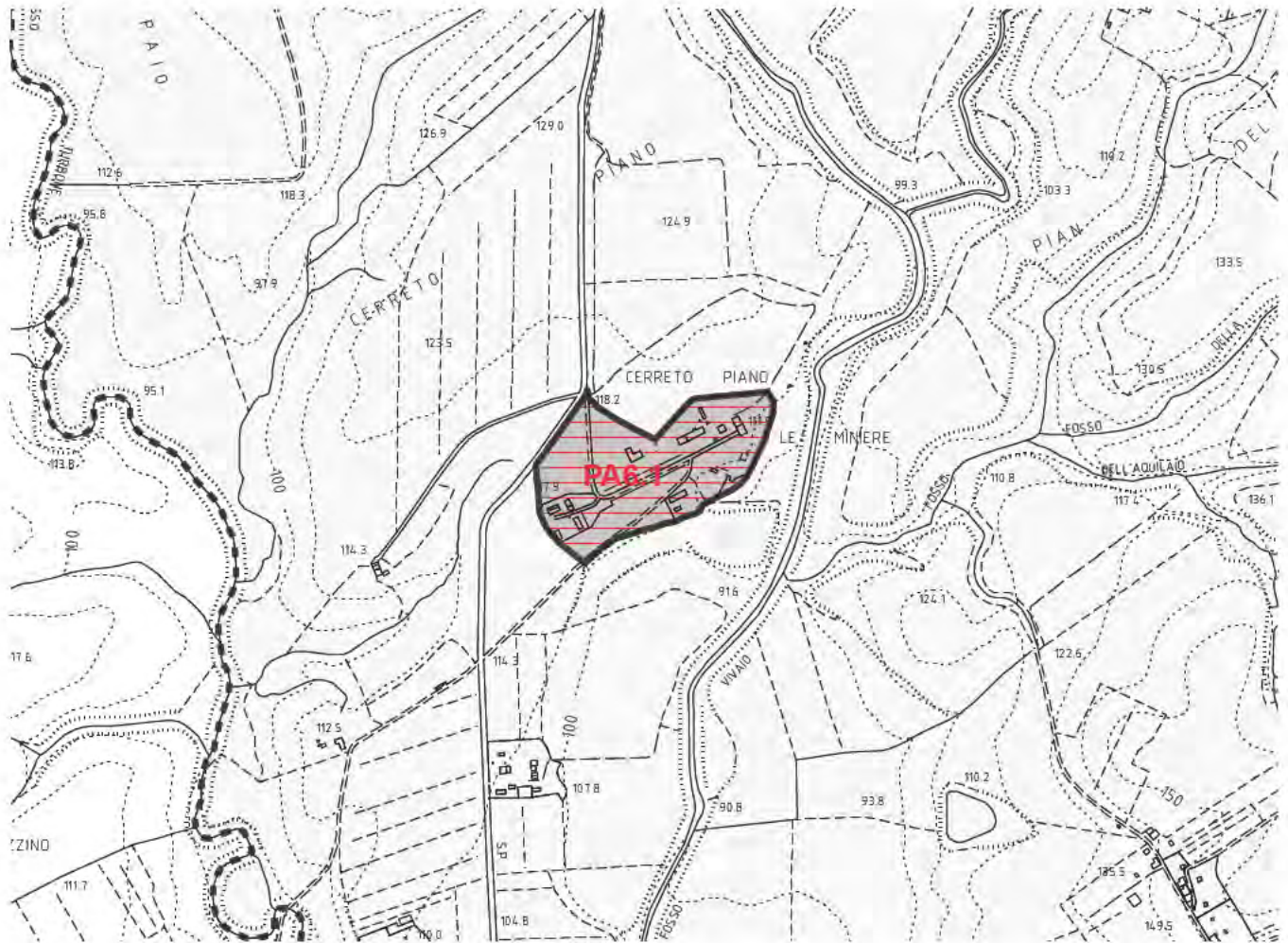
senza delle vaste aree boscate che caratterizzano la zona circostante Montorgiali.

L'intervento più rilevante interessa l'area del Camparello a Scansano, progetto che costituisce un elemento strategico essenziale per la compiuta definizione dell'assetto del capoluogo, con l'individuazione di un ambito riservato alle attrezzature pubbliche (consolidando ed ampliando il polo scolastico esistente) all'altezza di un vero centro urbano e di un nuovo insediamento residenziale di qualità, sia per le prestazioni che offre alle famiglie che lo abiteranno (diversamente da molta parte delle più recenti edificazioni circostanti), sia per il corretto inserimento paesaggistico, tale da garantire alla collettività il mantenimento o meglio la valorizzazione della eccezionale panoramicità del contesto. Altro luogo particolarmente importante è l'ambito delle Valentine, un progetto rimasto incompiuto ora ripianificato proponendo una più vasta gamma di funzioni specialistiche insediabili, tra le quali una struttura socio-sanitaria che il PRG vigente aveva previsto nelle vicinanze di Pancole in una localizzazione, esterna al perimetro del territorio urbanizzato, che non ha avuto parere favorevole nella Conferenza di copianificazione.

Per le attività produttive le nuove previsioni sono concentrate nel capoluogo – dove la precedente previsione di un Piano per Insediamenti Produttivi è stata ridimensionata e rivista in modo da superare le criticità che non ne avevano permesso l'attivazione –, a Pancole, che presenta il vantaggio della migliore accessibilità, e a Pomonte, già consolidata come zona produttiva legata







soprattutto all'agroalimentare. A Baccinello invece è prevista la riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'insediamento esistente anche attraverso la complementarità di spazi per esposizione e mostra dei prodotti, con recupero degli edifici produttivi di interesse architettonico e di valore storico-documentale. Per questa frazione il progetto è focalizzato proprio sulla riqualificazione, in particolare con la proposta di una complessiva riorganizzazione della fascia lungo il torrente Trasubbie, "tradizionalmente" utilizzata come area degli orti, che rappresenta uno dei luoghi di socialità più importanti per la comunità locale. Analogamente si intende intervenire per migliorare le prestazioni degli insediamenti originati a suo tempo con l'attività della miniera e per dare compiutezza al tessuto edificato nella parte nord, con il progetto per la residenza con finalità sociali. Non sono invece previsti nuovi interventi nel sottosistema insediativo 4 Amiatese (Poggioferro e Murci), così come a Preselle (INS 2 Colacchie nord).

Per quanto riguarda le attività turistico-ricettive il dimensionamento è riferito, esclusi interventi già in corso come quello delle Valentine nel capoluogo, a due progetti che sono stati oggetto della conferenza di copianificazione, cioè l'albergo di campagna in località Malluogo e il polo turistico dell'ex sito minerario di Cerreto Piano, che comprende la riqualificazione dell'insediamento del villaggio sorto a supporto dell'attività di estrazione del mercurio e da tempo dismesso. Non sono previste nuove attività turistico-ricettive di nuova edificazione (o ristrutturazione urbanistica) negli insediamenti urbani.

Parte I DISCIPLINE GENERALI	Titolo I	Caratteri del Piano			
	Titolo II	Usi			
	Titolo III	Interventi			
	Titolo IV	Vincoli, tutele sovraordinate e fasce di rispetto			
	Titolo V	Tutela delle risorse per gli interventi su suolo e sottosuolo			
	Titolo VI	Fattibilità geologica, idraulica e sismica			
Parte II GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	Titolo VII	Gli insediamenti urbani	Capo I	Articolazione degli insediamenti urbani	
			Capo II	Qualità degli insediamenti	
			Capo III	Interventi con discipline specifiche nelle aree urbane	
	Titolo VIII	Mobilità			
	Titolo IX	Il territorio rurale	Capo I	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	
			Capo II	Nuovi edifici e manufatti rurali	
			Capo III	Riuso del patrimonio edilizio esistente e altre opere ammesse nel territorio rurale	
			Capo IV	Interventi con discipline specifiche nel territorio rurale	
	Parte III TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO	Titolo X	Aree di trasformazione	Capo I	Progetti Unitari Convenzionati
				Capo II	Piani Attuativi
Titolo XI		Infrastrutture e beni soggetti a esproprio			

Nelle pagine successive il progetto viene descritto ripercorrendo la struttura delle norme - sopra riportata - in modo da facilitarne la lettura insieme alle cartografie. Una rappresentazione aggregata del nuovo piano è fornita dalla tavola di Sintesi del progetto, in scala 1:25.000, che mostra sottosistemi ed ambiti - insediamenti urbani, mobilità e territorio rurale -, con la classificazione in zone territoriali omogenee e le principali aree di trasformazione previste.

Discipline generali

La prima parte delle Norme si occupa appunto delle definizioni e delle regole di carattere generale, valide su tutto il territorio comunale.

Il Titolo I stabilisce i termini di validità del piano e le misure di salvaguardia nonché i rapporti con gli altri strumenti di regolamentazione delle attività edilizie. Specifica inoltre gli elaborati costitutivi del piano.

In particolare il Titolo II definisce ed articola le destinazioni d'uso le regole specifiche valide per ciascuno di essi ed il Titolo III contiene la definizione degli interventi, raggruppati secondo la caratterizzazione prevalente delle categorie di intervento, con i requisiti per i parcheggi pertinenziali e di relazione.

Per quanto riguarda le categorie di intervento e le opere il Piano Operativo riprende gli interventi stabiliti dal Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 380/2001) come modificato dalla legge di conversione del Decreto sblocca Italia (L. 164/2014), tenendo conto delle disposizioni della L.R. 65/2014, ed inserisce alcune articolazioni, in particolare suddividendo la ristrutturazione edilizia in tre tipi, due dei quali consentono solo una parte delle operazioni previste per la ristrutturazione edilizia "completa" e si applicano ai fabbricati più recenti ed agli edifici che presentano interesse storico-documentale.

Il Titolo IV riassume i principali riferimenti per i vincoli e fasce di rispetto che interessano il territorio comunale.

I Titoli V e VI riportano le norme per l'integrità delle risorse negli interventi su suolo e sottosuolo e la difesa dal rischio, con le condizioni di fattibilità ed i criteri da rispettare secondo le classificazioni di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica.



Disciplina locale – gestione degli insediamenti esistenti

La seconda parte si occupa delle differenti parti del territorio, a partire dall'individuazione dei sottosistemi insediativi e dei sottosistemi territoriali aperti e delle reti di connessioni operata dal Piano Strutturale, e per ciascuna di queste parti definisce le regole per la gestione degli insediamenti esistenti o comunque per la gestione degli interventi "ordinari" e ricorrenti.

Il Piano Operativo riprende le disposizioni del Piano Strutturale e precisa le caratteristiche che distinguono i vari contesti ed ambiti e le conseguenti discipline di gestione.

All'interno degli insediamenti urbani, che il Piano Strutturale raggruppa secondo l'area territoriale di appartenenza, vengono identificati ambiti contraddistinti sia per modalità e principi insediativi sia per vocazione di ruolo e funzioni prevalenti: vengono quindi distinti i centri antichi, la città nuova e le zone produttive.

Per ciascun ambito il Piano Operativo definisce quindi gli usi caratterizzanti, ammessi ed esclusi, così come gli interventi caratterizzanti, ammessi ed esclusi. Pur perseguendo la pluralità di funzioni in tutti gli insediamenti, è evidente che alcune attività, se non già presenti, andranno scoraggiate in quanto non compatibili con gli usi prevalenti – come alcune attività di tipo produttivo nelle aree residenziali - o con le caratteristiche fisiche del contesto – come le attività che richiedono totale accessibilità carrabile in alcune parti del centro antico - considerando che comunque il mutamento d'uso dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costitutivi degli edifici e delle pertinenze e delle necessità di tutela del patrimonio edilizio di pregio architettonico e/o di valore storico-testimoniale.

Nelle tavole di progetto del Piano Operativo per ogni area perimetrata da una linea continua di colore nero è riportato un gruppo di sigle, disposte attorno ad un simbolo a croce di colore rosso, corrispondenti a: sistema/sottosistema/ambito (in alto a sinistra), uso (in alto a destra), zona territoriale omogenea (in basso a sinistra), intervento (in basso a destra); l'assenza di una di queste sigle comporta il rinvio alle norme generali. Gli insediamenti urbani – Baccinello, Polveraia, Preselle, Bivio Montorgiali, Murci, Pancole, Poggioferro, Scansano, Pomonte, Cerreto Piano - sono disciplinati alla scala 1:2.000 e, per i centri antichi di Scansano capoluogo e Montorgiali, alla scala 1:1.000.

Il Capo II del Titolo VII introduce i criteri per le sistemazioni degli spazi di pertinenza e la progettazione degli spazi aperti di uso pubblico.

Per il sistema della mobilità il Titolo VIII riprende le indicazioni del PS per i diversi livelli della rete di connessione viaria e riporta i criteri per gli impianti di distribuzione dei carburanti.

Il Titolo IX tratta il territorio rurale, disciplinato alla scala 1:10.000, al quale è dedicata una parte molto rilevante delle norme, visto il contesto al quale si applicano, dove la campagna è dimensionalmente più importante delle aree urbane, anche se non più significativa.

Questa disciplina è stata in parte anticipata dalla variante parziale al PRG vigente approvata a maggio 2015: il PRG infatti era carente rispetto all'articolazione delle tipologie di edifici e manufatti per l'attività agricola professionale o amatoriale e ai criteri di realizzazione dei fabbricati rurali e degli altri interventi, pertinenziali e non. Il PO presenta ora una più organica disciplina sia per le nuove costruzioni (con o senza programma aziendale) sia per i cambi di destinazione e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche non a destinazione agricola; ciò può essere fatto anche a seguito dell'adeguamento contestuale di alcune parti delle norme del Piano Strutturale, che non risultano più coerenti con le disposizioni sovraordinate.

Il mutamento della destinazione agricola è un tema assai delicato, che richiede allo stesso tempo sia garantire che il ritirarsi dell'attività agricola non determini l'abbandono del territorio e/o il suo degrado sia che il riuso (o la riconversione) non determini la trasformazione in un ambiente suburbano periferico. Per questo la normativa approfondisce non soltanto termini e



condizioni per il corretto recupero ed eventuale adeguamento degli edifici ma anche per le sistemazioni esterne, per le opere pertinenziali che i nuovi usi e le nuove pratiche implicano.

Sia negli insediamenti urbani che nel territorio rurale sono inoltre individuate aree con discipline specifiche, cioè situazioni appartenenti agli insediamenti esistenti per le quali sono previsti interventi specifici, non assimilabili a quelli riferiti ai tessuti urbani o all'edilizia diffusa in campagna, in considerazione del particolare pregio o valore storico-documentale o della complessità dell'assetto attuale, tale da richiedere una disciplina puntuale per garantire la tutela degli elementi di rilievo. Tali aree dotate di scheda normativa sono segnalate sulle tavole di progetto da perimetro e sigla di colore viola.

Un caso particolare di scheda normativa è riferito alle case dell'Ente Maremma che rappresentano una tipologia molto diffusa, soprattutto in alcuni ambiti del territorio scansanese; questo tipo insediativo è caratterizzato da un modello ripetuto fedelmente e con poche variazioni, almeno in origine, visto che invece nel tempo, soprattutto negli ultimi anni, molti esempi hanno subito interventi che li hanno a volte alterati in maniera forte, compromettendone il valore testimoniale che questi manufatti possiedono, anche se si tratta di "edilizia minore". Non si può però negare che le dimensioni del modulo base – volume di due piani con abitazione al primo piano e annesso al pianterreno, per una superficie intorno ad 80 mq., oltre ai manufatti per il ricovero degli animali (stalletti e pollaio) e al forno – non sono più sufficienti; pertanto si propone attraverso la scheda tipo alcune soluzioni per l'ampliamento dell'edificio principale in coerenza all'impianto ed ai caratteri originari che ne mantengano la leggibilità.

Per la disciplina del patrimonio edilizio esistente si è prevalentemente fatto riferimento alle informazioni contenute nelle schede di rilievo degli edifici, estese all'intero territorio comunale, prodotte in fase di elaborazione del Piano.

Disciplina locale – trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio

Il Piano Operativo ha validità a tempo indeterminato, per quanto riguarda la gestione degli insediamenti esistenti, mentre le previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni urbanistiche degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio è dimensionata per i cinque anni successivi all'approvazione del Piano Operativo. Queste previsioni ed i conseguenti eventuali vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o i progetti esecutivi; ove il Piano Operativo preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i titolari non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

Questa parte delle Norme si occupa dunque degli interventi "straordinari", non ricorrenti, ma singolarmente caratterizzati e di più cospicua rilevanza. Tali aree sono individuate sulle tavole di progetto con perimetro e sigla rossi.

Per ciascuna Area di Trasformazione sono definiti le destinazioni d'uso, le quantità massime edificabili con i relativi parametri (SUL, numero di alloggi, numero di piani, Rapporto di Copertura), le opere e le attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune, le prescrizioni ed i condizionamenti per l'attuazione del progetto, i requisiti e le prestazioni richiesti per garantire il corretto inserimento paesistico e la sostenibilità ambientale, integrati sulla base dei contenuti della Valutazione Ambientale Strategica, e le disposizioni sulla fattibilità geologica, idraulica e sismica. Il dimensionamento delle potenzialità edificatorie e delle aree pubbliche, da realizzare e cedere o solo da cedere, è calcolato uniformemente, tenendo conto della destinazione d'uso, della localizzazione e della eventuale presenza di manufatti preesistenti. Le dotazioni di standard urbanistici da realizzare nei nuovi insediamenti sono individuate applicando i parametri minimi prescritti dal Piano Strutturale e comprendono,

per i Piani Attuativi, anche la cessione di quote della Superficie Territoriale per consentire successive implementazioni degli spazi pubblici (viabilità, aree verdi e/o attrezzate) o eventuali potenziamenti dei servizi pubblici (servizi per l'istruzione o altre strutture).

I principi perequativi - applicati uniformemente a tutte le trasformazioni - prevedono che al beneficio derivante dalla capacità edificatoria ammessa (superfici edificabili e quantità derivanti dall'eventuale recupero di edifici esistenti), equamente distribuito tra tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'Area di Trasformazione così come i relativi oneri economici, corrisponda un adeguato vantaggio per la collettività in termini di realizzazione di opere di urbanizzazione e di interventi di interesse pubblico, di cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, servizi e attrezzature e di eventuali ulteriori benefici pubblici prescritti come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi. Sono inoltre previste premialità in termini di incremento della capacità edificatoria per i comparti soggetti a Piano Attuativo con destinazione residenziale nel caso di realizzazione di edilizia con finalità sociali o attraverso il trasferimento di crediti edilizi riconosciuti alla rimozione di manufatti incongrui e/o fatiscenti nel territorio rurale.

Le regole per l'attuazione dei progetti sono sinteticamente rappresentate nelle tavole di progetto attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione; tali indicazioni hanno carattere di indirizzo e consentono modifiche ed aggiustamenti in fase di approfondimento progettuale, fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo e del criterio generale di definire un'organizzazione interna volta a garantire il minor consumo di suolo e la maggiore coerenza con le caratteristiche del contesto.

Un secondo gruppo di interventi disciplinati nella Parte III individua le aree soggette a vincolo espropriativo cioè quelle necessarie per la realizzazione di nuove opere pubbliche previste dal Piano Operativo che non sono già di proprietà pubblica e che non sono collegate ad altri interventi nelle Aree di trasformazione. Esse sono segnalate con campitura e sigla di colore rosso sulle tavole di progetto in scala 1:2.000. In questo caso si tratta di una sola area, corrispondente ad un tratto di collegamento tra la Provinciale n. 24 Fonzina e via della Parrocchia, percorso alternativo per l'accesso all'area urbana di Baccinello.



Il patrimonio edilizio esistente

Per disporre di un quadro conoscitivo affidabile dello stato del territorio e per lo svolgimento della campagna di rilievi sul campo è stata necessaria una fase preparatoria preliminare che ha comportato in primo luogo l'assemblaggio e la rielaborazione della cartografia di base, cioè della Carta Tecnica Regionale, disponibile per tutto il territorio comunale alla scala 1:10.000 e, per i centri abitati, alla scala 1:2.000. Sulla base CTR così ricomposta è stato effettuato un passaggio di aggiornamento dell'edificato attraverso il confronto con i dati delle ortofoto più recenti e delle mappe catastali aggiornate; alle Unità Volumetriche originarie – circa 7.500 elementi – sono stati aggiunti ulteriori 1.400 nuovi elementi. Alle Unità Volumetriche riscontrabili anche nelle mappe catastali sono stati attribuiti gli estremi di riferimento di foglio e particella, in modo da poter disporre di un'utile chiave di raccordo ad altre banche dati. Alle Unità Volumetriche è inoltre stata assegnata una sintetica periodizzazione effettuata tramite il confronto con ortofoto e cartografie storiche e con i dati conoscitivi del Piano Strutturale: ciò ha consentito un'individuazione speditiva dei manufatti presenti ad alcune significative soglie storiche (come il rilievo del Catasto Leopoldino o l'immediato secondo dopoguerra) ed un primo indicatore degli oggetti di potenziale rilevanza dal punto di vista storico-testimoniale.

Ad oggi, dopo i passaggi di verifica attraverso i sopralluoghi, il database cartografico comprende circa 9.100 Unità Volumetriche, cioè elementi costruiti distinti in altezza rispetto ad eventuali elementi costruiti adiacenti, identificati catastalmente dove corrispondenti a fabbricati presenti nelle mappe catastali, corrispondenti a più di 5.700 edifici principali e quasi 3.000 edifici minori.

Ciò è finalizzato alla predisposizione delle basi cartografiche per la realizzazione del Sistema Informativo del Piano Operativo, cioè degli archivi geografici del piano, per la produzione degli elaborati a stampa (tipicamente le tavole riproducibili su carta) nonché per la pubblicazione webgis del piano e la sua consultazione interattiva. La cartografia di base, elaborata per la visualizzazione alle diverse scale - da quella complessiva, riferita all'intero territorio comunale, a quella di maggior dettaglio (1:2.000) -, è già disponibile alla consultazione pubblica nel portale web dedicato al Piano Operativo, insieme alle ortofoto.

Al Sistema Informativo realizzato per i database geografici del Piano Operativo fa dunque capo anche la struttura dedicata al patrimonio edilizio esistente tramite il quale viene gestita l'archiviazione dei dati relativi agli edifici ed alle loro pertinenze ed in particolare le informazioni raccolte nelle attività di schedatura.

Le modalità di rilievo del patrimonio edilizio esistente sono strutturate secondo un modello congruente con quello di INTESA GIS (Intesa Stato-Regioni-Enti Locali per l'implementazione dei Sistemi Informativi Territoriali); secondo tale modello le informazioni vengono organizzate su tre livelli: quello dell'Unità Volumetrica, alla quale sono riferite essenzialmente informazioni di tipo geometrico (superficie, altezza, numero di piani, codice CTR), quello dell'edificio (comprendente una o più unità volumetriche ed articolato in due tipi: gli edifici principali e gli edificati minori – manufatti secondari, baracche, tettoie ecc. –), che costituisce riferimento principale per gli altri dati - usi, stato di conservazione, valore... - e infine quello della scheda, che aggrega uno o più edifici appartenenti alla medesima pertinenza.

Il rilievo si compone di una prima parte di attività sul campo: attraverso i sopralluoghi con l'impiego di dispositivi tablet viene effettuata la raccolta delle informazioni e della documentazione fotografica per tutti gli edifici. Nella seconda parte si passa al caricamento dei dati in un apposito applicativo presente nel portale in modo da rendere immediatamente consultabile da più utenti il materiale prodotto via web, produrre i report cioè la documentazione riassuntiva del rilievo, nonché estrarre i dati per elaborazione di analisi e statistiche. Il sistema permette inoltre più sessioni di rilievo e il progressivo aggiornamento dei dati.

Ad oggi sono già caricate nel sistema oltre 1.800 schede – 246 schede dettagliate (per gli edifici ed i complessi di maggiore



pregio ed interesse) e circa 1.600 schede sintetiche - comprendenti circa 4.500 edifici principali e 2.800 manufatti minori, ai quali sono collegate quasi 12.000 fotografie. Il software di gestione webgis e l'applicativo con la strumentazione mobile sono stati realizzati da Idp progetti gis s.r.l., che cura il progetto e la realizzazione del Sistema Informativo del Piano.

L'attività di schedatura prevede per ogni edificio una documentazione fotografica esaustiva dello stato attuale e la raccolta e definizione – per le schede sintetiche - dei seguenti dati:

- Unità Volumetriche: numero di piani fuori terra, eventuale presenza di piani interrati o mansarde;
- funzioni d'uso: uso prevalente, usi presenti ed eventuali specificazioni sugli usi presenti (ad esempio per uso residenziale specificazioni su residenziale permanente o saltuario, numero alloggi stimato);
- periodo di costruzione;
- tipologia edilizia;
- stato di conservazione/condizioni generali;
- classificazione di valore.

Nel caso che il particolare valore storico-architettonico dell'edificio richieda una schedatura dettagliata sono registrate anche informazioni relative alle caratteristiche edilizie ed architettoniche:

- superfici murarie;
- prospetti;
- materiali manto di copertura;
- materiali gronda;
- elementi architettonici decorativi.

Per l'insieme costituito da uno o più edifici e dall'area di pertinenza la schedatura comprende le seguenti informazioni:

- data di rilevamento;
- ambito (rurale o urbano);
- località;
- tipologia insediativa (nucleo/borgo, lineare lungo strada, edificio isolato su lotto, insediamento specialistico, casa colonica/aggregato di case coloniche, villa o villa-fattoria, non classificabile);

nel caso di scheda dettagliata sono raccolte ulteriori informazioni relative agli spazi di pertinenza:

- caratteristiche della pertinenza
- condizioni generali
- classificazione di valore.



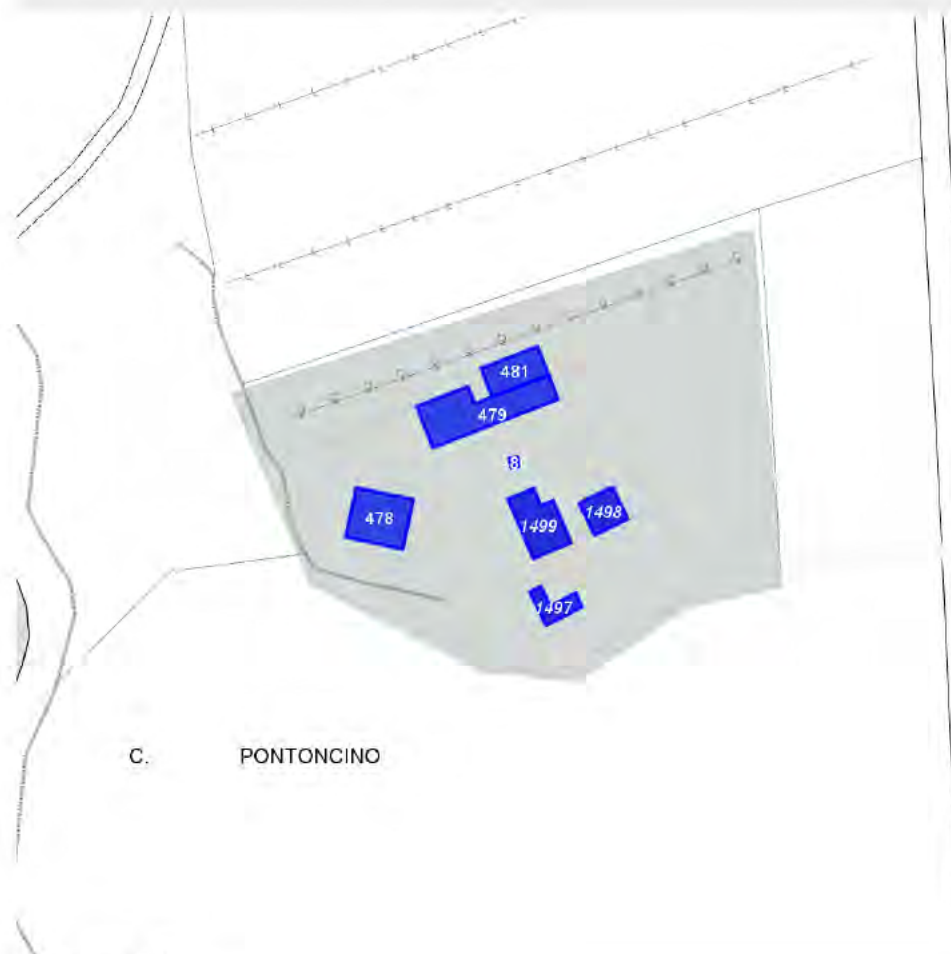
Report Scheda Edifici *dettagliata* N°173

Edifici associati alla Scheda:

ID 1497 ID 1498 ID 1499

Edificati Minori associati alla Scheda:

ID 478 ID 479 ID 480 ID 481



Scala: 1:2000

Informazioni sulla Scheda

- **Data rilevazione** 30/08/2014
- **Tipologia insediativa** casa colonica/aggregato di case coloniche
- **Caratteristiche pertinenza** giardino / area verde; orto; aia; area trattata con ghiaia; filari; gruppi di alberature; colture agricole; pozzo
- **Condizioni generali** buone
- **Valutazioni** valore nullo

Informazioni sull'Edificio 1497

Unità volumetriche dell'Edificio 1497

N°	Foglio	Particella	Superficie coperta CTR (m ²)	N° piani	Piani interrati	Mansarda
6660	241	32	34,61	1		0
6662	241	32	37,02	1		0

Funzioni d'uso

Periodo costruzione
recente (compreso finto antico)

Informazioni sull'Edificio 1498

Unità volumetriche dell'Edificio 1498

N°	Foglio	Particella	Superficie coperta CTR (m ²)	N° piani	Piani interrati	Mansarda
6673	241	32	105,46	1		0

Funzioni d'uso

- **Usò prevalente:** agricolo e funzioni connesse
- **Usi presenti:** attività produttiva agricola

Periodo costruzione
recente (compreso finto antico)

Condizioni generali
medie

Valutazioni
valore nullo

Informazioni sull'Edificio 1499

Unità volumetriche dell'Edificio 1499

N°	Foglio	Particella	Superficie coperta CTR (m ²)	N° piani	Piani interrati	Mansarda
6671	241	32	191,13	2		0

Funzioni d'uso

- **Usò prevalente:** residenziale
- **Usi presenti:** residenziale permanente
- **Numero alloggi:** 1

Caratteristiche edilizie ed architettoniche

- **Superfici murarie (in prevalenza):** pietra faccia a vista
- **Prospetti (in prevalenza):** impaginato regolare
- **Materiali manto di copertura (in prevalenza):** marsigliesi portoghesi
- **Materiali gronda (in prevalenza):** mattoni e o mezzane
- **Elementi architettonici decorativi:** cornici marcapiano, zoccolature, angolari; cornici alle finestre

Periodo costruzione
antica con recupero recente

Condizioni generali
buone

Valutazioni
valore storico documentale

Informazioni sull'Edificato Minore 478

Unità volumetriche dell'Edificato Minore 478

N°	Foglio	Particella	Superficie coperta CTR (m ²)	N° piani	Piani interrati	Mansarda
6672	241	32	235,44	1		0

Tipo

tettoia di dimensioni consistenti (attività produttive o agricole)

Periodo costruzione
recente

Condizioni generali
buone

Usò prevalente

agricolo e funzioni connesse

Informazioni sull'Edificato Minore 479

Unità volumetriche dell'Edificato Minore 479

N°	Foglio	Particella	Superficie coperta CTR (m ²)	N° piani	Piani interrati	Mansarda
6677	241	32	357,71	1		0

Tipo

tettoia di dimensioni consistenti
(attività produttive o agricole)

Periodo costruzione

recente

Condizioni generali

medie

Uso prevalente

agricolo e funzioni connesse

Informazioni sull'Edificato Minore 480

Unità volumetriche dell'Edificato Minore 480

N°	Foglio	Particella	Superficie coperta CTR (m ²)	N° piani	Piani interrati	Mansarda
6935	241	32	6,23			0

Tipo

manufatto accessorio

Periodo costruzione

recente

Condizioni generali

medie

Uso prevalente

agricolo e funzioni connesse

Informazioni sull'Edificato Minore 481

Unità volumetriche dell'Edificato Minore 481

N°	Foglio	Particella	Superficie coperta CTR (m ²)	N° piani	Piani interrati	Mansarda
6678	241	32	147,31			0

Tipo

tettoia di dimensioni consistenti
(attività produttive o agricole)

Periodo costruzione

recente

Condizioni generali

medie

Uso prevalente

agricolo e funzioni connesse

Rilievi fotografici

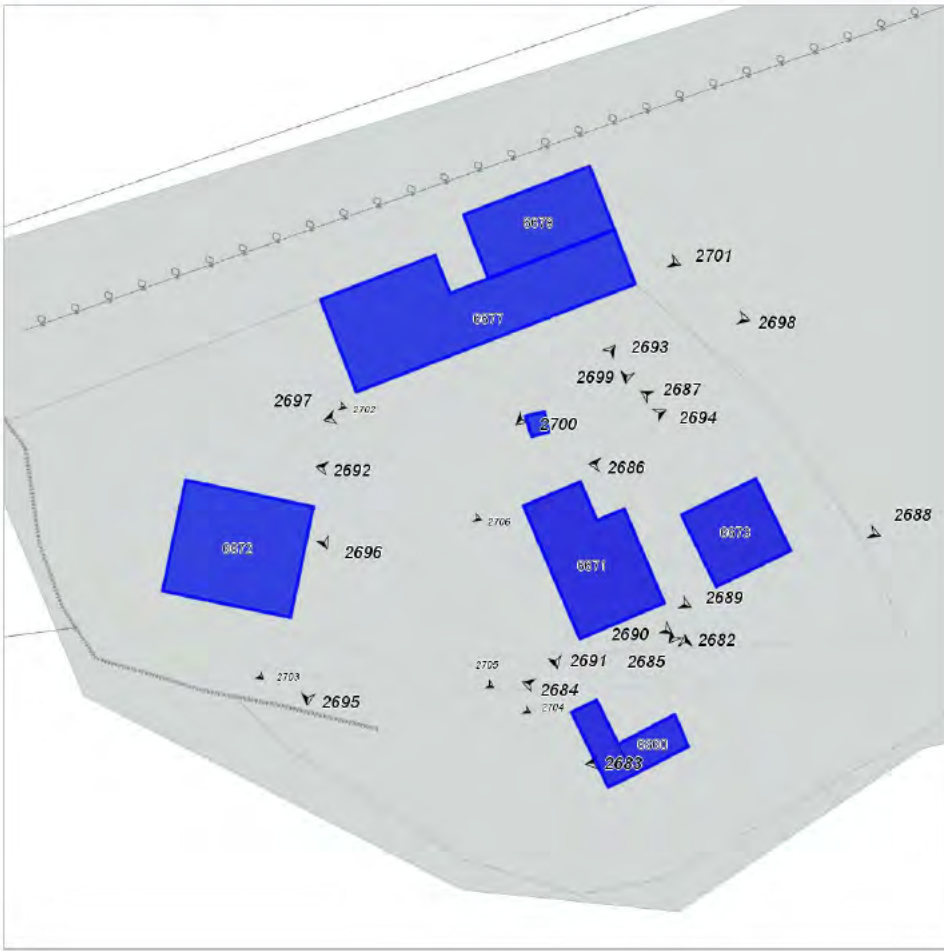


FOTO n° 2702 (scheda 173)



FOTO n° 2703 (scheda 173)



FOTO n° 2704 (scheda 173)



FOTO n° 2705 (scheda 173)



FOTO n° 2706 (scheda 173)



FOTO n° 2707 (scheda 173)



FOTO n° 2708 (scheda 173)



FOTO n° 2682 (edificio 1497)



FOTO n° 2683 (edificio 1497)



FOTO n° 2684 (edificio 1497)



FOTO n° 2685 (edificio 1498)



FOTO n° 2686 (edificio 1498)



FOTO n° 2687 (edificio 1498)



FOTO n° 2688 (edificio 1498)



FOTO n° 2689 (edificio 1499)



FOTO n° 2690 (edificio 1499)



FOTO n° 2691 (edificio 1499)



FOTO n° 2692 (edificio 1499)



FOTO n° 2693 (edificio 1499)



FOTO n° 2694 (edificio 1499)



FOTO n° 2695 (edificio minore 478)



FOTO n° 2696 (edificio minore 478)



FOTO n° 2697 (edificio minore 479)



FOTO n° 2698 (edificio minore 479)



FOTO n° 2699 (edificio minore 479)



FOTO n° 2700 (edificio minore 480)



FOTO n° 2701 (edificio minore 481)



Report Scheda Edifici *sintetica* N°1623

Edifici associati alla Scheda:

ID 624 ID 625 ID 1461 ID 4274

Edificati Minori associati alla Scheda:

ID 2396



Informazioni sulla Scheda

- **Data rilevazione** 07/06/2015
- **Ambito rurale**
- **Località** P. Montarsicci
- **Tipologia insediativa** casa colonica/aggregato di case coloniche

Informazioni sull'Edificio 624

Unità volumetriche dell'Edificio 624

N° Foglio	Particella	Superficie coperta CTR (m ²)	N° piani	Piani interrati	Mansarda
377	97	25	182,6		0

Funzioni d'uso

- **Usò prevalente:** non in uso
- **Usi presenti:** dismesso
- **Usò originario:** casa colonica

**Periodo costruzione
antica (tale e quale)**

**Condizioni generali
pessime**

**Valutazioni
valore storico documentale**

Informazioni sull'Edificio 625

Unità volumetriche dell'Edificio 625

N° Foglio	Particella	Superficie coperta CTR (m ²)	N° piani	Piani interrati	Mansarda
376	97	25	102,34	1	0

Funzioni d'uso

- **Usò prevalente:** residenziale
- **Usi presenti:** residenziale permanente
- **Numero alloggi:** 1

**Periodo costruzione
recente (compreso finto antico)**

**Condizioni generali
buone**

**Valutazioni
valore nullo**

Informazioni sull'Edificio 1461

Unità volumetriche dell'Edificio 1461

N° Foglio	Particella	Superficie coperta CTR (m ²)	N° piani	Piani interrati	Mansarda
373	97	78	741,26		0

Funzioni d'uso

- **Usò prevalente:** agricolo e funzioni connesse
- **Usi presenti:** allevamento

**Periodo costruzione
recente (compreso finto antico)**

**Condizioni generali
buone**

**Valutazioni
valore nullo**

Informazioni sull'Edificio 4274

Unità volumetriche dell'Edificio 4274

N° Foglio	Particella	Superficie coperta CTR (m ²)	N° piani	Piani interrati	Mansarda
369	97	94	676,78		0

Funzioni d'uso

- **Usò prevalente:** agricolo e funzioni connesse
- **Usi presenti:** attività produttiva agricola

**Periodo costruzione
recente (compreso finto antico)**

**Condizioni generali
buone**

**Valutazioni
valore nullo**

Informazioni sull'Edificato Minore 2396

Unità volumetriche dell'Edificato Minore 2396

N° Foglio	Particella	Superficie coperta CTR (m ²)	N° piani	Piani interrati	Mansarda
374/97	25	120.16			0

Tipo
ricovero animali da cortile

Periodo costruzione
recente

Condizioni generali
medie

Usò prevalente
agricolo e funzioni connesse

Rilievi fotografici



FOTO n° 11451 (edificio 624)



FOTO n° 11452 (edificio 624)



FOTO n° 11453 (edificio 625)



FOTO n° 11454 (edificio 625)



FOTO n° 11455 (edificio 625)



FOTO n° 11456 (edificio 1461)



FOTO n° 11457 (edificio 1461)



FOTO n° 11458 (edificio 4274)



FOTO n° 11459 (edificio 4274)



FOTO n° 11460 (edificato minore 2396)



FOTO n° 11461 (edificato minore 2396)



Il sistema insediativo del Comune di Scansano è caratterizzato da un edificato molto distribuito nel territorio rurale, solo parzialmente polarizzato nel capoluogo e nelle frazioni di Poggioferro, Murci, Polveraia, Baccinello, Pancole, Preselle, Montorgiali e Pomonte. Si tratta dunque di un patrimonio edilizio sparso su una superficie comunale di circa 270 kmq., attraversato da una rete stradale principale costituita da strade di rango provinciale o interprovinciale (SP 159 delle Collacchie che costituisce la dorsale del sistema viario, intersecato trasversalmente dalla ex SS 323 Amiatina, dalla SP 9 dell'Aione in direzione di Talamone, SP 24 di Fronzina verso Baccinello, dalla SP 146 Aquilaia verso Orbetello), da strade secondarie spesso sterrate e dalla rete minuta delle strade vicinali molte volte in cattivo o pessimo stato. La percentuale degli edifici esterni alle aree urbane è pari al 74% del totale.

La particolare conformazione del territorio del Comune di Scansano, come si è detto sprovvisto di una rete viaria di distribuzione locale agevolmente percorribile, specialmente in caso di forti precipitazioni, e le caratteristiche peculiari del sistema insediativo, caratterizzato da una distribuzione a bassa densità nel territorio rurale, con viabilità vicinale di accesso spesso chiusa da cancelli sprovvisti di campanello o citofono e da un alto numero di case a residenzialità saltuaria sia di tipo stagionale che giornaliero/settimanale, unitamente alle notevoli difficoltà da parte dell'Amministrazione Comunale nell'avvisare preventivamente in modo capillare la maggioranza della popolazione o dei titolari degli edifici del passaggio dei rilevatori, hanno comportato come risultato finale un numero di edifici non rilevabili piuttosto elevato, per due motivi: per mancanza di autorizzazione da parte del proprietario/titolare al rilievo fotografico (112 edifici cioè circa il 2% del totale) o –molto più frequentemente– per l'impossibilità ad accedere o raggiungere le vicinanze degli edifici (un migliaio di edifici cioè circa il 22% del totale, quasi tutti nel territorio rurale).

STATO DI CONSERVAZIONE

CONDIZIONI	N. EDIFICI	% SU EDIFICI RILEVATI	URBANO	% URBANO	RURALE	% RURALE
buone	1697	50.15%	495	45.62%	1202	52.28%
medie	1503	44.41%	548	50.51%	955	41.54%
pessime	124	3.66%	28	2.58%	96	4.18%
lavori in corso	60	1.77%	14	1.29%	46	2.00%
Totali	3384	100.00%	1085	100.00%	2299	100.00%



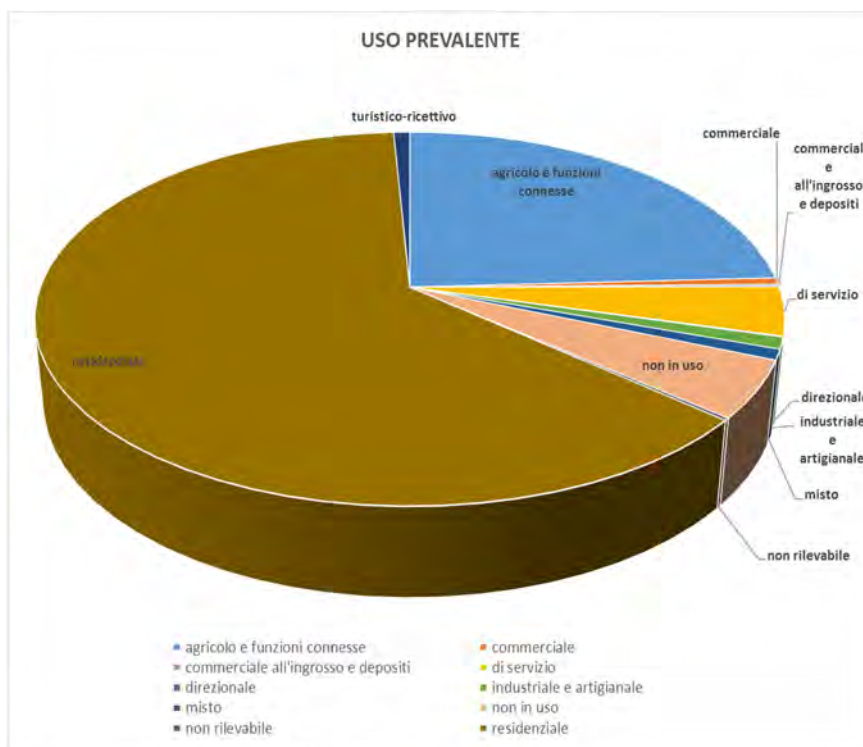


CLASSIFICAZIONE DI VALORE

VALORE	N. EDIFICI	% SU EDIFICI RILEVATI	URBANO	% URBANO	RURALE	% RURALE
pregio elevato	19	0.56%	2	0.18%	17	0.74%
pregio/particolare valore storico	65	1.92%	41	3.78%	24	1.05%
valore storico documentale	806	23.83%	531	48.90%	275	11.98%
valore nullo	2457	72.65%	503	46.32%	1954	85.10%
degrado o incongruenza	35	1.03%	9	0.83%	26	1.13%
Totali	3382	100.00%	1086	100.00%	2296	100.00%

USO PREVALENTE

USO PREVALENTE	N. EDIFICI	% SU RILEVATI	URBANO	% URBANO	RURALE	% RURALE
agricolo e funzioni connesse	824	24.17%	25	2.29%	799	34.45%
commerciale	20	0.59%	11	1.01%	9	0.39%
commerciale all'ingrosso e depositi	7	0.21%	3	0.28%	4	0.17%
di servizio	143	4.19%	47	4.31%	96	4.14%
direzionale	3	0.09%	2	0.18%	1	0.04%
industriale e artigianale	34	1.00%	20	1.83%	14	0.60%
misto	31	0.91%	25	2.29%	6	0.26%
non in uso	169	4.96%	20	1.83%	149	6.43%
non rilevabile	7	0.21%	3	0.28%	4	0.17%
residenziale	2143	62.86%	932	85.50%	1211	52.22%
turistico-ricettivo	28	0.82%	2	0.18%	26	1.12%
Totali	3409	100.00%	1090	100.00%	2319	100.00%



In particolare:

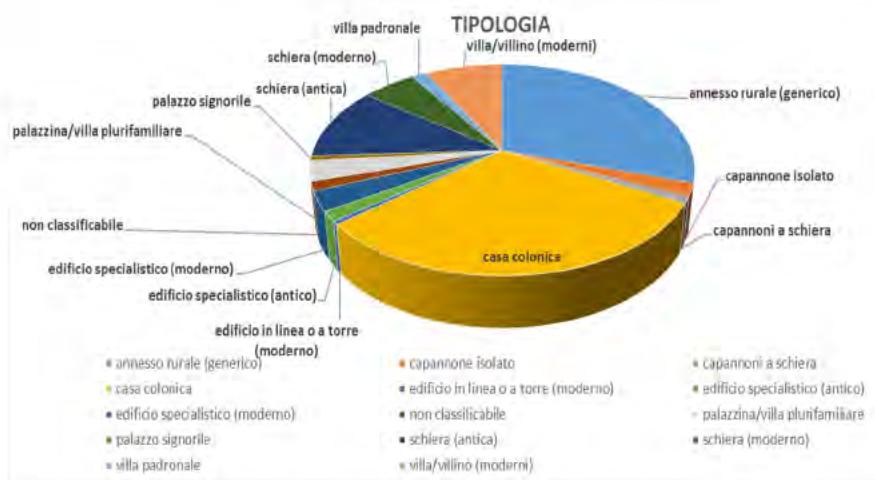
- **2.143** edifici con destinazione d'uso prevalente residenziale pari al **60,23% del totale** degli edifici di cui è stato rilevato l'uso, di cui 932 nelle aree urbane, pari al 85,50% degli edifici urbani, e 1.211 nelle aree rurali, pari al 52,2% degli edifici rurali. Dunque l'Uso Prevalentemente residenziale risulta l'uso più ricorrente sia nelle aree urbane - di cui rappresenta ben il 85,5% delle destinazioni d'uso urbane -, sia nelle aree rurali con la comunque notevole incidenza del 52,22%. Degli edifici rilevati ad uso residenziale circa il 10% presumibilmente risulta ad uso residenziale saltuario, per quanto rilevabile sul campo.
- 61 edifici rilevati con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi ed attività commerciali al dettaglio come uso prevalente, per un totale di 61 edifici, dei quali 34 nelle aree urbane.

EDIFICI NON IN USO

Edifici non in uso: 169 di cui 142 dismessi e 27 lavori in corso

Numero di edifici rurali dismessi: 127 edifici

Numero di edifici dismessi nei centri: 15 edifici



TIPOLOGIA

TIPOLOGIA	N. EDIFICI	% SU RILEVATI	RURALE	% RURALE	URBANO	% URBANO
annesso rurale (generico)	1011	29.86%	916	39.81%	95	8.76%
capannone isolato	68	2.01%	46	2.00%	22	2.03%
capannoni a schiera	32	0.95%	23	1.00%	9	0.83%
casa colonica	1055	31.16%	722	31.38%	333	30.69%
edificio in linea o a torre (moderno)	17	0.50%	8	0.35%	9	0.83%
edificio specialistico (antico)	50	1.48%	28	1.22%	22	2.03%
edificio specialistico (moderno)	102	3.01%	81	3.52%	21	1.94%
non classificabile	46	1.36%	40	1.74%	6	0.55%
palazzina/villa plurifamiliare	105	3.10%	12	0.52%	93	8.57%
palazzo signorile	27	0.80%	3	0.13%	24	2.21%
schiera (antica)	376	11.10%	51	2.22%	325	29.95%
schiera (moderno)	183	5.40%	116	5.04%	67	6.18%
villa padronale	51	1.51%	51	2.22%	-	0.00%
villa/villino (moderni)	263	7.77%	204	8.87%	59	5.44%
Totali	3386	100.00%	2301	100.00%	1085	100.00%



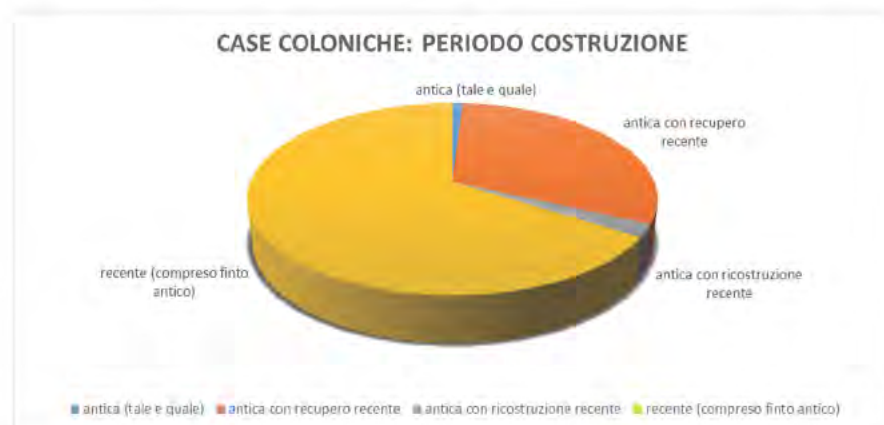
Disegno del Borgo di servizio Pomonte; fondo ARSIA Lazio –
Archivio Luce

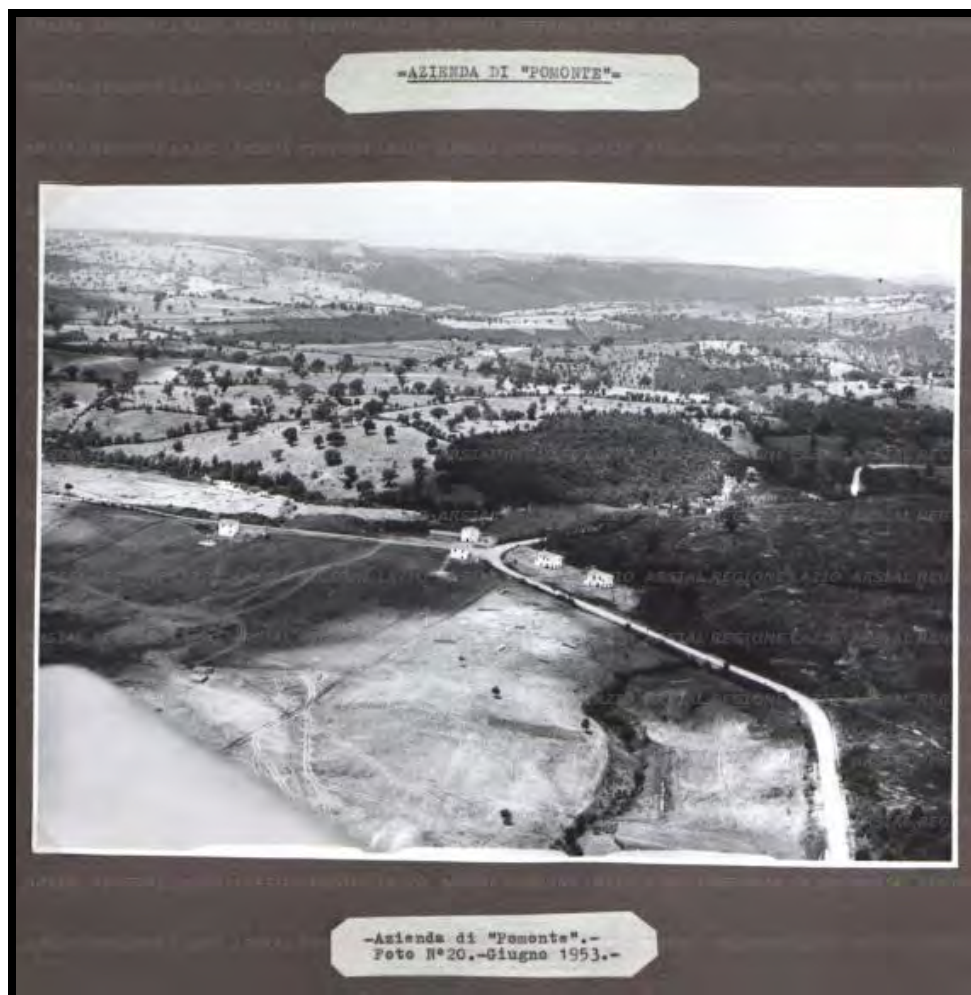
nella pagina accanto
Foto aerea "Azienda di Pomonte" 1953; fondo ARSIA Lazio –
Archivio Luce

Case coloniche

La tipologia più ricorrente è quella della casa colonica, con **1.055 edifici** così schedati, pari al **31,16%** degli edifici rilevati. La casa colonica è la tipologia edilizia più ricorrente nelle aree urbane, con 333 edifici pari al 30,69% delle tipologie rilevate, ed è la seconda tipologia più ricorrente (dopo gli annessi rurali) rilevata nelle aree rurali, con ben 722 case coloniche schedate, pari al 31,38% degli edifici rurali. Risulta piuttosto interessante notare come oltre il 65% delle case coloniche rilevate sia di edificazione recente, vale a dire successiva alla soglia convenzionale del 1954.

PERIODO COSTRUZIONE	N. CASE COLONICHE	% SU RILEVATI	RURALE	% RURALE	URBANO	% URBANO
antica (tale e quale)	10	0.96%	8	1.12%	2	0.60%
antica con recupero recente	324	30.95%	124	17.37%	200	60.06%
antica con ricostruzione recente	23	2.20%	19	2.66%	4	1.20%
recente (compreso finto antico)	690	65.90%	571	78.85%	127	38.14%
Totali	1047	100.00%	722	100.00%	333	100.00%





Le case coloniche dell'ex Ente Maremma

Fra le 690 case coloniche di edificazione recente (cioè non presenti anteriormente alla soglia convenzionale dell'anno 1954) sono comprese nel territorio del Comune di Scansano anche circa 350 case coloniche dei poderi dell'ex Ente Maremma.

La tipologia di casa rurale realizzate dall'ex Ente Maremma, spesso di buon valore formale e comunque parte integrante e caratteristica di molti paesaggi agricoli dell'intera area della Maremma Tosco-Laziale, rappresenta una testimonianza rilevante del processo di bonifica e colonizzazione realizzato a partire dai primi anni '50, secondo un modello insediativo pianificato sia da un punto di vista architettonico e urbanistico/territoriale che da un punto di vista economico e sociale.

Il progetto di territorio alla base del processo di colonizzazione prevedeva un grande insieme di campi coltivati con ognuno la propria casa colonica di dimensioni standard, stabilite a tavolino, progettate da architetti che suggerivano all'Ente Maremma soluzioni di vita per i lavoratori della terra. Le intenzioni politiche e progettuali discendenti dalla Riforma Agraria facevano propendere per la creazione di una struttura poderale fitta e adeguata ad una famiglia tipo di tre/quattro persone con pari forza lavoro.

Come poli di aggregazione e centri ordinatori della maglia agraria pianificata la Bonifica prevedeva la creazione di Borghi o Centri di servizio per dotare i coloni di servizi comuni essenziali come consorzi agrari, spacci, chiese e scuole e talvolta la creazione di impianti cooperativi viti-vinicoli, oleicoli e di caseifici. In armonia con il concetto di assegnare ai borghi rurali un raggio di influenza, se ne stabilirono anche i limiti: alla scuola elementare due chilometri (a servizio di almeno quaranta poderi), alla chiesa circa cinque chilometri (a servizio di circa cento/centotrenta poderi).

I casali tipici costruiti nel corso del 1954 sulla base di "progetti tipo" e consegnati tra il 1956 e il '57 erano del tipo a scala esterna con abitazione sovrapposta al rustico.

Al pianterreno c'erano gli spazi per l'attività agricola, come la stalla per 3-6-12 bovini a seconda del tipo di casa, il granaio o il magazzino; al primo piano c'era invece l'abitazione, tipicamente di tre stanze, cucina e bagno, corredata da un elementare

*Casa colonica Podere S. Agostino;
fondo ARSIA Lazio – Archivio Luce*



*Casa colonica con annesso rurale e forno;
fondo ARSIA Lazio – Archivio Luce*



*Casa colonica nei pressi di Scansano; fondo ARSIA Lazio
– Archivio Luce*



arredamento: il pavimento in mattonelle di graniglia, la stufa-cucina economica, un lavandino di granito, un serbatoio per l'acqua in eternit, il water. Assieme al casale venivano consegnati anche il porcile (la porcarea, in dialetto), il pollaio (il gallinaro), la letamaia (la stabbiara). Un casale su tre aveva anche un piccolo forno a legna. Gli immobili, al loro interno, non potevano essere soggetti a modifiche sostanziali; tutti venivano però dotati di servizi igienici, cosa assai rara nelle costruzioni rurali del tempo, causa l'endemica assenza di acqua corrente.

L'evoluzione allo stato attuale di questo modello insediativo ci consegna una sedimentazione nel paesaggio di una tipologia oramai identitaria, il cui valore viene riconosciuto e tutelato anche a livello sovraordinato dal Piano Paesaggistico della Toscana, in un'era in cui, venute meno o comunque trasformate le condizioni socio-economiche di base che ne avevano originato lo sviluppo.







Il PRG vigente:
 Zone B di completamento in arancio
 Zone C in rosso
 Zone D in viola
 Zone commerciali in blu
 Zone per servizi in giallo

nella pagina accanto Baccinello

Il Piano Regolatore Generale

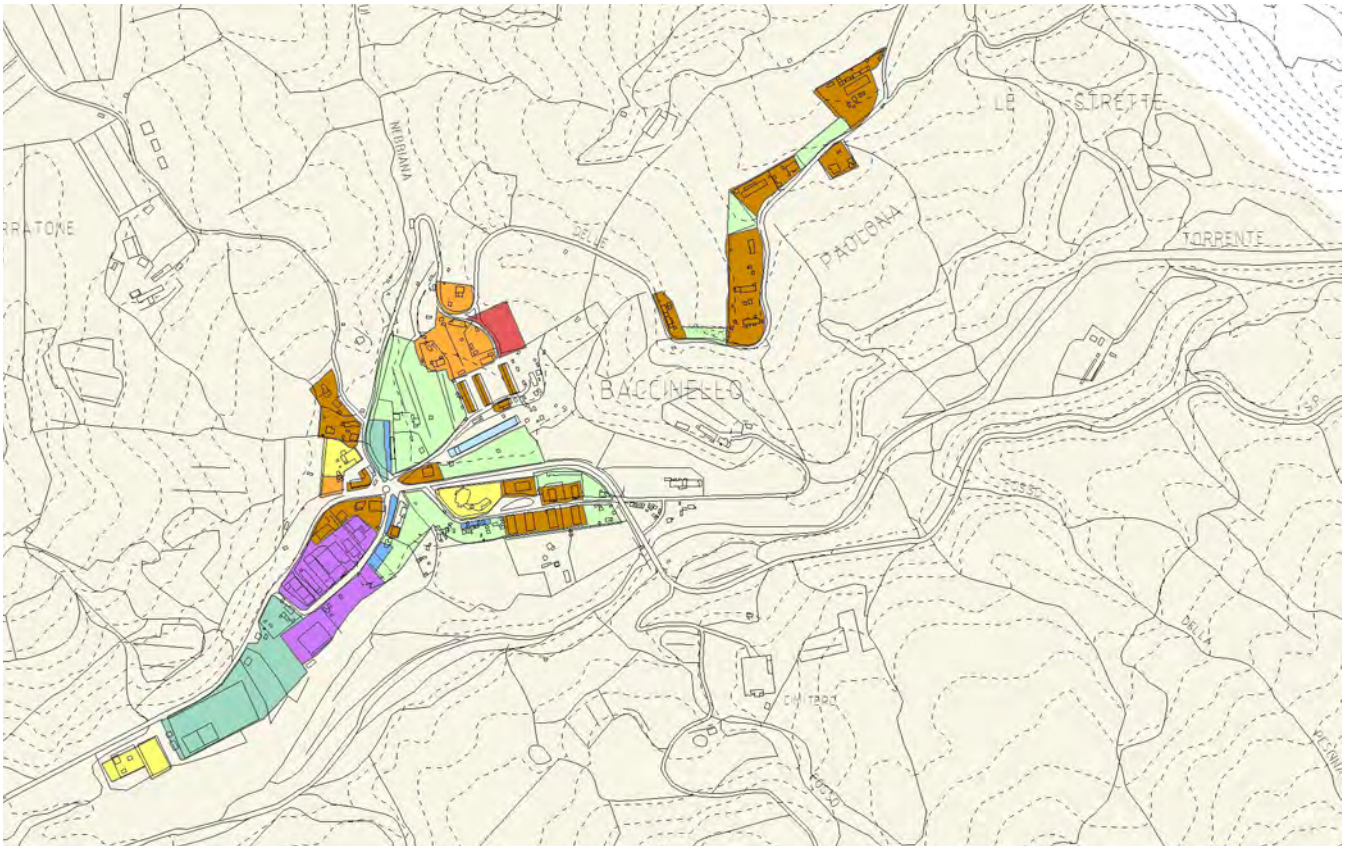
Ad oggi è sempre vigente il PRG approvato nel 1996; si tratta di uno strumento basato sulla tradizionale zonizzazione e quindi focalizzato soprattutto sulla regolamentazione degli interventi nelle aree urbanizzate o da urbanizzare, con l'individuazione di alcune aree soggette a disposizioni specifiche (schede). Il Piano contiene previsioni di completamento ed espansione distribuite su tutte le frazioni, anche per lo sviluppo delle attività produttive e ricettive, che all'origine prefigurano – in particolare - una capacità insediativa residenziale aggiuntiva di oltre 1.200 abitanti e una capacità turistico-ricettiva aggiuntiva di 1.100 posti letto.

Nel tempo il PRG è stato oggetto di diverse varianti relative a situazioni ed esigenze localizzate, anche per l'inserimento di previsioni di interesse pubblico quali le aree destinate ad impianti tecnologici; inoltre si è provveduto a modificare le modalità attuative per le zone industriali ed artigianali privilegiando l'intervento diretto.

Molte varianti, soprattutto tra quelle recenti, hanno introdotto ulteriori casistiche di aree con discipline specifiche che riguardano prevalentemente il territorio aperto.

ANNO	VARIANTI PRG	APPROVAZIONE
1997	1 Variante ENEL cabina Murci	DCC 46 - 23/06/1997
1997	2 Variante per perimetrazione zona C in Pancole con porzione destinata a impianti tecnologici	DCC 47 - 23/06/1997
1998	3 Variante art. 17 NTA da Zona D a D5 Pancole, Scansano, Pomonte	DCC 98 - 30/11/1998
2001	4 Varianti al P.R.G. art. 1 c.4 l.r.t. n. 64/95 e 25/97	DCC 54 - 31/07/2001
	5 Variante art. 40 c. 8 L.R. 5/95 Scansano, Baccinello, Polveraia, Pancole, Montorgiali, Bivio di Montorgiali, Poggioferro, Chiesa in Giù, Pomonte	DCC 55 - 31/07/2001
2002	6 Variante da zona "D" a zona "D5" in loc. Croce del Galletto	DCC 3 - 31/01/2002
	7 Variante per reinserimento area edificabile in Montorgiali	DCC 4 - 31/01/2002
	8 Variante per inserimento art. 31 Dotazioni standard per attività commerciali	adozione DCC 6 - 31/01/2002
2003	9 Variante al P.R.G. per sottozona T3 centro turistico Mondo Nuovo	DCC 23 - 28/02/2002
	10 Variante per impianto tecnologico in Pancole (gas)	DCC 67 - 27/09/2002
	11 Variante per strada di circonvallazione di Scansano capoluogo e parcheggio	DCC 11 - 21/02/2003
2004	12 Variante per individuazione area per impianti tecnologici in Baccinello	DCC 30 - 09/05/2003
	13 Variante per individuazione zona per ricettività alberghiera in Scansano strada com.le del Seragiolo 17	DCC 56 - 11/11/2003
	14 Variante per depuratore Pomonte	DCC 26 - 26/04/2004
2006	15 Variante per individuazione zona P.E.E.P. Baccinello e approvazione piano attuativo	DCC 33 - 30/06/2004
	16 Variante per parco eolico loc. Poggi Alti-Murci	DCC 72 - 25/11/2004
2010	17 Variante per GPL in Murci, Montorgiali, Polveraia e Poggioferro	adozione DCC 17 - 28/03/2006
	18 Variante albergo di campagna loc. Malluogo di Poggioferro CPL5 Conca del Cotone	DCC 11 - 12/03/2010
2011	19 Realizzazione del Polo denominato Pitr 3 Cerreto Piano proprietà Le Fonti d'Argento srl in attuazione a quanto previsto all'art.17 del Piano Strutturale	DCC 33 - 30/07/2010
	20 Variante ai sensi degli artt. 16-17 della L.R. 1/05 per la realizzazione del centro sanitario recupero disabili (Pancole)	DCC 29 - 11/07/2011
2015	21 Variante ai sensi degli artt. 16-17 della L.R. 1/05 per variante normativa e localizzativa (area per impianto sportivo-ricreativo in loc. Sasseta Alta e zona T2 turistico alberghiera in località Castagneta - Antico casale -, ampliamento)	DCC 30 - 11/07/2011
	22 Variante normativa al P.R.G. relativa all'art. 24 "Zona agricola" in adeguamento al D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 5/R, Reg. di attuazione del Titolo IV, Capo III (Il territorio rurale) della L.R. 1/2005 e s.m.i., ed in applicazione della disciplina del P.S. e del P.T.C. P. 2010	DCC 24 - 25/05/2015

A maggio di quest'anno l'Amministrazione Comunale ha approvato una variante al PRG per le zone agricole, allo scopo di disciplinare in modo più puntuale gli interventi nel territorio aperto, in coerenza con le disposizioni sovraordinate, che anticipa il Piano Operativo. È del tutto evidente come in un territorio come quello di Scansano la disciplina delle zone agricole sia una priorità, sia per la cospicua estensione della campagna (soprattutto in confronto ai centri abitati), sia per la varietà ed il valore paesaggistico ed ambientale, sia per il ruolo fondamentale che il settore primario ha da sempre nell'economia locale. Il comparto vitivinicolo ha recentemente acquisito una notevole popolarità e riconoscimenti internazionali che rendono tali produzioni ancora economicamente valide, pur con tutte le difficoltà che interessano in questi anni qualsiasi azienda e prodotto, ma la realtà locale è fatta di tanti piccoli produttori anche non professionali con coltivazioni ed altre attività come l'allevamento decisamente meno remunerative nonostante la qualità ed il pregio non siano affatto secondari. Il rischio di abbandono, soprattutto nelle zone più interne, è molto alto ed anzi il fenomeno è già in atto da tempo: contrastarlo e sostenere le attività



agricole non può non essere obiettivo principale delle politiche, anche attraverso una appropriata regolamentazione degli interventi urbanistici ed edilizi. Il tema rappresenta l'elemento chiave del progetto urbanistico per Scansano.

Lo stato di attuazione

Dall'analisi delle pratiche recenti (successive all'approvazione del Piano Strutturale) risultano pochi interventi di rilievo previsti dal PRG realizzati, soprattutto per quanto concerne gli ambiti urbani; ciò è dovuto in parte anche all'entrata in vigore delle salvaguardie di cui all'art. 39 della L.R. 5/1995 con le limitazioni della Circolare illustrativa (D.G.R. n. 118 del 10/02/2003).

Il quadro ricostruito in sede di redazione del Piano Strutturale risulta tendenzialmente invariato:

- completamenti residenziali attuati circa al 26%
- espansioni residenziali attuate circa al 35%
- nuovi insediamenti commerciali attuati circa al 55%
- nuovi insediamenti artigianali attuati circa al 13%
- nuovi insediamenti turistico-ricettivi attuati circa al 47%.

Tra gli interventi "ordinari", si rileva un numero piuttosto elevato di pratiche per l'installazione di impianti fotovoltaici, circa 12-13 all'anno (escluse quelle annullate, archiviate e le varianti); si tratta con frequenza di rifacimento della copertura, oltre a realizzazione di strutture apposite (pergole, tettoie ecc.).

Molto numerosi anche gli interventi di realizzazione di pozzi, cioè 45 nuovi pozzi, dei quali 42 per uso domestico (7 all'anno).

Oltre 30 pratiche in 6 anni circa riguardano la realizzazione di piscine pertinenziali.

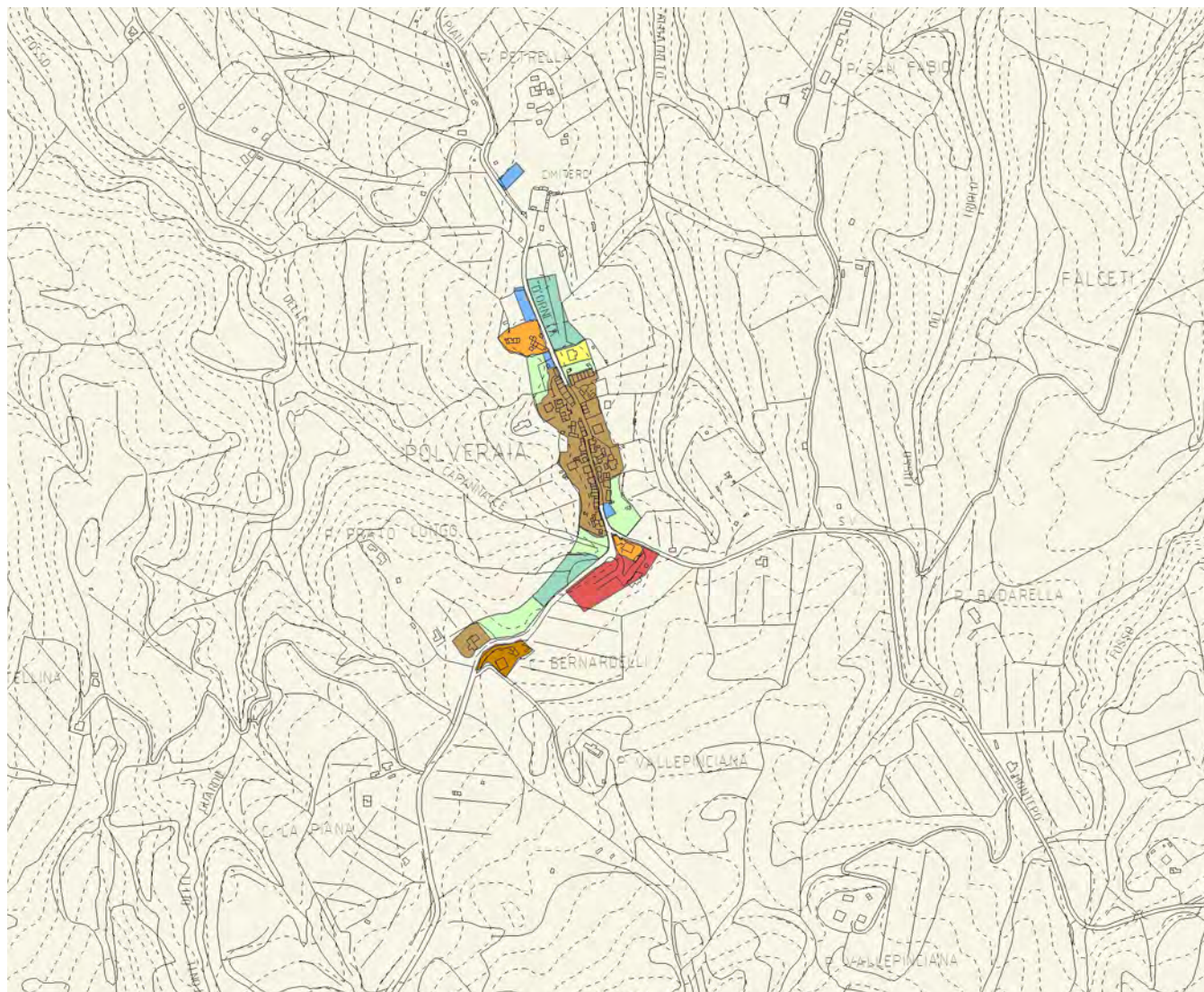
Gli ampliamenti ai sensi della L.R. 24 (Piano Casa) si riscontrano in 13 interventi.

Baccinello

Il PRG prefigura una sorta di consolidamento dell'abitato con interventi di completamento residenziale nella parte alta ad est, dove è stata anche inserita la previsione di un Piano per l'Edilizia Economico Popolare (potenzialità edificatoria di circa 5.000 mc.), ed artigianale nella fascia pianeggiante lungo il Trasubbie; vengono in ogni caso riconosciuti (sottozona B1 di conservazione) gli insediamenti residenziali lungo la Strada delle Miniere, esterni al centro.

Successivamente al PS non ci sono state nuove realizzazioni; un intervento in cantiere è fermo da molto tempo ed anzi alcuni proprietari hanno presentato istanza per rinunciare all'edificabilità consentita.

Il PEEP è stato approvato nel 2004 ma ad oggi non è stato realizzato (4.000 mc.).



Polveria

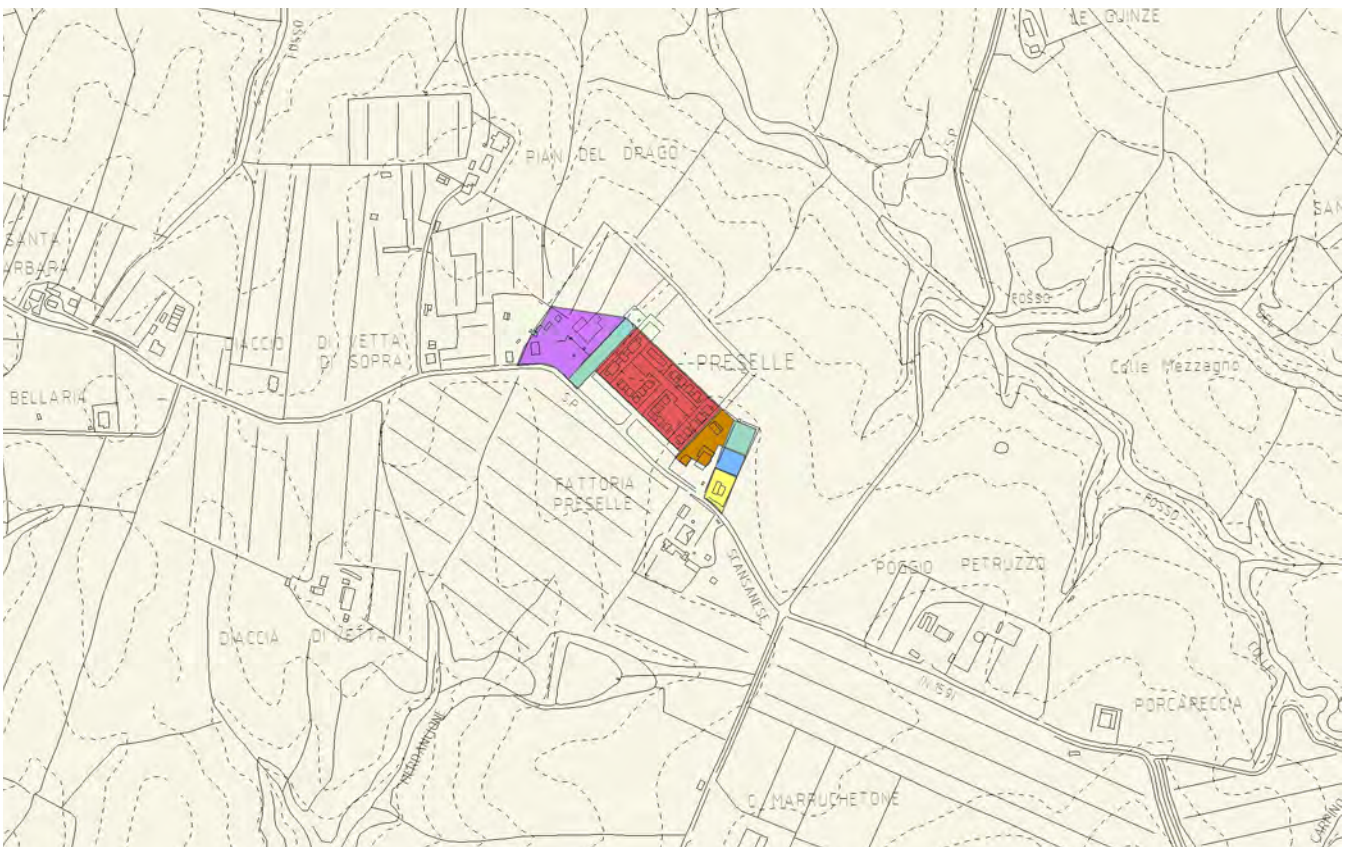
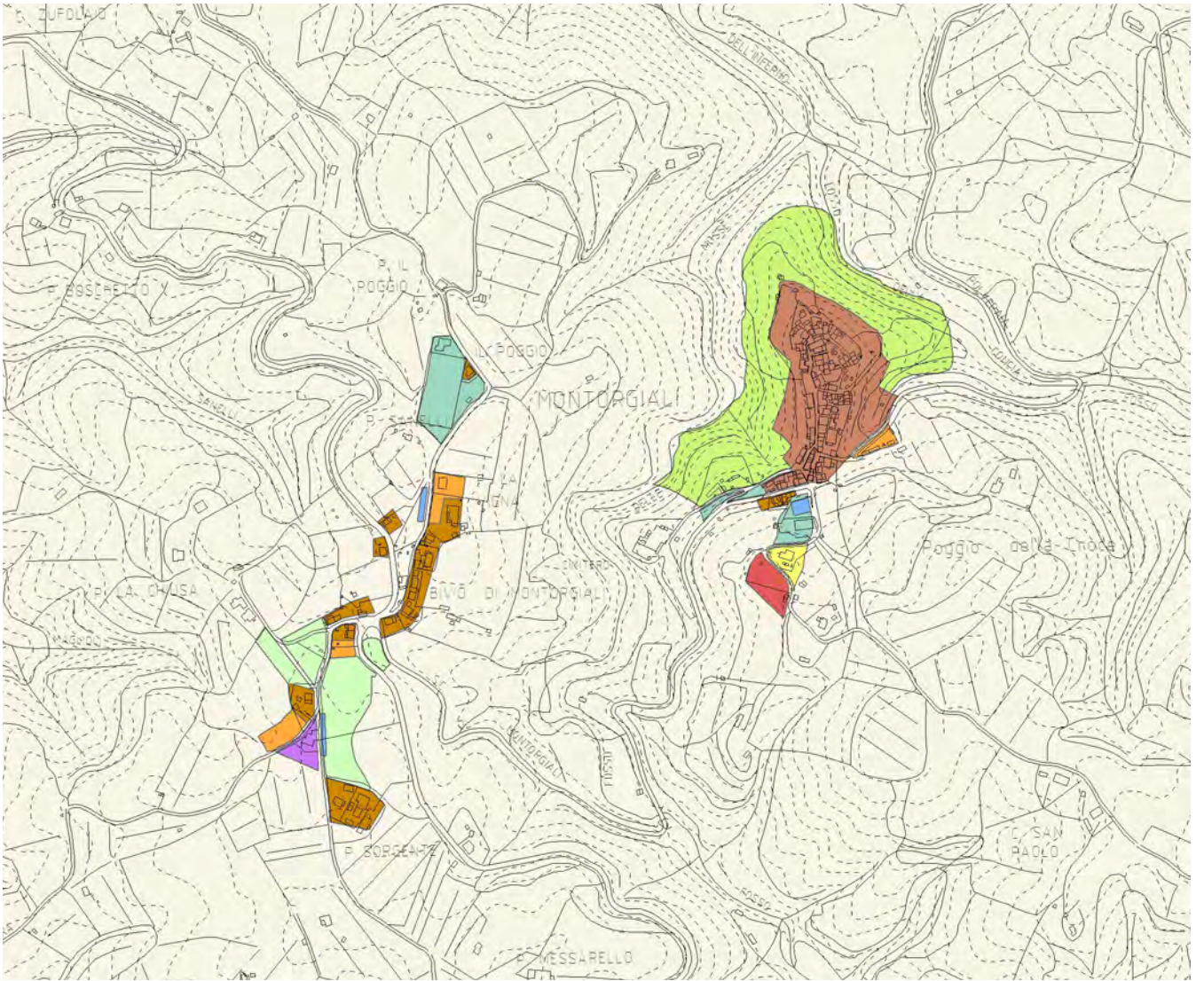
Per questa frazione sono previsti quasi esclusivamente interventi di mantenimento del patrimonio edilizio esistente, con l'eccezione di un'area di espansione già in fase di attuazione all'epoca della stesura del PS e tutt'ora solo parzialmente realizzata (un solo edificio per circa 1.500 mc.).

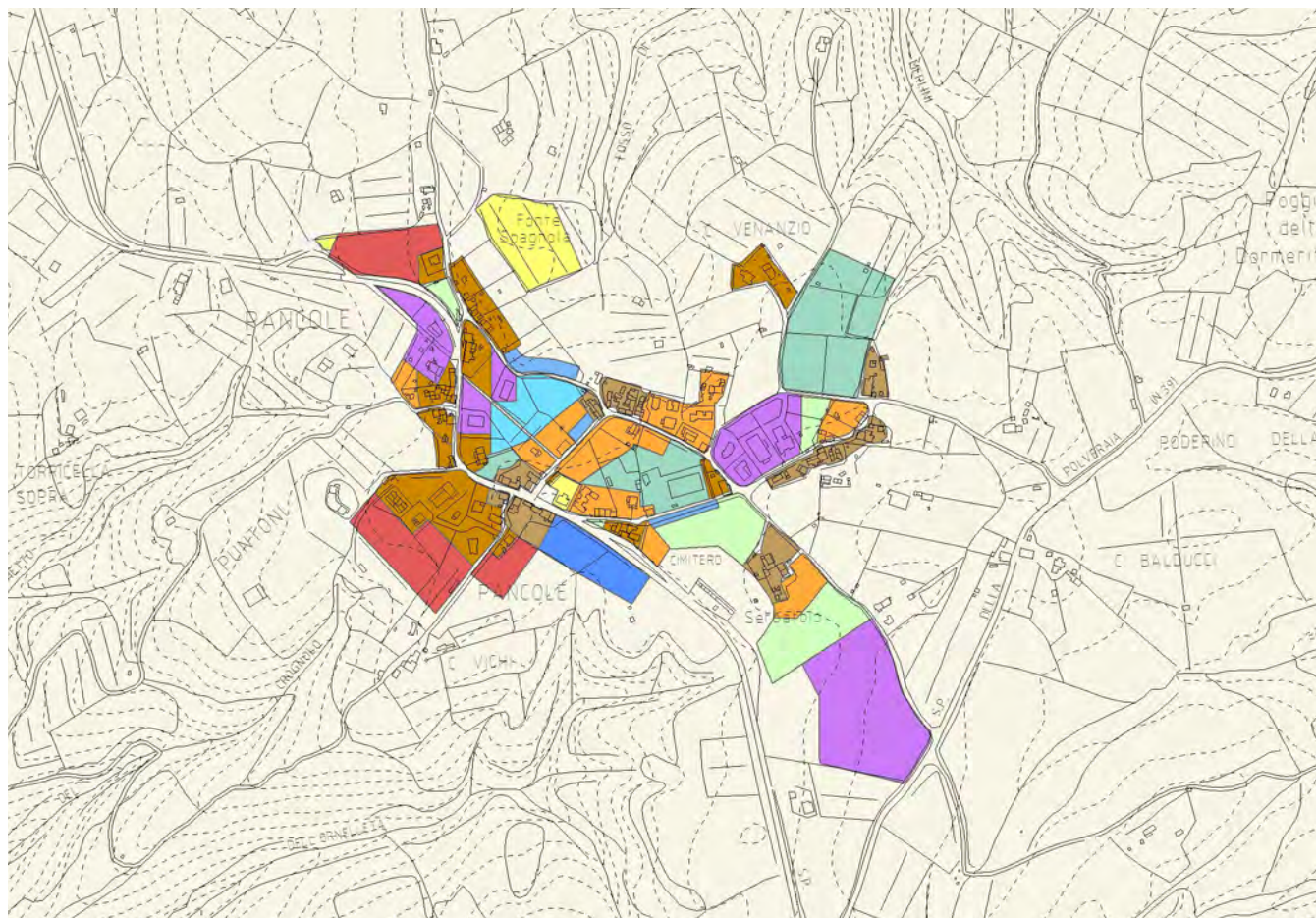
Montorgiali e Bivio Montorgiali

A parte il centro antico, dotato di Piano Particolareggiato, il PRG in sostanza prevede il completamento dell'insediamento lineare di Bivio Montorgiali ed un'area di espansione residenziale a suo tempo inserita nel Programma di Fabbricazione degli anni '70 e per la quale il Piano di lottizzazione è stato approvato nel 2004 ma ancora non è stato realizzato (2.000 mc). Anche dopo il PS non ci sono state nuove realizzazioni, ad eccezione di una nuova edificazione a destinazione residenziale per un volume di circa 530 mc.

Preselle

A Preselle l'attuazione del PRG risulta praticamente completa già all'epoca dell'approvazione del PS, sulla scorta del Piano di lottizzazione e del Piano per Insediamenti Produttivi, probabilmente grazie alla vicinanza della frazione a Grosseto e dunque alla maggiore appetibilità dell'offerta.





Pancole

Anche nel caso di Pancole il disegno del PRG allude ad un rafforzamento della frazione attraverso il completamento del tessuto residenziale ed artigianale esistente e l'addizione di nuovi insediamenti ai margini che comprendono quantità piuttosto significative sia di alloggi aggiuntivi, sia di attività produttive e commerciali in direzione del capoluogo; si prevede inoltre la realizzazione di un "centro di servizio" da destinare a centro di esposizione e commercializzazione dei prodotti tipici locali. A ciò va aggiunta la previsione, inserita con variante approvata nel 2011, di un nuovo insediamento per un "Centro Sanitario recupero disabili", soggetta a Piano Attuativo, per un volume complessivo di 19.000 mc.

Le previsioni risultano attuate – già da quanto emerso durante la redazione del PS – in forma parziale e piuttosto disorganica, con interventi non coordinati e senza un parallelo adeguamento della rete viaria e delle infrastrutture di supporto.

Le realizzazioni recenti sono quantificabili in poco più di 2.000 mc. a destinazione residenziale (12 alloggi) e circa 5.000 mc. a destinazione produttiva, oltre ad interventi minori ad esempio di sopraelevazione.

Per quanto riguarda le aree di espansione residenziale ci sono due piani di lottizzazione approvati – uno del 1997 (9.000 mc.), l'altro del 2004 (5.000 mc.) – ma entrambi non realizzati.

Poggioferro

Anche in questo caso il monitoraggio non evidenzia interventi di rilievo successivi al PS, confermando la non attuazione delle previsioni di completamento residenziale ed artigianale e di espansione residenziale (zona C per un volume di circa 8.000 mc.).

Murci

La situazione è rimasta del tutto invariata rispetto al 2008. L'intento del PRG sembra essere stato quello di creare un nuovo centro dell'abitato densificando l'area verso la chiesa di San Domenico con il completamento delle zone residenziali e l'insediamento di nuove attrezzature pubbliche e collettive, aree verdi e spazi per lo sport, nonché un nuovo insediamento commerciale (1.200 mc.); inoltre si pensava ad una nuova zona artigianale da localizzare immediatamente all'esterno del centro. Di tutto questo niente è stato realizzato. L'unica attività produttiva presente è quella del cantiere edile lungo la S.S. n° 323 del Monte Amiata, a nord del centro del paese, dove il PRG riconosce la presenza di un tessuto residenziale estremamente rarefatto.

Pomonte

Questa località tiene insieme aree tra loro molto differenti, a partire dall'antico complesso della Fattoria al quale si sono poi aggiunti insediamenti di servizio, artigianali residenziali e commerciali quasi senza una chiara visione generale.

Le previsioni di tipo residenziale sono state completamente realizzate (sia di completamento che di espansione), mentre sono attuate in parte quelle artigianali (senza modifiche rispetto alla ricognizione del PS) – corrispondenti principalmente alla sede della Cooperativa di Pomonte - e quelle commerciali (il Piano Attuativo, approvato nel 2002, è realizzato parzialmente, con un volume residuo di 4.500 mc.).

Del tutto inattuata l'ipotesi di creazione di un centro turistico ricettivo nell'area della Fattoria.

Scansano

Più articolata naturalmente la situazione del capoluogo, sia dal punto di vista del progetto del PRG che dell'attuazione, benché anche qui si confermi una recente tendenza generale di scarsa attività edilizia soprattutto nella nuova edificazione.

Per quanto riguarda la residenza gli unici interventi posteriori al PS corrispondono a quelli in attuazione della cosiddetta "lottizzazione Mati" nella zona di via Puccini-via Verdi (sei lotti per un volume complessivo di circa 12.000 mc.); rimangono inattuata le previsioni per le nuove zone di espansione (circa 48.000 mc.). Anche le ipotesi di nuove strutture di servizio (attrezzature sanitarie e caserma) non sono finora state realizzate.

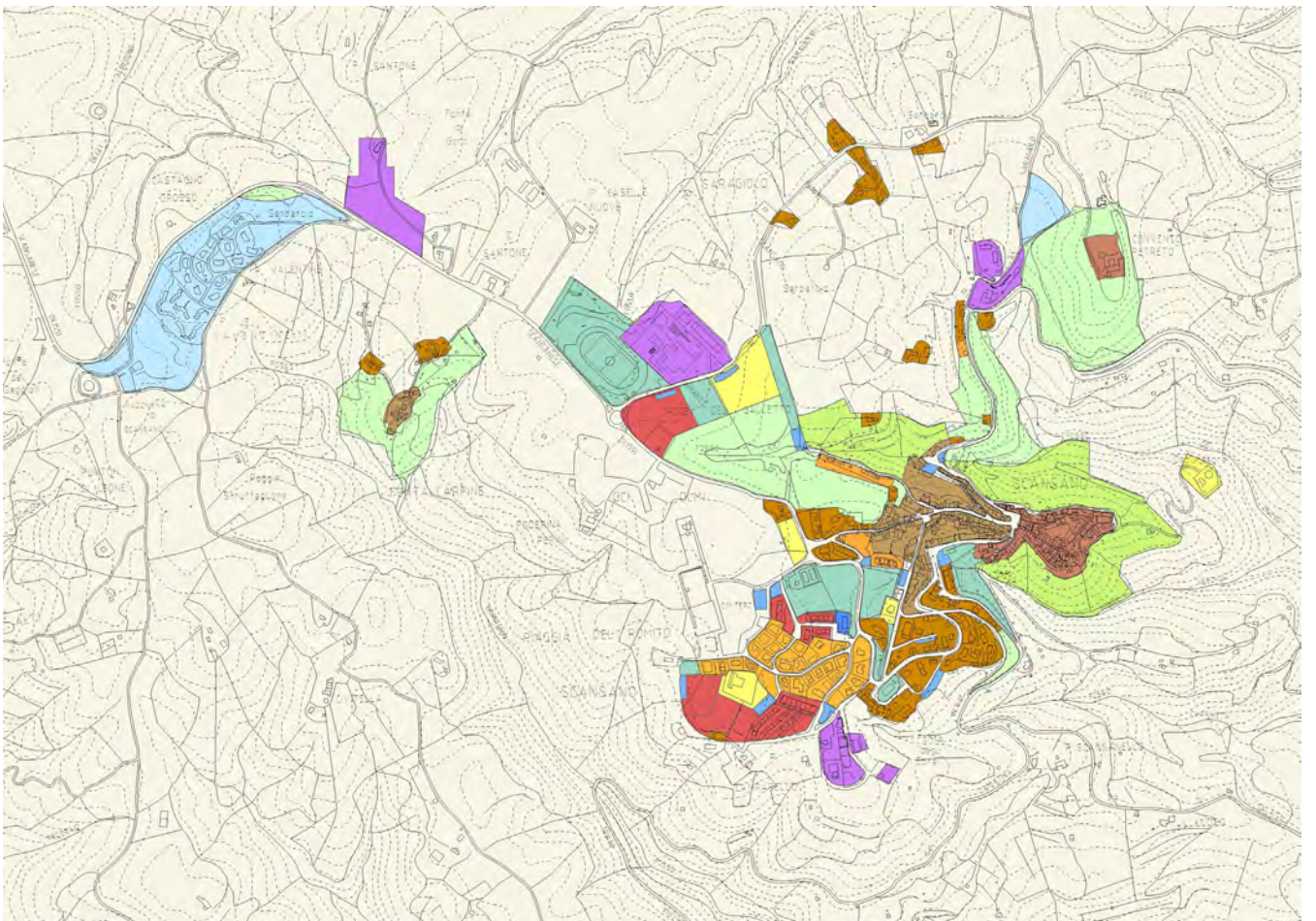
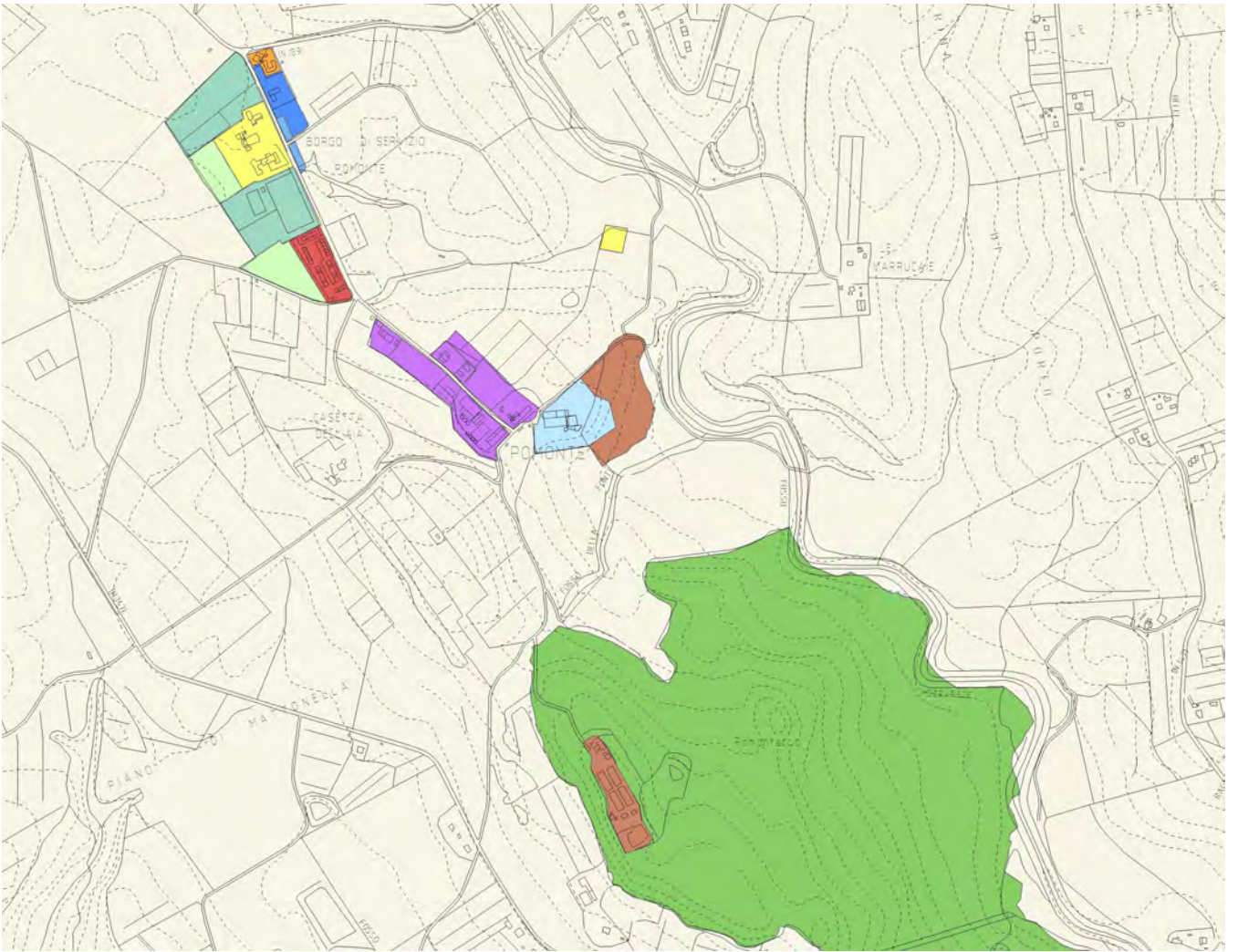
Per le attività produttive si può osservare che è soltanto la sede della Cantina del Morellino a vedere modifiche, con l'ampliamento delle strutture esistenti e l'aggiunta di nuovi fabbricati, pur in presenza di spazi di completamento e di Piano per Insediamenti Produttivi approvato nel 2000 (variato poi nel 2004) per 28.000 mc.

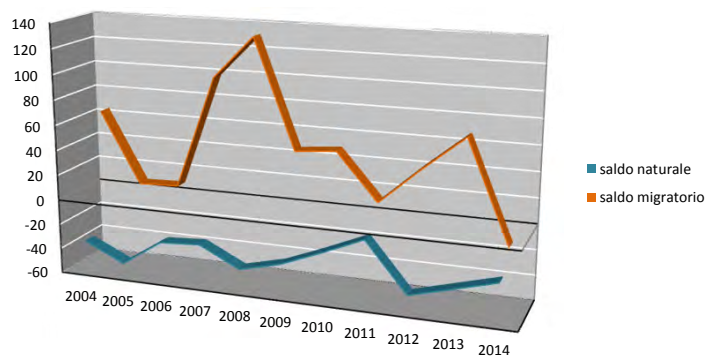
Ci sono infine le attrezzature turistico-ricettive tra le quali emerge ovviamente il caso di Poggio Le Valentine, lottizzazione approvata nel 2000 (con variante nel 2004), realizzata in parte – con un residuo di circa 8.000 mc. – ma in sospeso per il verificarsi di problematiche legate alla destinazione d'uso nelle differenti forme di ricettività (albergo, residenza turistico-alberghiera, case per vacanze...).

È proprio rispetto alla destinazione turistico-ricettiva che si riscontrano le previsioni più rilevanti nelle aree esterne ai centri abitati; tutte le altre previsioni del PRG attengono infatti a interventi modesti mirati a rispondere ad esigenze di piccole attività disperse sul territorio.

Oltre alla Fattoria di Pomonte, già ricordata, sono individuati dal PRG:

- sottozona T2, centro turistico in località Castagneta (attività preesistente); lottizzazione realizzata
- sottozona T3, centro turistico di "Mondo nuovo" (trasformazione di edifici esistenti; volume totale di circa 23.000 mc.); previsione con variante nel 2002 con lottizzazione approvata nello stesso anno ma non realizzata
- sottozona T6, ostello per la gioventù (strutture ricettive tipo camping); non attuata
- sottozona T7, nuova struttura alberghiera in località Saragiolo per 4.500 mc.; previsione inserita nel 2007 e non attuata
- zona TRR (zona turistico ricettiva ad integrazione del reddito rurale) in località Malluogo di Poggioferro, con intervento di nuova edificazione per 5.000 mc.; previsione inserita con variante nel 2010 e non attuata
- Pitr 3 Cerreto Piano (Poli Integrati del Turismo Rurale INS 6 Pitr del PS), polo formato da struttura alberghiera, servizi e residenze localizzato in corrispondenza di un'area di miniera; previsione inserita con variante nel 2010 e non attuata
- impresa agrituristica denominata Sasseta Alta per la quale sono previsti specifici interventi per la realizzazione di "spazi ed attrezzature di servizio" a seguito di variante del 2011.





Territorio e contesto socio-economico

Il territorio comunale di Scansano si trova in una zona prevalentemente collinare con una quota variabile dai 13 ai 652 m. s.l.m.; esso presenta una varietà morfologica determinata da rilievi antiappenninici eterogenei per formazione geologica, che costituiscono un complesso di “basse montagne” e colline, con valli che nel primo tratto collinare hanno un andamento longitudinale caratterizzato da una complessità di forme dovute alla differenza geo-pedologica mentre verso il mare assumono un andamento ortogonale alla costa, sono ampie e con fondo alluvionale; l’attuale assetto ambientale delle valli è legato alle diverse fasi di bonifica che, attraverso il sistema delle colmate, ne hanno progressivamente alterato i caratteri originari. Il territorio è comunque caratterizzato da ambiti di notevole rilievo naturalistico, alcuni dei quali riconosciuti come Siti di Importanza Regionale (SIR): SIR-SIC-ZPS codice 121 “Medio Corso del Fiume Albegna” (codice Natura 2000 IT51A0021) e SIR-sir codice B22 “Torrente Trasubbie” (cod. IT5190103).

Per quanto riguarda lo stato dell’ambiente e le risorse si rinvia in ogni caso al Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica, implementato nell’ambito del procedimento che accompagna la formazione del Piano Operativo.

Dal punto di vista insediativo il territorio è caratterizzato da due centri a struttura murata (Scansano e Montorgiali), da alcuni villaggi aperti a struttura multi-nodale (Pancole, Murci) o direzionata lungo l’asse viario principale (Bivio Montorgiali, Baccinello, Poggioferro, Polveraia) e da villaggi nati come elementi nodali di contesti di bonifica e frazionamento fondiario più o meno recente (Madrechiesa, Preselle, Pomonte) e insediamenti, a struttura di villaggio aperto di esigua consistenza, posti nelle immediate vicinanze del capoluogo (La Croce, Fonte al Carpine, Saragiolo, La Civitella, Salaioli), oltre alla cospicua presenza di complessi diffusi nel territorio rurale.

La rete stradale provinciale costituisce il sistema di mobilità principale, collegando il capoluogo le frazioni più importanti mentre una rete minore e più disagiata collega gli altri nuclei.

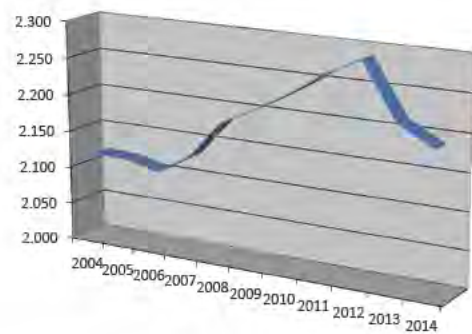
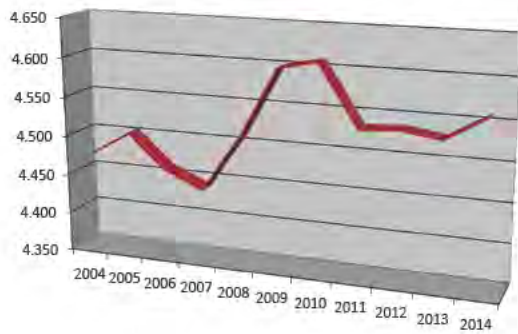
Nella relazione di avvio del PS (2003) si legge:

Scorrendo i dati sintetici forniti dall’ufficio anagrafe ci si rende conto di una peculiarità demografica del comune di Scansano. Infatti dal 1986 al 2001, a fronte di un saldo naturale interno sempre negativo (differenza secca tra nati e morti), le immigrazioni hanno superato sempre le emigrazioni, [con l’eccezione dell’anno 1999 con un saldo negativo-3] a testimonianza di una situazione abbastanza singolare.

Questa constatazione può essere interpretata in modi diversi. Da una parte infatti si coglie (saldo naturale interno) il processo di invecchiamento della popolazione come legato a fenomeni generali che riguardano tutto il territorio nazionale; dall’altra si esprime la capacità di attrattiva del territorio comunale dal punto di vista insediativo secondo processi di difficile individuazione per quanto riguarda le singole componenti. Si può infatti pensare ad una quota di immigrazione extracomunitaria ma anche, come nel caso di Preselle, con la sua zona di espansione recentemente realizzata, ad un trasferimento dal polo cittadino più facilmente raggiungibile e ancora ad una quota di richiesta residenziale di soggetti esterni che trasferiscono la propria residenza per motivi di convenienza amministrativa o di particolari investimenti.

(...) Tuttavia appare interessante verificare come progressivamente la quota immigratoria tenda a prevalere nettamente su quella emigratoria con la costante incrementale del 15-20% annuo.

Se poi analizziamo dati meno attuali e cioè le proiezioni su base ventennale o trentennale ci rendiamo conto che questa inversione di tendenza ha radici relativamente recenti e tutte comprese nell’ultimo ventennio. Infatti nella serie dei dati che vanno dall’inizio degli anni ‘60 fino al 1970, a fronte di un processo di invecchiamento della popolazione rilevabile fin dal 1968 (64



nati contro 93 morti), si assiste anche ad un fenomeno emigratorio cospicuo (200 emigrati contro 110 immigrati), con una proporzione di 2 a 1 che è rilevabile in tutto il decennio precedente e nei primi anni del successivo.

La analisi sempre su base ventennale dei dati sulla popolazione residente nei centri abitati e nelle case sparse consente di osservare una diminuzione complessiva (5.061 abitanti del 1981 ridotti a 4.395 del 2001). Tuttavia anche in questo caso ci sono delle considerazioni da fare in relazione alla diversa distribuzione geografica della popolazione, e in relazione agli abbandoni e le riconquiste di residenzialità che appaiono non omogenee. Ad esempio il capoluogo perde oltre 300 abitanti nonostante gli incrementi edilizi delle nuove realizzazioni, mentre tengono i nuclei rurali di La Croce e Saragiolo che incrementano di 2 e 7 abitanti. In declino Fonte al Carpine che perde circa il 40% dei residenti.

Nonostante questo decremento sostanziale dei nuclei urbanizzati crescono i residenti nelle case sparse passando da 527 a 665 unità.

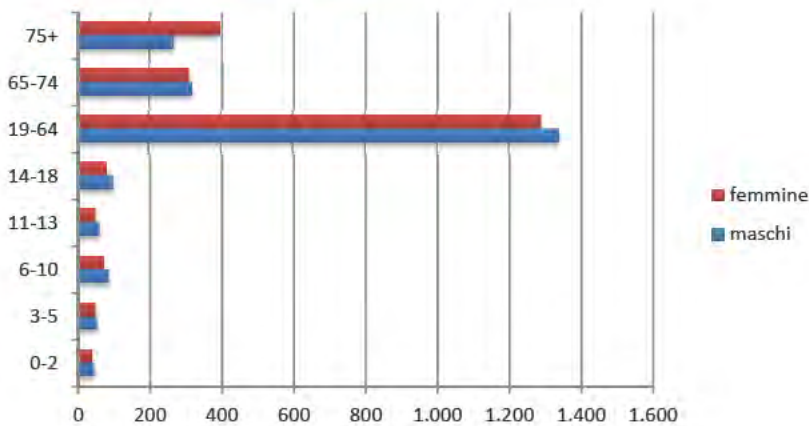
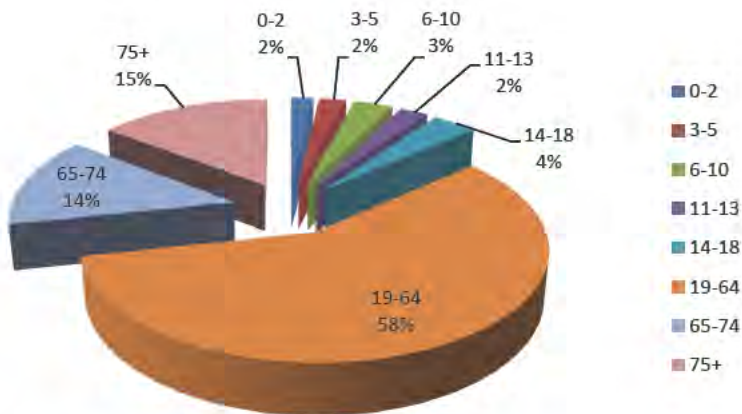
Nelle frazioni avvengono fenomeni diversificati e non omogenei. Montorgiali perde circa 50 abitanti (da 185 a 130), il Bivio 11 (da 54 a 43), ma aumentano i residenti nelle case sparse sebbene di poco (da 327 a 333). A Preselle la nuova edificazione in zona urbanizzata porta i residenti da 6 a 54 e anche a Pancole si nota un certo accentramento insediativo pur con una secca diminuzione del numero di abitanti. Questi passano infatti da 548 a 428, ma la zona urbanizzata si arricchisce di 62 abitanti (da 245 a 307) e le campagne subiscono un evidente ridimensionamento (da 203 a 121, ma si consideri qui quanta parte ha avuto il fenomeno dei passaggi della proprietà fondiaria). A Baccinello la popolazione diminuisce di poco meno del 5% (da 401 a 383) ma il centro abitato perde interesse insediativo (da 292 a 247) e aumentano le residenze in campagna (da 109 a 136). Lo stesso fenomeno caratterizza Polveraia che vede stabili gli abitanti nelle campagne (104) ma perde 33 abitanti nel nucleo urbano (da 116 a 83).

Un secco ridimensionamento interessa invece i nuclei di Poggioferro e Murci le cui quote di perdita di popolazione sono rilevabili sia nei nuclei urbani che nelle campagne. Poggioferro passa da 369 a 274 abitanti e Murci da 887 a 593 e mentre a Poggioferro l'abbandono interessa per il 50% le campagne (da 121 a 66) con il nucleo urbano che conserva circa l'80% dei residenti (da 246 a 208) a Murci la perdita del centro urbano si attesta al 40% (da 365 a 218) e per il 30% (da 522 a 375) nelle campagne. Il quadro che si è delineato attraverso l'analisi delle tendenze demografiche e insediative ci dice che esiste una zona montana che vede diminuire popolazione e presidio territoriale mentre tutta la fascia che scende da Pancole e Montorgiali (ma che comprende anche Baccinello per motivi logistici) verso il capoluogo provinciale, seppur interessata da perdita di popolazione, vede crescere l'interesse per l'insediamento isolato e la popolazione tende a collocarsi nelle campagne. A conferma di questa affermazione si può notare come i nuclei di Fronzina Perazzeta e Trasubbie, pur insignificanti dal punto di vista insediativo, mantengono o addirittura aumentano la popolazione a dimostrazione di una tendenza che trova a Preselle il suo momento di esplosione.

L'andamento demografico complessivo vede dunque nel lungo periodo una diminuzione della popolazione: dai circa 5.000 abitanti del 1981 si passa ad una popolazione che varia tra 4.400 e 4.600 abitanti ed era pari a 4.517 unità a fine 2014. Ciò è legato a fenomeni generali che vedono, soprattutto nelle zone montane, l'abbandono dei piccoli centri e l'invecchiamento della popolazione ma il saldo migratorio si mantiene tendenzialmente sempre positivo negli ultimi anni in particolare grazie al trasferimento di famiglie da Grosseto verso le frazioni e gli ambiti più prossimi all'area urbana del capoluogo provinciale ed in conseguenza della crescita di interesse verso l'insediamento isolato e dunque la residenza nelle case sparse.

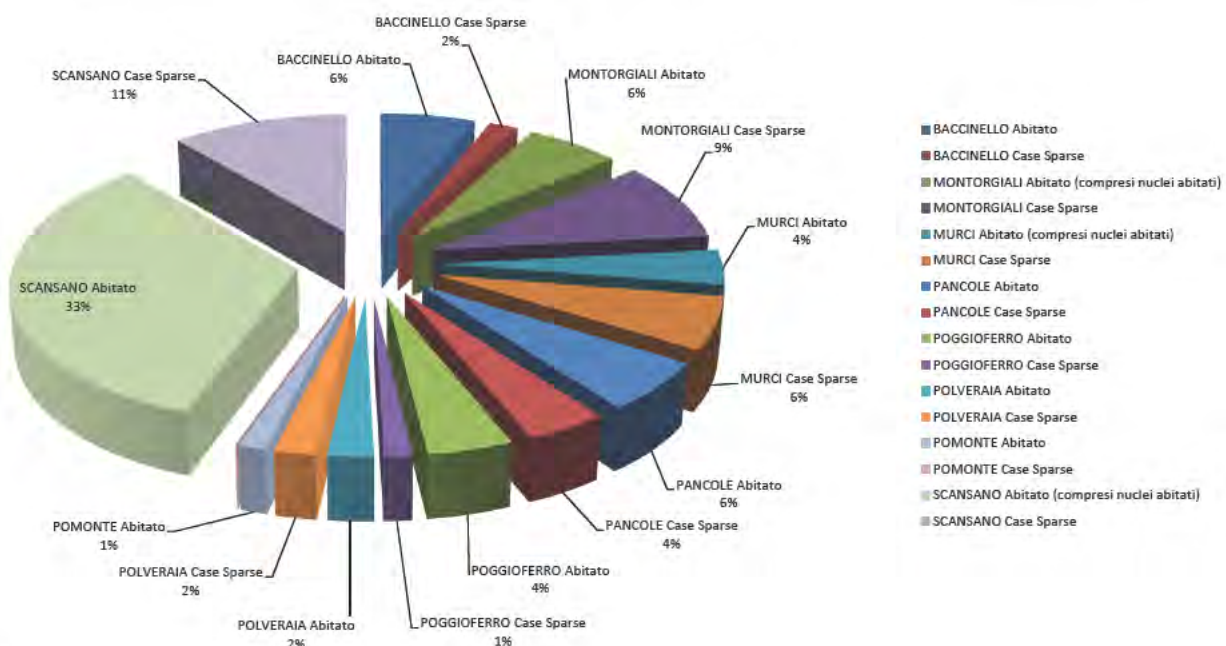
Il numero medio di componenti delle famiglie si attesta a fine 2014 poco sopra 2 (2,06), confermando una situazione costante negli ultimi anni.

Nella distribuzione per classi di età si osserva complessivamente una percentuale piuttosto bassa nelle prime fasce (circa il



10% della popolazione ha meno di 14 anni) e viceversa una quota significativa di residenti nelle fasce più alte (circa il 29% dei residenti supera i 64 anni).

Per quanto riguarda la distribuzione sul territorio dai dati anagrafici, in base all'assegnazione alle diverse frazioni ed ai tipi di insediamento, risulta che circa il 64% della popolazione abita nei centri e nei nuclei abitati e dunque il 36% nelle case sparse. La percentuale di gran lunga più consistente (33%) è localizzata nel capoluogo e nei nuclei vicini – Fontalcarpine, La Croce e Saragiolo -. Il “bacino” del capoluogo comprende circa il 45% dei residenti, quello di Montorgiali il 16% e quelli di Pancole e Murci il 10% ciascuno, seguiti poi da Baccinello (8%), Poggioferro (6%), Polveriaia (4%) ed infine da Pomonte con l'1%. Nelle frazioni, escluso il capoluogo, spesso gli abitanti delle case sparse superano quelli nei nuclei. La struttura economica della zona è storicamente di tipo agricolo. In passato accanto alle attività agricole ebbero una certa importanza le industrie estrattive con miniere di mercurio (a Cerreto Piano, attiva da fine Ottocento al 1971) e lignite (a Baccinello, attiva dal 1915 al 1959).



Di fatto comunque l'area ha mantenuto le sue caratteristiche agricole con prodotti tipici di particolare pregio qualitativo, soprattutto nel comparto vitivinicolo, che rappresenta il comparto produttivo che mostra la maggiore ascesa; la Denominazione di Origine Controllata e Denominazione di Origine Controllata e Garantita del Morellino di Scansano ha raggiunto un livello medio-alto di considerazione da parte degli operatori del settore e dei consumatori la superficie vitata specializzata si concentra su due poli principali individuati nella zona di Preselle e di Cerreto Piano.

Recentemente si è registrato un significativo sviluppo turistico, collegato principalmente all'ospitalità di tipo agriturismo e quindi sempre connesso alle attività agricole: nel 2014 risultano presenti 42 aziende agrituristiche e 1 agriturismo (6 piazzole camper) per un totale di circa 450 posti letto totali (nel 2002 i dati del PS rilevavano 29 aziende agrituristiche con un totale di 246 posti letto).

Dall'ultimo Censimento dell'industria e dei servizi del 2011 risultano i seguenti dati per il Comune di Scansano:

Imprese					
numero unità attive		numero addetti		numero lavoratori esterni	
2001	2011	2001	2011	2001	2011
276	298	548	688	36	4

unità locali delle imprese			
numero unità attive		numero addetti	
2001	2011	2001	2011
312	326	581	701

Istituzioni pubbliche					
numero unità attive		numero addetti		numero lavoratori esterni	
2001	2011	2001	2011	2001	2011
1	1	50	36	1	0

unità locali istituzioni pubbliche			
numero unità attive		numero addetti	
2001	2011	2001	2011
20	8	139	85

Istituzioni non-profit							
numero unità attive		numero addetti		numero lavoratori esterni		numero volontari	
2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
32	33	1	1	2	1	495	427

unità locali istituzioni no-profit			
numero unità attive		numero addetti	
2001	2011	2001	2011
34	35	2	3

	Tipo dato		numero unità		numero addetti	
	Anno		2001	2011	2001	2011
Ateco 2007			312	326	581	701
agricoltura, silvicoltura e pesca			23	26	48	45
coltivazioni agricole e produzione di prodotti animali, caccia e servizi connessi			21	24	45	41
silvicoltura ed utilizzo di aree forestali			2	2	3	4
estrazione di minerali da cave e miniere			1	1	1	2
altre attività di estrazione di minerali da cave e miniere			1	1	1	2
attività manifatturiere			35	30	96	101
industrie alimentari			11	12	37	49
industria delle bevande			1	1	12	18
confezione di articoli di abbigliamento, confezione di articoli in pelle e pelliccia			5	1	16	5
fabbricazione di articoli in pelle e simili			1	..	1	..
industria del legno e dei prodotti in legno e sughero (esclusi i mobili), fabbricazione di articoli in paglia e materiali da intreccio			5	5	6	5
fabbricazione di carta e di prodotti di carta			..	1	..	4
stampa e riproduzione di supporti registrati			2	..	2	..
fabbricazione di altri prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi			1	2	2	3
fabbricazione di prodotti in metallo (esclusi macchinari e attrezzature)			3	5	4	7
fabbricazione di macchinari ed apparecchiature nca			2	2	12	9
fabbricazione di mobili			2	..	2	..
riparazione, manutenzione ed installazione di macchine ed apparecchiature			2	1	2	1
fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata			..	1	..	1
fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata			..	1	..	1
fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento			..	2	..	7
raccolta, trattamento e fornitura di acqua			..	1
attività di raccolta, trattamento e smaltimento dei rifiuti recupero dei materiali			..	1	..	7
costruzioni			45	57	110	168
costruzione di edifici			13	8	42	38
ingegneria civile			2	1	2	25
lavori di costruzione specializzati			30	48	66	105
commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli			92	75	141	134
commercio all'ingrosso e al dettaglio e riparazione di autoveicoli e motocicli			7	5	11	12
commercio all'ingrosso (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)			22	21	28	38
commercio al dettaglio (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)			63	49	102	84
trasporto e magazzinaggio			15	9	25	10
trasporto terrestre e trasporto mediante condotte			10	6	12	6
servizi postali e attività di corriere			5	3	13	4
attività dei servizi di alloggio e di ristorazione			24	40	56	131
alloggio			5	11	19	42
attività dei servizi di ristorazione			19	29	37	89
servizi di informazione e comunicazione			5	3	7	4
produzione di software consulenza informatica e attività connesse			2	2	4	3
attività dei servizi d'informazione e altri servizi informatici			3	1	3	1
attività finanziarie e assicurative			11	8	19	16
attività di servizi finanziari (escluse le assicurazioni e i fondi pensione)			3	2	10	7
attività ausiliarie dei servizi finanziari e delle attività assicurative			8	6	9	9
attività immobiliari			5	13	7	12
attività immobiliari			5	13	7	12
attività professionali, scientifiche e tecniche			23	28	28	32
attività legali e contabilità			6	7	7	8
attività di direzione aziendale e di consulenza gestionale			2	1	4	1
attività degli studi di architettura e d'ingegneria collaudi ed analisi tecniche			4	14	4	17
altre attività professionali, scientifiche e tecniche			11	5	13	5
servizi veterinari			..	1	..	1
noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese			5	11	7	12
attività di noleggio e leasing operativo			2	..	4	..
attività dei servizi delle agenzie di viaggio, dei tour operator e servizi di prenotazione e attività connesse			..	1	..	1
attività di servizi per edifici e paesaggio			..	3	..	4
attività di supporto per le funzioni d'ufficio e altri servizi di supporto alle imprese			3	7	3	7
istruzione			1	..	4	..
istruzione			1	..	4	..
sanità e assistenza sociale			8	12	8	13
assistenza sanitaria			8	12	8	13
attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento			2	1	2	1
attività creative, artistiche e di intrattenimento			1	1	1	1
attività sportive di intrattenimento e di divertimento			1	..	1	..
altre attività di servizi			17	9	22	12
riparazione di computer e di beni per uso personale e per la casa			2	..	2	..
altre attività di servizi per la persona			15	9	20	12

Per quanto riguarda le imprese i numeri più significativi si hanno nelle attività manifatturiere, nelle costruzioni, nel commercio e nei servizi di alloggio e ristorazione, categorie la maggior parte delle quali registra rispetto al Censimento 2001 un incremento nel numero di addetti; il commercio è invece in calo, mentre le attività manifatturiere diminuiscono nel numero di unità locali e restano praticamente invariate nel numero di addetti.

Le imprese corrispondenti ad un imprenditore individuale, libero professionista e lavoratore autonomo sono 226, pari a circa il 70%.

Le classi di addetti più rappresentate, del resto, sono quelle inferiori a 6 addetti, con la quota più alta nelle imprese con un solo addetto.

Tipo dato	numero unità attive	numero addetti	numero unità attive	numero addetti
Anno	2001		2011	
classe di addetti 20-49			3	76
classe di addetti 16-19			2	35
classe di addetti 10-15	4	3	44	34
classe di addetti 6-9	11	16	79	110
classe di addetti 3-5	37	41	135	145
classe di addetti 2	63	49	126	98
classe di addetti 1	197	203	197	203

Allargando lo sguardo all'ambito dell'area vasta corrispondente alla provincia di Grosseto, come descritto nella recente revisione del PTCP, si osserva che "nell'ultimo decennio il ruolo territoriale e l'immagine stessa della Provincia di Grosseto si sono sensibilmente modificati. Il divario rispetto al resto della Toscana in termini di reddito pro-capite è sensibilmente diminuito (e in ambito provinciale l'entroterra "povero" è progredito più della costa "ricca").

Il modello di sviluppo incentrato anche su un'accezione innovativa del "distretto rurale" e sulla prosperità di un terziario trainato da un'offerta turistica integrata si è dunque dimostrato vincente.

Il ruolo crescente del turismo è accompagnato da una rapida evoluzione verso un sistema articolato in una pluralità di "turismi" meno limitati in termini di stagionalità e sempre più frequentemente collegati al mondo rurale: dalla fruizione delle attrattive naturalistiche alla riscoperta dello slow moving; dalla cura del benessere fisico alla riscoperta di un patrimonio culturale (dall'archeologia ai musei) non più sentito come "minore".

A sua volta anche il mondo rurale appare pervaso da tensioni che fanno intravedere una continua ristrutturazione del sistema produttivo: dall'inarrestabile globalizzazione dei mercati, all'evoluzione delle politiche comunitarie in materia di "disaccoppiamento", alla recente crisi mondiale, senza contare che le opportunità di produzione energetica offrono inedite aperture al concetto di integrazione dell'attività agricola.

Emergono peraltro i significativi sviluppi di un settore secondario dove una discreta varietà di imprese si sta ricavando spazi di nicchia grazie a capacità di innovazione e mutuo apprendimento, in un ambiente di lavoro che si va caratterizzando per prerogative assimilabili alle più moderne technopolis: concentrazione spaziale, servizi integrati, qualità ambientale e paesaggistica".

È chiaro che, soprattutto per quanto riguarda nello specifico Scansano, l'attenzione va focalizzata sul mondo rurale e sull'agricoltura e sui cambiamenti che li interessano, per i quali si evidenzia come i territori collinari, finora penalizzati da storiche carenze, appaiano più vocati a sempre meno sporadici successi di nicchia fondati su valori di eccellenza e come si debba puntare a mantenere il presidio e la vitalità del mondo agricolo dando un'interpretazione il più possibile estensiva alle attività integrative, purché in coerenza con gli assetti paesistico-ambientali e con il carattere dei luoghi.

Numero di aziende e superficie totale per forma di conduzione del Comune					
		Conduzione diretta del coltivatore	Conduzione con salariati	Altra forma di conduzione	Totale
1982	n	956	24	15	995
	ha	20.744,32	2.544,37	751,19	24.039,88
1990	n	866	22	2	890
	ha	21.724,85	2.397,12	111,00	24.232,97
2000	n	699	17	1	717
	ha	19.458,66	1.229,45	58,00	20.746,11
2010	n	636	31	0	667
	ha	17.901,95	2.534,58	0,00	20.436,53

Ambito rurale ed attività agricole

La superficie agricola e forestale rappresenta circa il 97% della superficie del territorio comunale.

Le classi agricole presenti sono le seguenti:

- aree con prevalenza di seminativi semplici, prati, prati-pascolo (classe di uso del suolo predominante)
- aree con prevalenza di seminativi arborati con specie forestali (querce olmi) o agrarie (olivo)
- aree con prevalenza di pascoli, incolti e terreni a riposo poliennale
- oliveti specializzati o in coltura promiscua con prevalenza dell'olivo
- vigneti specializzati e in coltura promiscua con prevalenza della vite
- frutteti specializzati o promiscui con coltura frutticola prevalente ortifrutti
- rimboschimenti recenti di terreni agricoli
- pascoli arborati con specie quercine o altre latifoglie
- boschi cedui degradati, macchia mediterranea non produttiva, arbusteti densi
- boschi cedui, densi o radi, comunque produttivi, misti o a prevalenza di specie quercine in associazione con altre latifoglie meso-termofile (categoria di uso del suolo forestale più diffusa)
- fustaie di latifoglie, castagneti da frutto produttivi
- fustaie di conifere, rimboschimenti non recenti di conifere
- vegetazione di ripa, d'argine o di golena dei principali corsi d'acqua
- principali formazioni forestali lineari: siepi e vegetazione di fossi minori.

Il Censimento dell'agricoltura, pur presentando una variabilità dei dati acquisiti nel tempo e nella definizione del campo di osservazione, rappresenta una base imprescindibile per esaminare dinamiche di medio lungo termine sui territori di indagine, da integrare e verificare con altre fonti più specifiche e puntuali anche se normalmente prive di serie storiche così estese. Per mettere in luce le tendenze del sistema agricolo abbiamo esaminato i principali dati raccolti nel 6° censimento dell'agricoltura (ISTAT) e le serie storiche che coprono il periodo 1982-2010.

Dal raffronto dei dati derivanti dalle serie storiche degli ultimi 4 censimenti (1982, 1990, 2000, 2010) emerge che il numero di aziende sul territorio comunale è in costante diminuzione, da oltre 1.000 nel 1982 a 667 nel 2010. Come sottolineato nei documenti del Piano Strutturale va comunque considerato che il confronto in serie storica presenta alcune criticità dovute alle modalità di rilevazione ed ai cambiamenti nelle modalità intervenuti nei differenti censimenti; si deve tenere presente ad esempio che nel caso di azienda agricola avente territorio in più Comuni, il rilevamento viene effettuato solo nel Comune in cui è ubicato il centro aziendale. Però un'effettiva diminuzione del numero di aziende c'è stata per cessione o cessazione da parte del vecchio imprenditore.

Numero di aziende e superficie totale per forma di conduzione del Comune										
		Conduzione diretta del coltivatore				Altre forme di conduzione				
		Con solo manodopera familiare	Con manodopera familiare prevalente	Con manodopera extra-fam. prevalente	Totale	Conduzione con salariati e/o compartecipanti	Conduzione a colonia parziaria appoderata (mezzadria)	Altra forma di conduzione	Totale	Totale generale
1982	n	928	27	26	981	24	15	-	39	1.020
	ha	18.911,20	1.330,40	619,80	20.861,40	2.544,40	751,00	-	3.295,40	24.156,80
1990	n	822	35	17	874	23	2	-	25	899
	ha	19.615,90	1.080,00	1.040,70	21.736,60	2.397,40	111,00	-	2.508,40	24.245,00
2000	n	689	29	5	723	17	1	-	18	741
	ha	17.264,00	1.903,58	372,97	19.540,55	1.229,45	58,00	-	1.287,45	20.828,00
2010	n									667
	ha									20.436,53

Resta in ogni caso la prevalenza nettissima di aziende condotte direttamente dal coltivatore, anche se si osserva una leggera flessione nell'ultimo periodo dove la percentuale cala da oltre il 97% a poco più del 95%; parallelamente anche la superficie totale delle aziende condotte direttamente dal coltivatore è prevalente (nell'ultimo censimento è pari al 87,6%).

Anno	1982		1990		2000		2010	
	n. aziende	ettari	n. aziende	ettari	n. aziende	ettari	n. aziende	ettari
piccole da 0 a 10	423	1.592,14	340	1.320,96	299	1.172,64	241	1.017,38
medie da 10 a 30	318	5.583,75	294	5.349,15	189	3.479,72	222	4.076,96
medio-grandi da 30 a 50	112	4.341,42	111	4.377,29	101	3.947,87	85	3.271,03
grandi da 50 a 100	116	7.937,83	115	7.980,12	92	6.280,41	80	5.380,25
oltre 100	26	4.584,74	30	5.205,45	36	5.865,47	39	6.690,91
totale	995	24.039,88	890	24.232,97	717	20.746,11	667	20.436,53
ampiezza media	24,16		27,23		28,93		30,64	

Per quanto riguarda la dimensione si può osservare che se il dato medio della Superficie Agricola Totale è molto alto e sempre in aumento la grande maggioranza delle aziende appartiene alla classe piccola o tutt'al più media (soprattutto tra 10 e 20 ettari nell'ultimo periodo), con una dimensione standard non superiore a 11 ettari. È vero anche che il territorio del Comune di Scansano a livello provinciale ha un numero di aziende di ampiezza superiore a 50 ettari in rapporto al numero totale molto alto, che ora si attesta sul 18%; il Piano Strutturale segnala come non ordinario il numero delle aziende nelle classi di ampiezza superiori a 10 ettari ma ciò probabilmente risente molto delle difficoltà di rilevazione delle "aziende" piccole e piccolissime, che in realtà quasi mai possono essere considerate aziende agricole nel vero senso del termine, poiché sono per lo più quote di terreno prive o quasi di fabbricati, le cui produzioni sono marginali e destinate sostanzialmente all'autoconsumo o all'integrazione economica di altri redditi (comunque extra-agricoli).

Nel titolo di possesso prevale, non diversamente da altre realtà regionali e nazionali, la proprietà che, in forma esclusiva o mista con altre, raggiunge una percentuale nel 2010 intorno al 78%. Quindi, anche nel territorio comunale di Scansano l'imprenditore è fortemente legato al fondo che coltiva e, anzi, si può dire che proprio il primo investimento dell'impresa è costituito dal capitale fondiario.

Tutti i dati di raffronto vanno però sempre valutati con cautela in quanto i criteri di rilevazione purtroppo non sono rimasti invariati nel tempo. Il censimento del 2010, in particolare, ha escluso dal campo di osservazione le aziende di una dimensione minima, le unità esclusivamente forestali (quindi le aree boscate rilevate sono solo quelle annesse alle aziende agricole) le aziende agricole e/o zootecniche di piccole dimensioni, le unità che non svolgono, in via principale o secondaria, almeno una delle attività agricole e zootecniche elencate. Tali considerazioni valgono anche per il raffronto sui dati complessivi relativi alla Superficie Agricola Utilizzata (SAU), in rapporto a quella Totale (SAT).

Nell'utilizzazione dei fondi si è avuto un aumento delle superfici utilizzate per la viticoltura e per l'olivicoltura, pur confermandosi il primato del seminativo, con foraggiere avvicendate e cereali per la produzione di granella; rimangono comunque rilevanti le superfici a prato permanente e pascolo e occupate da boschi. Dai dati dei censimenti risulta però una notevole contrazione nel numero di aziende con superficie utilizzata per vite, passando da 530 nel 1982 a 215 nel 2010; la riduzione del numero di aziende appare riguardare – ma con percentuali meno significative – anche le altre coltivazioni più diffuse nel territorio comunale.

Anno	1982		1990		2000		2010	
	n. aziende	ettari	n. aziende	ettari	n. aziende	ettari	n. aziende	ettari
solo proprietà	901	20.775,01	844	22.146,28	502	11.732,47	406	9.820,72
solo affitto	23	644,74	14	424,97	45	1.751,70	71	2.291,82
solo uso gratuito					5	63,13	72	1.568,21
proprietà e affitto	71	2.620,13	32	1.661,72	98	5.469,90	75	4.090,36
proprietà e uso gratuito					58	1.235,35	11	517,89
affitto e uso gratuito					1	75,55	6	382,76
proprietà, affitto e uso gratuito					7	418,01	26	1.764,77
totale	995	24.039,88	890	24.232,97	716	20.746,11	667	20.436,53

Anno	1982	1990	2000	2010
Superficie Agricola Utilizzata	16.574,82	17.099,61	15.441,88	15.302,73
Superficie Agricola Totale	24.039,88	24.232,97	20.746,11	20.436,53
SAU/SAT	0,69	0,71	0,74	0,75

Anno	1982	1990	2000	2010
seminativi	9.294,90	13.302,27	12.081,46	10.757,04
vite	394,78	288,48	255,86	694,10
olivo per la produzione di olive da tavola e da olio	976,15	647,84	616,44	1.067,34
fruttiferi	41,30	23,40	47,41	40,17
orti familiari	4,23	20,33	11,45	27,16
prati permanenti e pascoli	5.861,91	2.812,49	2.422,45	2.715,66
arboricoltura da legno annessa ad aziende agricole			121,29	98,22
boschi annessi ad aziende agricole	4.765,84	4.114,61	3.855,08	3.851,35
superficie agricola non utilizzata	2.320,06	2.272,12	644,08	844,27
altra superficie	379,16	746,63	683,78	339,96

Utilizzazione dei terreni per coltivazioni DOP e/o IGP (ISTAT 2010)	tutte le voci		coltivazioni legnose agrarie			
			vite		olivo per la produzione di olive da tavola e da olio	
	n. aziende	sup. DOP/IGP - ettari	n. aziende	sup. DOP/IGP - ettari	n. aziende	sup. DOP/IGP - ettari
fino a 0,09 ettari	2	0,03	3	0,16	1	0,02
0,10-0,19 ettari	5	0,63	7	0,93	4	0,52
0,20-0,29 ettari	7	1,54	6	1,42	5	1,11
0,30-0,49 ettari	19	6,77	13	4,64	15	5,17
0,50-0,99 ettari	56	36,53	17	10,93	50	32,92
1-1,99 ettari	80	105,98	20	26,76	72	95,14
2-2,99 ettari	31	72,84	3	7,3	34	76,44
3-4,99 ettari	34	130,53	12	45,51	27	100,55
5-9,99 ettari	29	191,75	8	51,67	19	116,79
10-19,99 ettari	9	129,22	11	158,65	4	51,56
20-29,99 ettari	5	121,89	1	24	1	20,44
30-49,99 ettari	4	166,19	3	131,07	0	0
50-99,99 ettari	1	61,21	0	0	1	61,21
100 ettari e più	0	0	0	0	0	0
Totale	282	1.025,11	104	463,04	233	561,87

Utilizzazione dei terreni condotti con metodo biologico	tutte le voci		cereali per la produzione di granella		legumi secchi		foraggiere avvicendate		vite		olivo per la produzione di olive da tavola e da olio		fruttiferi		prati permanenti e pascoli, esclusi i pascoli magri	
	n. aziende	ettari	n. aziende	ettari	n. aziende	ettari	n. aziende	ettari	n. aziende	ettari	n. aziende	ettari	n. aziende	ettari	n. aziende	ettari
aziende con superficie biologica	30	655,41	12	210,09	2	4,00	8	157,89	14	98,92	28	93,91	5	6,25	6	84,35
aziende con superficie esclusivamente biologica	13	361,08	6	138,73	0	0,00	5	84,69	6	60,74	13	61,89	2	2,80	3	12,23
totale aziende	667	20.436,53	231	3.119,12	12	91,97	244	4.333,99	215	694,10	566	1.067,34	35	40,17	199	2.715,66

Anno	1982		1990		2000		2010	
	n. aziende	capi	n. aziende	capi	n. aziende	capi	n. aziende	capi
bovini	163	2.028	96	1.352	49	767	29	762
bufalini							3	44
equini	30	79	60	234	64	235	37	169
ovini	436	37.179	399	51.821	201	39.564	109	33.401
caprini	79	585	36	437	9	111	2	9
suini	323	4.266	190	3.980	83	2.400	14	250
avicoli	418	19.438	351	9.306	139	2.482	4	37
conigli	197	2.330	94	1.015	55	379	2	10
tutte le voci	531		487		275		157	

Le produzioni DOP e/o IGP sono ancora limitate, soprattutto per quanto riguarda l'olivo. Ancora modesta la quota delle aziende biologiche.

Tutti i dati relativi all'allevamento restituiscono un andamento negativo, sia nel numero di aziende che nel numero di capi allevati, particolarmente forte soprattutto tra il 1990 e il 2000. Dal punto di vista della rilevanza statistica l'allevamento ovino è comunque una realtà importante, nonostante le tante difficoltà.

Le aziende con allevamenti biologici certificati sono 4 (tutti esclusivamente biologici). Le aziende che hanno allevamenti DOP e/o IGP sono 63, delle quali 37 sono esclusivamente DOP e/o IGP

Per quanto riguarda le attività connesse, meno del 14% delle aziende attive ne svolge; come risulta dalla tabella seguente, l'attività più diffusa è quella agrituristica, che supera il lavoro per conto terzi, anche per numero di giornate dedicate. La percentuale di tempo medio annuo riservato alle attività connesse non supera il 25% per la maggioranza delle aziende interessate (cioè 67 aziende).

Una parte delle attività connesse riguarda la produzione di energia rinnovabile, soprattutto attraverso impianti ad energia solare.

Il livello di informatizzazione è decisamente basso: solo il 7% delle aziende è informatizzato. Molto scarso è l'utilizzo della rete Internet, dovuto forse alle difficoltà di accedere alla rete in vaste parti del territorio.

Attività remunerativa connessa all'azienda	numero di aziende	giornate di lavoro dedicate ad attività connesse
agriturismo	37	3.696
attività ricreative e sociali	3	501
fattorie didattiche	1	383
artigianato	2	153
prima lavorazione dei prodotti agricoli	3	218
trasformazione di prodotti vegetali	8	345
trasformazione di prodotti animali	2	440
produzione di energia rinnovabile	10	871
lavorazione del legno (taglio, ecc)	3	215
lavoro per conto terzi utilizzando mezzi di produzione dell'azienda per attività agricole	30	1.922
lavoro per conto terzi utilizzando mezzi di produzione dell'azienda per attività non agricole	2	153
servizi per l'allevamento		208
sistemazione di parchi e giardini	4	141
silvicoltura	1	
produzione di mangimi completi e complementari	7	271
altre attività remunerative connesse all'azienda agricola	3	357
tutte le voci	91	6.310

Tipo di impianto di produzione di energia rinnovabile	impianti per la produzione di energia eolica		impianti per la produzione di biomassa		impianti per la produzione di energia solare		impianti per la produzione di idroelettricità		impianti per la produzione di altre fonti di energia		tutte le voci	
	n. aziende	n. persone	n. aziende	n. persone	n. aziende	n. persone	n. aziende	n. persone	n. aziende	n. persone	n. aziende	n. persone
	aziende con impianti per la produzione di energia rinnovabile	1	3	1	5	26	91	1	4	7	28	34
aziende con attività remunerativa connessa di produzione di energia rinnovabile	0	0	1	5	10	47	0	0	1	16	10	47

Informatizzazione della azienda	n. aziende	
azienda non informatizzata	618	
azienda informatizzata	49	
azienda informatizzata	gestione informatizzata per servizi amministrativi	38
	gestione informatizzata di coltivazioni	23
	gestione informatizzata degli allevamenti	7
utilizzo della rete internet	31	
possesso di un sito web o di una pagina internet	54	
commercio elettronico per vendita di prodotti e servizi aziendali	28	
commercio elettronico per l'acquisto di prodotti e servizi aziendali	18	
totale	667	