



**PROVINCIA  
di GROSSETO**

*Dipartimento  
Sviluppo Sostenibile*

**Prot. n. 63256**  
*Strumenti e atti n.003/2012*

Grosseto, 12/04/2013

**OGGETTO:** Comune di Castell'Azzara. Deliberazione C.C. n.32 del 30/11/2012. Adozione del Regolamento Urbanistico e della relativa V.A.S.. Osservazioni e contributi.

Al Sindaco del Comune di Castell'Azzara  
Via G. Marconi, 2  
58034 CASTELL'AZZARA

e, p.c. Alla Regione Toscana  
Direzione Generale delle  
Politiche Territoriali e Ambientali  
Via di Novoli, n. 26  
50127 FIRENZE

In riferimento alla deliberazione di cui all'oggetto ed alla relativa documentazione allegata, trasmessa con note prot. n.70 del 08/01/2013 (pervenuta a questa Provincia in data 11/01/2013 con prot. n. 7969 ) e prot. 977 del 02/03/2013 ( pervenuta a questa Provincia in data del 06/03/2013 prot. n. 40783), ai sensi degli articoli 17 e 27 della L.R.T. n.1/2005, si presentano le osservazioni ed i contributi di seguito riportati.

### **Norme Tecniche di Attuazione**

Si rileva che le Norme non contengono il dimensionamento del Regolamento Urbanistico (R.U.), che invece è riportato nella relazione illustrativa dello stesso R.U., in due tabelle sinottiche riferite alle due Utoe (Castell'Azzara e Selvena) in cui il P.S. ha suddiviso il territorio comunale.

Si ritiene opportuno e più appropriato che tale dimensionamento sia compreso nelle N.T.A. del R.U., in quanto contengono la disciplina dell'attività urbanistico ed edilizia del territorio comunale, anziché nella relazione che sostanzialmente è un elaborato illustrativo. Altresì si ritiene opportuno, per una più agevole lettura del dimensionamento complessivo del R.U., predisporre anche una tabella riepilogativa riferita a tutto il territorio del comune.

Comunque, dalla lettura delle tabelle si rileva quanto segue:

- non sono stati riportati i seguenti interventi, previsti dall'art.60 del presente R.U.: CU1, CU2, CU3, CU4, CU5, CU6, CU7, CU8, CU12, CU13, CU16, CU17, CU18, CU20, CU21;
- non sono stati riportati i 40 posti letto previsti nelle Norme (art.64) per la sottozona E1;
- gli interventi Rqu1 e Rqu2 sono riportati nel dimensionamento solamente per la funzione residenziale, mentre nella specifica Scheda normativa sono previste anche destinazioni direzionali, servizi in tutte le sottocategorie (intervento Rqu1) e destinazioni commerciali, ricettive, direzionali, servizi in tutte le sottocategorie (intervento Rqu2);
- non si trova corrispondenza di dati rispetto ad alcune previsioni contenute nelle Norme: ad esempio per l'ambito Es3 "Ecovillaggio Le Piane" nelle norme sono previsti complessivamente per attività integrative a quella agricola mq.1300 di sul, mentre nella tabella risultano mq.600 comprensivi della previsione Es1.

Pertanto si ritiene necessario che nel dimensionamento siano riportati tutti gli interventi previsti dal R.U., nonché che siano chiarite le incongruenze sopra evidenziate e quindi siano resi corrispondenti i dati contenuti nelle Norme e nelle Tabelle. Si fa altresì presente che nella relazione tecnica è riportato che non concorrono al dimensionamento i trascinati degli ambiti "B" così come indicato nelle salvaguardie del P.S.; non sembra che in dette salvaguardie sia riportata tale indicazione. A tal fine non è possibile una loro quantificazione ai fini della sostenibilità del R.U. medesimo.





Inoltre, ai fini di una più diretta ed immediata lettura del dato relativo al carico insediativo, in relazione al conseguente uso delle risorse e, in generale, alla sostenibilità delle previsioni, si ritiene opportuno che il dimensionamento complessivo del R.U. relativo alla funzione residenziale sia espresso indicando, oltre alla SUL, il numero degli alloggi.

Altresì, dalle tabelle del dimensionamento si evince che con il presente primo R.U. si dà attuazione ad una percentuale quantitativamente rilevante delle previsioni del Piano Strutturale, in particolare per la Utoe di Selvena. Si ricorda che secondo l'art. 55, comma 5, della legge R.T. n.1/05 le previsioni relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla sua approvazione; infatti il successivo comma 7 prevede che alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico il comune rediga una relazione sul monitoraggio degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana prodotti dalla sua attuazione. A tal proposito si evidenzia che secondo l'art.2 comma 6 della disciplina del Piano Strutturale, il piano stesso è riferito ad una previsione temporale di attuazione corrispondente a 15 anni, durante i quali sarà sottoposto ad attività di monitoraggio. Pertanto si ritiene che sia da valutare l'opportunità di riconsiderare il dimensionamento del primo R.U., tenendo conto di quanto evidenziato.

### **Art.3 – Efficacia e validità (pag.9)**

La norma prevede che non decadono i corridoi infrastrutturali previsti dal R.U. in quanto non configurati quali previsioni definitive di tracciati infrastrutturali, anche se poi il R.U. medesimo evidenzia la loro "decadenza" in caso di modifiche per vincolo espropriativo.

Si fa presente, comunque, che secondo l'art.55 comma 4, lett.e) della L.R.T. n.1/2005 il R.U. individua e definisce le infrastrutture e le relative aree. Inoltre il successivo comma 5 dello stesso art.55 dispone che le previsioni del comma 4 (quindi anche le infrastrutture) perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del R.U. non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi.

Pertanto si ritiene necessario rendere coerente la norma adeguandola alle suddette disposizioni regionali.

### **Art.14 – Piani e programmi comunali di settore (pag.18)**

#### Comma 2

Nel comma viene fatto rinvio ad un Piano di Recupero del Centro Storico, senza indicare a quale Centro Storico si faccia riferimento.

Pertanto, al fine di una maggiore chiarezza della norma e per evitare dubbi interpretativi, si ritiene opportuno specificare a quale Centro Storico è riferito il Piano di Recupero.

#### Comma 3

La norma prevede la possibilità di apportare varianti al R.U., attraverso la formazione di piani specifici.

Si ritiene opportuno che la norma stessa specifichi che le varianti al R.U. saranno definite nel rispetto delle procedure previste dalla L.R.T. n.1/2005 per tali casistiche (vedi articoli n.18 e n.69).

### **Art.35 – Pertinenze del patrimonio edilizio – opere pertinenziali esterne – piscine, campi da tennis, aree ludiche attrezzate, garage interrato (pag.36)**

Per quanto attiene alle opere ricadenti nel territorio rurale, si ritiene necessario integrare la norma con i seguenti criteri previsti dall'art.23 comma 9 delle Norme del P.T.C.:

- ubicazione nelle pertinenze dei fabbricati;
- definizione di accorgimenti (collocazione di siepi e alberature, scelta di aree non percepibili alla visuale) efficaci per contenere l'impatto paesaggistico;
- prevedere forme e materiali adeguati al contesto paesistico-ambientale, evitando elementi standardizzati;
- dimostrazione di fattiva realizzazione in riferimento alla compatibilità con il sistema ambientale (bilancio idrico, cuneo salino etc.).



#### **Art.41 – Regole generali**

##### Tutela degli ecosistemi naturali (pag.48/49)

La norma al fine della conservazione dei beni in questione, prevede “*collegamenti pedonali e ciclabili dotate di equipaggiamento paesaggistico, utilizzando specie proprie di ogni ecosistema,*”

La norma, così come formulata, appare di difficile comprensione. Pertanto si rileva l’opportunità di formularla in modo più chiaro, indicando le caratteristiche dei collegamenti pedonali e ciclabili (ad es. modalità realizzative coerenti con le finalità di conservazione degli ecosistemi previste dallo stesso R.U.) e specificando cosa si intende per “equipaggiamento paesaggistico”.

#### **Art. 43 - Regole per la tutela dell’aria e del clima acustico**

Al fine di implementare la disciplina di prevenzione dal rischio “radon” si suggerisce di implementare la norma del RU facendo riferimento alle indicazioni del PTC di cui all’art.9 delle norme e della scheda 2B “Criteri per ridurre la concentrazione e il rischio da emissioni di radon, al fine di garantirne la sicurezza” da utilizzare per la successiva formazione del regolamento edilizio.

#### **Art. 44 - Regole per la tutela dell’acqua**

L’articolo contiene disposizioni sostanzialmente coerenti con gli indirizzi del PTC, però manca una vera e propria norma per la realizzazione di reti duali per le nuove aree di principale espansione come nel caso delle aree D. Pertanto pare necessario integrare l’articolo in argomento anche in ragione di quanto disposto all’art.22, c. 2c della disciplina d’ambito del PS.

#### **Art.49 – Regole per il risparmio energetico e criteri localizzativi impianti energetici da fonti rinnovabili**

##### c) impianti eolici (pag.55)

Si ritiene opportuno integrare la norma prevedendo: di evitare interventi nelle aree boscate e comunque tagli di alberi ad alto fusto; di minimizzare l’impatto visivo verificando la convenienza tra strutture tubolari e a traliccio, al fine di un adeguato inserimento nel contesto territoriale (Scheda 13 A, lett.A del P.T.C.).

#### **Art 51 - Aree soggette a tutela secondo le disposizioni del Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Fiume Fiora e Fiume Tevere**

Occorre che il RU recepisca gli indirizzi ad integrazione della disciplina del PAI contenute nelle disposizioni per gli A.G.T. di cui alla scheda 4C del PTC.

#### **Art. 52 - Regole e salvaguardie di protezione idrogeologica**

Nel sottotitolo relativo alle “misure di protezione” si citano le aree ad “elevata” vulnerabilità mentre nella restante parte della disciplina comunale si fa riferimento alle aree ad “alta” vulnerabilità. Si ritiene opportuno utilizzare la stessa dizione per evitare problemi interpretativi ad applicativi della norma stessa. Inoltre appare opportuno armonizzare i contenuti della norma con le condizioni di fattibilità riportate al paragrafo 7.6 della relazione geologica di RU, cercando di utilizzare la stessa terminologia in relazione alla tipologia di aree da tutelare

Infine si evidenzia che la dicitura utilizzata nell’articolo 52 del RU “...Ove non altrimenti disposto, nelle aree ad alta o media vulnerabilità valgono le Norme di cui all’art. 10 del PTCP di Grosseto...” appare un po’ troppo generica e sarebbe meglio utilizzare la disciplina provinciale di cui ai contenuti della scheda 3B – 3 “ Tutela delle aree con problematiche idrogeologiche” opportunamente adeguata al contesto di vulnerabilità idrogeologico del territorio in esame.

#### **Art.56 – Regole per i tessuti storici**

##### S1 tessuto di matrice pre-ottocentesca (pag.64)



Nel comma viene fatto rinvio ad un Piano di Recupero, senza indicare a quale Piano si faccia riferimento e a tal fine occorre fornire chiarimenti.

S2 tessuto di matrice otto-novecentesca - Regole specifiche (pag.65)

La norma prevede il cambio di destinazione d'uso soggetto a monitoraggio.

Si ritiene opportuno integrare la norma stessa specificando che il monitoraggio viene svolto al fine di verificare il consumo del dimensionamento, in analogia a quanto indicato al successivo paragrafo "S3 Tessuto dell'abitato di Selvena" del presente R.U. Questo anche tenuto conto di quanto indicato nel Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della L.R.T. n.1/2005 - D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 3/R.

**Art.57 – Regole per i tessuti recenti**

T3 Tessuto ad isolato aperto - Regole specifiche (pag.68)

La norma non ammette ai piani terra cambi d'uso per civile abitazione, salvo che per tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche a piano terra; non è chiaro se sono ammessi cambi di destinazione d'uso per altre funzioni.

T4 Tessuto a progettazione urbanistica unitaria - Regole specifiche (pag.69)

La norma non ammette cambi d'uso dei piani terra in residenza quando la previsione unitaria prevedeva usi commerciali, direzionali, terziari o equivalenti; non è chiaro se sono ammessi cambi di destinazione d'uso per altre funzioni.

Pertanto, per entrambe le previsioni (T3 – T4), al fine di una maggiore chiarezza della norma e per evitare dubbi interpretativi, si ritiene opportuno che la norma stessa indichi esplicitamente se sono ammessi o meno cambi di destinazione d'uso per altre funzioni, definendone i criteri; si ritiene inoltre opportuno che i cambi di destinazione d'uso siano assoggettati a monitoraggio, al fine di verificare il consumo del dimensionamento, in analogia a quanto indicato al precedente paragrafo "S3 Tessuto dell'abitato di Selvena" del presente R.U. Questo anche tenuto conto di quanto indicato nel Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della L.R.T. n.1/2005 - D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 3/R.

T1 Tessuto insediativo di assetto recente - Regole specifiche (pag.67)

T2 Tessuto compiuto per singoli lotti - Regole specifiche (pag.68)

T5 Tessuto di completamento urbano - Regole specifiche (pag.69)

T6 Tessuto di natura rurale - Regole specifiche (pag.70)

La norma, diversamente da quanto indicato negli altri tessuti dell'art.57 del presente R.U., non contiene indicazioni per i cambi di destinazione d'uso.

Pertanto, al fine di una maggiore chiarezza della norma e per evitare dubbi interpretativi, si ritiene opportuno che la norma indichi esplicitamente se sono ammessi o meno cambi di destinazione d'uso, definendone i criteri; si ritiene inoltre opportuno che gli eventuali cambi di destinazione d'uso siano assoggettati a monitoraggio, al fine di verificare il consumo del dimensionamento, in analogia a quanto indicato al precedente paragrafo "S3 Tessuto dell'abitato di Selvena" del presente R.U. Questo anche tenuto conto di quanto indicato nel Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della L.R.T. n.1/2005 - D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 3/R.

**Art.58 – Regole per ambiti a funzione specialistica**

**D1= Ambito a prevalentemente carattere produttivo/artigianale e commerciale con edifici a tipologia specialistica**

**D2 Ambito a prevalente carattere artigianale e commerciale con episodiche funzioni residenziali**

Per gli ambiti in questione la norma prevede un rapporto di copertura pari al 30%.

Si fa presente che l'art. 30 "attività secondarie e terziarie" delle Norme del PTC al comma 8 al fine di perseguire gli obiettivi qualitativi relativamente allo sviluppo insediativo, prevede di contenere il consumo di suolo grazie a rapporti di copertura sufficientemente elevati.



Pertanto, in coerenza con i suddetti criteri del PTC, si ritiene opportuno prevedere rapporti di copertura con percentuale superiore a quella attualmente prevista (ad esempio 50%).

**b) produttivo per la ricettività ed il tempo libero** (pag. 72)

La norma non specifica in via generale le tipologie di strutture turistico ricettive previste, individuando comunque al momento interventi puntuali (vedi D3.1 e D3.2).

In proposito si evidenzia che il P.T.C. alla Scheda 10F "Indirizzi per lo sviluppo turistico" prevede i seguenti criteri:

Negli *insediamenti densi* (cioè, qualsiasi area urbanizzata, o in via di urbanizzazione, con una concentrazione di edificato in grado di privilegiare l'interazione collettiva rispetto all'uso diretto delle risorse territoriali; sono da attribuire a questa categoria tutti gli insediamenti di consistenza non inferiore a ciò che comunemente si definisce "nucleo" e "centro abitato"):

- prevedere la realizzazione di *residence* e di strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca) solo nelle aree residenziali, conteggiando le relative quantità come componente del dimensionamento degli alloggi;
- sarà comunque privilegiata la ricettività alberghiera strategica e di lungo termine, disincentivando la ricettività extralberghiera.

Nel *territorio rurale*:

- si eviterà la realizzazione di strutture extralberghiere con caratteristiche di civile abitazione privilegiando le strutture di tipo alberghiero;
- si privilegeranno localizzazioni in grado di valorizzare attività caratteristiche o specifiche vocazioni, tenendo conto in particolare dei Capisaldi Infrastrutturali di cui all'art. 31 delle Norme e ad ogni altro contenuto del presente P.T.C. in materia di offerta turistica integrata.

Inoltre, nel caso più specifico del turismo rurale, la stessa Scheda 10F, oltre a quanto indicato dall'art. 23 del P.T.C., prevede di:

- assicurare ogni nuova edificazione per fini turistico-ricettivi a criteri di aggregazione fisica e funzionale all'insediamento esistente;
- assicurare la realizzazione di strutture alberghiere solo a integrazione dell'attività agricola, riferita a precisi impegni di mantenimento dell'azienda e del paesaggio rurale; i nuovi edifici potranno anche essere strutturalmente indipendenti dall'esistente, purché siano assicurati la contiguità fisica dell'impianto insediativo e il rispetto dei criteri di cui all'art. 23, dello stesso P.T.C. e delle condizioni di cui all'art. 21, c. 1 e all'art. 23, c. 4 del P.I.T..

Pertanto si suggerisce di verificare la necessità di definire una norma di carattere generale, ad ulteriore specificazione dei contenuti del P.S., sia per quanto riguarda il "territorio urbanizzato" sia relativamente al "territorio prevalentemente non urbanizzato" come individuati dal presente R.U., tenendo conto dei suddetti criteri del P.T.C..

**D3= Turistico ricettivo** ( pag. 72)

La norma ammette in via generale la destinazione d'uso residenziale.

Ai successivi punti D3.1 e D3.2 si rileva che le specifiche previsioni ivi contenute precisano che la destinazione residenziale è relativa all'alloggio di servizio.

Pertanto, al fine di una maggiore chiarezza della norma e per evitare dubbi interpretativi, si ritiene opportuno che anche nella norma generale delle zone D3 sia specificato che la destinazione residenziale è riferita esclusivamente ad alloggi di servizio, da conteggiare nel dimensionamento complessivo del R.U.. (si rimanda comunque alle considerazioni relative alla coerenza con il P.S. sotto evidenziate)

**D3.1- "Stazione di servizio Bivio Terni"** ( pag. 73)

**D3.2- "Struttura ricettiva ex-vivaio"** ( pag. 74)

**D4.1- "Area di sosta castell'Azzara – località il Vivaio"** ( pag. 75)



**D4.2 “Ecocampeggio di Selvena” (pag.75)**

La norma prevede tra le destinazioni degli ambiti in questione, quella residenziale per alloggio di servizio. La norma dei suddetti ambiti fa esplicito riferimento all'art.57 commi 5 e 10 del P.S.. Si fa presente che in tali commi non è prevista la realizzazione di residenze, seppure di servizio. Pertanto si rileva la necessità di verificare la rispondenza e coerenza di detta previsione del R.U. con il P.S.

Inoltre, relativamente all'ambito D4.2 la norma ammette luoghi di intrattenimento quali sale da ballo, discoteche, night club, sale da gioco, sale cinematografiche e sale scommesse, ecc., In proposito si ricorda che secondo l'art.29 comma 1 della L.R.T. n.42/2000 *“I campeggi possono altresì disporre di ristorante, bar e altri servizi accessori.”* In considerazione di dette disposizioni regionali e tenuto conto che la norma stessa del R.U. prevede di integrare la previsione alla valorizzazione del paesaggio naturalistico, archeologico ed ipogeo e dei prodotti tipici, si suggerisce di verificare la congruenza di tali servizi.

**Art. 61 - Articolazione del sottosistema prevalentemente non urbanizzato con connotazioni rurali consolidate dall'utilizzo agricolo e complementare. (pag.89)**

Si ritiene necessario integrare la presente norma di carattere generale per il territorio rurale, individuando le superfici minime fondiari necessarie per la realizzazione di nuove costruzioni rurali in coerenza con gli indici riportati all'art.23 comma 11 delle Norme del P.T.C. (si ricorda in proposito che l'art.65 della Disciplina di Piano del P.S., dispone che il R.U. stabilisca le superfici fondiari nel rispetto del P.T.C., seppure riferendosi solo alle nuove residenze rurali).

Inoltre si ritiene necessario che la norma specifichi i rapporti massimi tra volumi edilizi complessivi esistenti e realizzabili e superfici fondiari in coerenza con il punto 5 della Scheda 9 A del P.T.C..

**Art. 62 – regole generali del territorio rurale – il sottosistema funzionale dell'ambiente e del paesaggio – la rete ecologica**

**1) Regole generali per il territorio rurale (pag.90)**

Si ritiene necessario integrare le disposizioni inerenti ai sistemi vegetazionali non ammettendo interventi di nuove edificazione nelle aree boscate, nonché qualsiasi attività che possa pregiudicare la struttura forestale nel suo complesso, nel rispetto dei criteri indicati al punto 3 della Scheda 7 A del P.T.C.

Inoltre la norma sui “ sistemi vegetazionali” che fa salve le operazioni di rimboschimento compensativo previste dalla normativa vigente, appare in contrasto con l'art.40 e 41 del RU nonché con le esigenze di evitare le trasformazioni del bosco per fini edilizi come specificato alla scheda 7A del vigente PTC. Si suggerisce un adeguamento della stessa.

**Art. 63 – Regole per la progettazione edilizia – Opere di Sistemazione Ambientale – Regole per Annessi Agricoli (Articoli 5 e 6 Regolamento 5/R/2007) – Manufatti precari.**

**1) Regole per la progettazione edilizia**

La norma non definisce criteri insediativi per la realizzazione di annessi agricoli e abitazioni rurali. Tenuto conto che tali criteri sono definiti agli artt. 64 e 65 del presente R.U. (ma riferiti a interventi da realizzare previa approvazione di PAPMAA) si ritiene necessario integrare la norma definendo criteri insediativi per tutti gli interventi ricadenti nel territorio rurale, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 23 c. 9 delle Norme del PTC o in alternativa fare esplicito rinvio ai criteri insediativi enunciati agli artt.64 e 65.

**c) “L'architettura del vino” (pag.98)**

La norma prevede la realizzazione di cantine, ammettendo la possibilità di superare i parametri del P.T.C. al fine di sostenere la produzione di prodotti di qualità ed incentivare il turismo enogastronomico, da autorizzare con permesso a costruire.

In proposito si fa presente che l'art.23 comma 9 delle Norme del P.T.C., al fine di ottimizzare la contestualizzazione degli interventi nel territorio rurale, prevede di contenere la volumetria fuori terra



delle cantine. Inoltre la Scheda 9 A del P.T.C. al punto 5 indica i limiti massimi dei rapporti tra volumi edilizi complessivi esistenti e realizzabili e superfici fondiari, senza prevedere la possibilità del superamento di tali rapporti.

Altresì l'art.41 comma 4 della L.R.T. n.1/2005 dispone che la realizzazione di nuovi annessi agricoli è soggetta all'approvazione del programma aziendale.

Pertanto si ritiene necessario integrare ed adeguare la norma, in coerenza con le suddette previsioni del P.T.C. e della L.R.T. n.1/2005.

#### d) Ospitalità rurale in spazi aperti – Agricampeggio e Agrisosta Camper (pag.98)

La norma ammette tra le attività agrituristiche la possibilità di realizzare agricampeggi e aree agrisosta camper in tutto il territorio rurale, seppure definendo specifiche condizioni.

La Scheda 10F del P.T.C. al punto 4 prevede, nel caso dell'agriturismo, di disincentivare l'agricampeggio. Pertanto, anziché riferire genericamente la previsione a tutto il territorio rurale, si ravvisa la necessità di valutare la compatibilità di tali strutture con lo specifico contesto rurale interessato, evitando ambiti sensibili di particolare pregio paesaggistico e ambientale (A.R.P.A., S.I.C., S.I.R., ecc.)

#### **2) Opere di sistemazione ambientale (pag.99)**

La norma definisce le opere di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenze di edifici oggetto di deruralizzazione, senza definire l'entità di tali aree.

Il P.T.C. all'art. 23 c. 12 delle Norme prevede che di regola la superficie dell'area di pertinenza da sottoporre a sistemazione ambientale sarà almeno pari o superiore a quella necessaria per la costruzione di nuove abitazioni rurali (da definire secondo quanto previsto dal c. 11 dello stesso art.23 del PTC). Nei *T.E.R.A. detta superficie è ridotta della metà*. In difetto di tale pertinenza si applicano le disposizioni dell'art.45, cc. 2 e 3 della L.R. 1/2005.

Pertanto si ritiene necessario integrare la norma con i suddetti criteri del PTC.

#### **3) Annessi Agricoli – Articoli 5 e 6 Regolamento 5/R/2007 –Manufatti precari.**

Annessi agricoli di cui all'art 41, comma 7 della Lr 1/2005 non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari di cui all'articolo 2 del Regolamento 5/R/2007. - Regolamento 5/R/2007 art. 5 comma 1(pag. 99)

#### Manufatti precari di cui all'articolo 41, comma 8 della Lr 1/2005 – Art.7 Regolamento 5/R2007 (pag.101)

La norma non individua una dimensione minima aziendale necessaria per la realizzazione dei manufatti in questione.

Si fa presente che il comma 4 dell'art. 23 delle Norme del P.T.C., prevede che venga individuata *“la dimensione dell'unità minima aziendale nell'intervallo compreso fra 3 ha e 10 ha (fatte salve le aziende che svolgono attività ortoflorovivaistiche negli ambiti appositamente individuati dalla disciplina urbanistica comunale), nel rispetto della superficie aziendale tradizionalmente consolidata nella zona e differenziandola in relazione a: destinazione esclusiva o prevalente; ambiti T.E.T.I. e T.E.R.A.; monte-ore lavorativo articolato per usi del suolo.*

*Alle porzioni fondiari che risultino inferiori a tali minimi aziendali si applicheranno le disposizioni dell'art. 24 delle presenti Norme”*. Il comma 5 dell'art. 24 del P.T.C. non consente la realizzazione di qualsiasi intervento edilizio nel territorio rurale disciplinato dall'art. 23 sopra richiamato, ivi compresi i manufatti precari.

Pertanto si ritiene necessario, in coerenza con il P.T.C., prevedere per la realizzazione degli interventi in questione la necessità di una dimensione dell'unità minima aziendale non inferiore a 3 ha.

Piccoli annessi, pratiche agricole amatoriali e per autoconsumo di cui all'art. 41 comma 5 della Lr 1/2005 – art. 6 Regolamento 5/R2007

Comma 5(pag.100)

La norma prevede che la tipologia e la modalità costruttive dei piccoli annessi sono definiti dal Regolamento edilizio vigente.



Il PTC al comma 9 dell'art. 23 delle Norme prevede di adottare tipi edilizi e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive dell'intorno e del più ampio contesto ambientale. Pertanto si ritiene necessario integrare la norma rendendola rispondente con i suddetti criteri del PTC.

#### **Art. 64 – Regole per la sottozona E1 –Ambito Rurale di Selvena**

##### a) Destinazione d'uso (pag. 102)

La norma prevede la destinazione d'uso turistico ricettiva, ma non specifica il tipo di struttura. Come precedente rilevato, si evidenzia che il P.T.C. alla Scheda 10F "Indirizzi per lo sviluppo turistico" prevede i seguenti criteri:

Nel *territorio rurale*:

- si eviterà la realizzazione di strutture extralberghiere con caratteristiche di civile abitazione privilegiando le strutture di tipo alberghiero;
- si privilegeranno localizzazioni in grado di valorizzare attività caratteristiche o specifiche vocazioni, tenendo conto in particolare dei Capisaldi Infrastrutturali di cui all'art. 31 delle Norme e ad ogni altro contenuto del presente P.T.C. in materia di offerta turistica integrata.

Pertanto si ritiene necessario integrare la norma tenendo conto dei suddetti criteri del P.T.C.

##### c) Nuovi Edifici rurali (Art. 41 L.R.T. 1/2005) (pag. 102/103)

La norma prevede la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo, condizionandola tra l'altro ad una dimensione minima aziendale pari ad almeno 10 ha.

L'art. 23 comma 11 delle Norme del PTC prevede che sia individuata una superficie minima aziendale qualora vengano realizzate nuove abitazioni agricole (sia di nuova costruzione, sia mediante riuso di annessi agricoli).

Pertanto si ritiene necessario integrare la norma specificando che la dimensione minima aziendale individuata dal R.U., pari ad almeno 10 ha, è necessaria anche per la realizzazione di nuove abitazioni agricole ottenute mediante riuso di annessi agricoli.

Inoltre la norma prevede la realizzazione di annessi e serre fisse al di fuori delle aree soggette al vincolo di cui al D.lgs 42/2004.

Si fa presente che, relativamente alle serre, il PTC all'art. 23 comma 10 delle Norme prevede di condizionare la realizzazione di impianti permanenti ai seguenti requisiti:

- prevedere criteri insediativi e modalità di aggregazione appositamente specificati in coerenza con il c.9 dello stesso art.23 del P.T.C.; inoltre, se previsti da aziende agricole prive di un nucleo poderale esistente, essere compresi nelle aree riservate dal P.S. alle colture ortoflorovivaistiche specializzate (si evidenzia comunque che il P.S. del Comune di Castell'Azzara non ha individuato tali aree).

Pertanto si ritiene necessario integrare la norma con i suddetti criteri del PTC.

##### f) Cambio di Destinazione d'uso di edifici non agricoli (pag. 105)

La norma prevede in caso di riuso di patrimonio di scarso valore documentario il frazionamento massimo limitato a 3 unità.

Tenuto conto che il riuso è ammesso per usi residenziali o turistici ricettivi, al fine di una maggiore chiarezza della norma e per evitare dubbi interpretativi, si ritiene opportuno che la norma specifichi a cosa sono riferite le quantità indicate.

##### h.1) Pertinenze

La norma ammette la realizzazione di opere pertinenti così come riportato all'art. 35 delle Norme del presente R.U.

Si rinvia a quanto precedentemente evidenziato per le opere pertinenti di cui all'art. 35.

##### h.2) Serre





La norma al punto h.1.2) consente serre fisse. Pertanto si rimanda a quanto precedentemente rilevato relativamente alle strutture in questione, alla lettera “c) - Nuovi edifici rurali” del presente art. 64.

#### h.4) Produzione di Energia da FER

La norma prevede in aggiunta ai contenuti del precedente art. 49 del presente R.U. la possibilità di realizzare nei terreni gravati da uso civico impianti per la produzione di energia da biomassa fino alla potenza complessiva di 3 MW.

Si rileva che il presente art. 64 è riferito ad un ambito individuato a prevalente funzione agricola; si ricorda che secondo il sopra richiamato art. 49, nel territorio prevalentemente non urbanizzato (come è la sottozona in questione) gli impianti per la produzione di energia da biomassa sono realizzabili solo come attività connessa a quella agricola. Pertanto, anche al fine di rendere coerenti tra di loro le previsioni dei suddetti articoli del R.U., si ritiene opportuno che la norma in questione sia riferita solo ad impianti realizzati come attività connessa a quella agricola.

Inoltre la norma ammette all'interno della Riserva Naturale del Monte Penna l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari termici che non superino i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto in base alla normativa vigente.

Si fa presente che l'art.10 “Costruzione di opere e manufatti” del regolamento del Sistema delle Riserve Naturali e del Parco Interprovinciale di Montoni (Regolamento recepito integralmente dal presente R.U. all'art.42) al c.2 dispone che è vietata la realizzazione di nuove opere edilizie e l'ampliamento di quelle esistenti, nonché l'esecuzione di opere di trasformazione del territorio e cambiamenti di destinazione d'uso in contrasto con le finalità del Sistema. Lo stesso art.10 al c.3 prevede che salvo quanto previsto al comma 2 per garantire il raggiungimento delle finalità proprie del Sistema e la funzionalità dell'area, è consentita la realizzazione di strutture e infrastrutture puntuali e a rete necessarie alla gestione della Riserva. Prevede inoltre di fare salvi gli impianti tecnici e tecnologici funzionali alla fruizione, al controllo e alla vigilanza.

Pertanto si ritiene che la previsione in questione sia da limitare alle casistiche ritenute ammissibili dal suddetto regolamento.

### **Art. 65 – Regole per la sottozona E2 – Ambito Rurale di Castell’Azzara (UTOE 1 - Sub. Sistema 7 parte; Sub-Sistema 6 parte; Sub. Sistema 8 e Sub. Sistema 9) ( pag. 109/113)**

#### a) Destinazione d'uso

#### c) Nuovi Edifici rurali (Art. 41 L.R.T. 1/2005)

#### f) Cambio di Destinazione d'uso di edifici non agricoli

#### h.1) Pertinenze

#### h.2) Serre

Per quanto previsto ai punti in questione si rimanda a quanto già evidenziato per gli analoghi punti del precedente art. 64.

#### h.4) Produzione di Energia da FER

La norma prevede in aggiunta ai contenuti del precedente art. 49 del presente R.U. la possibilità di realizzare impianti per la produzione di energia da biomassa fino alla potenza compresa tra 0,8 e 1,5 MW estendibili fino alla potenza complessiva di 3 MW (quest'ultimo caso sembra sia riferito ad impianti di cogenerazione da localizzare all'interno di aree industriali o nelle cave/siti minerari dimessi).

Inoltre la norma ammette all'interno della Riserva Naturale del Monte Penna l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari termici che non superino i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto in base alla normativa vigente.

Per quanto previsto al punto in questione si rimanda a quanto già evidenziato all'analogo punto del precedente art. 64.

### **Art. 65 - Regole per la sottozona E2: ambito rurale di Castell’Azzara e per la sottozona E2.1 – ambito temporaneamente destinato ad attività estrattiva.**

La norma dovrebbe essere meglio sviluppata secondo quanto previsto all'art. 5-9 del regolamento regionale (DPGRT n.10/R/2007), nonché quanto previsto dal PAERP e relative norme. Infine si



evidenzia la necessità che la norma indichi quale sarà la destinazione finale dell'area. Per le attività estrattive si rinvia comunque anche a quanto più avanti specificato.

#### **Art. 66 – Regole per ambiti specifici ricadenti in territorio aperto**

##### **Es.n – Il “percorso ipogeo” e “i sapori della terra”**

###### **a) Regole per ambiti specifici**

###### Norme di salvaguardia (pag.117)

La norma prevede che *“Nel caso di cessazione delle funzioni, l'attività esistente sarà sottoposta alla disciplina della zona agricola di riferimento, con espresso divieto di interventi di trasformazione che comportino mutamento delle destinazioni d'uso non ammesse.”*

La norma così come formulata risulta poco comprensibile; infatti non sono chiare le finalità per le quali è posto il divieto al mutamento di “destinazioni d'uso non ammesse” (si presuppone dalla disciplina della zona agricola di riferimento), che invece sembrerebbe opportuno laddove fosse effettuato in favore di destinazioni d'uso ritenute compatibili con il contesto territoriale interessato.

Pertanto, al fine di una maggiore chiarezza della norma e per evitare dubbi interpretativi, si ritiene opportuno formulare la norma in modo più chiaro.

##### **Es.1 – Agrimaneggio “Il Cornacchino” (Art. 57 c. 11 P.S. dalla Grotta alle Valli) (pag.117)**

La norma prevede *“il recupero dell'immobile utilizzato ai fini minerari (ruderi particella n. 112) ai fini residenziali e/o agrituristici mediante intervento di ricostruzione e traslazione in adiacenza agli edifici esistenti a formare una corte chiusa”*.

Considerato che la norma prevede il recupero di ruderi senza specificare con quale tipo di intervento edilizio, occorre precisare se l'intervento stesso può costituire una nuova opera e configurarsi come nuova edificazione (ad esempio verificare se esistono mura perimetrali portanti, strutture orizzontali, solaio, oppure non esiste nulla da recuperare come entità edilizia esistente).

Pertanto si ritiene necessario che la norma chiarisca quanto sopra evidenziato e in caso di nuova edificazione sia adeguata ai criteri del P.T.C., di cui all'art.23 commi 7 e 8.

Inoltre la norma prevede l'ampliamento dei manufatti esistenti, oltre a quanto consentibile con il P.A.P.M.A.A. al fine di migliorare l'offerta turistico ricettiva quale attività integrativa a quella agricola per ampliamento ristorante di mq. 200 di SUL;

Si ricorda che, secondo gli artt.41 e 42 della L.R.T. n.1/2005 e secondo l'art.9 del Regolamento di Attuazione del Titolo IV, Capo III ( il Territorio rurale) della stessa legge regionale (D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 5/R modificato dal D.P.G.R 9 febbraio 2010 n. 7R) il programma aziendale è riferito ad interventi per la conduzione del fondo e all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse. Pertanto non si ritiene appropriato prevedere con il programma aziendale interventi relativi all'offerta turistico ricettiva in quanto trattasi di attività integrativa a quella agricola.

Infine la norma prevede la realizzazione di una struttura per la ricettività rurale per 20 posti letto per massimo mc. 1.800.

Pertanto per l'ampliamento dei manufatti esistenti e per la nuova edificazione per attività integrative, si rimanda all'art.23 commi 7 e 8 delle Norme del P.T.C. i quali prevedono che la realizzazione di interventi ex novo (ai quali è riconducibile anche l'ampliamento) per attività integrativa è consentita solo all'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati dallo stesso P.T.C.

##### **Es.2 – Agricampeggio “Il Morone” (pag.118)**

La norma prevede la possibilità di ristrutturazione con ampliamento (senza peraltro indicare l'entità dell'ampliamento) degli organismi edilizi esistenti al fine di recuperare la volumetria per servizi alla ricettività (uffici, depositi, magazzini, spaccio con annesso bar, box office, servizi igienici) e per la realizzazione di un alloggio per custodia e guardiania di massimo mq 110 di SUL.

Si rileva, come sopra detto, che secondo il P.T.C. la realizzazione di interventi ex novo (ai quali è riconducibile l'ampliamento) per attività integrativa è consentita solo all'imprenditore agricolo titolare di



azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati dallo stesso P.T.C. (art.23 commi 7 e 8 delle Norme).

Pertanto si ritiene necessario adeguare la norma ai suddetti criteri del P.T.C. e riferire gli interventi di nuova edificazione solo alle attività integrative turistico ricettive, escludendo la realizzazione dell'alloggio per custodia e guardiania, in quanto la previsione non risulta coerente con i contenuti del P.T.C. sopra riportati, che prevedono la possibilità di realizzare residenze non agricole solo attraverso il riuso di edifici esistenti, previa modifica della destinazione d'uso agricola degli stessi.

Si fa inoltre presente, che nelle zone a esclusiva o prevalente funzione agricola secondo l'art. 41 commi 1 e 2 della L.R.T. 1/2005, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo, è consentita solo se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad essa connesse previa approvazione di programma aziendale. Altresì secondo l'art. 3 del Regolamento di Attuazione del Titolo IV, Capo III ( il Territorio rurale) della stessa L.R.T. 1/2005, nel programma aziendale tra le altre cose occorre dimostrare che l'edificio rurale ad uso abitativo è necessario alle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola.

### **Es.3 – Ecovillaggio “le Piane” (pag.119)**

La norma prevede interventi di nuova edificazione per attività turistico ricettiva (vedi punti a1) e b)) e interventi di recupero con ampliamento di edifici esistenti per attività turistico ricettiva e residenziale ( vedi punti a2) e c)).

Si rinvia a quanto rilevato ai punti precedenti Es1- Es2 in riferimento agli interventi di nuova edificazione per attività integrative e per funzioni residenziali ed alla necessità di integrare e/o adeguare la norma ai contenuti del P.T.C..

### **Es.4 – Agrialbergo “La Banditella” (pag. 120)**

La norma prevede la integrazione delle volumetrie esistenti e la realizzazione di nuova volumetria per attività turistico ricettiva (vedi punto B)) oltre al recupero delle volumetrie esistenti per funzioni residenziali (vedi punto A)).

Si rinvia a quanto rilevato ai punti precedenti Es1- Es2 in riferimento agli interventi di nuova edificazione per attività integrative e per funzioni residenziali ed alla necessità di integrare e/o adeguare la norma ai contenuti del P.T.C..

### **b) Il “percorso ipogeo” e “i sapori della terra” (pag.122)**

La norma prevede per le aziende interessate al progetto, la possibilità di realizzare strutture integrative (nei limiti dimensionali stabiliti per le UTOE di riferimento) dove produrre, elaborare ed offrire i loro prodotti tipici in un insieme organico.

Tenuto conto che il P.T.C. definisce indirizzi per la realizzazione di attività integrative a quella agricola, si ritiene necessario integrare la norma riportando gli indirizzi di cui all'art.23 commi 7 e 8 delle Norme del P.T.C. o facendone espresso rinvio.

### **Art. 68 - Infrastrutture per la sosta - parcheggi privati - per la sosta di servizio alle attività commerciali – Parcheggi per la sosta di relazione e la sosta stanziale**

b) per la sosta di servizio alle attività commerciali – Parcheggi per la sosta di relazione e la sosta stanziale (pag.127)

Si ritiene necessario integrare la norma prevedendo per la realizzazione dei parcheggi l'utilizzo di materiali filtranti che favoriscano la permeabilità o comunque prevedendo che sia garantito il mantenimento di una quota significativa di superficie permeabile, in coerenza con quanto previsto dall'art.12, comma 5, penultimo alinea delle Norme del P.T.C..



### **Aspetti inerenti le aree estrattive**

Per quanto concerne le Attività Estrattive il RU deve prevedere l'adeguamento della Pianificazione Comunale al "Piano delle Attività Estrattive di Recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia" (P.A.E.R.P., approvato con DCP 49 del 27.10.2009), a tutt'oggi ancora non effettuato.

Tale adeguamento deve essere effettuato in conformità e secondo i contenuti indicati all'Art. 5 del Regolamento approvato con DPR 10/R del 23.02.2007.

In particolare si fa presente che, oltre alla perimetrazione dell'area di Poggio alle Greppe (individuata dal Piano Provinciale come Prescrizione Localizzativa) come indicata nella tavola 1 del R.U. – Usi e trasformazioni ammesse - territorio prevalentemente non urbanizzato – zona E2.1, occorre prevedere un'apposita normativa di attuazione dell'area destinata ad attività estrattiva, con riferimento alla normativa generale di cui all'Art. 2 del PAERP – Disciplina generale per la pianificazione delle attività estrattive.

Quanto sopra in sostituzione del generico e non sufficiente richiamo alle disposizioni del PRAER e del PAERP effettuato all'art. 65 – Regole per la sottozona E2 – Ambito rurale di Castell'Azzara, paragrafo E2.1 – Area temporaneamente destinata ad attività estrattive.

Per quanto riguarda infine le Cave dismesse e abbandonate n. 99 – Monte Nebbiaio, n. 100 – Monte Civitella e n. 101 – Ficoncelle, si fa presente che le stesse sono individuate dal PAERP tra le "Cave dismesse e abbandonate per le quali non è prevista la necessità e/o l'opportunità di interventi di recupero ambientale" (v: elaborati C. 13 – Carta delle cave dismesse e abbandonate e B.5 – Schedario delle cave dismesse e abbandonate).

In proposito per la necessaria conformità dell'Atto di governo del territorio in esame con il PAERP approvato, occorre precisare che gli "interventi di valorizzazione" di tali siti dismessi (indicati all'Art. 76 - Paesaggio Ipogeo - del R.U. adottato), non comportano in ogni caso interventi di recupero ambientale di tali siti di cava, non essendo contemplati dal PAERP per tali aree, interventi che comportino nuove escavazioni, anche ai fini del recupero delle aree e del rimodellamento dei fronti.

### **Aspetti di natura idrogeologica**

1) **Relazione geologica:** Al paragrafo 2 e 7.2, 7.3, 7.6 ed alle schede di fattibilità viene fatto riferimento alle verifiche eseguite in ottemperanza delle disposizioni di uno strumento di pianificazione provinciale non più in vigore (P.T.C.- 1999) pertanto occorre adeguare l'elaborato facendo riferimento alla disciplina contenuta nel vigente PTC approvato con DCP n.20/2010. Si evidenzia comunque che le condizioni prescrittive ottenute in ordine alla pericolosità idrogeologica e riportate nelle singole schede di fattibilità, sono ritenute coerenti con le finalità di tutela della risorsa già definiti nel Piano Strutturale per i livelli di vulnerabilità idrogeologica.

2) **Tavola 7 "Il paesaggio ipogeo":** alcuni elementi del paesaggio e dell'ambiente rappresentati nella tavola 7 non si sviluppano esclusivamente nel sottosuolo, pertanto si consiglia di adeguare il titolo dell'elaborato. Inoltre si rileva che nella tavola sono riportati anche nuovi geositi (come ad esempio il geosito n.32 "il sasso"), non censiti negli elaborati di quadro conoscitivo del Piano Strutturale, per il quale sarebbe opportuno predisporre le schede informative sulla base della disciplina provinciale per il censimento di nuove emergenze di cui alla scheda n.5D "emergenze geologiche e speleologiche", punto 2 del vigente P.T.C..

Considerato che la tavola del RU ha accolto nuove segnalazioni di geositi, si invita il Comune ad integrare l'elaborato con gli aggiornamenti 2013 del quadro conoscitivo del PTC consultabili dal sito web <http://www.provincia.grosseto.it/pages/ptc.jsp>. A tal proposito si evidenzia che tale integrazione non richiede l'adeguamento della norma del RU, di cui all'art. 40 lettera b.2.2) e b.2.3) e successivi art. 76, in quanto ritenuta esauriente e ben strutturata.



### **3) Osservazioni e condizioni di attuazione delle previsioni:**

- **Previsione Es.4 e F1.1b** (campi da golf della previsione dell'Agrialbergo – La Banditella e della previsione del Parco e ambito museale – La Sforzesca) riportati nella tavola 1 Usi del Territorio : Nel ricordare che il perimetro del campo da golf Es.4 deve essere localizzato cartograficamente, si evidenzia che le previsioni devono essere supportate da un'analisi delle risorse naturali e dei relativi fabbisogni (ad esempio: quantitativi e modalità di reperimento di acque ai fini irrigui) necessari ai fini della valutazione della loro fattibilità e sostenibilità. In particolare si raccomanda di prestare attenzione circa la fattibilità geologica e la salvaguardia delle aree boscate (per quest'ultime si deve far riferimento alla norme di tutela contenute nel PS, nell'art. 40 e 41 delle norme del RU, nonché nelle direttive provinciali di cui alla scheda 7A del vigente PTC).

Nel caso della previsione F1.1b si ricorda che in presenza di pericolosità idraulica elevata molto elevata è necessario approntare studi ai fini della sicurezza idraulica così come previsti al punto B.4 delle direttive di cui DPGRT 53/R/2011 oltre a quanto da recepire in ottemperanza dell'art.1 della LRT. N.21 del 21/05/2012.

- **Previsione D3.1** (stazione di servizio bivio terni riportata nella tavola 1 Usi del Territorio): la previsione pare interessare anche un'area boscata, pertanto in ragione delle disposizioni di cui all' art.40 e 41 delle norme del RU e della disciplina provinciale di cui alla scheda 7A del vigente PTC, occorre che sia verificata la fattibilità dell'intervento rispetto alle necessità di salvaguardia del bosco. L'esito della verifica potrebbe comportare l'aggiornamento della scheda di valutazione contenuta nel rapporto ambientale di VAS.

- **Previsione D4., D3.2 e D.1** (area di sosta camper, struttura turistico-ricettiva ex vivaio e area artigianale) riportate nella tavola 2-1 Usi Castell'Azzara, e **previsione F3.2** (impianto sportivo di Selvena) riportata nella tavola 2-2 Usi Selvena: si evidenzia che ai sensi dell'art. 40 e 41 delle norme del RU, nonché per le direttive provinciali di cui alla scheda 7A del vigente PTC, è necessario tutelare la vegetazione di interesse forestale di cui alla LRT 39/2000 e s.m.i presente all'interno dei perimetri di queste previsioni.

- **Previsione G1, Cu1, D3, Cu7** riportate nella tavola 2-1 Usi Castell'Azzara: si ritiene necessario effettuare un'attenta analisi, quindi ripensare la proposta di pianificazione localizzata in prossimità di uno dei più importanti dissesti franosi locali, la cui espansione nei territori limitrofi non è del tutto da escludere.

A tal proposito si rileva che in base alle modifiche proposte dal tecnico responsabile delle indagini geologiche, le previsioni pur non interessando l'area in frana attiva, comunque ricadono in un'area ad elevata pericolosità geologica e sismica, suscettibile di instabilità di versante per ri-attivazione di precedenti processi franosi. Pertanto, anche in base ai risultati che si otterranno dagli approfondimenti d'indagine richiesti dal Genio Civile con nota prot. n. 339261 del 17/12/2013, pare opportuno che il Comuni valuti la possibilità di delocalizzare le nuove previsioni edificatorie.

In caso di eventuale permanenza delle previsioni, si evidenzia che la scheda di fattibilità riportata nella relazione geologica del RU, dovrebbe essere integrata con la formulazione di condizioni di attuazione più cautelative ed adeguate al caso in esame (come limitazioni agli emungimenti e scarichi al suolo, verifiche di stabilità dei pendii a lungo periodo da redigere ai fini della sicurezza delle opere che si vorrebbero realizzare, interventi di stabilizzazione del pendio in frana utili per eliminare la possibilità di espansione del fenomeno franoso).

### **Tavole**

#### **Tavola 2.1 “Usi e trasformazioni ammesse Castell'Azzara”**

#### **Tavola 2.2 “Usi e trasformazioni ammesse Selvena”**

Si rileva che all'interno del perimetro dei centri abitati e dei nuclei insediativi sono comprese vaste porzioni territoriali esterne alle aree edificate, seppure qualificate come facenti parte del “sistema del verde”. Si fa presente che secondo l'art.55, comma 2, lett.b) il perimetro dei centri abitati è inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi.

Pertanto si ritiene necessario delimitare il perimetro dei centri abitati nel rispetto delle suddette disposizioni regionali, individuando eventualmente ulteriori fasce connesse all'ambito insediato



**PROVINCIA  
di GROSSETO**

*Dipartimento  
Sviluppo Sostenibile*

(proporzionate alla estensione del centro abitato stesso) con funzioni di interconnessione con il territorio agricolo (ad esempio fasce di rispetto dei centri storici, aree di frangia, ecc.).

### **Tavola 2.1 “Usi e trasformazioni ammesse Castell’Azzara”**

Si rileva quanto di seguito riportato per alcune nuove previsioni disciplinate dal “Capo I - Territorio Urbanizzato” delle N.T.A. del presente R.U.:

- le previsioni di cui ai punti D3.2 e D4.1, ricadono in un ambito individuato nella tavola SSL3 del Piano Strutturale come “Ambiti con carattere di ruralità - area a prevalente funzione agricola”.
- non è chiaro in quale ambito individuato dal piano strutturale ricadono le previsioni di cui ai punti D1, D2, e Cu9 in quanto, pur essendo l’ambito interessato rappresentato graficamente come area a prevalente funzione agricola (vedi colorazione di sottofondo), risulta anche contornato da un cerchio tratteggiato che raffigura l’”Area artigianale ai piedi di Castell’Azzara”.

Pertanto si ritiene necessario verificare la coerenza delle suddette previsioni del R.U. con quelle del P.S..

Si fa presente che l’effettiva destinazione dell’area assume rilievo in relazione al P.T.C. che per quanto riguarda il governo dello sviluppo del territorio, all’art.26 comma 11 delle Norme, al fine di ottimizzare la distribuzione locale della crescita, prevede di osservare i seguenti criteri:

- concentrare la crescita in aderenza ai tessuti esistenti, con finalità di integrazione e ricucitura dei margini;
- precludere la formazione di nuovi nuclei autonomi;
- evitare ogni forma di crescita non concentrata, compatta e conclusa;
- contenere comunque il consumo di suolo.

Inoltre, l’art.30 comma 10 dello stesso P.T.C., per la qualificazione delle aree produttive ordinarie, prevede di privilegiare il completamento, o l’ampliamento in aderenza, degli insediamenti produttivi esistenti, con modalità atte a garantire una sensibile riqualificazione del contesto.

Pertanto si ritiene necessario verificare la coerenza di dette previsioni del R.U. con il P.S..

### **Tavola 2.2 “Usi e trasformazioni ammesse Selvena”**

Si ritiene necessario verificare la coerenza della previsione CU17 con il Piano Strutturale, in quanto la stessa non sembra ricadere nel perimetro del centro abitato di Selvena di cui alla tavola SSL1 del Piano Strutturale stesso.

Si allega copia della nota della U.P. Aree Protette e Biodiversità prot. n.39548 del 05/03/2013, relativa allo studio di Incidenza.

Questo Ufficio rimane comunque a disposizione per ulteriori chiarimenti e confronti in merito, anche ai fini di un rapporto reciproco di sinergia tra Enti nei principi di cui all’art.27 della L.R.T. n.1/2005.

Il Responsabile Sviluppo del Territorio  
e Energie Rinnovabili  
Arch. Lucia Gracili

*Area Pianificazione Territoriale  
Servizio Sviluppo del Territorio e Energie Rinnovabili  
U.P. Strumenti ed Atti Territoriali  
Contatti:*

*Il Responsabile Sviluppo del Territorio e Energie Rinnovabili è l’Arch Lucia Gracili e-mail [l.gracili@provincia.grosseto.it](mailto:l.gracili@provincia.grosseto.it)*

*Il Referente della U.P. Strumenti ed Atti Territoriali è Roberto Fommei – e-mail [r.fommei@provincia.grosseto.it](mailto:r.fommei@provincia.grosseto.it).*

*Gli atti sono a disposizione presso l’Ufficio competente: U.P. Strumenti ed Atti Territoriali, Via Cavour, 16 – Grosseto - Tel. 0564/484770/786 Fax 0564/20845, aperto al pubblico il lunedì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e il giovedì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle 15,30 alle 17,00.*



Provincia di Grosseto - Sede centrale  
Piazza Dante Alighieri, 35 (53100 Grosseto) - tel 0564 484111 - fax 0564 22385 - Cod. Fisc. 80000030538  
[www.provincia.grosseto.it](http://www.provincia.grosseto.it)



**AREA AMBIENTE  
E CONSERVAZIONE DELLA NATURA  
UP Aree Protette e Biodiversità**

GROSSETO, 05.03.2013 PROT. N° 39548

SPETT. Provincia di GROSSETO  
Sviluppo del Territorio e Energie Rinnovabili  
ARCH. LUCIA GRACILI  
SEDE

**Oggetto: DPR 120/2003, LRT 56/2000, LRT 10/2010 e ss.mm. Comune di Castell'Azzara (GR) – Adozione Regolamento Urbanistico e relativa V.A.S. Adempimenti relativi alla L.R.T. 56/2000. Parere della UP Aree Protette e Biodiversità sullo Studio di Incidenza.**

In ordine alla documentazione in oggetto, pervenuta con lettera allegata (prot. del 29.01.2013 n°17422), questa UP produce il seguente parere.

Nel Regolamento Urbanistico si rileva la presenza di interventi collocabili all'interno o limitrofi a SIR (n°99,119, 120) e alle Riserve Naturali Provinciali ivi esistenti.

Nel condividere l'impostazione più generale adottata con lo Studio di Incidenza, e dunque rimandando l'analisi puntuale delle possibili interferenze sui Siti ai singoli documenti di Vinca, questa UP non può che rimarcare il parere prodotto in data 10.04.2009 con prot. n°60249 a riguardo della necessità di adottare, viste le tipologie degli interventi, in ogni caso e preventivamente agli stessi, tutte le misure utili per la conservazione della chiroterofauna. In tal senso, anche l'area della ex Miniera del Morone dovrà essere oggetto di preventivi monitoraggi in osservanza anche delle azioni messe in atto con il LIFE-Natura in corso, delle Direttiva 92/43/CEE e L.R.T. 56/2000 ed escludendo –se necessario- il ripristino di aree ipogee per finalità turistiche.

Nel rispetto delle schede inserite nei DGRT 644/2004 e 454/2008, la matrice acqua rappresenta sicuramente uno degli elementi di maggiore attenzione (e probabilmente di criticità) per le implicazioni connesse con la realizzazione del campo da golf, per il quale si attende in sede di Studio di Incidenza una scrupolosa analisi delle problematiche indotte.

UP Aree Protette e Biodiversità  
Dr. Nat. Pietro Giovacchini  
Dr. For. Paolo Stefanini

**IL RESPONSABILE**  
U.P Aree Protette e Biodiversità  
Dr Paolo Stefanini

pg

*Il Dirigente è il Dott. Giampiero Sammuri, il Responsabile del procedimento è il Dott. P. Stefanini tel.0564/48458, il Responsabile dell'Istruttoria tecnica è il Dott. Pietro Giovacchini tel.0564/484580, il fax dell'UP è 0564/411658. Gli atti sono a disposizione presso l'UP Aree Protette e Biodiversità, sito in via Trieste, 5 a Grosseto, aperto al pubblico il lunedì ed il giovedì dalle ore 9,00 alle ore 12,30, ed il giovedì dalle ore 15,00 alle ore 17,00.*

<http://maremmariservadinatura.provincia.grosseto.it>