



# PROVINCIA di GROSSETO

*Area Pianificazione e Gestione Territoriale*

Strumenti e atti n 33/2012

Al Comune di  
Civitella Paganico  
Via I Maggio 6  
58046 Civitella Marittima

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

**OGGETTO:** Comune di Civitella Paganico D.C.C. n. 44 del 19.12.2013 – Regolamento Urbanistico  
– Adozione e consultazioni V.A.S.: osservazioni e contributi.

In riferimento alla deliberazione di cui all'oggetto ed alla documentazione, trasmessa con note prot. n. 12836 del 23.12.2013, prot. n. 199 del 01.01.2014 e prot. A.P. n.20379 del 03.02.2014, ai sensi dell'artt. 17 e 27 della L.R. 1/2005 e dell'art. 25 della L.R.T. n.10/2010 e s.m.i., si presentano le osservazioni e contributi di seguito riportati.

## **Relazione**

### 4. Il Regolamento Urbanistico e gli strumenti sovraordinati

Nella Relazione è stata sviluppata la coerenza con il P.I.T. e con il P.S. ma non con il P.T.C., di cui occorre sia dato conto.

## **Norme Tecniche di Attuazione**

### Art. 13 – Frazionamenti e accorpamenti- Nuclei Rurali

La norma prevede che la superficie lorda minima delle unità abitative risultanti dal frazionamento non può essere minore di 45 mq per alloggio.

Si ricorda che il P.S. per i Nuclei Rurali prevede alloggi da recupero la cui superficie ottenuta dividendo la s.u.l. complessiva per il numero degli alloggi complessivi è pari a 100 mq.

Pertanto le disposizioni di R.U. inerenti il frazionamento, non sembrano coerenti con le previsioni del P.S..

### Art.18 - Emergenze geologiche

Risulta necessario un aggiornamento della disciplina comunale facendo riferimento a quanto già pubblicato nel sito web della Provincia di Grosseto alla pagina <http://www.provincia.grosseto.it/index.php?id=832>.

### Art.19 - Aree boscate e formazioni arboree decorative (lineari o areali)

Pare necessario un adeguamento della norma laddove è fatta salva la realizzazione di nuova viabilità non pedonale a servizio delle strutture ricettive, in quanto in base al combinato disposto art. 16, c.5 delle norme e scheda 7A, punto 3 del vigente PTC, è da adottarsi il criterio generale secondo il quale è da evitare la realizzazione di nuove infrastrutture, salvo l'impossibilità di utilizzare, ammodernare o potenziare infrastrutture esistenti. Altresì si fa presente che nei casi che



consentono la trasformazione del bosco, il RU deve riferirsi agli obiettivi da perseguire per il rimboschimento compensativo contenuti al punto 5 della scheda del PTC sopra menzionata.

#### Art. 25 - Prescrizioni relative alla pericolosità Idraulica

Al fine di completare il quadro normativo in materia, pare opportuno un aggiornamento di tale articolo in quanto le aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (riportate negli elaborati del RU in aggiornamento al vigente Piano di Assetto Idrogeologico regionale) sono soggette anche alla disciplina di cui all'art.2 della LRT n.21/2012 (disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua)

#### Art. 31 – Ambiti urbani da consolidare di tipo produttivo artigianale- Ambiti produttivi saturi

La norma ammette aumento di s.u.l. nel rispetto del “precedente comma”. Si fa presente che la norma degli ambiti in questione è articolata in un unico comma, pertanto si ritiene opportuno specificare a quale comma si fa riferimento precisando comunque che la stessa non ammette ampliamenti volumetrici (trattasi probabilmente di un errore di editing).

#### Art. 33 – Ambiti Urbani di matrice agricola- Aree agricole di pregio ambientale

La norma ammette la realizzazione di percorsi per il tempo libero, attrezzati con piccoli manufatti (sedute,fontane, slarghi di sosta pedonale, recinzioni) in pietra, legno o metallo, senza aumento della superficie impermeabilizzata. Successivamente la stessa norma non ammette la nuova edificazione, ma nemmeno le recinzioni di alcun tipo. Pertanto è necessario fare chiarezza sulle recinzioni.

### **Capo III – Il Territorio Rurale**

Si ricorda che il P.T.C. ha articolato le proprie politiche insediative in relazione alle tendenze squilibranti rilevabili in un'ottica di medio periodo (abbandono delle aree marginali, congestione di quelle immediatamente più appetibili).

In tal senso lo stesso P.T.C. (vedi art.5 delle Norme e Scheda 10B) ha individuato i Territori ad Elevato Rischio di Abbandono (T.E.R.A.), sostanzialmente riconducibili alle aree a Prevalente funzione agricola ed i Territori ad Elevata Tensione Insediativa (T.E.T.I.), sostanzialmente riconducibili alle aree a Esclusiva funzione agricola, riferendo a tali ambiti la propria disciplina, soprattutto relativamente allo sviluppo del territorio rurale.

Il territorio di Civitella Paganico appartiene per la gran parte ai T.E.R.A. (U.M.T. R4 e Cp 2.1 del P.T.C. 2010 ) a cui occorre riferirsi, mentre la restante porzione (U.M.T. R 6.1 e Cp 2.2 del P.T.C. 2010) che attualmente non ha definizione nel PTC in quanto rinviata ai Comuni, occorre sia articolata tenendo conto delle indicazioni del PTC medesimo (Scheda 10B).

Inoltre per il territorio rurale, in via generale, si evidenzia che l'art. 2 comma 4 delle Norme dello stesso PTC prevede di non consentire usi non appropriati quali depositi - occasionali e/o permanenti - di materiali vari non attinenti all'attività agricola (rifiuti, rottamazioni, materiali edili etc.), in modo da mantenere la qualità e le caratteristiche del territorio rurale. Pertanto, in considerazione del ruolo fondamentale come principale fattore dell'identità provinciale grossetana, si ritiene opportuno integrare la norma secondo quanto evidenziato.

Altresì si ritiene che nel complesso delle norme sia usata una unica definizione per il territorio extraurbano (o “rurale” o “aperto” ed eventualmente “complementare” – quest'ultimo da distinguere ).

#### Art. 41 – Interventi su edifici sparsi nel Territorio Aperto

La norma non precisa cosa si intende per “Territorio Aperto”, infatti il precedente art. 38 delle Norme del R.U. individua e definisce solamente il territorio rurale.

Pertanto, come già sopra evidenziato, si ritiene necessario che la porzione di territorio comunale esterna alla perimetrazione delle aree urbane sia ricondotta agli artt. 22, 23 e 24 delle Norme del P.T.C..



## PROVINCIA di GROSSETO

*Area Pianificazione e Gestione Territoriale*

Altresì la norma disciplina interventi sugli edifici esistenti nel territorio aperto, per i quali si ritiene opportuno che sia separatamente disciplinato il patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola da quello con destinazione d'uso non agricola nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 43 e 44 della L.R. 1/2005 e dell'art. 54.2 delle N.T.A. del P.S..

Relativamente alla modifica di destinazione d'uso di fabbricati rurali (da rurale a civile abitazione) mediante la presentazione di un piano unitario ambientale, si ricorda che secondo l'art. 43, c. 4, lett. c) della L.R. 1/2005 il mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste dal P.T.C., è consentito previa approvazione del programma aziendale di miglioramento.

La norma del R.U. inoltre dispone che per *“i fabbricati oggetto di deruralizzazione, o che comunque vengono destinati a residenza, debbano comunque mantenere una superficie accessoria di almeno 10 mq destinata al ricovero di attrezzature per la manutenzione della corte di pertinenza”*. Si ritiene utile che sia precisato se tale superficie accessoria è da ricavare nell'edificio esistente o meno.

### Art. 44 – Resedi rurali

In analogia a quanto previsto all'art. 51 *“Interventi ammessi nelle aree di pertinenza agricola in caso di deruralizzazione”*, si ritiene opportuno integrare la norma riportando le indicazioni sulle sistemazioni nelle aree di pertinenza.

### Art. 45 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale - P.A.P.M.A.A.

Si ritiene più appropriato che il programma aziendale sia riferito alla capacità produttiva dell'azienda agricola, secondo compatibilità paesistiche e ambientali, anziché genericamente al *“territorio aperto”*.

### 4. Volumi massimi ammessi

La norma definisce i rapporti volumetrici relativi anche alle colture ortoflorovivaistiche specializzate. Si fa presente che, secondo l'art.23 comma 11 delle Norme del P.T.C., gli indici relativi alle superfici minime fondiari destinate ad attività ortoflorovivaistiche, potranno essere utilizzati esclusivamente se riferiti a superfici ricadenti in appositi ambiti individuati per lo svolgimento di attività ortoflorovivaistiche, secondo le reali vocazioni agronomiche e ambientali. In proposito si evidenzia che il P.S. ha rinviato al R.U. l'individuazione dei suddetti ambiti, che però non sono stati perimetrati. Pertanto per l'utilizzo degli indici e dei parametri relativi all'attività ortoflorovivaistica, si ritiene necessario che il R.U. individui i suddetti ambiti.

### Art. 48 - Interventi di deruralizzazione di fabbricati agricoli a seguito di P.A.P.M.A.A.

### Art. 49 - Interventi di deruralizzazione di fabbricati agricoli in assenza di P.A.P.M.A.A. con pertinenza superiore all'ettaro (art. 45 c.2)

### Art. 50 - Interventi di deruralizzazione di fabbricati agricoli in assenza di P.A.P.M.A.A. con pertinenza inferiore all'ettaro (art. 45 c.3)

Si fa presente che il P.T.C., all'art.23 comma 12 delle Norme, per gli edifici che modificano la destinazione d'uso agricola, prevede che di regola la superficie dell'area di pertinenza da sottoporre a sistemazione ambientale sia almeno pari o superiore a quella necessaria per la costruzione di nuove abitazioni rurali, ai sensi del comma 11 dello stesso art.23. Nei T.E.R.A. detta superficie è ridotta della metà. Prevede inoltre che 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 secondo quanto previsto dalle suddette disposizioni del P.T.C..

### Art. 53 Attività integrative

La norma ammette solo nelle zone a prevalente funzione agricola e da parte dell'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici



## PROVINCIA di GROSSETO

*Area Pianificazione e Gestione Territoriale*

fondari definiti dal P.T.C., la realizzazione di attività integrative a quella agricola, anche attraverso la nuova edificazione.

In considerazione di quanto già evidenziato per il capo III in merito ai TERA ed ai TETI (a cui ricondurre il territorio), si ricorda che il P.T.C. prevede tra le altre cose che la nuova edificazione per attività integrativa a quella agricola sia da realizzare solo al di fuori dei TETI, condizionandola a: rispetto delle condizioni poste dal P.I.T. per gli interventi di nuova edificazione incidenti sul "patrimonio collinare" (art. 21, c.1, lett. da "a" ad "f"); vincolo di indivisibilità dall'azienda agricola; impegno al mantenimento di una congrua estensione di territorio agricolo; tipologia edilizia e insediativa a carattere compatto e aggregato, con configurazioni tipiche del contesto rurale e forte connotazione funzionale e paesaggistica degli spazi aperti (art.23 comma 7 delle Norme).

Pertanto si ritiene necessario integrare la norma nel rispetto dei suddetti criteri del P.T.C..

### Art. 54 - Nuove costruzioni in zona agricola

Si ritiene necessario integrare la norma prevedendo che nel caso il riuso di edifici esistenti comporti il trasferimento delle volumetrie in altro sito, tali volumetrie saranno ricostruite in corrispondenza di nuclei poderali esistenti, secondo quanto previsto dall'art.23 comma 9 delle Norme del P.T.C..

### Art. 55 - Nuove unità abitative rurali

Si fa presente che l'art.23, comma 11 delle Norme del P.T.C., prevede che qualora vengano realizzate nuove abitazioni agricole (sia di nuova costruzione, sia mediante riuso di annessi agricoli), la superficie minima aziendale sarà equiparata alla superficie aziendale prevalente dell'area di riferimento, comunque nel rispetto di quanto previsto al comma 4, primo alinea dello stesso art.23 (unità minima tra 3 e 10 Ha). Pertanto occorre integrare la norma individuando una superficie minima aziendale necessaria per realizzare nuove abitazioni agricole, nel rispetto delle suddette disposizioni del P.T.C..

Inoltre la norma per le abitazioni agricole definisce solo la dimensione massima della superficie utile abitabile. Si ricorda che il regolamento n.5/R del 09/02/2007 (regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III – Il territorio rurale – della stessa legge regionale n.1/2005) all'art.3, comma 4 prevede che la disciplina comunale del territorio aperto per i nuovi edifici rurali ad uso abitativo, deve definire la dimensione massima e minima ammissibile di ogni unità abitativa. Pertanto si ritiene necessario integrare la norma nel rispetto delle suddette disposizioni regionali. Si ritiene opportuno che nel definire la superficie minima delle abitazioni agricole sia individuata una dimensione congrua alle caratteristiche tipiche del territorio rurale.

### Art. 56 - Annessi agricoli stabili ad uso delle aziende

Si ritiene necessario integrare la norma precisando che per la realizzazione degli annessi in questione è necessario mantenere in produzione superfici minime fondiarie (di cui all'art. 41 c. 4 della L.R. 1/2005) previste dal P.T.C. (art. 23.c. 11 Norme).

### Art. 57 - Manufatti agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie o eccedenti le capacità produttive aziendali di cui all'art 41, comma 7 della Lr 1/2005

### Art. 58 - Manufatti agricoli precari ad uso di tutte le tipologie di aziende agricole di cui all'articolo 41, comma 8 della L.r. 1/2005

### Art. 59 - Manufatti agricoli precari stagionali di cui all'articolo 41, comma 8 della L.R. 1/2005

### Art. 60 - Manufatti per agricoltura amatoriale e per autoconsumo di cui all'art. 41 c. 5 della Lr 1/2005

La norma per questi tipi di manufatti, in alcuni casi non individua una superficie minima per la loro realizzazione (artt. 57, 58, 59), in altri casi individua una superficie di modesta estensione da mq 4000 a mq 20000 (art. 60).

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



## PROVINCIA di GROSSETO

### *Area Pianificazione e Gestione Territoriale*

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 "Il territorio complementare" delle Norme 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.

#### Art. 62 - Regole per altre utilizzazioni nel territorio rurale e aperto

##### Pensionati per animali domestici

##### Strutture per maneggi ed attività di equitazione

##### Manufatti funzionali all'escursionismo e per agility dog

##### Attrezzature per le attività ricreative e per il tempo libero

Si ritiene che tali attività vadano localizzate e quantificate nel R.U. con i criteri insediativi del territorio rurale. A tal fine si ricorda che l'art. 54.8 del P.S. prevede che "Potrà essere realizzato con localizzazione rinviata al Regolamento Urbanistico, un canile per ospitare i cani randagi, con i parametri di cui alla normativa vigente, in ambiti esterni alle Invarianti ed ai Progetti Speciali, nonché alle aree indicate al comma 1 del presente articolo."; altresì l'art. 54.10 del P.S. prevede che "Il R.U. definirà, anche in termini quantitativi e di localizzazione detta previsione, nel rispetto dei limiti massimi individuati con il presente P.S."

Si ricorda poi che, relativamente alla realizzazione di manufatti in legno della dimensione massima di mq. 20 per l'esercizio di attività di pesca in specchi d'acqua naturali o artificiali, occorre adeguarsi al Piano Ittico Provinciale approvato il 19/07/2011 con D.G.P. n. 24.

##### Manufatti per attività faunistico-venatorie

La norma consente la realizzazione di manufatti in legno di dimensione massima pari a mq.100. Tenuto conto della qualità complessiva dell'intero territorio provinciale, si ritiene necessario integrare la norma individuando ambiti all'interno dei quali non ammettere i manufatti in questione (ad esempio A.R.P.A., S.I.R. S.I.C., aree e/o beni storico-culturali, ecc.), al fine del mantenimento dei caratteri di qualità del contesto interessato. A tal fine si ritiene che occorra prevedere la realizzazione dei manufatti in questione solo per le squadre di caccia, così come stabilito dall'art. 54.8 delle N.T.A. del P.S. che prevede la possibilità di realizzare una capanna con funzione di rialto solo per ogni squadra di caccia al cinghiale iscritta nel registro provinciale avente zone di caccia assegnate in Comune di Civitella Paganico.

#### Art. 63 – Recinzioni

La norma prevede la possibilità di realizzare recinzioni fisse per la protezione di coltivazioni ortoflorovivaistiche.

Si rinvia a quanto precedentemente evidenziato per tale attività all'art. 45 delle N.T.A. del R.U..

#### Art. 65 - Rigualificazione e recupero del degrado nell'Unità di Paesaggio 3.2 Collina degli Orzali

La norma dà attuazione ad una previsione di P.S. per la realizzazione di 25 alloggi, sia attraverso il riuso del patrimonio esistente che attraverso nuove unità immobiliari.

Il P.S. rinvia al R.U. la schedatura del patrimonio edilizio esistente all'interno dei due ambiti (1a e 1b) oggetto di recupero, al fine di quantificare la nuova edificazione anche all'interno dell'ambito 1b.

Si ritiene pertanto opportuno che la norma definisca il numero degli alloggi ottenuto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente ed in conseguenza quantifichi il residuo per la nuova edificazione all'interno dell'ambito 1b.



## PROVINCIA di GROSSETO

*Area Pianificazione e Gestione Territoriale*

### Art. 70 - Aree per impianti di distribuzione carburanti

La norma definisce alcuni criteri per i distributori di carburanti.

Il P.T.C., all'art.33 comma 7 delle Norme, prevede che la localizzazione di tali impianti sia da consentire nel rispetto delle identità e dei valori di cui agli artt. 17, 18 e 19 dello stesso P.T.C., garantendo un corretto inserimento paesaggistico-ambientale e la tutela delle visuali panoramiche. Prevede inoltre che la tipologia degli impianti sia diversamente configurata in rapporto alla diversa articolazione viaria ed ai contesti paesaggistici di riferimento.

Si ritiene quindi necessario integrare la norma definendo criteri realizzativi appropriati allo specifico contesto territoriale interessato, al fine di un adeguato inserimento paesaggistico e ambientale.

## **TITOLO VI – TABELLE RIASSUNTIVE DEL DIMENSIONAMENTO**

### Art.82 - Dimensionamento del regolamento urbanistico nelle U.T.O.E.

Nel premettere l'opportunità di precisare che l'articolo è relativo al dimensionamento di tutto il territorio comunale (non solo dell'UTOE), si rileva che come disposto dall'articolo 45, comma 5, della legge R.T. 3 gennaio 2005, n. 1 e degli articoli 4, 5 e 7 del Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge medesima - D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 3/R -, rientrano nel dimensionamento anche quanto derivante dal mutamento della destinazione d'uso agricola, dalle zone di completamento e dagli interventi di recupero con cambio di destinazione d'uso. Anche l'art. 3 (Destinazioni d'uso e criteri per il dimensionamento) del P.S. recita che concorrono al dimensionamento: "d) *gli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, comportanti cambio di destinazione d'uso*". Pertanto si ritiene necessario sviluppare il dimensionamento nel rispetto di quanto sopra evidenziato.

Inoltre l'articolo non contiene i dati relativi agli standard urbanistici esistenti e di progetto e gli interventi previsti dal P.R.G. vigente e riconfermati dal presente R.U., che invece sono contenuti nella Relazione del R.U.. Si ritiene necessario che tutto il dimensionamento sia compreso nelle N.T.A. del R.U., che disciplinano l'attività urbanistico ed edilizia del territorio comunale.

Altresì si rileva che secondo quanto disposto dall'art. 8, c. 5 del Regolamento di Attuazione D.P.G.R. n. 3/R della L.R. 1/2005, nel quadro previsionale strategico quinquennale sono esplicitati per ogni singola U.T.O.E. i dimensionamenti prelevati dal P.S. evidenziando altresì il saldo residuo per ciascuna delle funzioni principali, da integrare nella tabella.

### Dimensionamento del regolamento urbanistico nei Sistemi Insediativi

Relativamente alla funzione residenziale per il Sistema Insediativo del Leccio non è riportata la S.U.L. relativamente ai 2 alloggi da recupero previsti dal R.U.; pertanto è necessario inserire tale dato così come previsto dall'art. 7 del Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge medesima - D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 3/R.

In riferimento alla funzione commerciale per il Sistema Insediativo Monte Antico sono indicati nella colonna relativa alle previsioni del R.U. 500 mq. , che non sembrano ricompresi ne P.S..

### Dimensionamento del regolamento urbanistico nei Sistemi di Paesaggio

Dalla lettura della funzione Residenziale si ritiene utile segnalare quanto segue:

- il numero di alloggi previsti dal R.U. per il S.P. 1 Alta Collina Boscata relativi al patrimonio edilizio esistente (n. 19) risulterebbero superiori a quelli previsti dal P.S. (n. 15) e pertanto da verificare.
- la SUL prevista dal R.U. per ogni sistema di paesaggio è riferita solo ad alcune delle previsioni indicate nella colonna riportante il numero degli alloggi previsti dallo stesso R.U. (tra l'altro indicando superfici riferibili anche alla nuova edificazione che non è contemplata nella tabella stessa tranne che per n. 2 alloggi nel S.P. 2). Pertanto si ritiene che nella tabella sia riportato il numero complessivo degli alloggi previsto dal R.U. (sia nuovi che da



## PROVINCIA di GROSSETO

*Area Pianificazione e Gestione Territoriale*

recupero del patrimonio edilizio esistente) e relativa SUL complessiva, al fine di un agevole raffronto tra dimensionamento del P.S. e quello del R.U..

Dalla lettura della funzione Commerciale si rileva una incongruenza fra la SUL complessiva prevista dal P.S. per il S.P. 3 (mq 500) e le successive specificazioni contenute nella tabella stessa relative sia al P.S. (mq 950 Aratrice) che del R.U. (mq 400 Aratrice e mq 400 per attività integrative); pertanto si ritiene necessario che le quantità previste siano rese coerenti.

Anche in questo caso in ogni tabella occorre riportare il saldo residuo delle previsioni del P.S. secondo quanto previsto dall'art. 8, c. 5 del Regolamento di Attuazione D.P.G.R. n. 3/R della L.R. 1/2005,.

### Raffronto tra elaborato Schede di Progetto e Tabelle del Dimensionamento di cui all'art. 82 delle N.T.A.

Si ritiene utile segnalare alcune discrasie rilevate fra i dati contenuti nelle Schede di progetto e quelli indicati nelle Tabelle del dimensionamento.

- Nell'elaborato Schede di Progetto relativamente all'U.T.O.E. Casal di Pari per la funzione residenziale sono previsti complessivamente n. 16 nuovi alloggi di cui n. 3 alloggi da recupero per una S.U.L. totale di 1700 mq.  
Nella tabella del dimensionamento delle N.T.A. del R.U. per la stessa U.T.O.E. sono previsti invece n. 13 nuovi alloggi e n. 6 da recupero, per complessivi 1700 mq di S.U.L..
- Nell'elaborato Schede di Progetto relativamente al Nucleo rurale di Dogana sono previsti 160 mq di S.U.L. per n. 2 alloggi nuovi, mentre nella corrispondente tabella del dimensionamento delle N.T.A. del R.U. sono indicati 160 mq di S.U.L. per n. 2 alloggi nuovi e n. 2 da recupero.
- Nell'elaborato Schede di Progetto relativamente al Nucleo Rurale Case Palazzesi sono previsti 400 mq di S.U.L. per n. 4 alloggi da recupero, mentre nella corrispondente tabella del dimensionamento delle N.T.A. del R.U. sono indicati 400 mq di S.U.L. per n. 2 alloggi da recupero.
- Nell'elaborato Schede di Progetto relativamente al Nucleo Rurale di Terrarossa sono previsti 200 mq di S.U.L. per n. 2 alloggi da recupero, mentre tale dato non trova corrispondenza nella tabella del dimensionamento delle N.T.A. del R.U. che per tale nucleo non contiene nessuna previsione. Tale previsione è contenuta solo nella colonna relativa alla funzione residenziale del P.S., dove per Terrarossa sono previsti n. 3 alloggi da recupero rientranti nella S.U.L. complessiva (3720 mq) del S.P.1 Alta Collina Boscata.
- Nell'elaborato Schede di Progetto relativamente all'U.T.O.E. di Pari sono previsti 1600 mq di S.U.L. per n. 14 alloggi di cui n.1 da recupero, mentre nella corrispondente tabella del dimensionamento delle N.T.A. del R.U. (che è riferita anche a Ferraiola) sono indicati 1600 mq di S.U.L. per n. 13 nuovi alloggi e n. 8 da recupero.
- Nell'elaborato Schede di Progetto relativamente al Sistema Insediativo Monte Antico sono previsti n. 4 alloggi per complessivi 400 mq di S.U.L., mentre nella corrispondente tabella del dimensionamento delle N.T.A. del R.U. sono indicati 400 mq di S.U.L. per n. 4 nuovi alloggi e n. 1 da recupero.
- Nell'elaborato Schede di Progetto relativamente al Sistema Insediativo Poderi di Civitella sono previsti n. 2 alloggi per complessivi 200 mq di S.U.L., mentre nella corrispondente tabella del dimensionamento delle N.T.A. del R.U. sono indicati 200 mq di S.U.L. per n. 2 nuovi alloggi e n. 1 da recupero.
- Nell'elaborato Schede di Progetto relativamente al Territorio Aperto, in Loc. S. Luigi sono previsti n. 4 alloggi nell'Area 1 per complessivi 320 mq di S.U.L., mentre nella corrispondente tabella del dimensionamento delle N.T.A. del R.U. (S.P. 2 Agro di Civitella) per tale previsione è indicata solo la SUL (320 mq)



## PROVINCIA di GROSSETO

*Area Pianificazione e Gestione Territoriale*

Per tutto quanto sopra si ritiene necessario verificare la rispondenza dei dati riportati nell'Elaborato Schede di Progetto con il Titolo VI - Tabelle Riassuntive del Dimensionamento delle N.T.A. del R.U.. A tal fine considerato che nelle tabelle del dimensionamento del R.U. sono indicati quantità che non derivano dalle schede di progetto, si ritiene opportuno che sia precisato l'origine di tali quantitativi.

### TAVV. E Disciplina del territorio rurale

In tale cartografia non sono rappresentate gli Ambiti Urbani di matrice agricola denominati Aree agricole di pregio ambientale che invece si ritiene necessario siano perimetrate in quanto soggette ad una specifica disciplina ( art 33 delle N.T.A.) diversa da quella genericamente riferita al territorio rurale.

### **Schede di progetto Nuclei Rurali**

In via generale si ritiene opportuno integrare le schede con i criteri delle aree di pertinenza, tenendo conto di quanto precedentemente evidenziato all'art. 44 delle presenti Norme.

### Case Palazzesi - Area TrRTA1 e TrRTA2

Le Schede prevedono entrambe la realizzazione di due alloggi derivanti dal recupero della volumetria dell'edificio preesistente di cui è prevista la demolizione, con tipologia a villino o schiera, che sembrano più riconducibili a contesti urbani anziché al territorio rurale nel quale ricade la previsione in questione.

Si fa presente che il PTC all'art. 23 comma 9 delle Norme prevede, al fine di ottimizzare la contestualizzazione degli interventi nel territorio rurale, che siano adottati tipi edilizi e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive dell'intorno e del più ampio contesto ambientale. Pertanto si ritiene necessario modificare le schede nel rispetto delle suddette disposizioni del PTC. Peraltro si ricorda che anche nelle suddette schede, tra le misure di compensazione e mitigazione è previsto che le caratteristiche tipologiche e morfologiche dovranno risultare di elevata qualità architettonica e materica ed assicurare l'armonizzazione con il contesto edificato.

### Terra Rossa – Area TrRTA5

Si fa presente che il PTC all'art. 23 comma 9 delle Norme prevede, al fine di ottimizzare la contestualizzazione degli interventi nel territorio rurale, che siano adottati 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 scheda nel rispetto delle suddette disposizioni del PTC.

### Dogana – Area TrRTA 6

La Scheda prevede la realizzazione di un edificio, con tipologia a villino o schiera.  
Si rinvia a quanto evidenziato in proposito per i Nuclei Rurali Case Palazzesi.

### Pietratonda – Area RqMTA2

La Scheda prevede la realizzazione di un edificio, con tipologia a villino o schiera che sembrano, come già detto, riconducibili a contesti urbani anziché al territorio rurale nel quale ricade la previsione in questione. Si rinvia a quanto già evidenziato per altre schede.

Inoltre si rileva che nella legenda di tale scheda non è stato riportato il simbolo dell'area di colore rosso presente nello Schema Progettuale scala 1:5000.

### **Schede Progetto Territorio Aperto**

In via generale si ritiene integrare le schede relativamente alle aree di pertinenza dei vari interventi tenendo conto di quanto precedentemente evidenziato all'art. 44 delle presenti Norme.





## PROVINCIA di GROSSETO

*Area Pianificazione e Gestione Territoriale*

### U.d.P. 2.1 Media Collina Civitella– Area RqMTA1 (P. San Luigi)

La Scheda prevede all'interno di un agglomerato rurale, la realizzazione di edifici residenziali, con tipologia a villino o schiera che invece sembrano riconducibili a contesti urbani anziché al territorio rurale nel quale ricade la previsione in questione e pertanto si rinvia a quanto già evidenziato in proposito.

Inoltre, considerato che la previsione ricade nel territorio rurale, si ritiene necessario precisare che gli interventi siano da realizzare attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 23 commi 7 e 8 delle Norme del PTC. Si ricorda altresì che la L.R.T. n.1/2005 nel territorio rurale prevede solo la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo (art. 41).

### **Schede Progetto Sistema Insediativo**

#### Leccio Area TrP-al2

La scheda prevede la realizzazione di un edificio a destinazione ricettiva alberghiera. Si evidenzia che l'area interessata pur ricadendo all'interno di un sistema insediativo individuato dal R.U. interessa comunque un contesto rurale. Pertanto al fine di un corretto inserimento nel contesto paesaggistico ambientale interessato, si ritiene necessario integrare la scheda prevedendo tipologie edilizie coerenti con tale contesto, e tenendo conto dei criteri di cui all'art. 44 delle Norme.

#### Monte Antico - Area TrR1

#### Poderi di Civitella - Area TrR1

Le Schede, anche in questo caso, prevedono la realizzazione di un edificio residenziale, con tipologia a villino, schiera o linea e a tal fine si rinvia a quanto già detto in proposito .

### **TAVOLE ED ELABORATI GRAFICI**

#### Tavole U (UTOE)

- Previsione Av/AS-01 ampliamento campo sportivo di Civitella . Non è stata individuata la scheda di fattibilità geologica negli elaborati del RU. Si suggerisce l'inserimento della scheda e di condizioni di attuazione cautelative in relazione alla presenza di un dissesto ubicato poco più a monte.
- Previsioni negli ambiti produttivi di completamento nella Tavola UTOE di Paganico (zona sud di Pian di Gorelli a Paganico est) disciplinati all'art.31 delle norme del RU. Considerato che parte dell'area di completamento ricade nelle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (PIME), si ritiene opportuna l'implementazione della scheda di fattibilità o della norma con le limitazioni ed i divieti di cui all'art. 2 della Legge 21/2012 (disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua).
- Previsioni TrR1 delle aree di trasformazione a prevalenza residenziale (quota parte) – Tavola UTOE di Civitella Marittima. La previsione è ubicata circa 200 metri ad Est del cimitero di Civitella e pare ricadere all'interno delle aree a Pericolosità da Frana Molto Elevata (vedi elaborati geologici del RU). Si richiede di effettuare una verifica dei contenuti della relativa scheda di fattibilità geologica in quanto la stessa riporterebbe condizioni di attuazione non coerenti con il livello di pericolosità del sito.
- Previsioni CpPap1 e TrRAp2 nell'UTOE di Paganico di Piani Attuativi già approvati. Si ricorda di verificare la coerenza di tali previsioni rispetto alle condizioni di attuazione stabilite dall'art. 2, c.9, lett c, della LRT 21/2012 (disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua).

#### Tavola E7- CE1

- Nella tavola sono perimetrate un'area per attrezzature e dotazioni territoriali – attrezzature di interesse comune di progetto denominata Tr/lc 03, di cui all'art. 73 delle NTA del R.U..e



## PROVINCIA di GROSSETO

*Area Pianificazione e Gestione Territoriale*

un'area extraurbana da trasformare area di riqualificazione denominata RqmTa1 di cui all'art. 36 delle NTA del R.U.. Tali articoli per le aree in questione, rimandano ad una apposita scheda normativa e di indirizzo progettuale allegata alle norme del R.U.. che non risulta pervenuta.

### Tavola E

- Previsione Sa1 Albergo del Petriolo. Negli elaborati del RU non è stata individuata la scheda di fattibilità geologica relativa all'ampliamento e dalla scheda di progetto non è chiara la localizzazione dell'intervento edilizio. Si richiede pertanto il necessario approfondimento di indagine geologica anche in relazione alla compatibilità della previsione con il progetto di adeguamento della vicina infrastruttura stradale E78 Grosseto-Fano. Inoltre dovrà essere verificata la coerenza della previsione con le disposizioni del PTC, del PS e del RU stesso circa la tutela delle aree boscate.
- Previsione TrIG/01 in loc. Martineta – Le Fonti. Per scopi cautelativi si suggerisce di implementare la scheda di fattibilità geologica tenendo in debita considerazione un eventuale espansione del fenomeno franoso presente più a valle dell'area di previsione (si suggerisce l'inserimento di una condizione di attuazione circa la verifica di stabilità dell'intero versante).
- Invaso sul T.Gretano. Si fa presente che non risulta individuato l'Invaso torrente Gretano. Si evidenzia che l'art. 10 delle norme del PTC e della relativa Scheda 10E, in cui si attribuisce un ruolo strategico ai Capisaldi Ecologici, comprende tra questi gli invasi per usi plurimi come quello in loc. T. Gretano, a supporto dello sviluppo territoriale, in relazione anche alle prescrizioni, direttive, schede di paesaggio ed obiettivi di qualità del P.I.T.. Pertanto, si ritiene necessario il recepimento della previsione dell'invaso da realizzare in loc. Pian dell'Omone, riportata nella tavola 2 del PTC

Carta Geomorfologica, Carta della Pericolosità Geologica, Carta di adeguamento del PAI Ombrone  
Si ricorda di verificare se è necessario un aggiornamento della cartografia in relazione alla recente evoluzione del dissesto franoso di Monte Antico, in loc. Campo Rosso.

### Zone di Protezione Ambientale della risorsa idrica minerale, di sorgente e termale

Ad integrazione del quadro conoscitivo riportato nella carta di vulnerabilità idrogeologica di PS ed in riferimento all'art.19 della LRT 38/2004 e s.m.i., si suggerisce di inserire negli elaborati del RU (o un riferimento un riferimento della disciplina) la "Zone di Protezione Ambientale della risorsa idrica minerale, di sorgente e termale" della concessione "Petriolo" così come ricordato nella nostra nota del 04/03/2014 prot. 21324, specificando che in tale zona si applica la disciplina di cui Scheda 3B.4 del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto (disciplina in applicazione dell'art.12, c .6 delle norme del Piano stesso).

### Geositi

Il quadro conoscitivo dei Geositi di cui all'art. 10, c.13 delle norme del PTC è stato modificato in seguito ad un recente aggiornamento degli studi in materia. All'interno del Comune di Civitella Paganico sono individuati 2 i geositi e più precisamente:

- il geosito di loc. Malfi (unico geosito confermato dal precedente studio provinciale)
- il geosito di loc. Pietratonda (nuova individuazione) il cui perimetro ricade all'interno di quello più ampio cartografato dal Comune nella Tavola 11.2.3 del Piano Strutturale.

Per quanto sopra richiamato risulta necessario un aggiornamento degli elaborati cartografici e della disciplina del RU. A tal fine si indica l'indirizzo web della Provincia di Grosseto alla pagina <http://www.provincia.grosseto.it/index.php?id=832>. in cui è possibile reperire tali aggiornamenti.

Si suggerisce di inserire i geositi censiti nel Q.C. del PTC nell'elaborato del RU denominato "Tav E1 - Disciplina del territorio rurale" nella sezione degli "ambiti particolari" contenuta nella legenda dello stesso elaborato.



## PROVINCIA di GROSSETO

*Area Pianificazione e Gestione Territoriale*

### Tav V1.1 Vincoli sovraordinati

Si suggerisce di verificare il perimetro delle aree soggette a Vincolo Idrogeologico in quanto risulterebbero non del tutto coerenti con quelle estratte dal SIT provinciale di cui alla pagina web <http://sit.provincia.grosseto.it/index.php?id=237>

### VAS - Rapporto Ambientale – Sintesi non Tecnica

Si fa presente che nella Relazione di sintesi non tecnica viene fatto riferimento al PTC approvato il 7 Aprile 1999. Si ricorda che in data 11 Giugno 2010 con D.C.P. n. 20 è stato approvato il nuovo P.T.C. divenuto efficace il 14 Luglio 2010 a cui ricondurre la VAS.

In riferimento ai contenuti dell'art.12, c.4 delle norme del PTC, si ritiene necessario un'implementazione del paragrafo n.8 del Rapporto Ambientale della VAS, circa la stima quantitativa dell'incremento del fabbisogno idrico relativo all'attuazione delle nuove previsioni, verificandone la copertura, al fine della sostenibilità degli interventi

Seguiranno eventuali integrazioni inerenti la Valutazione di Incidenza.

Questo Ufficio rimane 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.

Cordiali saluti

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

*Il presente documento è sottoscritto digitalmente ai sensi del D.lgs 82/2005 e del T.U. 445/2000 e conservato, secondo la normativa vigente, negli archivi della Provincia di Grosseto.*

*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**

*Area Pianificazione e Gestione Territoriale*

Strumenti e atti n 33/2012

Al Comune di  
Civitella Paganico  
Via I Maggio 6  
58046 Civitella Marittima

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

**OGGETTO:** Comune di Civitella Paganico D.C.C. n. 44 del 19.12.2013 – Regolamento Urbanistico  
– Adozione e consultazioni V.A.S.: Integrazioni osservazioni e contributi.

In riferimento alla deliberazione di cui all'oggetto, ad integrazione della nostra precedente nota prot. n. 40943 del 10/03/2014, si trasmette copia della nota prot. n. 41632 del 11/03/2014 della U.P. Aree Protette e Biodiversità.

Questo Ufficio rimane 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.

Cordiali saluti

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

*Il presente documento è sottoscritto digitalmente ai sensi del D.lgs 82/2005 e del T.U. 445/2000 e conservato, secondo la normativa vigente, negli archivi della Provincia di Grosseto.*

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**

*Area*  
*Sviluppo rurale e turismo*  
UP AREE PROTETTE E BIODIVERSITÀ

GROSSETO, 11.03.2014 PROT. N° 41632

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

**Oggetto: LRT 56/2000, LRT 10/2010, DPR 120/2003. Comune di Civitella-Paganico (GR) – Regolamento Urbanistico. Adozione al sensi artt. 17, 17 bis e 18 LRT n.1/2005. Verifiche inerenti lo Studio di Incidenza.**

A seguito della documentazione in oggetto, pervenuta con posta interna (prot. n° 13316 del 21.01.2014), questa UP rilascia il seguente parere.

Il Titolo III, relativo alla disciplina per la Gestione del Sistema Insediativo, afferma all'art. 46 il valore degli interventi indirizzati alla tutela paesaggistica-ambientale. A parere di questa UP tali opere, quando pertinenti al conseguimento diretto di tali scopi, devono corrispondere puntualmente ai lineamenti del DGRT 1148 del 2002 (*sensu* corridoi biologici). Per quanto concerne l'art. 77, alle voci *biomasse da fonte agricola, forestale e zootecnica* nonché *fonti idrauliche*, laddove si fa riferimento ad aree poste in prossimità di SIR (LRT 56/2000) o Riserve Naturali Provinciali (LRT 49/95), si rende necessario commisurare questi interventi ad una analisi diversamente impostata dal criterio dei 150 m di distanza dal confine, nel rispetto anche dell' art. 6 del DPR 120/2003.

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

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

pg  
Il Dirigente è il Dott. Fabio Fabbrì, il Responsabile del procedimento è il Dott. P. Stefanini tel. 0564/484581, il Responsabile dell'Istruttoria Tecnica è il Dott. Pietro Giovacchini tel. 0564/484580, il fax dell'UP è 0564/484576. 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. [www.maremmaservadinatura.it](http://www.maremmaservadinatura.it)

*Maremma  
Toscana*

Provincia di Grosseto - Sede centrale  
Piazza Dante Alighieri, 35 (58100 Grosseto) - tel 0564 484111 - fax 0564 22385 - Cod. Fisc. 80000030538  
[www.provincia.grosseto.it](http://www.provincia.grosseto.it) - PEC [provincia.grosseto@postacert.toscana.it](mailto:provincia.grosseto@postacert.toscana.it)