



PROVINCIA di GROSSETO

Area Territorio e Ambiente

Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

Strumenti e atti n.32/2018

Oggetto: Comune di Cinigiano D.C.C. n.83 del 30/12/2019 – Comune di Campagnatico D.C.C. n.56 del 30/12/2019 – Comune di Civitella Paganico D.C.C. n. 67 del 30/12/2019 – Piano Strutturale Intercomunale – Adozione ai sensi degli articoli 19 e 23 della L.R. 65/2014 ed ai sensi dell'art. 24 della L.R. 10/2010 per la procedura di V.A.S.. Osservazioni e contributi.

A Comune di Civitella Paganico - Comune di Cinigiano
Ufficio Urbanistica –
Edilizia Pubblica e Privata – Ambiente –
Attività Produttive

Al Comune di Campagnatico

e, p.c. Alla Regione Toscana
Direzione Urbanistica e Politiche Abitative
Settore Pianificazione del Territorio

In riferimento alla deliberazione di cui all'oggetto, ed alla relativa documentazione trasmessa con nota prot. n.1689 del 05/03/2020, assunta al protocollo della Provincia n.8042 del 05/03/2020, ai sensi degli articoli 19, 23 e 53 della L.R.T. n.65/2014, e dell'art.25 della L.R.T. n.10/2010 si presentano i seguenti contributi e osservazioni.

Quadro conoscitivo e relativa Disciplina

Zona di Protezione Ambientale della concessione di utilizzo della acque termo-minerali di cui alla Lrt n. 38/2004 e s.m.i.

In riferimento alla nostra nota di servizio n. prot. 4714 del 14-02-2019, afferente alla fase di avvio del procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale, si suggerisce di implementare il quadro conoscitivo dello stesso piano inserendo in cartografia il perimetro della Zona di Protezione Ambientale della concessione di utilizzo della acque termo-minerali denominata "Petriolo" ed integrare la disciplina del piano intercomunale mediante uno specifico riferimento all'applicazione delle norme del vigente P.T.C. della Provincia di Grosseto (vedi scheda 3B.4), eventualmente da sviluppare nel successivo Piano Operativo del Comune di Civitella Paganico.

Tutela dei beni geologici (geositi)

Come indicato nella nostra nota di servizio n. prot. 4714 del 14-02-2019, afferente alla fase di avvio del procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale, ed in particolare in riferimento ai contenuti dell'art. 10, c13 delle norme del PTC si suggerisce di inserire il perimetro dei geositi (di cui alla documentazione trasmesse non ns note prot. 4766 e 4768 del 15/02/2019) in uno dei documenti cartografici appartenenti al quadro conoscitivo del PS-Int e di integrare la disciplina dello stesso piano mediante uno specifico riferimento all'applicazione delle norme del vigente P.T.C. della Provincia di Grosseto (vedi scheda 5D), eventualmente da sviluppare nel successivo Piano Operativo del Comune di Civitella Paganico.

Previsioni di invasi collinari

Come indicato nella nostra nota di servizio n. prot. 4714 del 14-02-2019, afferente alla fase di avvio del procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale, si suggerisce di inserire la previsione localizzativa provinciale relativa agli incasi collinari in uno dei documenti cartografici appartenenti al quadro conoscitivo del PS-Int o in alternativa fare uno specifico riferimento all'interno della disciplina di piano intercomunale, con indicazioni al successivo Piano Operativo comunale (invaso sul Torrente Gretano, al



PROVINCIA di GROSSETO

Area Territorio e Ambiente

Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

confine con il comune di Roccastrada, e il laghetto collinare in loc. Ponte presso il Torrente Melacce, al confine con il comune di Campagnatico, vedi tavola 2 – Acqua e suolo del PTC).

Disciplina del P.S.I.

Art. 13 - Ricognizione delle regole statutarie del PTCP

Ambiti a ridotto potenziale antropico A.R.P.A.

La norma comunale prevede che negli A.R.P.A. possono essere eccezionalmente ammessi alcuni interventi, disciplinandoli ed accertata la compatibilità paesaggistica ed ambientale e secondo impegni di ripristino laddove necessario. Tra questi è compreso lo svolgimento della attività di agriturismo ed "agricampeggio".

Si fa presente che la Scheda 10F del P.T.C. "Indirizzi per lo sviluppo turistico" prevede che nel caso dell'*agriturismo* sia da disincentivare l'*agricampeggio*.

Si ricorda che gli A.R.P.A. sono compresi tra le "Emergenze morfo-ambientali" di cui all'art.19 delle Norme del P.T.C. e che a tali emergenze lo stesso art.19 del P.T.C. attribuisce un valore di risorsa strategica da tutelare in via prioritaria (c.1). Lo stesso P.S.I. attribuisce agli A.R.P.A. valore di risorsa strategica.

Pertanto, si ritiene opportuno che sia da valutare con attenzione la possibilità di prevedere attività di *agricampeggio* negli ambiti in questione, in relazione alla compatibilità con il contesto territoriale di pregio interessato.

Art. 15 - Le Invarianti Strutturali dei PS

Si ritiene opportuno segnalare che tra gli elementi di invarianza strutturali sono indicate le Aree di Rilevante Pregio Ambientale (A.R.P.A.), probabilmente riferendosi all'articolazione territoriale del P.T.C. nella sua precedente versione. Si fa presente che il P.T.C. 2010 ha sviluppato una diversa articolazione territoriale individuando gli Ambiti a Ridotto Potenziale Antropico (A.R.P.A.), di cui all'art.19 delle Norme. Tali ambiti sono stati recepiti nella disciplina del P.S.I. (art.13).

Art. 35 - Strategie generali del P.S.I. ed obiettivi da perseguire nel governo del territorio

2 Obiettivi ed azioni strategiche del P.S.I. - Indirizzi per i P.O.C. - OB I. Aumento delle capacità di accoglienza e dell'attrattività tramite integrazione delle politiche e delle azioni relative a paesaggio, agricoltura e turismo

L'obiettivo strategico prevede il potenziamento dell'offerta turistica nei centri abitati e nel territorio rurale, sia nella forma alberghiera, che extra-alberghiera, sia come utilizzo del patrimonio edilizio esistente (B&B, albergo diffuso, affittacamere ecc.) con individuazione di nuove attrezzature.

Seppure le discipline coordinate del territorio rurale sono demandate dal P.S.I. ai P.O.C., visto che l'obiettivo riguarda anche il territorio rurale, si ritiene opportuno fare presente che la Scheda 10F del P.T.C., al c.2 prevede che nel territorio rurale sia da evitare la realizzazione di strutture extralberghiere con caratteristiche di civile abitazione privilegiando le strutture di tipo alberghiero.

Art. 45 - Dimensionamento del P.S.I. per U.T.O.E.

1 Individuazione delle UTOE del Comune di Campagnatico - Tabelle

Si segnala un probabile rifiuto, in quanto nella tabella relativa al dimensionamento del P.S.I. per U.T.O.E., si trova anche la previsione del Tiro al piattello in località Porcareccia/Lupaie, che risulterebbe non confermata dopo gli esiti della conferenza di copianificazione

Schede delle azioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato

In via preliminare si ritiene opportuno fare presente quanto segue.

Le ipotesi di trasformazione contenute nell'elaborato in questione sono state sottoposte alla conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R.T. n.65/2014, alla quale questa Provincia ha inviato il proprio contributo tecnico, con nota del Presidente prot. n.19759 del 19/07/2019. Il contributo della Provincia è stato



PROVINCIA di GROSSETO

Area Territorio e Ambiente

Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

allegato al verbale della conferenza di copianificazione del 19/07/2019. Nelle conclusioni espresse dalla conferenza e riportate nel suddetto verbale viene specificato: “Si ricordano inoltre i contenuti del parere della Provincia cui le previsioni del PSI si dovranno adeguare.”

Premesso quanto sopra, si riportano di seguito le previsioni come descritte e sviluppate nell'elaborato del P.S.I. in argomento, attualmente adottato.

Comune di Cinigiano

01 – Località Podere Casetta – Albergo di campagna

Descrizione della previsione

Al fine di incrementare le funzioni ed i servizi offerti dal centro ippico esistente di livello amatoriale, sono previsti interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione a destinazione turistico-ricettiva di tipo alberghiero (albergo di campagna) fino ad un massimo di 300 mq di SE (attività integrativa alla attività agricola).

È previsto inoltre l'ampliamento della club-house esistente per una SE massima di 150 mq e la realizzazione di percorsi didattici formativi.

Prescrizioni specifiche

Il nuovo impegno di suolo indicato per gli interventi deve essere inteso di massima; nel PO se ne dovrà adeguatamente verificare la sostenibilità attraverso le valutazioni di VAS, tenendo conto delle volumetrie già esistenti e della loro consistenza.

Devono essere escluse dalla nuova edificazione le aree su cui insistono vincoli paesaggistici.

Le nuove volumetrie dovranno essere localizzate il più possibile in prossimità degli edifici esistenti al fine di evitare un'ulteriore dispersione nel territorio rurale.

Deve essere ridotta al minimo la realizzazione di nuova viabilità.

La tipologia edilizia e insediativa dovrà avere un carattere compatto ed aggregato, con configurazioni tipiche del contesto rurale e forte connotazione funzionale e paesaggistica degli spazi aperti.

Al fine di un adeguato inserimento paesaggistico, dovranno essere indicate opportune opere di mitigazione, perseguendo obiettivi qualitativi per l'assetto complessivo dell'area.

Considerazioni in relazione al P.T.C.

Si può rilevare che la previsione attiene alla realizzazione di una attività turistico-ricettiva di tipo alberghiero (albergo di campagna) ad integrazione dell'attività agricola, anche mediante interventi di nuova edificazione.

Come già evidenziato in sede di conferenza di copianificazione, si fa presente che per tale tipo di intervento sono da tenere in considerazione gli indirizzi di cui all'art.23 “Lo sviluppo del territorio rurale” delle Norme del P.T.C., che prevedono:

“Per la disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo comma 11 si forniscono i seguenti indirizzi: (art.23, c.7 P.T.C.)

- *consentire, (...) la realizzazione ex novo di interventi per attività integrative a quella agricola (...) in corrispondenza di nuclei poderali esistenti, condizionandola a: (...) 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;*
- *disincentivare comunque la realizzazione di nuovi edifici per attività integrative nelle aziende già dotate di edifici e strutture aziendali eccedenti le capacità produttive del fondo dimostrate nel P.A.P.M.A.A.;”*



PROVINCIA di GROSSETO

Area Territorio e Ambiente

Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

Inoltre per quanto riguarda la realizzazione di nuova viabilità, si fa presente che sono da tenere in considerazione i seguenti indirizzi di cui al c.6 della Scheda 9 A del P.T.C. :

“Eventuale nuova viabilità, da ammettersi unicamente come collegamento alla viabilità principale, sarà realizzata con caratteri tipici della maglia poderale; il progetto delle sistemazioni ambientali specificherà le caratteristiche e i tipi di essenze autoctone o naturalizzate da impiegare.”

Pertanto si ritiene che la previsione sia da definire in coerenza con i suddetti indirizzi del P.T.C., apportando le opportune integrazioni alla scheda di cui trattasi.

02 – Località Ribusieri, Podere Santa Pastorella – Campeggio

Rispetto alla ipotesi di trasformazione proposta alla conferenza di copianificazione, è stata ampliata la previsione di nuova edificazione prevedendo ulteriori 600 mq di SE per servizi igienici e 400 mq di SE per vani tecnici ed accessori. Le altre previsioni sono rimaste invariate.

Pertanto si può ancora rilevare che l'ipotesi prevista comporta una considerevole trasformazione degli assetti esistenti caratteristici del territorio rurale.

Come già evidenziato in sede di conferenza di copianificazione, si rilevano le medesime considerazioni urbanistico territoriali già effettuate in fase di avvio del procedimento (vedi nota prot. n.4714 del 14/02/2019) a cui il Comune dovrà dare seguito, che di seguito si riportano:

“Si può rilevare che l'ipotesi prevista comporta quindi una considerevole trasformazione degli assetti esistenti caratteristici del territorio rurale, anche per quanto riguarda le nuove infrastrutture.

In relazione ai possibili impatti sul territorio, si ritiene opportuno ricordare alcune disposizioni del Regolamento di attuazione della legge regionale 20 dicembre 2016 n. 86 (Testo unico del sistema turistico regionale), emanato con Decreto del presidente della Giunta regionale 7 agosto 2018, n.47/R:

- *l'art.32 prevede che le strutture ricettive (compresi i campeggi) devono essere dotate di una o più aree di parcheggio, con un numero di posti auto pari a quello delle piazzole (quindi visto il considerevole numero di piazzole previste dalla variante sono prevedibili altrettanti considerevoli spazi dedicati alla sosta dei veicoli).*
- *l'art.40 prevede che nei campeggi, parchi di vacanza, villaggi turistici e aree di sosta, la capacità ricettiva autorizzabile è calcolata moltiplicando per quattro il numero delle piazzole, fatto salvo il rispetto di quanto previsto dallo stesso regolamento relativamente al rapporto tra il numero dei servizi e l'utenza (pertanto a fronte delle 500 piazzole previste dalla variante in questione può essere insediabile un altissimo numero di ospiti pari a 2000 persone).*

Pertanto, si ritiene opportuno un approfondimento orientato a chiarire la sostenibilità della previsione nel suo complesso, tenuto conto degli obiettivi del P.T.C., volti ad ottenere uno sviluppo territoriale complessivamente equilibrato, sostenibile e compatibile con il territorio rurale.

Difatti tale previsione comporta delle criticità rispetto alla coerenza dello sviluppo del territorio rurale secondo i criteri del P.T.C. (art.29 delle Norme), senza essere riconducibile ad attività integrativa a quella agricola, con eccessivo impegno di suolo, di strutture ed infrastrutture viarie.

Inoltre, altra criticità è stata rilevata da un'analisi speditiva del Sistema Informativo Territoriale provinciale ove si è riscontrata una frana di colamento, con stato di attività quiescente (codice a1q), nella zona centro occidentale dell'area di previsione. Il processo gravitativo, che interessa un versante con spiccata propensione al dissesto, è suscettibile di riattivazione per scalzamento al piede da parte delle acque di un corso d'acqua ubicato poco più a valle.”

Inoltre, si ricordano le conclusioni della conferenza di copianificazione, come riportate nel verbale del 19/07/2019:

“In definitiva la previsione si colloca nel territorio rurale aperto determinando un alto consumo di suolo agricolo per la creazione di un insediamento ad uso turistico decontestualizzato rispetto al paesaggio circostante.



PROVINCIA di GROSSETO

Area Territorio e Ambiente

Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

Per quanto sopra si ritiene che la tipologia e l'estensione della previsione debbano essere reconsiderati al fine di perseguire la coerenza della previsione in relazione ai valori espressi dal contesto paesaggistico di riferimento.

03 – Località Castiglioncello Bandini, Podere Santa Margherita – Ampliamento albergo

Descrizione della previsione

L'intervento proposto è localizzato a ovest di Castiglioncello Bandini e consiste nella previsione di ampliamento di una struttura turistico-ricettiva esistente, denominata "Santa Margherita La Dimora", mediante la realizzazione di 6 nuove suite, per una SE complessiva di 300 mq, e di un centro benessere SPA, per una SE massima di 200 mq (attività integrativa alla attività agricola).

Considerazioni in relazione al P.T.C.

Per quanto indicato nella descrizione della previsione, si può rilevare che la previsione attiene all'ampliamento di una struttura turistico-ricettiva esistente, qualificabile come attività integrativa alla attività agricola, mediante interventi di nuova edificazione.

Pertanto, come già evidenziato in sede di conferenza di copianificazione, si fa presente che per tale tipo di intervento sono da tenere in considerazione gli indirizzi di cui all'art.23 "Lo sviluppo del territorio rurale" delle Norme del P.T.C., che prevedono:

"Per la disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo comma 11 si forniscono i seguenti indirizzi: (art.23, c.7 P.T.C.)

- *consentire, (...) la realizzazione ex novo di interventi per attività integrative a quella agricola (...) in corrispondenza di nuclei poderali esistenti, condizionandola a: (...) 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;*
- *disincentivare comunque la realizzazione di nuovi edifici per attività integrative nelle aziende già dotate di edifici e strutture aziendali eccedenti le capacità produttive del fondo dimostrate nel P.A.P.M.A.A.;"*

Al successivo c.8, lo stesso art.23 prevede:

"Per la disciplina degli interventi da parte di imprenditori agricoli titolari di azienda agricola con superficie minima fondiaria inferiore agli indici indicati al successivo comma 11 o di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, si forniscono i seguenti indirizzi:

- *non consentire nuova edificazione per attività integrative a quella agricola;(..."*

Altresì la Scheda 10 F del P.T.C., al c.2 prevede che nel territorio rurale sia da evitare la realizzazione di strutture extralberghiere con caratteristiche di civile abitazione privilegiando le strutture di tipo alberghiero;

Inoltre per quanto riguarda la realizzazione di nuova viabilità, si fa presente che sono da tenere in considerazione i seguenti indirizzi di cui al c.6 della Scheda 9 A del P.T.C. :

"Eventuale nuova viabilità, da ammettersi unicamente come collegamento alla viabilità principale, sarà realizzata con caratteri tipici della maglia poderale; il progetto delle sistemazioni ambientali specificherà le caratteristiche e i tipi di essenze autoctone o naturalizzate da impiegare."

Pertanto si ritiene che la previsione sia da definire in coerenza con i suddetti indirizzi del P.T.C., apportando le opportune integrazioni alla scheda di cui trattasi.

04 – Località Banditaccia – Edificio a destinazione turistico-ricettiva

Descrizione della previsione

Si prevede la realizzazione di un edificio a destinazione turistico-ricettiva per una SE di circa 400 mq disposto su due piani di cui uno seminterrato e di una piscina a servizio dell'attività (attività integrativa alla



PROVINCIA di GROSSETO

Area Territorio e Ambiente

Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

attività agricola). Il nuovo volume sarà accessibile mediante un prolungamento di minima della viabilità privata esistente, già di proprietà.

Considerazioni in relazione al P.T.C.

Per quanto indicato nella descrizione della previsione, si può rilevare che la previsione attiene alla realizzazione di una struttura turistico-ricettiva, qualificabile come attività integrativa alla attività agricola, mediante interventi di nuova edificazione.

Pertanto, come già evidenziato in sede di conferenza di copianificazione, si fa presente che per tale tipo di intervento sono da tenere in considerazione gli indirizzi di cui all'art.23 "Lo sviluppo del territorio rurale" delle Norme del P.T.C., che prevedono:

"Per la disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo comma 11 si forniscono i seguenti indirizzi: (art.23, c.7 P.T.C.)

- *consentire, (..) la realizzazione ex novo di interventi per attività integrative a quella agricola (...) in corrispondenza di nuclei poderali esistenti, condizionandola a: (...) 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;*
- *disincentivare comunque la realizzazione di nuovi edifici per attività integrative nelle aziende già dotate di edifici e strutture aziendali eccedenti le capacità produttive del fondo dimostrate nel P.A.P.M.A.A.;"*

Si ricorda che al successivo c.8, lo stesso art.23 prevede:

"Per la disciplina degli interventi da parte di imprenditori agricoli titolari di azienda agricola con superficie minima fondiaria inferiore agli indici indicati al successivo comma 11 o di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, si forniscono i seguenti indirizzi:

- *non consentire nuova edificazione per attività integrative a quella agricola;(..."*

Altresì la Scheda 10 F del P.T.C., al c.2 prevede che nel territorio rurale sia da evitare la realizzazione di strutture extralberghiere con caratteristiche di civile abitazione privilegiando le strutture di tipo alberghiero.

Inoltre per quanto riguarda la realizzazione di nuova viabilità, si fa presente che sono da tenere in considerazione i seguenti indirizzi di cui al c.6 della Scheda 9 A del P.T.C. :

"Eventuale nuova viabilità, da ammettersi unicamente come collegamento alla viabilità principale, sarà realizzata con caratteri tipici della maglia poderale; il progetto delle sistemazioni ambientali specificherà le caratteristiche e i tipi di essenze autoctone o naturalizzate da impiegare."

Relativamente alla previsione di una piscina, si fa presente che l'art.23, c.9 delle Norme del P.T.C. per la realizzazione di strutture pertinenziali per il tempo libero (campi da tennis, piscine etc.), prevede che sia tenuto conto dei seguenti criteri:

- 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.).

Pertanto si ritiene che la previsione sia da definire in coerenza con i suddetti indirizzi del P.T.C., apportando le opportune integrazioni alla scheda di cui trattasi.



PROVINCIA di GROSSETO

Area Territorio e Ambiente

Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

Comune di Civitella Paganico

07 – Podere Lampugnano e Podere Poggio Lanzo – Villaggio turistico e area sosta roulotte

Descrizione della previsione

Si prevede la realizzazione di una struttura ricettiva del tipo villaggio turistico per una SE massima di 2.800 mq (80 posti letto), la realizzazione di un'area per la sosta di roulotte per un totale massimo di circa 13 piazzole, nonché la realizzazione di un'area per attrezzature sportive di 4.200 mq (attività integrativa della attività agricola).

Considerazioni in relazione al P.T.C.

La previsione, nella sua descrizione, viene qualificata come attività integrativa a quella agricola.

Si fa presente che l'art.23, c.5 delle Norme del P.T.C., per quanto concerne le attività integrative fornisce le seguenti indicazioni: le attività integrative potranno comprendere funzioni di presidio umano sul territorio, commerciali, produttive, turistiche, di servizio, di supporto per svago, tempo libero, ricreazione e didattica, formazione e ricerca e quant'altro legato alla tipicità dei luoghi, purchè strettamente interconnesse all'attività agricola.

Pertanto, considerate le considerevoli trasformazioni territoriali previste, si ritiene opportuno un approfondimento volto a verificare e dimostrare oggettivamente la stretta interconnessione della previsione, nel suo complesso, con l'attività agricola, al fine della sua effettiva qualificazione come attività integrativa a quella agricola, in relazione agli indirizzi del P.T.C..

Si fanno comunque presenti gli indirizzi del P.T.C. che riguardano le attività integrative a quella agricola.

L'art.23, c.7 delle Norme prevede:

“Per la disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo comma 11 si forniscono i seguenti indirizzi:

- *consentire, (...) la realizzazione ex novo di interventi per attività integrative a quella agricola (...) in corrispondenza di nuclei poderali esistenti, condizionandola a: (...) 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;*
- *disincentivare comunque la realizzazione di nuovi edifici per attività integrative nelle aziende già dotate di edifici e strutture aziendali eccedenti le capacità produttive del fondo dimostrate nel P.A.P.M.A.A.;”*

Il successivo c.8, lo stesso art.23 prevede:

“Per la disciplina degli interventi da parte di imprenditori agricoli titolari di azienda agricola con superficie minima fondiaria inferiore agli indici indicati al successivo comma 11 o di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, si forniscono i seguenti indirizzi:

- *non consentire nuova edificazione per attività integrative a quella agricola;(...)”*

Inoltre per quanto riguarda l'adeguamento di parte della viabilità esistente, si fa presente che sono da tenere in considerazione i seguenti indirizzi di cui al c.6 della Scheda 9 A del P.T.C. :

“Eventuale nuova viabilità, da ammettersi unicamente come collegamento alla viabilità principale, sarà realizzata con caratteri tipici della maglia poderale; il progetto delle sistemazioni ambientali specificherà le caratteristiche e i tipi di essenze autoctone o naturalizzate da impiegare.”

Relativamente alla previsione di un'area per attrezzature sportive, si fa presente che l'art.23, c.9 delle Norme del P.T.C. per la realizzazione di strutture pertinenziali per il tempo libero (campi da tennis, piscine etc.), prevede che sia tenuto conto dei seguenti criteri:

- 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;



PROVINCIA di GROSSETO

Area Territorio e Ambiente

Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

- 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.).

Pertanto si ritiene che la previsione sia da definire in coerenza con i suddetti indirizzi del P.T.C., apportando le opportune integrazioni alla scheda di cui trattasi.

08 – Podere Pianacce – Area sosta camper

Descrizione della previsione

L'intervento è avanzato su proposta del soggetto già proprietario dalla struttura ricettiva esistente (CAV) con una ricettività di sei mini appartamenti. Gli edifici e le strutture esistenti sono in parte schermate visivamente rispetto alla SP 48 da una quinta alberata e da cespugli.

Si prevede la realizzazione di un'area sosta camper per un massimo 12 piazzole e dei servizi accessori ad essa collegati per una SE massima di circa 250 mq al fine di incrementare l'offerta della struttura ricettiva esistente (CAV).

Considerazioni in relazione al P.T.C.

Non è specificato la destinazione d'uso della previsione e quindi non è chiaro se l'attività svolta è qualificabile come attività integrativa a quella agricola o meno. Si ricorda che la necessità di tale chiarimento è già stata evidenziata da questa Provincia in sede di conferenza di copianificazione. Si fa presente che il P.T.C. per gli interventi relativi ad attività integrative contiene indirizzi diversificati, secondo si tratti di nuova edificazione o riuso del patrimonio edilizio esistente (art.23, commi 7, 8 e 9 delle Norme del P.T.C.).

Inoltre, considerato che nelle prescrizioni specifiche della scheda si trovano indicazioni per interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia e nuova edificazione, si ritiene opportuno che sia precisato in cosa consistono, al fine di comprendere le effettive trasformazioni territoriali previste.

Si fa presente che il P.T.C. all'art.23, c.9 delle Norme contiene indirizzi finalizzati ad ottimizzare la contestualizzazione degli interventi nel territorio rurale.

09 – Podere Greppoli – Recupero Podere Greppoli

Descrizione della previsione

L'intervento proposto è localizzato in prossimità del sito della ex Miniera di antimonio nella zona della Fonderia di San Martino a ovest di Pari e di Leccio ed è raggiungibile percorrendo la Strada della Querciolina attraverso la quale poco più a nord è possibile immettersi nella superstrada E78 (SS 223).

Gli interventi e le opere proposte interessano delle aree in prevalenza boscate con un dislivello di circa 100 metri tra la parte posta più a ovest e quella ad est in corrispondenza del corso del fosso del Perbico.

Gli edifici presenti, classificati dal RU vigente di valore ridotto, si presentano in cattivo stato di conservazione e in parte diruti.

L'intervento proposto, che prevede comunque il recupero ed il riuso degli edifici esistenti, si configura come una trasformazione complessa nel territorio rurale, introducendo ex novo edifici, attrezzature e funzioni nuove in un contesto di pregio paesaggistico e ambientale.

Si prevede:

- Recupero, ristrutturazione urbanistica ed edilizia con cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti per realizzare una SE massima complessiva di circa 700 mq a destinazione turistico-ricettiva (15 posti letto);
- Realizzazione di nuovi edifici a destinazione turistico-ricettiva per una SE massima complessiva di circa 1.400 mq (30 posti letto);
- Realizzazione di attrezzature sportive e per il tempo libero (piscina, campi da tennis e padel) per circa 25.000 mq;
- Rimboschimento compensativo di circa 16.000 mq.



PROVINCIA di GROSSETO

Area Territorio e Ambiente

Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

Considerazioni in relazione al P.T.C.

Le prescrizioni specifiche della scheda contengono disposizioni in relazione al P.T.C., di seguito riportate.

“Deve essere limitato l'impegno di suolo e minimizzato l'impatto sulla risorsa bosco in coerenza con il combinato disposto dell'art. 6 delle Norme e scheda 7A.3 del P.T.C.

Sono da tenere a riferimento gli indirizzi di cui all'art.23, commi 7 e 8 delle Norme del P.T.C. e della Scheda 10F dello stesso P.T.C.

L'area è interessata dalla Zona di Protezione Ambientale (ZPM) della concessione di acque termo-minerali denominata “Petriolo” di cui agli aggiornamenti del quadro conoscitivo del vigente P.T.C. La disciplina di riferimento è contenuta all'art.12, c.6 delle norme ed alla Scheda 3B del vigente P.T.C. il cui obiettivo del PTC è quello di minimizzare lo sviluppo di centri di pericolo di inquinamento e un'eccessiva antropizzazione ed infrastrutturazione, favorendo gli interventi connessi alle concessioni e quelli finalizzati alla valorizzazione ambientale e paesaggistica delle stesse aree.”

La previsione però conserva elementi di criticità significativi in quanto, con la realizzazione di edifici ex novo, l'impatto sulla risorsa forestale risulta ancora rilevante (almeno 16.000 mq) e lo stesso potrebbe determinare una modifica dei caratteri identitari del territorio in esame (che nel suo complesso è caratterizzato da bosco denso e diffuso).

Si ritiene pertanto (anche in ragione delle indicazioni fornite dalla conferenza di copianificazione del 19/07/2019) che, per ottenere una migliore coerenza con il PTC con specifico riferimento al combinato disposto dell'art. 6 delle Norme e scheda 7A.3 e della scheda 3B.4 del vigente PTC, occorra ridimensionare l'intervento e definire forme di inserimento territoriale adeguate al contesto locale, preservando i caratteri qualitativi e quantitativi dei valori ecosistemici e paesaggistici dell'area boscata; ad esempio evitando estese penetrazioni edificatorie nell'area boscata più densa e più continua posta a oriente della strada comunale di Greppoli.

Considerati i suddetti richiami al P.T.C., in particolare quelli all'art.23, commi 7 e 8 delle Norme si presuppone che, seppure non indicato, la previsione sia riconducibile ad attività integrativa a quella agricola. Si ritiene comunque opportuna una precisazione nella scheda che lo espliciti chiaramente.

Inoltre, considerato che l'intervento prevede anche la realizzazione di attrezzature sportive e per il tempo libero si fa presente che sono da tenere a riferimento anche gli indirizzi di cui all'art.23, c.9 delle Norme del P.T.C. che forniscono criteri per la realizzazione di tali impianti.

Altresì, considerato che la scheda esclude la realizzazione di un villaggio turistico, ma non precisa il tipo di struttura turistica ricettiva prevista si fa presente che la Scheda 10 F del P.T.C., al c.2 prevede che nel territorio rurale sia da evitare la realizzazione di strutture extralberghiere con caratteristiche di civile abitazione privilegiando le strutture di tipo alberghiero.

Pertanto si ritiene che la previsione sia da definire in coerenza con i suddetti indirizzi del P.T.C., apportando le opportune modifiche alla scheda di cui trattasi.

14 – Località Poggio Regoli – Polo didattico formativo

Descrizione della previsione

L'area oggetto dell'intervento proposto (St: 15.000 mq) è localizzata lungo la Strada Comunale Ex SS 223 che collega Casale di Pari e Fercole a Paganico. Essa comprende edifici in pietra privi di valore storico realizzati intorno agli anni '40 del Novecento, disabitati e inutilizzati da molti anni.

Con una SE max complessiva di 1.400 mq, è prevista la realizzazione di tre edifici: il primo destinato a sale riunioni e foresterie/alloggi per gli assistenti facilitatori volontari per le attività formative, il secondo destinato a foresteria/alloggio per circa ventidue partecipanti oltre all'alloggio del custode e, infine, il terzo destinato alle dimostrazioni pratiche nell'ambito delle diverse attività formative. Si prevede inoltre la realizzazione di un'area a parcheggio per 10 posti auto.



PROVINCIA di GROSSETO

Area Territorio e Ambiente

Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

Considerazioni in relazione al P.T.C.

Nella scheda è stato indicato che non si tratta di attività connessa all'attività agricola, ma non è stata precisata la destinazione d'uso che viene prevista.

Pertanto in assenza di precise indicazioni, riportate nella scheda si rimanda a quanto evidenziato in sede di conferenza di copianificazione, come di seguito riportato.

“Relativamente alle previsioni della attività didattico-formativa, si precisa che per tutte le attività integrative a quella agricola, si evidenzia che il P.T.C. nel declinare le disposizioni inerenti lo sviluppo del territorio rurale all'art.23 delle Norme fornisce criteri ed indirizzi, come di seguito riportato:

- *le attività integrative potranno comprendere funzioni di presidio umano sul territorio, commerciali, produttive, turistiche, di servizio, di supporto per svago, tempo libero, ricreazione e didattica, formazione e ricerca e quant'altro legato alla tipicità dei luoghi, purchè strettamente interconnesse all'attività agricola; (art.23, c.5 P.T.C.)*
- *Per la disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo comma 11 si forniscono i seguenti indirizzi: (art.23, c.7 P.T.C.)*
 - *consentire, (...) la realizzazione ex novo di interventi per attività integrative a quella agricola compresa la realizzazione ex novo di alberghi di campagna in corrispondenza di nuclei poderali esistenti, condizionandola a: (...) 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,;*
 - *disincentivare comunque la realizzazione di nuovi edifici per attività integrative nelle aziende già dotate di edifici e strutture aziendali eccedenti le capacità produttive del fondo dimostrate nel P.A.P.M.A.A.;*

Pertanto, la nuova edificazione per attività integrative a quella agricola, può essere realizzata dall'imprenditore agricolo avente i requisiti e rispettando i criteri di cui sopra. Inoltre, si ritiene sia da precisare il tipo di struttura turistico-ricettiva prevista nel rispetto della L.R.T. n.86/2016 (per la quale il termine foresteria non trova riscontro); a tale proposito sarà da evitare la realizzazione di strutture extralberghiere con caratteristiche di civile abitazione, privilegiando le strutture di tipo alberghiero, secondo i criteri di cui alla Scheda 10F del P.T.C..”

Inoltre per quanto riguarda l'eventuale realizzazione di nuova viabilità, si fa presente che sono da tenere in considerazione i seguenti indirizzi di cui al c.6 della Scheda 9 A del P.T.C. :

“Eventuale nuova viabilità, da ammettersi unicamente come collegamento alla viabilità principale, sarà realizzata con caratteri tipici della maglia poderale; il progetto delle sistemazioni ambientali specificherà le caratteristiche e i tipi di essenze autoctone o naturalizzate da impiegare.”

Pertanto si ritiene che la previsione sia da definire in coerenza con i suddetti indirizzi del P.T.C., apportando le opportune integrazioni alla scheda di cui trattasi.

16 – Località Abbadia Ardenghesca – Ambito turistico – ricettivo

Descrizione della previsione

Si prevede la realizzazione di una struttura per attività turistica, ricettiva e di ristorazione tipica per 80 posti letto. Oltre al recupero degli edifici esistenti (SE: 2.760 mq) si prevede la realizzazione di un nuovo manufatto per i servizi accessori per una SE max di 500 mq ed una volumetria di 2.250 mc.

Considerazioni in relazione al P.T.C.

Nelle Prescrizioni specifiche della scheda è stato riportato: “L'intervento nel complesso deve essere migliorativo dal punto di vista architettonico e formale (tipologie, materiali, ecc.) e secondo le regole insediative del P.T.C. I nuovi manufatti dovranno mantenere le medesime caratteristiche di quelli esistenti ed



PROVINCIA di GROSSETO

Area Territorio e Ambiente

Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

essere localizzati in prossimità dei manufatti esistenti, comunque in modo da mantenere la tutela del patrimonio storico o paesaggistico”

Si rileva che tali indicazioni erano comprese tra quelle evidenziate da questa Provincia in sede di conferenza di copianificazione. Si ritiene opportuno che nella scheda siano inserite anche il recepimento degli altri indirizzi del P.T.C. evidenziati in tale sede, cioè quelli di cui all'art.23, c.7 delle Norme e della Scheda 10F del P.T.C..

Inoltre, si rileva che sempre nelle Prescrizioni specifiche della scheda viene indicato: “L'intervento non deve prevedere nuova edificazione ma solo ampliamento degli edifici esistenti, esclusi gli edifici vincolati, per una sup. max. del 20% della superficie esistente.” Si ritiene necessario fare chiarezza sul tipo di intervento effettivamente previsto in quanto nella descrizione della previsione contenuta nella medesima scheda, viene invece riportato che è previsto un nuovo manufatto per i servizi accessori per una SE max di 500 mq ed una volumetria di 2.250 mc.

Pertanto si ritiene che la previsione sia da definire in coerenza con i suddetti indirizzi del P.T.C., apportando le opportune integrazioni alla scheda di cui trattasi.

Comune di Campagnatico

17 – Località Poggiarelli di Sotto – Parco ludico attrezzato

Descrizione della previsione

La proposta in oggetto riguarda la possibilità di realizzare un parco giochi ludico attrezzato nel pieno rispetto dei caratteri tipologici del contesto naturalistico. Il parco avrà un'estensione di circa 5 ettari e all'interno vi saranno circa 12 costruzioni in legno ecosostenibile, di cui alcune con una base in cemento di circa 55-60 metri quadrati ciascuna. Il parco avrà un'estensione di circa 5 ettari e all'interno vi saranno circa 12 costruzioni in legno ecosostenibile, di cui alcune con una base in cemento di circa 55-60 metri quadrati ciascuna. La loro altezza di circa 3,50 metri non impatterà assolutamente sulla visione del territorio mantenendo tutto ciò che di bello la nostra terra può offrire. Si prevede anche un'area ristoro la cui tipologia rispetterà quella della ecosostenibilità per un volume massimo di metri cubi 1.200 con altezza massima di ml 3,50, qualora non fosse possibile la realizzazione di tale area mediante il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Realizzazione di un nuovo insediamento specialistico

- destinazione d'uso: Attività turistico-ricreative (Parco Agricolo/Parco Avventura) e connesse Attività commerciali al dettaglio (limitatamente alle attività di somministrazione di alimenti e bevande)
- area di intervento - Superficie Territoriale (ST): circa 50.000 mq. da individuare all'interno dell'area di circa 403.000 mq indicata come obiettivo strategico nella presente scheda
- SE massima: 720 mq. di nuova edificazione di strutture leggere in legno, con pavimentazione in legno rimovibile allo scadere della convenzione del PUC; è ammessa una quantità massima del 30% della SE di nuova edificazione da realizzarsi con basamento in cemento. Gli eventuali fabbricati con basamento in cemento dovranno essere localizzati in prossimità dell'ingresso (non sparsi su tutta la superficie) e destinati ad accoglienza e servizi.
- Qualora il patrimonio edilizio esistente non fosse compreso nel PUC del nuovo parco, per la realizzazione dell'area di ristoro è ammessa un'ulteriore SE di 350 mq.
- Non è prevista la realizzazione di nuovi alloggi.
- Altezza massima: 3,50 m. Indice di Copertura massimo: 0,025
- Opere ed attrezzature pubbliche: Adeguamento degli accessi dalle rampe dello Svincolo di Montorsaio della SS223.
- Dovranno essere previste aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta dei rifiuti prodotti differenziata e non.



PROVINCIA di GROSSETO

Area Territorio e Ambiente

Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

Considerazioni in relazione al P.T.C.

Tenuto conto che la scheda adottata precisa che la previsione riguarda la realizzazione di un parco agricolo/parco avventura, si ritiene che siano da prendere a riferimento gli indirizzi di cui all'art.23 delle Norme del P.T.C.. Pertanto, si ritiene che la previsione nel suo complesso sia da definire in modo da garantire il mantenimento degli assetti caratteristici dell'agricoltura tipici del contesto rurale interessato.

A tal fine, oltre a quanto già indicato nelle prescrizioni di dettaglio della scheda, si ritiene opportuno specificare che le strutture previste (leggere in legno) saranno da prevedere con caratteristiche che rispondano alle tradizioni costruttive dell'intorno e ben si inseriscano nel contesto rurale di riferimento. Anche la collocazione delle varie strutture previste, così come le sistemazioni esterne saranno da definire in modo da rendere l'intervento armonicamente integrato nel contesto agricolo ed in modo da non alterarne le relazioni estetico percettive.

Inoltre, è da tenere presente quanto indicato nelle conclusioni del verbale relativo alla conferenza di copianificazione del 12/07/2019, cioè: *"(...) occorre chiarire la tipologia dell'intervento che dovrà essere assolutamente legata al contesto agricolo e rurale dell'area (parco agricolo, parco avventura ecc) operando una riduzione del consumo di suolo, con edifici semplicemente appoggiati a terra, e limitando al massimo eventuali opere di urbanizzazione (parcheggi, reti infrastrutturali ecc.) utilizzando materiali ecosostenibili."*

A tale proposito, per quanto riguarda le strutture previste si ritiene che sia da rivalutare la possibilità di basamenti in cemento per una quantità massima del 30% della SE ipotizzata, in quanto non appare in linea con l'indicazione di prevedere edifici semplicemente appoggiati a terra e che non renderebbe agevole la rimozione delle strutture allo scadere della convenzione del PUC (rimozione prevista dalla scheda in questione).

19 – Podere Bèngasi – Riqualficazione di Podere Bèngasi e Albergo di campagna

Descrizione della previsione

Ristrutturazione degli immobili a servizio dell'azienda, che ormai riversano in uno stato di degrado, oltre ad apportare una riqualficazione dell'intera proprietà, realizzando un albergo di campagna per soggiorni di medio e lungo periodo rivolto principalmente agli anziani autosufficienti.

Destinazione d'uso: Attività agricole; attività integrative e/o complementari all'agricoltura (albergo di campagna)

SE massima: 1800 mq. di nuova edificazione, oltre al recupero patrimonio edilizio esistente

Numero alloggi massimo: 40 camere per ospiti

Considerazioni in relazione al P.T.C.

L'intervento viene previsto come attività integrativa a quella agricola per realizzare un albergo di campagna, tramite interventi di nuova edificazione, oltre al recupero patrimonio edilizio esistente. Pertanto, come già evidenziato in sede di conferenza di copianificazione, sono da tenere a riferimento i criteri di cui all'art.23, delle Norme del P.T.C., secondo cui:

Per la disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo comma 11 si forniscono i seguenti indirizzi: (art.23, c.7 P.T.C.)

- *consentire, (...) la realizzazione ex novo di interventi per attività integrative a quella agricola compresa la realizzazione ex novo di alberghi di campagna in corrispondenza di nuclei poderali esistenti, condizionandola a: (...) 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;*
- *disincentivare comunque la realizzazione di nuovi edifici per attività integrative nelle aziende già dotate di edifici e strutture aziendali eccedenti le capacità produttive del fondo dimostrate nel P.A.P.M.A.A.;*



PROVINCIA di GROSSETO

Area Territorio e Ambiente

Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

Per la disciplina degli interventi da parte di imprenditori agricoli titolari di azienda agricola con superficie minima fondiaria inferiore agli indici indicati al successivo comma 11 o di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, si forniscono i seguenti indirizzi: (art.23, c.8)

- consentire il riuso di edifici esistenti per attività integrative economiche (purché coerenti con il contesto rurale e le caratteristiche storico-culturali e tradizionali dei luoghi), secondo il dimensionamento definito dal P.S.;

Pertanto si ritiene che la previsione sia da definire in coerenza con i suddetti indirizzi del P.T.C., apportando le opportune integrazioni alla scheda di cui trattasi.

21 - Int. 5 Località – Podere Pian dei Mori – Realizzazione nuova Residenza Sanitaria Assistita (RSA)

Descrizione della previsione

Realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistita (RSA) per 100 posti letto (SE complessiva: 3.430 mq). L'area ha superficie territoriale pari a 20.030 mq e non presenta vincoli paesaggistici. Riqualficazione della concessione edilizia da RTA a RSA.

28 - 10 – Int. 12 Località Arcille – Realizzazione nuova Residenza Sanitaria Assistita (RSA)

Descrizione della previsione

Previsione urbanistica per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistita per 80 posti letto .

Considerazioni in relazione al P.T.C.

Per entrambe le sopra indicate previsioni:

Int. 5 Località – Podere Pian dei Mori – Realizzazione nuova Residenza Sanitaria Assistita (RSA)

Int. 12 Località Arcille – Realizzazione nuova Residenza Sanitaria Assistita (RSA)

si fa presente quanto segue.

La previsione non specifica se è stato sviluppato un sistema di conoscenze atto ad individuare tale localizzazione nella rete delle Residenze Sanitarie Assistite per anziani e disabili, così come prevede l'art.32, c.4 delle Norme del P.T.C.. Si ricorda che la necessità di tale specificazione era già stata evidenziata in sede di conferenza di copianificazione.

A tal fine si ritiene necessario che siano svolti adeguati approfondimenti.

Si fa presente che anche nelle conclusioni del verbale relativo alla conferenza di copianificazione del 12/07/2019 veniva tra l'altro fatto presente quanto segue: *“La strategia relativa la gestione e realizzazione di RSA non risulta chiara. Nella definizione di una specifica disciplina che valga per i tre comuni sarebbe stato necessario prima di tutto verificare il numero delle strutture esistenti e conseguentemente valutare le necessità dei vari comuni. In un secondo tempo sarebbe stato necessario stabilire le localizzazioni tenuto conto delle tre realtà comunali.”*

22 – Località Marrucheti - Podere San Giusto – Albergo di campagna

Descrizione della previsione

Si prevede la realizzazione di albergo di campagna per 20 posti letto (SE complessiva: 650 mq).

Destinazione d'uso: Attività agricole; attività integrative e/o complementari all'agricoltura con nuova edificazione (albergo di campagna)

SE massima: 650 mq. di nuova edificazione.

23 –Località Marrucheti - Podere Pescina del Lupo – Albergo di campagna

Descrizione della previsione

Realizzazione di albergo di campagna per 50 posti letto.

SE massima: 1700 mq. di nuova edificazione.



PROVINCIA di GROSSETO

Area Territorio e Ambiente

Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

Considerazioni in relazione al P.T.C.

Per entrambe le sopra indicate previsioni:

22 – Località Marrucheti - Podere San Giusto – Albergo di campagna

23 – Località Marrucheti - Podere Pescina del Lupo – Albergo di campagna

si fa presente quanto segue.

Si rileva che nelle prescrizioni specifiche della scheda è riportato un riferimento all'art.27, c.7 del P.T.C. vigente, che risulta non pertinente rispetto alla previsione in argomento.

Infatti, come già evidenziato in sede di conferenza di copianificazione, per l'intervento previsto, riconducibile ad attività integrativa a quella agricola da realizzare tramite intervento di nuova edificazione, sono da tenere a riferimento i criteri di cui all'art.23, c.7 delle Norme del P.T.C., secondo cui:

- *Per la disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo comma 11 si forniscono i seguenti indirizzi: (art.23, c.7 P.T.C.)*
- *consentire, (...) la realizzazione ex novo di interventi per attività integrative a quella agricola compresa la realizzazione ex novo di alberghi di campagna in corrispondenza di nuclei poderali esistenti, condizionandola a: (...) 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;*
- *disincentivare comunque la realizzazione di nuovi edifici per attività integrative nelle aziende già dotate di edifici e strutture aziendali eccedenti le capacità produttive del fondo dimostrate nel P.A.P.M.A.A.;*

Inoltre per quanto riguarda l'eventuale realizzazione di nuova viabilità, si fa presente che sono da tenere in considerazione i seguenti indirizzi di cui al c.6 della Scheda 9 A del P.T.C. :

“Eventuale nuova viabilità, da ammettersi unicamente come collegamento alla viabilità principale, sarà realizzata con caratteri tipici della maglia poderale; il progetto delle sistemazioni ambientali specificherà le caratteristiche e i tipi di essenze autoctone o naturalizzate da impiegare.”

Pertanto si ritiene che la previsione sia da definire in coerenza con i suddetti indirizzi del P.T.C., apportando le opportune integrazioni alla scheda di cui trattasi.

25 – 10 – Int. 6 Località Fontepietri - Edificio polivalente equi-turismo

Descrizione della previsione

Realizzazione di un edificio polivalente a servizio di un attività per sport equestri, equiturismo, equitazione ricreativa, equitazione ricreativa diversamente abili, da utilizzare come base di partenza per escursioni organizzate, all'interno della quale gli utenti possano trovare ad esempio i servizi igienici ed una zona relax.

Il maneggio si configura quale attività connessa all'attività agricola. Gli edifici necessari per tale attività dovranno essere realizzati con le procedure specifiche per le attività agricole

Destinazione d'uso: Attività agricole; attività integrative e/o complementari all'agricoltura con nuova edificazione. Gli edifici necessari per tale attività dovranno essere realizzati con le procedure specifiche per le attività agricole.

SE massima: 180 mq. Si prevede la realizzazione di edificio polivalente a servizio di un attività per sport equestri.



PROVINCIA di GROSSETO

Area Territorio e Ambiente

Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

Considerazioni in relazione al P.T.C.

Si rileva che tra le destinazioni d'uso previste dalla scheda per l'intervento in questione sono comprese sia le attività agricole, sia le attività integrative e/o complementari all'agricoltura. Nella stessa scheda viene poi indicato: "Gli edifici necessari per tale attività dovranno essere realizzati con le procedure specifiche per le attività agricole."

Si fa presente, che il P.T.C. all'art.23 delle Norme ed alla Scheda 9 A, definisce indirizzi a cui fare riferimento in ogni caso, per gli interventi che riguardano il territorio rurale, quindi l'attività agricola ed integrativa alla stessa.

29 -10 – Int. 13 Località Lupaie – Albergo di campagna e servizi per attività sportiva venatoria

Descrizione della previsione

1) L'area è interessata da un insediamento di fabbricati rurali (abitazioni rurali ed annessi agricoli). Si prevede la realizzazione di una struttura per attività turistica, ricettiva e di ristorazione tipica per 20 posti letto, con possibilità di espletare anche attività di ristorazione sino a 50 posti a sedere ed essere dotate di volumi di servizio e connettivo in misura pari a volumi destinati alla ricettività di base (20 posti letto). - SE massima: 650 mq, H max: 4.50 ml..

2) Si prevede un'area per l'intervento a favore dell'attività sportiva venatoria, mediante la realizzazione di un manufatto con locale accessorio. - SE massima: 200 mq, H max: 3.50 ml.

Si prevede inoltre la realizzazione di un locale delle dimensioni massime di mq 50 di superficie edificabile per rimessa materiali in legno.

Destinazione d'uso: Attività agricole; attività integrative e/o complementari all'agricoltura con nuova edificazione (albergo di campagna)

Considerazioni in relazione al P.T.C.

Come già evidenziato in sede di conferenza di copianificazione, per l'intervento previsto, riconducibile ad attività integrativa a quella agricola da realizzare tramite intervento di nuova edificazione, sono da tenere a riferimento i criteri di cui all'art.23, c.7 delle Norme del P.T.C., secondo cui:

Per la disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo comma 11 si forniscono i seguenti indirizzi:

- consentire, (...) la realizzazione ex novo di interventi per attività integrative a quella agricola compresa la realizzazione ex novo di alberghi di campagna in corrispondenza di nuclei poderali esistenti, condizionandola a: (...) 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;
- disincentivare comunque la realizzazione di nuovi edifici per attività integrative nelle aziende già dotate di edifici e strutture aziendali eccedenti le capacità produttive del fondo dimostrate nel P.A.P.M.A.A.;

Inoltre per quanto riguarda l'eventuale realizzazione di nuova viabilità, si fa presente che sono da tenere in considerazione i seguenti indirizzi di cui al c.6 della Scheda 9 A del P.T.C. :

"Eventuale nuova viabilità, da ammettersi unicamente come collegamento alla viabilità principale, sarà realizzata con caratteri tipici della maglia poderale; il progetto delle sistemazioni ambientali specificherà le caratteristiche e i tipi di essenze autoctone o naturalizzate da impiegare."

Pertanto si ritiene che la previsione sia da definire in coerenza con i suddetti indirizzi del P.T.C., apportando le opportune integrazioni alla scheda di cui trattasi.



PROVINCIA di GROSSETO

Area Territorio e Ambiente
Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

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.53 della L.R.T. n.65/2014.

Cordiali saluti

Il Responsabile del Servizio
Dott. Riccardo Cinelli

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.

Contatti:

Il Dirigente dell' Area è l'Ing. Gianluca Monaci e-mail g.monaci@provincia.grosseto.it

*Il Responsabile Pianificazione Territoriale è il Dott. Riccardo Cinelli e-mail r.cinelli@provincia.grosseto.it
Tel. 0564/484770/768.*

Provincia di Grosseto - Sede centrale

Piazza Dante Alighieri, 35 – 58100 Grosseto – tel. 0564 484.111 – fax 0564 22385 – cod. fisc. 80000030538
sito web www.provincia.grosseto.it – posta elettronica certificata (pec) provincia.grosseto@postacert.toscana.it