

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto

PIANO STRUTTURALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(Testo corretto con accoglimento delle osservazioni al Piano)

Aprile 2000

Arch. Carlo Nepi - responsabile / Arch. Claudio Mancianti, Arch.  
Massimo Marini - Collaboratori / Dott. Giuseppe Monaci - Agronomo  
/ Dott. Franco Pioli - Geologo / Avv. Umberto Gulina - Giurista

## INDICE

### TITOLO I - Disposizioni preliminari

Art. 1 - Obiettivi e contenuti del Piano Strutturale	pag. 5
Art. 2 - Elaborati del Piano Strutturale	pag. 5
Art. 3 - Attuazione del Piano Strutturale	pag. 6
Art. 4 - Norme di salvaguardia	
pag. 7	

### TITOLO II - Struttura e articolazione del territorio

Art. 5 - Ambiti territoriali e subsistemi ambientali, insedia- tivi e infrastrutturali	pag. 8
Art. 6 - Unità territoriali organiche elementari (UTOE)	pag. 9
Art. 7 - Statuto dei luoghi e invarianti strutturali	pag. 10
Art. 8 - Valutazione degli effetti ambientali	pag. 13
Art. 9 - Rete fluviale e dei corsi d'acqua	pag. 14
Art. 10 - Aree di recupero ambientale	pag. 15
Art. 11 - Aree di interesse archeologico	
pag. 15	
Art. 12 - Patrimonio edilizio esistente di valore storico- ambientale	pag. 15
Art. 13 - Sistema infrastrutturale viario	pag. 16
Art. 14 - Reti tecnologiche idriche e fognarie e tutela delle falde idropotabili ed elettrodotti	
pag. 19	

### TITOLO III - Disciplina del territorio rurale

Art. 15 - Definizioni e campo di applicazione	pag. 20
---	---------

### TITOLO IV - Disciplina degli Ambiti territoriali e dei Subsistemi ambientali

Art. 16 - A - Ambito territoriale della Collina Boscata	pag. 32
A1 - Subsistema ambientale - Valle del Farma	pag. 32
A2 - " " - Torniella-Piloni	pag. 34
A3 - " " - Belagaio	pag. 35
A4 - " " - Valle del Lanzo	pag. 36
A5 - " " - Alta Valle del Gretano	pag. 36

A6 -	"	"	- Monte Alto	pag. 37
A7 -	"	"	- Sassoforte	pag. 38
Art. 17 - B	- Ambito territoriale della Collina Coltivata			pag. 39
B1 -	Subsistema ambientale - Colline centrali			pag. 40
B2 -	"	- a) Valle del Gretano		pag. 42
		b) Valli del Ribolla, Follonica, Asina		pag. 42
		c) Caminino, Giugnano, Torri		pag. 42
B3 -	"	"	- Collina di Montemassi	pag. 43
B4 -	"	"	- Le cave del Bai	pag. 44
B5 -	"	"	- Piana dell'Aratrice e Quadrone	pag. 45
B6 -	"	"	- Piana di Ribolla	pag. 46
B7 -	"	"	- Falsacqua	pag. 47
Art. 18 - C	- Ambito territoriale della Pianura Coltivata			pag. 49
C1 -	Subsistema ambientale - La piana			pag. 50
C2 -	"	"	- Lattaia	pag. 52
C3 -	"	"	- La Pescaia	pag. 52
Art. 19 - D	- Ambito territoriale del Monte Leoni			pag. 53
D1 -	Subsistema ambientale - Monteleoni			pag. 54

#### TITOLO V - Disciplina dei Subsistemi insediativi e infrastrutturali

Art. 20 -	Norme generali			pag. 55
Art. 21 -	Definizione degli interventi edilizi			pag. 55
Art. 22 -	Disposizioni relative alle Unità Territoriali			
	Organiche Elementari			pag. 57
1)	UTOE TORN Torniella			pag. 57
2)	UTOE PIL Piloni			pag. 60
3)	UTOE RIG Roccatederighi			pag. 61
4)	UTOE CORT Le Cortine			pag. 63
5)	UTOE MEL Meleta			pag. 64
6)	UTOE PAN Panoramica			pag. 65
7)	UTOE SAS Sassofortino			pag. 65
8)	UTOE ORF Orfanotrofio			pag. 67
9)	UTOE ROC Roccastrada			pag. 59

10) UTOE PORT Portoncino	pag. 76
11) UTOE MAS Montemassi	pag. 78
12) UTOE MIN Parco Minerario	pag. 81
13) UTOE RIB Ribolla	pag. 82
14) UTOE FOLL Il Follonica	pag. 88
15) UTOE ST Sc Sticciano Scalo	pag. 90
16) UTOE STIC Sticciano	pag. 92
17) Subsistema infrastrutturale MAD - Polo Industriale del Madonnino	pag. 93
- Tabelle standards esistenti e di previsione	pag.94

## TITOLO I - Disposizioni preliminari

### **Art. 1 - Obiettivi e contenuti del Piano Strutturale**

Il Piano strutturale è parte integrante del Piano Regolatore generale comunale. Esso definisce gli obiettivi strategici di governo del territorio in obbedienza con quanto stabilito dalla L. 1150/42 e L. R. 5/95 e in sintonia con gli atti di pianificazione sovracomunale costituiti in primo luogo dal P.T.C. provinciale.

Il P. S. contiene:

Tutte le indagini conoscitive necessarie alla individuazione delle risorse di tipo naturale, storico-artistico, infrastrutturale, insediativo, caratteristiche del territorio. Il Quadro conoscitivo, di cui al capoverso precedente, fa parte integrante del Piano Strutturale. Eventuali aggiornamenti dello stesso non costituiranno variante al Piano Strutturale.

La suddivisione dell'intero territorio comunale in ambiti territoriali e Subsistemi ambientali, insediativi, infrastrutturali e di servizio, basata sulla individuazione differenziata delle risorse e finalizzata alla loro conseguente tutela e valorizzazione.

I criteri per la valutazione degli effetti ambientali relativi alle possibili trasformazioni territoriali previste dal Piano.

I indirizzi e parametri da seguire nelle successive fasi del P.R.G. costituite dal Regolamento urbanistico, eventualmente dal Piano integrato degli interventi e dai piani attuativi.

I vincoli di salvaguardia da individuare e rispettare nelle diverse parti del territorio fino alla approvazione del Regolamento urbanistico.

### **Art. 2 - Elaborati del Piano Strutturale**

Costituiscono il P.S. i seguenti elaborati:

#### Quadro conoscitivo

- Relazione tecnico-descrittiva
- Storia del processo insediativo nel territorio comunale
- Tav. 1 - Schema territoriale a scala sovracomunale (1:50.000)
- Tav. 2 (2a- 2c) - Carta dei vincoli sovraordinati (1:25.000)
- Tav. 3 - Carta dei valori storico-culturali (1:25.000)
- Tav. 4 - Carta dell'uso del suolo extraurbano (1:25.000)
- Tav. 5 - Carta degli interventi edilizi in zona rurale (1:25.000)
- Tav. 6 - Individuazione delle aziende agricole per classi di superfici (1:25.000)
- Tav. 7 - Carta della struttura del paesaggio (1:25.000)
- Tav. 8 - Carta delle urbanizzazioni (1:4.000)

- 8a - Roccastrada
- 8b - Torniella - Piloni / Montemassi
- 8c - Roccatederighi / Sassofortino
- 8d - Ribolla
- 8e - Sticciano
- 8f - Rete di distribuzione idropotabile (1:25.000)
- Tav. 9 - Sistema dei movimenti (1:4.000)
  - 9a - 9e
- Tav. 10 - Analisi percettiva dei luoghi e della struttura insediativa (1:4.000)
  - 10a - 10e
- Tav. 11 - Carta dei valori del patrimonio edilizio esistente del territorio extraurbano (1:25.000)
- Tav. 12 - Carta dei valori del patrimonio edilizio esistente nel territorio urbano (1:1.000)
  - 12a - 12f
- Studio geologico già predisposto dall'Amministrazione Comunale
- Progetto strutturale del territorio
- Tav. 13 - Struttura e articolazione del territorio (1:25.000)
- Tav. 13bis - Struttura e articolazione del territorio - Identità paesistiche ex-PTC (1:25.000)
- Tav. 14 - Struttura e articolazione del territorio (1:10.000)
  - 14a - 14n
- Tav. 15 - Sistemi insediativi, infrastrutturali e di servizio - UTOE (1:4.000)
  - 15a - 15e
- Tav. 16 - Sintesi diagrammatica delle proposte progettuali (1:4.000)
  - 16a - 16e
- Normativa di attuazione

### **Art. 3 - Attuazione del Piano strutturale**

Il P. S. trova attuazione con il Regolamento urbanistico e l'eventuale Programma integrato di intervento, ed esprime le proprie indicazioni mediante prescrizioni, criteri e salvaguardie.

Indica attraverso prescrizioni specifiche il livello di tutela adeguato alle risorse ambientali in campo, le modalità di uso e di trasformazione degli assetti esistenti e i criteri sulla base dei quali stabilisce le dimensioni, localizzazioni e regole di intervento ai quali dovrà attenersi il Regolamento urbanistico. Fissa inoltre le norme di salvaguardia fino alla definitiva approvazione del Regolamento urbanistico.

Il P. S. definisce anche, sulla base dello studio geologico, i gradi di pericolosità dei diversi ambiti territoriali, secondo quanto previsto dalla L. R. 21/84 e Delibera C. R. 94/85.

#### **Art. 4 - Norme di salvaguardia**

In attesa della definitiva approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque per un periodo non superiore a tre anni dalla data di adozione del Piano Strutturale, si applicano le seguenti norme di salvaguardia, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 5/95.

Gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti sono consentiti ad esclusione di:

- Interventi di espansione edilizia residenziale, produttiva e turistico-ricettiva regolati da specifici strumenti urbanistici di attuazione.
- Interventi per la realizzazione di nuove infrastrutture viarie, che non siano considerabili semplici interventi di miglioramento e adeguamento tecnico-funzionale.
- Interventi su edifici oggetto di schedatura di cui all'art. 11 delle presenti Norme che eccedano la ristrutturazione edilizia D1, secondo la definizione della ex L. R. 59/80.
- Interventi che eccedano il restauro e il risanamento conservativo, secondo la definizione della ex L. R. 59/80, per quegli edifici connotati con le lettere A e B nella Tav. 11 e Tav. 12 (12a - 12f).
- Interventi di ristrutturazione urbanistica ai sensi della L.457/78, L.R.59/80.

Relativamente alle Aree protette di cui alla D.C.R. 296/88 riportate nella Tav. 2b restano in vigore i vincoli, le prescrizioni e la salvaguardie indicati nella stessa D.C.R. salvo le diverse indicazioni che saranno stabilite da specifiche normative predisposte nell'ambito del P.T.C. provinciale, compresi i regolamenti specifici relativi alle Riserve naturali.

**Art. 5 - Ambiti territoriali, Sistemi ambientali, insediativi, infrastrutturali e di servizio**

Il territorio comunale di Roccastrada è stato suddiviso in quattro ambiti territoriali, individuati sulla base dei loro caratteri naturali, storici, di formazione della struttura insediativa, di utilizzo del territorio agricolo, e di natura socio-economica.

Essi sono:

- Ambito territoriale della Collina boscata
- Ambito territoriale della Collina coltivata
- Ambito territoriale della Pianura coltivata
- Ambito territoriale del Monte Leoni.

Ogni Ambito territoriale è stato a sua volta diviso in Sistemi ambientali, insediativi, infrastrutturali e di servizio e questi, a loro volta, in Unità territoriali organiche elementari.

**Eventuali insediamenti artigianali - industriali e nuclei abitati esistenti al di fuori dei centri urbani saranno riconosciuti e normati nel successivo R.U.**

Di ciascun Ambito è stato individuato e definito lo Statuto dei luoghi e le Invarianti strutturali.

Inoltre il territorio agricolo è stato suddiviso in due aree distinte: a prevalente ed esclusiva funzione agricola.

Tali suddivisioni sono rappresentate nella Tav. 13, nella Tav. 14 (14a - 14p) e nella Tav. 15 (15a - 15e). Sono così articolate:

**A - Ambito territoriale della Collina boscata**

Sistemi ambientali:

- A<sub>1</sub> - Valle del Farma
- A<sub>2</sub> - Torniella - Piloni
- A<sub>3</sub> - Belagaio
- A<sub>4</sub> - Valle del Lanzo
- A<sub>5</sub> - Alta valle del Gretano
- A<sub>6</sub> - Monte Alto
- A<sub>7</sub> - Sassoforte

Sistemi insediativi:

TORN - Torniella - Piloni

**B - Ambito territoriale della Collina coltivata**

Sistemi ambientali:

- B<sub>1</sub> - Colline centrali
- B<sub>2</sub> - a) Valle del Gretano
  - b) Valli del Ribolla, Follonica, Asina
  - c) Caminino, Giugnano, Torri



B<sub>3</sub> - Collina di Montemassi  
B<sub>4</sub> - Le cave del Bai  
B<sub>5</sub> - Piana dell'Aratrice e Quadrone  
B<sub>6</sub> - Piana di Ribolla  
B<sub>7</sub> - Falsacqua  
Subsistemi insediativi:  
ROC - Roccastrada  
RIB - Ribolla  
MAS - Montemassi  
RIG - Roccatederighi  
SAS - Sassofortino  
C - Ambito territoriale della Pianura coltivata  
Subsistemi ambientali:  
C<sub>1</sub> - La Piana  
C<sub>2</sub> - Lattaia  
C<sub>3</sub> - La Pescaia  
Subsistemi insediativi:  
ST.Sc. - Sticciano Scalo  
Subsistemi infrastrutturali:  
Roccastrada Scalo  
D - Ambito territoriale del Monte Leoni  
Subsistemi ambientali  
D<sub>1</sub> - Monte Leoni  
Subsistemi insediativi:  
STIC - Sticciano

#### **Art. 6 - Unità territoriali organiche elementari (UTOE)**

Si definiscono UTOE quelle porzioni del territorio identificate sulla base di una presenza organica di relazioni funzionali e morfologiche consolidate sul territorio e tali da costituire la base di una strategia di gestione e trasformazione da definirsi in modo complessivo ed unitario.

La disciplina riferita alle Unità territoriali organiche elementari va ad integrare quella relativa agli Ambiti territoriali di cui al TITOLO IV.

Il P. S. definisce le caratteristiche, gli obiettivi, le modalità d'intervento e di tutela delle UTOE, che verranno integrate nel successivo Regolamento Urbanistico attraverso norme e prescrizioni specifiche.

#### **Art. 7 - Statuto dei luoghi e Invarianti strutturali**

Lo Statuto dei luoghi individua i rapporti tra quei caratteri naturali, storici, culturali, economici e sociali che contribuiscono a definire la peculiarità e

identità di un luogo o di un ambito territoriale; stabilisce inoltre specifiche regole finalizzate al loro mantenimento e alla tutela, oltrechè alla loro riproduzione.

Tali caratteri sono costituiti da una serie di elementi la cui integrità materiale e qualitativa è la garanzia stessa del mantenimento di quella identità e peculiarità; tali elementi si definiscono le Invarianti strutturali di quel luogo e di quell'ambito territoriale. Esse dovranno essere sottoposte a tutela al fine di garantire lo sviluppo sostenibile del territorio ed assicurare il benessere dei cittadini e la garanzia delle generazioni future all'utilizzo delle risorse comuni.

Le Invarianti strutturali sono individuate nella Tav. 14 (14a - 14n); la loro presenza nel territorio è stata individuata puntualmente. laddove è stato possibile, attraverso zonizzazioni (aree boscate, aree archeologiche, insediamenti storici), in altri casi attraverso simbologie e specifiche descrizioni.

A - Ambito territoriale della Collina boscata

Il P. S. persegue i seguenti obiettivi che costituiscono lo Statuto dei luoghi:

- Massima tutela e salvaguardia di tutti i caratteri naturalistici, degli insediamenti e del sistema infrastrutturale della Val di Farma.
- Salvaguardia e ripristino dei percorsi storici e valorizzazione dei punti panoramici.
- Valorizzazione e riqualificazione del centro antico di Torniella e della fascia di territorio del suo immediato intorno.
- Valorizzazione ambientale e archeologica della emergenza del Sassoforte attraverso la creazione di percorsi attrezzati e l'individuazione di nuove strutture di servizio.
- Recupero di forme di attività agricola, compatibili con le caratteristiche ambientali del luogo, da integrarsi con altre attività legate al turismo naturalistico, culturale e didattico.
- Incentivazione all'insediamento di attività di ricerca legate all'ecologia e alle scienze naturali.
- Interventi di integrazione della massa boscata e sostituzione delle specie non autoctone, quali pino marittimo e pino nero, con latifoglie caratteristiche, sughere, laddove insediabili, e piante con frutti eduli.

Il P. S. individua le seguenti Invarianti strutturali:

- Il sistema idrografico del Farma e dei suoi affluenti.
- Il sistema degli edifici produttivi legati alla energia idrica della Val di Farma.
- I boschi e gli assetti vegetazionali.
- Le emergenze orografiche e i punti panoramici.
- Il centro storico di Torniella.
- Il Castello e l'area di Belagaio.
- L'area archeologica del Sassoforte.

- Il sistema delle Riserve naturali de La Pietra e del Farma.

B - Ambito territoriale della Collina coltivata

Il P. S. persegue i seguenti obiettivi che costituiscono lo Statuto dei luoghi:

- Tutela e salvaguardia degli assetti idrogeologici del territorio e dei suoi caratteri paesaggistici.
- Tutela e salvaguardia di tutti gli elementi costitutivi del paesaggio agrario, quali la rete viaria interpodereale, i terrazzamenti e lunettamenti con relativi muri a secco di contenimento; gli elementi naturali di confinamento e la vegetazione legata ai fossati, i caratteri e la consistenza fisica delle case poderali e del loro assetto insediativo.
- Incentivazione della produzione agricola con caratteri biologici, connotata da qualità e tipicità. A proposito di questo vengono acquisiti e fatti propri gli stessi obiettivi contenuti nella relazione programmatica del P.T.C. di Grosseto, relativamente alla promozione del sistema "Qualità Maremma".
- Incentivazione di attività agrituristiche complementari a quelle agricole, attraverso il recupero attento e controllato di edifici rurali non più utilizzati a realizzazione di attrezzature di facile inserimento ambientale come piccole e medie strutture per agriturismo
- Recupero e valorizzazione dei centri storici e di tutto il patrimonio edilizio di valore storico.
- Recupero e miglioramento complessivo delle zone urbane più recenti attraverso interventi di integrazione, ridefinizione e riqualificazione, al fine di immettere nuovi gradi di qualità in ogni parte dei centri abitati.
- Recupero e valorizzazione, attraverso specifiche operazioni di restauro e di promozione delle singole emergenze storico-monumentali diffuse nel territorio.
- Regolamentazione delle attività estrattive sulla base di progetti di coltivazione e previsioni di ripristino ambientale, basate su interventi quali sbancamenti, opere di contenimento, regimazione delle acque, ripristino agro-forestale, ricoprimenti, rimboschimenti etc.

Il P.S. individua le seguenti Invarianti strutturali:

- Il paesaggio agrario in tutte le sue componenti con particolare riferimento alla collina di Montemassi.
- I boschi e le alberature di rilievo paesaggistico.
- Il sistema idrografico che solca tutta la fascia del sistema collinare.
- Diga medievale sul fiume Bruna.
- Gli insediamenti urbani emergenti di Montemassi, Roccatederighi, Sassofortino e Roccastrada, con i relativi basamenti di roccia vulcanica.

- Le testimonianze di valore storico artistico e monumentali sparse nel territorio (Caminino, Giugnano, Castello della Civitella, Litiano, Torri, Fattoria Venturi etc.).
- La rete viaria storica e le tracce delle infrastrutture e dei manufatti che hanno determinato la struttura insediativa del territorio.
- Le sorgenti in località Le Cesse.

#### C - Ambito territoriale della Pianura coltivata

Il P. S. persegue i seguenti obiettivi che costituiscono lo Statuto dei luoghi:

- Tutela e salvaguardia degli assetti idrogeologici del territorio, di tutti gli elementi costitutivi del paesaggio agrario, e dell'intero sistema infrastrutturale del territorio.
- Consolidamento degli insediamenti agricoli, residenziali e produttivi, presenti sul territorio.
- Tutela e salvaguardia di tutte le particolari formazioni vegetali significative per il loro valore intrinseco o perchè testimonianza di antichi modi di coltivare (alberature a filare, vegetazione ripariale, sughereta di Lattaia etc.)
- Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio di valore storico attraverso interventi di restauro degli edifici e mantenimento delle opere di sistemazione a terra e della vegetazione più strettamente legata all'insediamento. (Lattaia, Monte Lattaia, la Pescaia).
- Recupero delle parti più degradate e urbanisticamente inefficienti e riqualificazione della struttura urbana di Sticciano Scalo e dell'area produttiva dell'Ingegnere.
- Ridefinizione del ruolo del Dritto del Madonnino nella gerarchia della viabilità territoriale al fine di liberare il centro di Ribolla dell'eccessivo carico del traffico di attraversamento.

#### Il P.S. individua le seguenti Invarianti strutturali:

- La Sughereta di Lattaia e le altre aree boscate residuali di sughere.
- Gli insediamenti storici di Lattaia, Monte Lattaia e La Pescaia e l'assetto del territorio ad essi riferibile.
- Il sistema del corso d'acqua e relativa vegetazione ripariale.
- La vegetazione che caratterizza il rilevato della ferrovia Siena - Grosseto.
- Le alberature a filare di rilevanza paesaggistica.
- Il reticolo podereale della bonifica ex Ente Maremma.
- Il Dritto del Madonnino.
- Le aree archeologiche di MonteLattaia, Selvello, La Pescaia e Madonnino.

#### D - Ambito territoriale del Monte Leoni

Il P. S. persegue i seguenti obiettivi che costituiscono lo Statuto dei luoghi:

- Tutela e salvaguardia degli assetti idrogeologici del territorio e dei caratteri paesaggistici.

- Tutela del patrimonio boschivo e valorizzazione dei prodotti secondari del bosco.
- Recupero del patrimonio edilizio diffuso nel territorio e della rete dei percorsi storici del Monte Leoni.
- Recupero del nucleo storico di Sticciano e valorizzazione delle sue peculiari qualità architettoniche, urbanistiche e ambientali.

Il P. S. individua le seguenti Invarianti strutturali:

- L'intero patrimonio boschivo e vegetazionale.
- Il sistema idrografico di specifico riferimento al rilievo del Monte Leoni.
- La rete dei percorsi storici e le tracce di manufatti testimonianza di insediamenti umani.
- L'insediamento storico di Sticciano e la viabilità di arroccamento.
- L'area archeologica di Poggio Chiesino.

Nei Subsistemi ambientali, insediativi e infrastrutturali sono specificate particolari prescrizioni vincolanti, laddove necessarie, e le indicazioni relative alle categorie di intervento possibili.

**Art. 8 - Valutazione degli effetti ambientali**

Il P.S. definisce gli elementi e le modalità utili alla valutazione degli effetti ambientali degli interventi di trasformazione del territorio, individuando le operazioni necessarie alla valutazione delle compatibilità ed i parametri specifici di riferimento:

1) Acquisizione e archiviazione delle indagini geognostiche e geotecniche relative a tutto il territorio comunale, finalizzate alla costituzione di un archivio di dati utili all'approfondimento della conoscenza dei problemi idrogeologici e della pericolosità del territorio.

Monitoraggio continuo, con verifiche periodiche, dell'andamento del movimento franoso dell'area del Chiusone a Roccastrada.

2) Controllo e verifica dello stato di pericolosità dei corsi d'acqua a carattere torrentizio, come il torrente Ribolla, il Follonica, l'Asina, il Bai e il Gretano, con particolare riferimento allo stato degli argini, dell'alveo e delle opere infrastrutturali esistenti.

3) Con la collaborazione degli enti all'uopo preposti dovrà essere controllata, con verifiche periodiche, la quantità e qualità delle risorse idropotabili, compresi i pozzi presenti nel territorio comunale.

4) Con la collaborazione degli enti preposti dovrà essere controllato e continuamente misurato il grado di inquinamento dei corsi d'acqua di superficie.

5) Controllo e verifica dello stato di efficienza della rete fognaria comunale e dei sistemi di smaltimento dei liquami relativo all'intero territorio comunale, con periodiche analisi di consistenza e manutenzione degli impianti.

6) Controllo e verifica dell'entità dei campi magnetici ed elettrici esistenti.

Il R.U. dovrà subordinare alla verifica dei suddetti effetti ambientali ogni singola scelta di trasformazione territoriale, attraverso adeguate analisi della situazione ambientale esistente, sotto il profilo delle risorse naturali, della loro consistenza, del loro stato qualitativo, della loro possibilità di rigenerazione; dovrà inoltre indicare linee e contenuti di strumenti progettuali attraverso cui dimostrare la compatibilità con il contesto ambientale-paesaggistico degli interventi ipotizzati.

#### **Art. 9 - Rete fluviale e dei corsi d'acqua**

La rete fluviale e dei corsi d'acqua è una componente essenziale dell'equilibrio geomorfologico, ambientale e paesaggistico dell'intero territorio comunale. Essa deve essere conservata nella sua totalità e ripristinata, con specifici progetti ambientali, nelle parti che presentino fenomeni di degrado e dissesto.

Devono essere considerate strettamente costituenti la rete fluviale e dei corsi d'acqua, le sorgenti, l'alveo, le fasce golenali, le sponde e una fascia di rispetto della larghezza di ml. 50 a partire dal punto più esterno dell'argine. In questa fascia è vietata qualsiasi forma di edificazione, ad eccezione di quanto previsto all'interno dei Subsistemi insediativi individuati nel presente P.S.

E' vietato lo scavo e l'asportazione di ghiaia e sabbia sia nell'alveo che in golena.

Sono consentiti lavori di dragaggio e regolarizzazione degli alvei, purchè non correlabili con l'asporto e l'esercizio di un'attività di commercializzazione degli inerti, ed autorizzati dalle competenti autorità.

Lungo i corsi d'acqua, per una fascia di almeno ml. 50 da ambo i lati, è vietato lo spargimento di liquami o fanghi di qualsiasi tipo.

E' vietato ostacolare in qualsiasi modo il regolare deflusso delle acque.

Tutte le nuove opere di regimazione idraulica, gli interventi straordinari sui presidi esistenti, dovranno essere autorizzate, oltre che dalle altre autorità preposte, anche dall'Amministrazione comunale.

Sono vietati interventi di cementificazione in alveo, ad eccezione di guadi sommersi che debbono essere appositamente autorizzati dall'Amministrazione comunale, sentite le altre autorità competenti.

Sono ammesse sistemazioni di sponda purchè ne sia studiato l'inserimento con l'ambiente circostante; in tali casi si dovranno adottare soluzioni che prevedano il consolidamento delle sponde con idonei materiali che

permettano l'inerbimento ed il cespugliamento, cioè una rinaturalizzazione delle eventuali opere di regimazione e consolidamento delle sponde, da effettuare con le tecniche dell'ingegneria naturalistica.

E' vietata qualsiasi immissione di acque nere in tale rete.

#### **Art. 10 - Aree di recupero ambientale**

Per tali aree si intendono quelle zone degradate in conseguenza di interventi dell'uomo (cave di gesso del Bai, area di lavorazione della silice di Bono Staiale, bonifica delle aree dismesse della miniera di Ribolla) o per improvvisi dissesti (frana del Chiusone).

Per tali aree si dovrà operare con progetti ed interventi di ripristino, quali sbancamenti, opere di contenimento, regimazione delle acque, ripristino agroforestale, ricoprimenti, rimboschimenti con criteri naturalistici, reti di protezione etc.

Gli interventi di recupero dovranno essere corredati da studi di verifica ambientale e di valutazione di compatibilità.

Qualunque intervento dell'uomo dovrà essere preceduto da un'approfondita analisi dei terreni, della loro giacitura, dei loro rapporti stratigrafici, delle stabilità dei pendii e dell'interferenza delle acque superficiali, subcorticali e profonde che verrebbero ad essere interessate dall'intervento.

Il Regolamento Urbanistico preciserà modalità e criteri di intervento, strumenti di progettazione e finalità del recupero, oltre a stabilire i criteri per la valutazione di compatibilità e degli effetti ambientali.

#### **Art. 11 - Aree di interesse archeologico**

Nelle aree di interesse archeologico e nei singoli insediamenti di rilevante valore storico archeologico, individuati nella Tav. 2a e nella Tav. 3, sono ammesse soltanto l'ordinaria utilizzazione agricola e sistemazioni del suolo limitate ad escavazioni ed arature a profondità non superiore a cm. 50. Oltre questa misura ogni intervento dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza Archeologica della Toscana, previa comunicazione da inoltrare almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, al fine di accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di trasformazione con gli obiettivi di tutela dei suddetti materiali.

#### **Art. 12 - Patrimonio edilizio esistente di valore storico ambientale**

Nella Tav. 11 e 12 (12a -12f) sono stati puntualmente individuati gli edifici esistenti, sia del territorio urbano che extraurbano, di valore storico ambientale, secondo un gradiente qualitativo ripreso dalla schedatura di riferimento.

Il Regolamento Urbanistico definirà e preciserà le norme e la disciplina degli interventi ammissibili in relazione alla classificazione del valore stabilito e individuato nell'indagine conoscitiva.

In attesa dalla definizione del Regolamento Urbanistico, per tutti gli edifici oggetto di schedatura valgono le norme di salvaguardia di cui all'art. 4 delle presenti Norme.

Nei casi in cui è ammessa la ristrutturazione D1 (ex L.R. 59/80) sono possibili cambiamenti di destinazione d'uso esclusivamente se compatibili con le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie degli edifici. Si intende per uso compatibile l'utilizzazione di un determinato edificio od organismo edilizio anche a fini diversi da quelli per i quali esso fu costruito o ai quali è stato sottoposto lungo la sua storia, che non siano in contrasto con la permanenza degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti, l'uso è da ritenersi compatibile solo quando sia stato verificato attraverso dimostrazioni esplicite, queste dovranno essere effettuate con metodi rigorosi dal punto di vista tecnico scientifico, che mettano a confronto gli elementi tecno-morfologici dell'edificio esistente con le operazioni necessarie alla organizzazione spaziale corrispondente all'uso proposto, tali variazioni di destinazioni d'uso, saranno consentite esclusivamente nel caso in cui l'area di intervento sia dotata delle infrastrutture e dei servizi in genere, necessari per l'uso previsto.

#### **Art. 13 - Sistema infrastrutturale viario**

Le presenti norme contengono disposizioni relative alle seguenti infrastrutture viarie e finalizzate alla mobilità:

- Ferrovia
- Strade statali e provinciali di rilevanza almeno intercomunale
- Viabilità di rilevanza locale
- Percorsi pedonali e piste ciclabili

L'infrastruttura stradale è costituita, oltre che dalla sede viaria vera e propria, dalle scarpate dei rilevati esistenti, dalla fasce di rispetto esistenti e di progetto, dalle aree impegnate da svincoli e incroci.

Le indicazioni di possibili varianti alla viabilità esistente, sia relative a modifiche di tracciato che ad adeguamenti di sede stradale, innesti con altre strade, immissione di nuova vegetazione etc., sono contenute nella Tav. 9 (9a - 9e) e Tav. 14 (14a - 14n).

Il tracciato della nuova viabilità prevista dal P. S. deve considerarsi puramente indicativo ed ha il valore di un corridoio di pertinenza largo ml. 100 con l'asse centrale coincidente con il tracciato riportato in cartografia, all'interno del quale è vietata qualsiasi edificazione.



I criteri da seguire e rispettare nella progettazione esecutiva delle infrastrutture viarie, sono i seguenti:

- Massima attenzione per la condizione geomorfologica del sito e del reticolo idrografico, da garantire con la predisposizione di indagini geologiche finalizzate soprattutto alla verifica della stabilità del tracciato, oltrechè per le testimonianze storiche, ambientali e naturali.
- Attenuazione della visibilità delle opere strutturali di contenimento e loro integrazione all'interno di una complessiva riconsiderazione e ridisegno ambientali che coinvolgano anche gli elementi del paesaggio circostante.
- Raccordi della sede stradale con il piano naturale di riferimento, attraverso scarpate naturali inerbite e integrate nel contesto ambientale con interventi di rinaturalizzazione operati sulla base di specifici progetti ambientali e paesaggistici.
- Individuazione puntuale delle piazzuole di sosta per gli autoveicoli da progettare dettagliatamente con individuazione dei tipi di pavimentazione, dei movimenti di terra per la creazione di dune verdi di schermatura, degli elementi di arredo e delle alberature.
- Massima integrazione e circolabilità della rete, attraverso un sistema di opportuni collegamenti e innesti che evitino strade a cul de sac; individuazione di una struttura gerarchica della viabilità.

La maglia viaria di antica formazione non potrà essere modificata nelle sue caratteristiche fondamentali: sviluppo, sezioni, sistemazioni a terra.

E' vieta comunque la chiusura delle strade vicinali e di interesse pubblico. L'eventuale deviazione del loro tracciato in prossimità delle abitazioni è ammessa solo per giustificati motivi e il tracciato di nuova formazione presenta caratteristiche tali da permettere una fruibilità almeno uguale a quelle preesistenti.

**L'Amministrazione comunale redigerà, nei modi che saranno stabiliti dal R.U., un elenco delle strade vicinali di interesse pubblico.**

Nei casi di ampliamento o rettifica dovranno essere salvaguardate per quanto possibile le piante esistenti e le siepi stradali.

Nei casi di ampliamento o rettifica le opere di sostegno dovranno essere ricostruite con tecnologie e materiali tradizionali.

Non è mai ammesso l'abbattimento di piante di alto fusto ubicate sulle banchine e sulle scarpate stradali.

I percorsi pedonali e le poste ciclabili dovranno rispondere ad un criterio di continuità che li rendano alternativi alla viabilità meccanizzata e protetti da essa. Il loro tracciato e le loro caratteristiche morfologiche e costruttive dovranno essere precisate in appositi progetti esecutivi improntati al massimo dettaglio.

Il P. S. individua alcune specifiche problematiche di tutela e di miglioramento del sistema infrastrutturale viario del territorio comunale. In particolare:

- Il tratto di rilevato ferroviario che attraversa la pianura nella zona di Sticciano Scalo, individuato come elemento costitutivo della struttura del paesaggio nella Tav. 7 e come Invariante Strutturale nella Tav. 12, deve essere conservato nella sua integrità ambientale, salvaguardando la presenza della vegetazione esistente.
- Adeguamento parziale e ridisegno delle diritture del Madonnino e della Provinciale per Civitella con miglioramenti della sede stradale e della sicurezza, con previsione di tratti di corsia di emergenza, piazzuole di sosta e integrazione di tratti lineari di alberature da valutare con appositi progetti ambientali e paesaggistici.
- Adeguamento e miglioramento della Strada del Quadrone ed in particolare nel tratto di attraversamento del torrente Gretano.
- Progettazione del tratto della Provinciale delle Collacchie, all'interno del centro urbano di Ribolla, finalizzata ad un mutamento concettuale e fisico della infrastruttura stessa e del suo spazio urbano. L'intervento di riconfigurazione di questa strada ha come obiettivo la riqualificazione dell'ambiente urbano ad essa riferibile ed il raggiungimento di adeguati livelli di vivibilità e sicurezza.
- Realizzazione di un aggiramento del centro di Roccastrada con un tratto di viabilità strettamente legato ad alcuni interventi di consolidamento edilizio e riqualificazione dell'insediamento esistente.
- Interventi di modesta integrazione della viabilità esistente nei centri urbani di Roccatederighi e Sassofortino, finalizzati ad una migliore percorribilità e fluidità della rete viaria esistente.

Per quanto riguarda l'edificabilità nei pressi di vie di grande comunicazione, al di fuori dei centri urbani nei limiti individuati nei Subsistemi insediativi di cui alla Tav. 15 (15a - 15e), dovranno essere osservate le distanze minime previste dal Regolamento di Esecuzione e Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16/12/92 n° 495) al Titolo II, art. 26, rivisto con D.P.R. 26/04/93 n° 147.

Le aree destinate a nuove stazioni di servizio dovranno essere individuate in zone immediatamente contigue ai centri abitati, lungo le principali vie di comunicazione, facendo particolare attenzione all'inserimento di tali impianti nel paesaggio ed evitando di collocarli all'interno di coni visuali di particolare pregio paesistico ambientale.

#### **Art. 14 - Reti tecnologiche idriche e fognarie e tutela delle falde idropotabili ed elettrodotti**

Le presenti norme contengono disposizioni relative alle seguenti infrastrutture a rete:

- Sistema fognario
- Rete idrica
- Impianti di depurazione

I tracciati delle suddette infrastrutture presenti nel territorio di Roccastrada sono riportati schematicamente nella Tav. 8 (8a - 8f).

Ogni intervento di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica a scopo residenziale e/o produttivo è subordinato alla presenza di un'adeguata rete infrastrutturale che assicuri una sufficiente dotazione idrica, garantisca il collegamento con il sistema di raccolta delle acque reflue e il loro trattamento finale per mezzo di impianti di depurazione.

Le reti tecnologiche esistenti dovranno essere verificate nella loro efficienza e completate nei loro tracciati fino alla definitiva opera di depurazione e alla separazione in acque nere e bianche.

La realizzazione di nuovi impianti di depurazione delle acque reflue avverrà sulla base di specifici progetti che ne garantiscano l'inserimento corretto nell'ambiente e nel paesaggio; i progetti dovranno essere estesi oltre l'area di intervento alle necessarie sistemazioni e rimodellamenti dei terreni circostanti, con indicazioni puntuali delle nuove alberature e cespugliature. Tali infrastrutture verranno localizzate nel territorio a seguito di studi di tipo geologico e idrogeologico che escludano, tra l'altro, aree soggette ad esondazioni.

Per quanto riguarda le urbanizzazioni a rete di interesse sovracomunale (elettrodotti e tubodotti) sia aeree che interrato, dovrà essere predisposto uno studio di impatto ambientale preventivo da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione comunale.

In caso di nuovi elettrodotti dovrà essere assicurato il rispetto delle distanze di sicurezza e dei limiti di esposizione per la popolazione, fissati dalla normativa vigente in materia con particolare riferimento al D.P.C.M. 23/04/92 e alle Normative Regionali vigenti in materia recante "Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati dalla frequenza industriale nominale (50 Hz), negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno.

Il P. S., in accordo con le indicazioni del P.I.T. e del P.T.C. provinciale, persegue l'obiettivo del massimo risparmio idrico a fini potabili attraverso la verifica e il ripristino della rete acquedottistica che ne riducano le eventuali perdite e attraverso la razionalizzazione dei consumi, limitando in massima misura gli sprechi e differenziando provenienza e qualità delle acque a

seconda degli usi. A questo scopo dovranno essere incentivate soluzioni tecniche per lo sfruttamento alternativo di acque meteoriche, di riciclo e depurate, per usi non potabili.

Al fine di preservare i corpi idrici utilizzati per scopi idropotabili dovranno essere stabilite limitazioni all'interno delle aree di immediata ricarica della falda idrica. Tali aree sono individuate puntualmente nella specifica Carta della Risorsa idrica e vulnerabilità dei suoli.

Qualora venissero operate nuove perforazioni di pozzi per scopi idropotabili dovranno essere individuate le relative aree sulle quali apporre tali limitazioni.

Di contro tali limitazioni decadranno con l'abbandono della captazione.

Attorno alle sorgenti o ai pozzi di captazione idropotabili, individuati nella tavola Tav. 8 (8a - 8f), dovrà essere individuata un'area di rispetto di ml. 100 di raggio, o comunque dovrà essere dimostrato con relazione tecnica, al momento del progetto esecutivo, la non diffusione degli inquinanti fino alla falda.

All'interno di tali aree dovranno essere rispettati i seguenti divieti:

- Dispersione o immissione in fosso di reflui, fanghi e liquami anche se depurati.
- Accumulo di concimi organici.
- Dispersione del sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade. Tali acque debbono essere raccolte dall'impianto fognario ed allontanate.
- Spandimento di pesticidi e fertilizzanti.
- Perforazione di altri pozzi.
- Discariche di qualsiasi tipo.
- Stoccaggio di rifiuti, reflui prodotto, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive.
- Centri di raccolta e rottamazione di autoveicoli.
- Pascolo, stazzo di bestiame, allevamenti e dimora di animali domestici.
- Qualsiasi modificazione dello stato dei suoli (livellamenti, apertura di sentieri e strade, scavi e riporti) potrà essere autorizzata solo se accompagnata da una perizia geologica che asseveri l'ininfluenza delle trasformazioni al naturale andamento delle percolazioni imbrifere.

### TITOLO III - Disciplina del territorio rurale

#### **Art. 15 - Definizioni e campo di applicazione**

Il *territorio rurale* del Comune di Roccastrada comprende tutto il territorio comunale ad esclusione di quelle aree contenute all'interno dei perimetri dei Subsistemi insediativi riportati nella Tav. 15 (15a - 15e) e del Subsistema infrastrutturale di Roccastrada Scalo Tav. 14 (14a - 14n). Esso

comprende il *territorio agricolo*, che è l'area ove vige la LR 64/95 e succ. mod. ed integr. ed altri territori la cui disciplina è dettata da regolamenti specifici, come le Riserve Naturali o le Aree di cava.

Le presenti norme sono relative al territorio agricolo ed attuano le disposizioni di cui alla L.R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni, oltre alle indicazioni contenute negli atti di pianificazione relativi al P.T.C. della Provincia di Grosseto.

### **15.1 - Articolazione del territorio agricolo**

Il territorio agricolo è suddiviso in due distinte aree: a funzione agricola esclusiva e prevalente e tra queste ultime quelle che hanno una forte connotazione ambientale, la cui disciplina si ricava dalla lettura delle norme di cui al successivo Titolo IV, relativo alla Disciplina degli Ambiti territoriali e dei Subsistemi ambientali.

La suddivisione delle aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola è stata evidenziata nella Tav. 13 e nella Tav. 14 (14a - 14n).

**Immobili con destinazione diversa da quella agricola, già presenti nelle aree suddette, saranno riconosciuti e normati nel successivo R.U.**

### **15.2 - Tipi di intervento possibili in zona agricola e soggetti legittimati ad attuarli**

Nelle zone agricole sono ammessi i seguenti interventi:

**A** - Nuova edificazione:

a<sub>1</sub> - residenza

a<sub>2</sub> - strutture a servizio del fondo

a<sub>3</sub> - strutture pertinenziali per le pratiche sportive e il tempo libero

a<sub>4</sub> - strutture per funzioni compatibili ed integrative dell'attività agricola

**B** - Riuso del patrimonio edilizio esistente:

b<sub>1</sub> - residenza

b<sub>2</sub> - strutture a servizio del fondo

b<sub>3</sub> - strutture pertinenziali per le pratiche sportive e il tempo libero

b<sub>4</sub> - strutture per funzioni compatibili ed integrative dell'attività agricola

Saranno ammessi nelle zone a prevalente funzione agricola

Nel caso di imprenditori agricoli gli interventi a<sub>1</sub>, a<sub>2</sub>, a<sub>3</sub>, a<sub>4</sub>, b<sub>1</sub>, b<sub>2</sub>, b<sub>3</sub>, b<sub>4</sub>.

Nel caso di proprietari non imprenditori agricoli gli interventi a<sub>2</sub>, a<sub>3</sub>, a<sub>4</sub>, b<sub>1</sub>, b<sub>2</sub>, b<sub>3</sub>, b<sub>4</sub>.

saranno ammessi nelle zone ad esclusiva funzione agricola

Nel caso di imprenditori agricoli gli interventi a<sub>1</sub>, a<sub>2</sub>, a<sub>3</sub>, b<sub>1</sub>, b<sub>2</sub>, b<sub>3</sub>, b<sub>4</sub>.

Nel caso di proprietari non imprenditori agricoli gli interventi a<sub>2</sub>, b<sub>2</sub>, b<sub>3</sub>, b<sub>4</sub>.

Per la definizione di imprenditore si rinvia a quanto stabilito nel PTC provinciale

### **15.3 Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale**

Il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.) di cui alle L.L.R.R. 64/95 e 25/97 dovrà essere firmato da tecnico abilitato e sarà predisposto secondo le seguenti prescrizioni:

#### A) Contenuti del Piano

- a) Una scheda di miglioramento paesistico-ambientale e idrogeologico in riferimento all'intera superficie aziendale contenente informazioni su caratteristiche fisiche, paesaggistiche, emergenze storico-archeologiche, caratteristiche del suolo e sottosuolo, vincoli paesaggistico-ambientali.
- b) Un elenco descrittivo delle costruzioni rurali e impianti fissi contenente le informazioni distinte in situazione ante e post opera su denominazione e destinazione d'uso, dati catastali e mappa, superficie totale, superficie utile, superficie del terreno ad esso riconducibile, Comune di appartenenza, località. Inoltre saranno elencati i fabbricati non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte dal programma riportandone la denominazione e destinazione d'uso, dati catastali, superficie totale, superficie utile.
- c) Per quanto concerne gli aspetti agronomici la relazione tecnica dovrà tenere conto del contesto territoriale in cui si trova l'azienda anche ai fini degli aspetti paesistico ambientali e nel prospettare il futuro assetto ambientale si dovranno mettere in evidenza tutti gli aspetti agronomici e tecnico-gestionali.

#### B) Parametri Agronomici

Il fabbisogno di manodopera per tipo di coltura agraria sarà definito da tabelle riportate già definite in sede di P.T.C. provinciale, che costituiranno un riferimento da cui ci si potrà discostare dietro adeguata motivazione da fornire in sede di PMAA. Al fine di adeguarsi alle diverse situazioni riscontrabili nel territorio in merito alla dimensione aziendale,

alla orografia, al tipo di coltivazioni e di attività connesse eventualmente praticate.

Sono altresì individuate le superfici minime fondiari di cui all'art. 3, comma 4:

- a) 0,8 Ha per colture ortoflorovivaistiche specializzate riducibili a 0,6 quando almeno il 50% delle colture è protetto in serra, nelle zone ad esclusiva funzione agricola, 1,0 Ha riducibili a 0,8 quando almeno il 50% delle colture è protetto in serra, nelle zone a prevalente funzione agricola.
- b) 3,0 Ha per vigneti in zona DOC e DOCG e frutteti in coltura specializzata, 6,0 Ha per gli altri vigneti.
- c) 4,0 Ha per oliveti in coltura specializzata e seminativo irriguo, nelle zone a prevalente funzione agricola, 8,0 Ha nelle zone ad esclusiva funzione agricola.
- d) 6,0 Ha per colture seminate, seminativo arborato, prato, prato irriguo nelle zone a prevalente funzione agricola, 8,0 Ha nelle zone ad esclusiva funzione agricola.
- e) 30 Ha per bosco ad alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto da frutto.
- f) 50 Ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato.

### C) Parametri paesistico-ambientali

Nella redazione e valutazione dei P.M.A.A. si seguiranno i seguenti criteri, parametri e indirizzi:

- a) Ubicare gli interventi proposti nel rispetto della maglia territoriale e podereale esistente e delle tradizioni insediative storicamente consolidate nel territorio.
- b) localizzare e configurare i nuovi manufatti in modo da conseguire aggregazioni significative con i fabbricati esistenti.
- c) adottare tipi edilizi e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive dell'intorno e del più ampio contesto ambientale.
- d) ottimizzare l'inserimento dei manufatti in rapporto al sistema delle acque superficiale sotterranee in base alla rete scolante e più in generale in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico.
- e) ottimizzare l'inserimento nel contesto paesistico e nel sistema delle emergenze storico-artistiche.

Saranno fornite le caratteristiche edilizie e morfologiche per i nuovi edifici a destinazione abitativa e per gli annessi agricoli da edificare previa giustificazione con il PMAA.

#### D) Interventi per la tutela e la valorizzazione ambientale

Ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. b) delle L.L.R.R. 64/95 e 25/97 saranno considerati interventi di miglioramento fondiario per la tutela e la valorizzazione paesaggistico-ambientale quelli tesi a:

- Eliminare ogni forma di degrado architettonico, paesaggistico ed ambientale
- Ripristinare o adeguare le infrastrutture esistenti
- Introdurre opere di difesa idrogeologica (dissesti, falde, sorgenti etc.), dal fuoco e da altri fattori di rischio
- Ottenere una corretta regimazione idraulica e un efficace smaltimento dei reflui e dei rifiuti
- Introdurre schermature arboree e arbustive a integrazione degli interventi edilizi costituite da specie autoctone e naturalizzate caratteristiche, non esotiche oltreché salvaguardare le strutture vegetazionali più rilevanti anche con specifici interventi di recupero (sugherete, leccete, biotopi etc.). Limitare l'espansione di specie indesiderate ed invadenti quali pino marittimo, ailanto, acacia
- Salvaguardare e ripristinare strutture storiche e architettoniche significative del paesaggio agricolo (antichi tracciati viari, fonti, seccatoi, muri a retta, alberature e vegetazione di interesse storico e paesaggistico)
- Ottimizzare l'inserimento dei manufatti in riferimento alla morfologia del suolo e alla viabilità rurale esistente
- Realizzare sistemazioni agrarie congruenti con quelle caratteristiche dell'intorno; in particolare saranno evidenziati quegli interventi di ripristino e manutenzione di sistemazioni agrarie tendenti a mantenere e/o migliorare la stabilità dei versanti e più in generale la regimazione idraulica, nonché alcune sistemazioni tipiche (lunettamenti, gradonamenti, terrazzamenti od altro)
- Migliorare le condizioni ambientali per la fauna selvatica, anche in relazione ad interventi entro le aziende faunistiche oppure concertati con gli Ambiti Territoriali di Caccia ( A.T.C.) o con gli organismi di gestione delle zone a divieto di caccia (parchi, riserve naturali, oasi, zone di ripopolamento e cattura)



#### E) Volumi massimi ammessi

I rapporti massimi tra volumi edilizi e superfici fondiari di cui all'art. 3, comma 5bis della L. R. 25/97 (rapporti fra edifici utilizzati per la conduzione del fondo e superfici fondiari) sono forniti nel rispetto delle indicazioni del PTC provinciale:

##### Per le zone ad esclusiva funzione agricola

- 750 mc/Ha di volumetria massima per colture ortoflorovivaistiche specializzate
  - 300 mc/Ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata
- 200 mc/Ha per oliveti in coltura specializzata e seminativi irrigui
  - 175 mc/Ha per colture seminate, seminativi arborati, prati e prati irrigui
- 15 mc/Ha per bosco ad alto fusto e misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto da frutto
  - 10 mc/Ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato

##### Per le zone a prevalente funzione agricola

- 350 mc/Ha di volumetria massima per colture ortoflorovivaistiche specializzate
- 200 mc/Ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata
  - 125 mc/Ha per oliveti in coltura specializzata e seminativi irrigui
- 70 mc/Ha per colture seminate, seminativi arborati, prati e prati irrigui
  - 6 mc/Ha per bosco ad alto fusto e misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto da frutto
- 4 mc/Ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato

#### F) Atto unilaterale d'obbligo

Per garantire l'omogeneità dei contenuti delle convenzioni e degli atti d'obbligo di cui all'art. 4, comma 6 della L. R. 25/97, verrà adottato un modello - tipo.

### **15.4 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente e non destinato a fini agricoli**

E' ammessa la demolizione e successiva ricostruzione di un manufatto edilizio variando la sua collocazione, mantenendo però inalterata la volumetria, la superficie coperta e l'altezza massima. Detta variazione è ammissibile esclusivamente per comprovate motivazioni geotecniche o nel caso di demolizioni dovute ad ampliamenti stradali. In ogni caso il fabbricato dovrà essere ricollocato nelle immediate vicinanze del preesistente sito.

Sono ammessi incrementi volumetrici per adeguamento igienico-sanitario e per accorpamento in unico manufatto edilizio di volumetrie esistenti in aderenza o in comunione tra loro, a condizione che l'incremento sia non superiore a 30 mc con un massimo di 9 mq di nuova superficie e di 2,7 ml di altezza media.

Nei casi indicati dagli art. 5bis e 5ter della L. R. 25/97 (interventi su edifici a destinazione non agricola, interventi per cambio di destinazione d'uso) le aree di pertinenza delle strutture di supporto all'agricoltura esistenti dovranno essere almeno pari a:

- Dieci volte la superficie coperte nella zone ad esclusiva funzione agricola
- Cinque volte la superficie coperta nelle zone a prevalente funzione agricola

Per i restanti edifici esistenti a destinazione produttiva, per il tempo libero etc. le aree di pertinenza dovranno essere almeno pari a:

- Venticinque volte della superficie coperta nelle zone ad esclusiva funzione agricola
- Quindici volte la superficie coperta nelle zone a prevalente funzione agricola.

Gli interventi di recupero che comportino il mutamento della destinazione agricola degli edifici sono subordinati all'effettuazione di interventi di sistemazione ambientale concepiti e attuati secondo i criteri di cui ai punti 3 e 4 del presente articolo qualora la pertinenza del fabbricato oggetto d'intervento sia superiore ad Ha 1.

La pertinenza minima di un edificio da sottoporre a sistemazione ambientale perché vi possano essere effettuati interventi di recupero con mutamento della destinazione agricola è pari a:

- Venti volte la superficie coperta nelle zone ad esclusiva funzione agricola
- Dieci volte la superficie coperta nelle zone a prevalente funzione agricola

### **15.5 - Strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero**

Sono definibili come tali quelle strutture ad esclusiva destinazione privata (piscine, campi da tennis e simili) di pertinenza di una residenza o di una attività ricettiva e/o agrituristica.

La progettazione dovrà garantire l'inserimento di tali strutture nel territorio con le minori alterazioni possibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico per cui saranno richieste valutazioni specifiche.

Tali strutture dovranno essere edificate nella misura massima di 1 per ogni unità abitativa e per le piscine la superficie della vasca non dovrà superare mq. 80, salvo che sia realizzata in virtù di un programma di ospitalità agrituristica, per cui nel Reg.to Urbanistico sarà prevista una maggiore dimensione massima. Saranno specificate le caratteristiche dell'invaso, le colorazioni e le pavimentazioni, altezze massime rispetto al preesistente piano di campagna e le caratteristiche di eventuali strutture accessorie. L'approvvigionamento idrico delle piscine non dovrà, in alcun modo, dipendere dalla rete acquedottistica comunale nè da falde idropotabili. Sarà consentita la realizzazione di vasche e laghetti per pesca sportiva, piccoli allevamenti, attività venatoria ecc..., limitando il n° di realizzazioni ad 1 per ogni azienda agraria. Tale realizzazione sarà prevista nella relazione per l'esercizio delle attività agrituristiche che sarà presentata dal richiedente ai sensi della LR 76/94 e succ. mod. Nel Regolamento Urbanistico saranno precisate le dimensioni massime raggiungibili e le caratteristiche che dovrà assumere il piccolo vaso ; in particolare l'approvvigionamento idrico dovrà essere garantito dalla naturale dotazione dell'area, previo razionale sfruttamento di impluvi o di acque sorgive; per la realizzazione sarà presentato un progetto che terrà conto di tutti gli aspetti tecnici e comprenderà la minimo a modificazione degli assetti preesistenti.

#### **15.6 - Annessi rurali per proprietà che non costituiscono azienda agricola**

E' ammessa l'edificazione di annessi rurali nelle proprietà che non costituiscono azienda agricola, a meno di specifici divieti indicati all'interno dei singoli Subsistemi, con i limiti sotto previsti:

A) volume sino a mc. 100 alle seguenti condizioni.

    superf. minima   mq. 2000 vigneto, orto o frutteto

    "                   mq. 3000 oliveto

    "                   mq. 6000 seminativo

B) volume sino a mc. 200 alle seguenti condizioni.

    superf. minima   mq. 6000 oliveto , vigneto, orto o frutteto

    "                   mq. 20000 seminativo

In ogni caso è' esclusa dal computo la superficie boscata.

Per fondi con diverso ordinamento colturale la superficie minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti

ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici minime previste.

Saranno fornite le caratteristiche, le modalità costruttive ed i materiali ammessi per la edificazione degli annessi.

L'intervento edilizio sarà giustificato con la presentazione di un piano in cui saranno evidenziate la situazione attuale ed in programma della piccola proprietà interessata (destinazioni colturali, dotazioni di attrezzatura, eventuali volumi edificati già presenti, esatta consistenza della proprietà). Tale piano sarà oggetto di una istruttoria agronomica condotta dall'Amm. ne Comunale e gli interventi ivi previsti costituiranno il riferimento per l'atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere.

- I terreni le cui superfici sono computate ai fini della edificazione di tali annessi rurali, non dovranno essere stati frazionati in epoca posteriore ad una data prestabilita e, se frazionati, manterranno tale inedificabilità per 10 anni.

#### **15.7 - Aree boscate**

La presente norma si riferisce alle superfici boscate individuate nella tav. 14 (14a - 14n) del P.S.

Nel caso di incoerenza tra cartografia e realtà dei luoghi si specifica che è considerata superficie boscata quella definita nel PTC provinciale. Per queste aree sono stabiliti gli interventi vietati e quelli consigliati;

##### Interventi vietati

Saranno vietati interventi di riduzione delle superfici boscate non giustificate da particolare esigenze preventivamente autorizzate od operazioni forestali non corrette. E' vietato il campeggio salvo che nelle aree autorizzate ed anche qualsiasi forma di nuova edificazione nei terreni boscati, ancorchè percorsi dal fuoco.

##### Interventi consigliati

Saranno consigliati alcuni interventi ai fini del miglioramento della gestione del patrimonio forestale.

#### **15.8 - Usi civici**

Le proprietà collettive, cosiddette demani civici, di proprietà delle Amministrazioni Separate dei Beni di Uso Civico (A.S.B.U.C.) presenti nel Comune di Roccastrada, sono beni in cui si esplica l'interesse pubblico delle comunità locali.

Sui terreni di proprietà privata gravati da uso civico da liquidare ai sensi della L. 1766/27 e del Reg. to 322/28, sino all'avvenuta affrancazione dei diritti civici, non si potranno prevedere destinazioni urbanistiche diverse da quella agricola, salvo destinazioni già esistenti alla data della dozione del presente P. S.

I demani civici, formati a seguito di scorporo dei terreni gravati o di acquisto da parte dell'A.S.B.U.C., potranno essere alienati od affidati in concessione solo nei casi previsti dalla legge e dietro l'espletamento delle relative pratiche autorizzative nei confronti dell'Autorità Amministrativa competente (oggi Regione Toscana).

Si individua come strategica la gestione programmata nei demani civici, delle terre di categoria A, mediante uno specifico piano di utilizzazione.

I Demani civici e le terre gravate da usi civici sono individuati nella Tav. 2b, che sarà aggiornata tramite le informazioni fornite dalle ASBUC in merito alle variazioni di consistenza del loro demanio.

### **15.9 - Serre e manufatti precari**

#### **1 - Serre**

Nel caso di colture protette, le strutture poste a loro protezione si distinguono in:

- Piccole strutture provvisorie: basse coperture su singole piante o file, realizzate con materiale plastico, anche sorretto da archetti metallici o simili, che possono essere realizzate senza alcuna comunicazione.
- Strutture precarie: tunnel o simili con scheletro in metallo od altro materiale asportabile, semplicemente poggiate a terra e copertura in P.V.C. e comunque con caratteristiche di precarietà ai sensi del successivo punto 2, che permangono per un periodo inferiore all'anno nello stesso sito. Tali strutture possono essere realizzate previa comunicazione al Sindaco ai sensi del successivo punto 2 se realizzate in territorio a prevalente funzione agricola; non dovrà essere fornita alcuna comunicazione nel caso di territorio ad esclusiva funzione agricola.
- Strutture permanenti: tunnel o serre costituite da struttura metallica, in muratura o in legname o materie plastiche e copertura in materie plastiche o vetro, che comunque restino posizionate per più annate agrarie nello stesso sito. Tali strutture, equiparate ad annessi rurali, potranno essere realizzate previa redazione di un P.M.A.A. solo nelle zone ad esclusiva funzione agricola.

#### **2 - Manufatti precari**

Sono considerati tali quelle strutture da edificare per precise esigenze produttive, in materiale leggero semplicemente appoggiate a terra, che non modifichino lo stato dei luoghi e per le quali sono consentite esclusivamente opere di ancoraggio. Tali manufatti potranno essere installati previa comunicazione al Sindaco nella quale si attestino le esigenze produttive che ne richiedono il posizionamento; nella comunicazione saranno specificate caratteristiche, dimensioni e collocazione del manufatto. Saranno dichiarati: il rispetto delle norme di riferimento, il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno, e l'impegno alla rimozione del manufatto stesso a termine del periodo di utilizzazione fissato.

### **15.10 - Attività agrituristiche**

Le attività agrituristiche sono disciplinate dalla L. R. 76/94 e successive modifiche e integrazioni.

In riferimento all'art. 6 della suddetta legge, punto 1a), è consentito il superamento dei parametri stabiliti dalla legge (15 camere, 30 posti letto), sino al limite raggiungibile con la redazione del piano aziendale per lo svolgimento delle attività agrituristiche e comunque non oltre il tetto di posti letto stabilito in sede di PTC Provinciale per le aree svantaggiate e per le altre aree. Tale norma non vale per le aree ad esclusiva funzione agricola e si potrà applicare nei sottoelencati Subsistemi ambientali:

- nell'intero Ambito territoriale A - Collina boscata
- B1 - B2a - B2b - B2c - B3 - B7
- nell'intero Ambito territoriali D - Monte Leoni

Per quanto riguarda l'ospitalità in spazi aperti, oltre a quanto disposto e previsto all'art. 6, comma 1, punto b) della L. R. 76/94 e successive modifiche e integrazioni, l'attività è consentita nei sottoindicati Subsistemi ambientali:

- nell'intero Ambito territoriale A - Collina boscata
- B1 - B2a - B2b - B2c - B6 - B7

Ad integrazione di quanto previsto all'art. 9, comma 3, della L. R. si prescrive che la sistemazione delle aree da destinarsi a campeggio dovrà risultare, in ogni dettaglio, una specifica progettazione delle infrastrutture tecnologiche e ambientali e dovrà essere precisato l'inserimento dell'intervento nel contesto naturale.

### **15.11 - Viabilità storica**

Nella Tav. 3 sono individuati alcuni tratti di viabilità storica da ripristinare. Tale ripristino potrà essere attuato da iniziativa pubblica a privata e dovrà essere previsto nel contesto di un adeguato progetto di restauro e valorizzazione di antiche testimonianze esistenti (fontanili ecc.)

#### **15.12 - Attività integrative ed impianti per golf**

Si intendono per attività integrative quelle di tipo commerciale od artigianale aventi ad oggetto prodotti grezzi o trasformati, merci o manufatti legati inequivocabilmente alla tradizione ed alla cultura del nostro territorio, nonché alle attività ricettive che rinnovano la tradizione delle locande rurali. Sarà consentita la edificazione di nuovi volumi per la realizzazione di attività integrative, comunque collegate al mantenimento di una attività agricola intesa nella sua accezione più ampia di attività economica e di presidio e mantenimento del territorio.

Nel Regolamento Urbanistico saranno specificate le dimensioni massime raggiungibili da tali attività ed il rapporto che dovrà essere rispettato tra la dimensione delle attività integrative e l'attività agricola, non necessariamente legata alle superfici minime fondiari di cui al punto 15.3B. Comunque non si potrà edificare oltre i 200 mq. di superficie coperta e l'ospitalità massima prevista non potrà superare i 50 posti letto.

Nel Regolamento Urbanistico sarà altresì dettata la disciplina da osservare per la realizzazione dei nuovi volumi destinati ad attività integrative, tenendo conto che l'intervento dovrà essere concepito esclusivamente come momento di riqualificazione nel contesto di strutture preesistenti e rispettare tipologie insediative, aggregative e costruttive tipiche dell'intorno rurale, evitando la realizzazione di episodi edificati isolati ed in contrasto con esso.

Tali attività saranno comunque vietati nei subsistemi A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, A<sub>3</sub>, A<sub>4</sub>, A<sub>5</sub>, A<sub>6</sub>, A<sub>7</sub>, B<sub>2a</sub>, B<sub>2b</sub>, B<sub>2c</sub>, B<sub>3</sub>, B<sub>4</sub>, B<sub>5</sub>, C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub>, C<sub>3</sub>, D<sub>1</sub>.

Non sono individuati impianti sportivi omologati per lo svolgimento del golf a 18 buche. Eventuali campi "pratica" e campi "promozionali" fino a 9 buche saranno realizzabili mediante adozione di variante urbanistica ai sensi dell'Art. 1, 4° comma della L.R. 64/95 e succ. mod.

Nel regolamento Urbanistica saranno definiti criteri e parametri per l'individuazione di tali aree e la realizzazione delle strutture di servizio (club-house) e degli annessi tecnici considerando che si dovrà

prioritariamente riutilizzare il patrimonio edilizio esistente ed, in alternativa, prevedere nuova edificazione entro una volumetria massima di 2.000 mc.

#### TITOLO IV - Disciplina degli Ambiti territoriali e dei Subsistemi Ambientali

##### **Art. 16 - A - Ambito territoriale della Collina Boscata**

Copre la fascia settentrionale del territorio comunale, quella caratterizzata dalla maggiore altitudine, andando dai mt. 500 s.l.m. fino ai mt. 797 s.l.m. del Monte Alto.

E' una zona quasi totalmente occupata da boschi e con scarsissima attività agricola e residenziale.

Preponderante è la pratica silvi-colturale che è testimoniata anche da una diffusa presenza degli Beni civici, tradizionale segno di legame dell'uomo con le attività del bosco.

La valle del Farma e tutto il sistema ambientale che ad esso si riferisce, costituisce la massima emergenza ecologica di quest'area, per l'unicità delle presenze vegetazionali e faunistiche; per l'assoluta incontaminazione delle sue risorse ambientali; per le testimonianze ancora rintracciabili di un importante sistema produttivo legato alla energia idrica (antiche ferriere, mulini etc.).

Sono testimonianza di questa grande specificità le due Riserve naturali de La Pietra e del Farma e la classificazione di gran parte di questo territorio come Aree protette di cui alla D.C.R. 296/88.

In località "Le Fabbriche di Piloni" esiste una vasta area dismessa di escavazione del caolino che è stata parzialmente destinata a struttura ricettiva. L'area di escavazione e l'intero impianto di infrastrutture un tempo destinate alla produzione hanno provocato forti danni all'ambiente, per via della mancanza di adeguati interventi di ripristino morfologico e vegetazionale, al punto da rendere quella parte del territorio completamente estranea al proprio contesto. Altre forti emergenze riconoscibili in questo Ambito sono il Sassoforte e i rilievi del Monte Alto, caratterizzati dai grandi affioramenti di trachite di origine vulcanica.

Sono piuttosto rari gli insediamenti: unica eccezione il centro urbano di Torniella, dal forte carattere urbano e architettonico, e quello di Piloni; lungo la Val di Farma, è ubicato il castello ottocentesco del Belagaio.



## 1 - Subsistema ambientale A1 - Valle del Farma

### Unità di paesaggio R4 (R4.1) - R1 (R1.4)

#### A.R.P.A. N.7 - N.10

Area collinare boscata insistente sui bacini idrografici del Farma e Farmulla. Al suo interno sono presenti le Riserve naturali de La Pietra e del Farma l'area è caratterizzata da emergenze geologiche come gli affioramenti carboniferi e permici, tra le rocce più antiche conosciute in Italia. La vegetazione è costituita prevalentemente da cerri, castagni e carpini; sono presenti aree rifeestate a *Pinus pinaster*.

Si segnalano specie erbacee di notevole interesse:

(il *Lupinus Grecus*, di cui La Pietra è la stazione conosciuta più settentrionale, l'*Asperium septentrionale*, *Gnista sagittalis* e *tinctoria*; oltre a stazioni di *Taxus* baccata lungo il torrente Farma).

Si segnalano anche interessanti presenze faunistiche (il toporagno nano, la lontra, il gatto selvatico, il falco *subbuteo*, l'astore, lo sparviero, il tritone alpestre e la salamandrina dagli occhiali).

Tutti questi elementi testimoniano del grande valore scientifico-naturalistico e dell'equilibrio ecologico che caratterizza tutta la Val di Farma.

Il P. S. dà le seguenti prescrizioni:

E' vietata qualsiasi forma di nuova edificazione con l'eccezione degli interventi legati al recupero ambientale e alla riqualificazione delle attività minerarie della cava di caolino in località "Le Fabbriche di Piloni".

E' vietata la realizzazione di serre anche temporanee.

E' vietata la costruzione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero con l'eccezione degli interventi legati al recupero ambientale e alla riqualificazione delle attività minerarie della cava di caolino in località "Le Fabbriche di Piloni".

Solo per iniziativa pubblica potranno essere realizzati nuovi volumi da destinare a strutture di ristoro e servizio per la Riserva naturale della Pietra, da ubicare in località Regoni.

Tali nuove costruzioni dovranno essere oggetto di una approfondita progettazione d'insieme che dimostri la piena compatibilità del manufatto con l'ambiente e il paesaggio circostante, la sua stretta rispondenza alle esigenze e preveda, con dettagliate informazioni, le modalità della costruzione e della complessiva sistemazione del suo immediato intorno.

Il recupero della ex cava de La Pietra potrà essere effettuato, con finalità didattiche turistiche, attraverso un progetto di recupero ambientale strettamente limitato all'area di escavazione che ne garantisca la messa in sicurezza dei versanti; un progetto che specifichi nei dettagli i movimenti di terra necessari, l'impianto di specie arboree e arbustive ad integrazione di quelle esistenti con

specificazione delle specie introdotte; i materiali delle pavimentazioni, dei muretti, delle recinzioni e l'eventuale costruzione, per iniziativa pubblica, di un modesto volume strettamente legato alle finalità ed esigenze dell'area.

Per il recupero edilizio delle ex ferriere ed ex mulini, ubicati lungo il corso del Farma e dei suoi affluenti, oltre a quanto indicato all'art. 12, si prescrive la presentazione preventiva di una completa documentazione storica, fotografica e di rilievo delle strutture e dei materiali, estesa non soltanto agli edifici, ma a tutto il complesso di aree, annessi e strutture complementari, funzionali alle originarie attività di quei manufatti.

Gli obiettivi generali di una valorizzazione delle risorse naturali e storico culturali del territorio, da legarsi ad uno sviluppo in termini economici ed occupazionali nel settore terziario legato alla ricettività e ai servizi del turismo, forniscono motivazione alle seguenti previsioni relative all'area degradata di "Le Fabbriche di Piloni" (ex cava di caolino):

- a) progressiva riqualificazione dell'intera area un tempo destinata alle cave di caolino, attraverso interventi di ripristino delle aree degradate;
- b) ampliamento equilibrato della zona estrattiva sulla base di progetti e programmi di ripristino delle aree oggetto di escavazione;
- c) interventi di riqualificazione ambientale e infrastrutturale dell'intera zona con ricomposizione degli assetti vegetazionali, progettazione di attrezzature e servizi destinati alla ricettività, alle attività sportive e al tempo libero;

**d) ripristino della vecchia viabilità comunale di Torniella con la condizione che tale intervento non interessi aree boscate.**

Il Regolamento Urbanistico individuerà nel dettaglio la perimetrazione delle aree e fornirà indicazioni per l'edificazione e per gli interventi di coltivazione e ripristino delle zone di escavazione. La nuova edificazione relativa all'area dell'ex Caolino d'Italia in località "Le Fabbriche di Piloni" non dovrà superare la superficie utile complessiva di mq. 4.800.

## **2 - Subsistema ambientale A2 - Torniella / Piloni**

### **Unità di paesaggio R4 (R4.1)**

Costituisce un' "isola" al centro dell'ampio sistema boscato, di grande pregio ambientale, della Val di Farma.

Si tratta di un territorio minutamente parcellizzato nei tipici appezzamenti delle proprietà periurbane (piccoli campi coltivati, orti, etc.): la maggior parte degli appezzamenti è inferiore ai cinque ettari con un consistente nucleo di proprietà inferiori ad un ettaro. La struttura rurale consolidatasi in questa zona, e in particolare attorno ai nuclei di Torniella e Piloni, con le sistemazioni e regimazioni dei terreni, le piccole infrastrutture di servizio, gli edifici modesti ma significativi dei seccatoi, il sistema dei percorsi, hanno costruito un

paesaggio che dovrà essere tutelato e conservato, favorendone accuratamente la continuità produttiva.

Si prescrive la conservazione di tutti gli edifici ed elementi infrastrutturali caratteristici dell'ordine agricolo preesistente e costituenti la struttura del paesaggio.

Le richieste di trasformazione nel territorio agricolo dovranno contenere un'ampia documentazione sullo stato dei luoghi e informare dettagliatamente della presenza di tutti i manufatti legati alla struttura dell'assetto agricolo ; la progettazione relativa sia a nuovi edifici che alla trasformazione degli esistenti, dovrà tenere dovuto conto di tali presenze, conservandole e, se necessario, recuperandole.

E' ammessa la costruzione di piscine private solo se configurabili, nelle forme e nei materiali, a strutture agricole tradizionali come fontoni, pescaie e simili. Dovranno essere utilizzati esclusivamente materiali costruttivi già presenti in loco, escludendo l'uso delle guaine impermeabilizzanti in vista e di qualsiasi altro materiale di finitura di produzione standardizzata.

### **3 - Subsistema ambientale A3 - Belagaio**

#### **Unità di paesaggio R4 (R4.1)**

##### **A.R.P.A. N.10**

Ambito territoriale coltivato e abitato all'interno della grande area boscata a cavallo tra la valle del Farma, a settentrione, e le valli del Gretano e del Lanzo, a meridione.

Fra gli insediamenti presenti spiccano il monumentale castello di Belagaio e la fattoria di Casanuova, oltre al podere Lanzo, ex proprietà Ente Maremma.

Si riconosce al suo interno una agricoltura estensiva di pascoli e colture cerealicole, insieme a piccole coltivazioni di olivi.

E' una zona di elevati valori naturalistici tanto è vero che parte di essa è inserita nella Riserva naturale del Farma e classificata zona D nel sistema regionale delle Aree protette.

Il complesso immobiliare del Belagaio è di proprietà demaniale.

Il P. S. prescrive la piena tutela e difesa degli assetti vegetazionali, faunistici e il controllo idrogeologico del territorio.

E' vietata qualsiasi forma di nuova edificazione.

E' vietata la realizzazione di serre anche temporanee.

E' vietata la costruzione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero.

L'intero insediamento del Castello di Belagaio e le attrezzature rurali ad esso riferibili possono essere oggetto di una progettazione finalizzata al pieno

recupero degli spazi, da destinarsi ad attività turistico-didattiche, scientifiche, di accoglienza, convegnistiche e centro studi.

#### **4- Subsistema ambientale A4- Valle del Lanzo**

##### **Unità di paesaggio R4 (R4.1)**

##### **A.R.P.A. N.10**

Area boscata che costituisce il versante meridionale delle colline di contenimento della valle del Farma, afferenti al bacino idrografico del torrente Lanzo.

E' parzialmente inserita all'interno della Riserva naturale del Farma; ne rispecchia, in massima parte i caratteri e i valori, sia per le peculiarità vegetazionali che faunistiche.

E' un'area pressochè priva di insediamenti, a testimonianza della storica inesistenza di attività economiche rurali.

Unica preesistenza di rilievo è costituita dal Molino Ornate sul Lanzo

E' vietata qualsiasi forma di nuova edificazione.

E' vietata la realizzazione di serre anche temporanee.

E' vietata la costruzione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero.

Per il recupero edilizio dell'ex Molino Ornate, oltre a quanto indicato all'art.12 delle presenti Norme, si prescrive la presentazione preventiva di una completa documentazione storica ,fotografica e di rilievo delle strutture e dei materiali, estesa non soltanto agli edifici, ma a tutto il complesso di aree, annessi e strutture complementari funzionali alla antica attività produttiva di quel manufatto.

I tratti dell'antico muro a secco in pietra che segna il confine tra il Comune di Roccastrada e quello di Civitella dovranno essere preservati e ripristinati laddove danneggiati. Il loro recupero è da considerarsi "intervento di miglioramento fondiario per la tutela e la valorizzazione paesistico-ambientale" ai sensi del TITOLO III delle presenti Norme.

#### **5 - Subsistema ambientale A5 - Alta Valle del Gretano**

##### **Unità di paesaggio R4 (R4.1)**

Area prevalentemente boscata, con rari appezzamenti a pascolo e seminativo. In località Leccioni, presso il fosso Seguentina, si segnalano alcuni lecci monumentali da tutelare con apposito vincolo.

Si trovano numerose testimonianze delle antiche attività economiche legate alle risorse del bosco, come gli ex seccatoi lungo la strada vicinale del Pazingo.

All'interno delle ex cave di caolino è attiva una struttura ricettiva che ha parzialmente riutilizzato gli edifici della attività estrattiva.

Il P.S. prescrive la piena tutela e difesa degli assetti vegetazionali, faunistici e il controllo idrogeologico del territorio.

E' vietata la realizzazione di serre, anche temporanee.

E' vietata la costruzione di nuove strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero con esclusione di piscine con le caratteristiche specificate nel Subsistema ambientale A2 - Torriella Piloni.

Le strutture che ospitavano i seccatoi e costituiscono una importante testimonianza di cultura materiale, possono essere recuperati con le forme, le dimensioni e i materiali originari, nel rispetto di tutti i caratteri tipo-morfologici, finalizzandoli ad attività rurali o complementari alla agricoltura.

Gli alberi monumentali posti in località Leccioni, presso il fosso Seguentina, devono essere tutelati in quanto emergenze di grande valore paesaggistico-ambientale.

## **6 - Subsistema ambientale A6 - Monte Alto**

### **Unità di paesaggio R4 (R4.1)**

#### **A.R.P.A. P.9**

Piccolo sistema collinare formato dai rilievi di Monte Altino (732 mt.), Poggio al Romito (738 mt.), Monte Alto (794 mt.) e Poggio ai Tuoni (731 mt.); divide la Val di Farma dall' Ambito territoriale della Collina coltivata che digrada fino alla pianura.

Si tratta di una grande emergenza paesaggistica e ambientale; è un'area quasi completamente ricoperta da boschi, priva di insediamenti umani significativi, limitati a poche case poderali dislocate sulla fascia a minore altitudine, lungo la Strada Statale 73.

Una peculiarità della vegetazione sul versante di levante è costituita dalla diffusione di cospicue masse di castagneti, probabilmente legate agli affioramenti di rocce vulcaniche di cui è ricca la zona.

Il P. S. prescrive la piena tutela e difesa degli assetti vegetazionali, faunistici e il controllo idrogeologico del territorio.

E' vietata qualsiasi forma di nuova edificazione.

Per gli edifici esistenti destinati a residenza, ad esclusione di quelli individuati nella schedatura di cui all'art. 12 delle presenti Norme, è consentito un ampliamento "una tantum" di mc. 100.

E' vietata la realizzazione di serre, anche temporanee.

E' vietata la costruzione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero.

## **7 - Subsistema ambientale A7 - Sassoforte**

### **Unità di paesaggio R1 (R1.4)**

#### **A.R.P.A. P.8**

Emergenza paesaggistica e ambientale di grande rilevanza costituita dal rilievo del Sassoforte (789 mt.) e di Cacciagallo (754 mt.).

Si tratta di un ambito quasi totalmente boscato e privo di insediamenti umani, con esclusione di case poderali dislocate sulla frangia di contatto con la collina coltivata.

Si rileva come peculiarità degli assetti vegetazionali, la presenza di castagneti da frutto, evidentemente favoriti dalla natura vulcanica del luogo, verso sud, e di una faggeta ubicata a nord del Sassoforte. Va sottolineata la presenza di esemplari di castagni plurisecolari.

L'area riveste anche un notevole interesse archeologico dovuto alla presenza dei significativi resti del complesso fortificato databile attorno al 1100, di proprietà della dinastia degli Aldobrandeschi, distrutto nel XIV secolo dai senesi e ridotto a piccolo villaggio.

Altro motivo di valore e interesse della zona è costituito dalle numerose tracce lasciate nell'ambiente, e stratificatesi nei secoli, relative ai percorsi lastricati, muri a secco, sistemazioni del terreno, seccatoi etc., legati alle attività di sfruttamento delle risorse del bosco.

L'area è particolarmente ricca di sorgenti d'acqua, una delle quali alimenta l'acquedotto di Torniella - Piloni.

Il P. S. prescrive la piena tutela e difesa degli assetti vegetazionali, faunistici e il controllo idrogeologico del territorio.

E' vietata qualsiasi forma di nuova edificazione.

Per gli edifici esistenti destinati a residenza, ad esclusione di quelle individuate nella schedatura di cui all'art. 12 delle presenti Norme, è consentito un ampliamento "una tantum" di mc. 100.

Il recupero dei manufatti, quali muri a retta, particolari sistemazioni del terreno, percorsi lastricati, oltre agli interventi tesi alla tutela e alla conservazione degli assetti vegetazionali (castagneti da frutto e faggete) sono da considerarsi "intervento di miglioramento fondiario per la tutela e la valorizzazione paesistico-ambientale" ai sensi del TITOLO III delle presenti Norme.

Gli ex seccatoi possono essere recuperati con le forme, le dimensioni e i materiali originari, nel rispetto di tutti i caratteri tipo-morfologici, finalizzandoli ad attività rurali o complementari all'agricoltura.

L'area archeologica del Sassoforte sarà delimitata e normata specificamente in sede di Regolamento Urbanistico, al fine di favorirne il restauro e il completo recupero, oltre alla complessiva sistemazione dell'area di pertinenza.

E' vietata la realizzazione di serre anche temporanee.

E' vietata la costruzione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero.

#### **Art. 17 - B - Ambito territoriale della Collina coltivata**

Parallelo alla fascia di territorio classificata come Collina boscata, l'Ambito territoriale della Collina coltivata occupa la parte centrale del territorio comunale e si sviluppa altimetricamente dalla quota di 520 mt. s.l.m. fino a quella di 50 mt., all'inizio cioè della pianura che si estende fino alla costa.

Questa seconda fascia è solcata, in direzione nord-sud, da numerosi corsi d'acqua che formano altrettante valli, parallele una all'altra, e che costituiscono dei veri e propri cunei boscati che interrompono la continuità delle coltivazioni agricole.

Procedendo da ovest verso est, si trova la valle del Follonica, del Ribolla, dell'Asina, del Bai e del Gretano.

Il territorio è caratterizzato da una fitta trama di piccoli appezzamenti coltivati, soprattutto a vite e a olivo, interrotti da parti boscate disseminate a "pelle di leopardo", a testimonianza della densa presenza umana, che si è insediata in epoca medioevale su queste colline, coltivandole e arricchendole di numerosi insediamenti urbani.

I principali di essi sono ubicati nelle parti più elevate di questa zona, in corrispondenza di potenti affioramenti di roccia di origine vulcanica : Montemassi, Roccatederighi, Sassoforte e Sassofortino, Roccastrada.

Non inferiore è l'importanza di altri insediamenti, ubicati nelle zone più basse, probabilmente lungo antiche vie di comunicazione, come la Pieve di Caminino, l'Abbazia di Giugnano, Litiano, Castello della Civitella etc..

La presenza umana si completa con un sistema insediativo costituito da poderi sparsi serviti da strade di crinale e di valle procedenti da monte a valle.

Questa parte del territorio ha una forte valenza anche sotto il profilo paesaggistico, e specialmente del paesaggio agrario. Costituisce infatti lo splendido fondale di tutta la piana del Bruna e il riferimento visivo per chiunque percorra, in ogni direzione, le strade che attraversano il territorio.

Alcune strade sono veri e propri percorsi-osservatorio del paesaggio. Tra queste vanno ricordati alcuni tratti della Strada di Meleta, la Strada del Peruzzo e vari tratti della Strada statale 73.

Intorno a Montemassi la perfezione estetica del paesaggio rurale raggiunge uno dei punti certamente più alti.

Da un punto di vista della produzione agricola questa porzione di territorio costituisce una realtà economicamente debole e legata prevalentemente all'autoconsumo. Sono infatti pochissime le aziende di dimensioni e consistenza economica di una qualche rilevanza.

Sul limite della collina con la pianura si trova il centro di Ribolla, nato attorno alle attività minerarie sviluppatesi particolarmente tra la fine del 1800 e la metà di questo secolo.

E' la principale frazione di Roccastrada e certamente la più vitale, sia dal punto di vista economico che demografico.

Le cave di gesso ubicate lungo la valle del Bai, pur rappresentando un'importante attività economica che assicura una certa occupazione, costituiscono certamente uno dei momenti di maggiore degrado sia dal punto di vista idrogeologico che paesaggistico.

## **1 - Subsistema Ambientale B1 - Colline centrali**

### **Unità di paesaggio R5**

Costituisce il vero "cuore" del territorio di Roccastrada. Si caratterizza per l'andamento continuo delle curve collinari, solcate in senso longitudinale dalle profonde valli dei corsi d'acqua che precipitano verso il mare e dal sistema viario che tiene collegata tutta la rete podereale organizzata lungo i crinali.

E' la zona in cui la forma del paesaggio agrario assume il massimo grado di qualità e peculiarità. Si tratta infatti di un territorio suddiviso in numerose proprietà, fittamente coltivato quasi esclusivamente a vigneto e uliveto, inframezzato da zone boscate, soprattutto boschi cedui, a dimostrazione del radicamento storico della presenza umana in questa fascia. Tale presenza è testimoniata dal ricco patrimonio di edifici che caratterizza tutta la zona e dal fatto che qui si trovino alcuni dei più notevoli e significativi insediamenti storici del territorio: Roccastrada, Sassofortino e Roccastrada.

Dal punto di vista economico si tratta di una agricoltura priva di solida struttura produttiva, più legata alle necessità familiari che alla produzione di mercato.

Tolte pochissime realtà aziendali si tratta infatti di un'agricoltura prettamente di autoconsumo.

Questa realtà economica porta inevitabilmente di riflesso ad una generale crisi di assetti economici e sociali, oltre che di mantenimento e conservazione degli assetti infrastrutturali, paesaggistici e idrogeologici del territorio.

Il P. S. prescrive la piena tutela e conservazione degli assetti vegetazionali e paesaggistici e di tutti gli elementi di testimonianza storica della presenza umana sul territorio (piccoli annessi, muri a secco, strade lastricate, fonti costruite, alberature significative, etc.).



Al fine di preservare il valore e i caratteri del paesaggio agricolo, laddove esso assume forme di qualità e unicità altrimenti irripetibili, vengono individuate fasce di salvaguardia ambientale evidenziate nella tav.14 (14a-14n), lungo alcuni tratti della viabilità:

- Strada del Peruzzo, dal bivio con la Strada della Collacchia fino al bivio con la Strada di Meleta.
- Strada provinciale n.21 "del Terzo", dall'intersezione con il torrente Bai fino all'incrocio in località "Il Terzo".

All'interno di questa fascia di salvaguardia sono vietate nuove costruzioni ed ogni forma di alterazione dell'assetto vegetazionale, oltre che di qualsiasi elemento materiale, legato alla memoria degli antichi assetti agricoli, che faccia parte della struttura del paesaggio agrario.

Eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, consentiti secondo le modalità descritte al TITOLO III, dovranno essere effettuati in direzione opposta a quella della strada.

Per gli insediamenti storici di Peruzzo, La Civitella, la Pieve, gli elaborati di cui al TITOLO III delle presenti Norme, dovranno essere integrati con un rilievo dettagliato che dia conto di tutte le preesistenze, anche rudericizzate, e di elementi apparentemente minori, della ubicazione e specie botanica di tutte le piante e masse arboree presenti, compreso un attento studio delle principali visuali dal e verso il territorio. La progettazione dovrà tenere conto di tutti questi elementi e dimostrare, con elaborazioni grafiche, fotografiche o al computer, il corretto inserimento del manufatto nel paesaggio e sul terreno.

All'interno di questo Subsistema si trova Il Terzo, un tipico nucleo suburbano sviluppatosi attorno all'incrocio tra la Strada Statale n° 73 e la Provinciale del Terzo. Costituisce la porta di ingresso a Roccastrada, senza però possedere particolari caratteristiche o peculiarità, anche a causa di interventi poco attenti realizzati nel tempo e per il generale stato di degrado in cui si trova.

Il P. S. si pone i seguenti obiettivi:

- Riqualificazione del nucleo abitato attraverso interventi di recupero e miglioramento degli edifici esistenti e misurato consolidamento dell'edificato.
- Riqualificazione e riuso degli spazi interstiziali per raggiungere una migliore definizione del nucleo, sia sotto il profilo urbano e ambientale che sotto quello funzionale.
- Revisione dell'area occupata dall'incrocio stradale.

Il Regolamento urbanistico dovrà prevedere:

- Individuazione delle aree oggetto di Piano di recupero.
- Linee e contenuti di una progettazione unitaria estesa a tutta l'area, basata su ipotesi di un nuovo assetto che preveda l'integrazione tra attività residenziali,

commerciali e ricettive, attraverso l'indicazione di nuovi parcheggi, interventi di recupero urbano, possibili interventi di consolidamento dell'insediamento esistente.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Conservazione;
- Mantenimento;
- Interventi di recupero e ristrutturazione urbanistica.

## **2 - Subsistema Ambientale B2a - Valle delGretano / B2b - Valli del Ribolla, Follonica, Asina / B2c - Caminino, Giugnano, Torri**

### **Unità di paesaggio R5**

#### **B2a - Valle del Gretano**

Zona caratterizzata da cospicue superfici boscate, alternate ad altrettanto notevoli superfici agricole prevalentemente coltivate a seminativo ed uliveto. Si estende tra il centro di Roccastrada e le pendici delle colline di Civitella, occupando un versante della valle del Gretano. Nelle aree coltivate è più consistente la presenza di insediamenti rurali, soprattutto lungo la strada statale n° 73, dove sia la struttura poderale che la presenza umana, si infittiscono notevolmente.

Si segnala una vasta area di interesse archeologico corrispondente all'antico insediamento di Litiano.

#### **B2b - Valli del Ribolla, Follonica e Asina**

Il territorio è qui caratterizzato dalla forte presenza dei tre corsi d'acqua che formano altrettante valli che tagliano la zona da nord a sud. I versanti delle tre valli sono quasi completamente coperti da bosco ceduo e separati da crinali normalmente sede della viabilità principale, attorno alla quale si organizza la maggior parte dei pochi insediamenti e delle attività agricole.

E' presente un'ampia proprietà collettiva boscata afferente alla A.S.B.U.C. di Montemassi (Querceto, Poggio Colombo). Lungo il Torrente Asina si apre un ampio lago formato da uno sbarramento artificiale realizzato all'inizio degli anni settanta finalizzato alla irrigazione dei terreni della tenuta di Pian dei Bichi.

#### **B2c - Caminino, Giugnano, Torri**

Ambito territoriale di notevole estensione che occupa, in senso trasversale, almeno metà del territorio comunale.

La natura prevalentemente boscata della sua superficie costituisce l'elemento caratterizzante dell'attacco della collina coltivata con la pianura.

Soprattutto è caratteristica di questo paesaggio la presenza di boschi di querce da sughero che trovano poi un' ultima importante presenza nelle Sugherete di Lattaia.

Qui si trovano alcuni importanti insediamenti storici che rappresentano oggi alcune delle più importanti testimonianze del patrimonio artistico di Roccastrada: la Pieve di Caminino, ciò che resta dell'Abbazia di Giugnano, l'insediamento della Fattoria Venturi e i resti della Rocca di Torri.

La zona è attraversata dalla valle del torrente Bai, caratterizzata dagli importanti giacimenti di gesso e delle Venaie.

Per questi tre subsistemi si prescrive la massima tutela e salvaguardia dei caratteri ambientali e storici e degli assetti idrogeologici, vegetazionali, faunistici, infrastrutturali.

Le norme specificate nel Subsistema B1-Colline centrali relativamente ad alcuni tratti di viabilità di particolare valore paesaggistico, sono estese anche ai seguenti tratti viari riconoscibili all'interno del presente Subsistema:

Strada del Peruzzo, Strada del Terzo e la Strada statale n.73, in quelle parti evidenziate nella tav. 14 (14a-14n).

Per gli insediamenti storici di Pieve di Caminino, della zona attorno ai resti dell'Abbazia di Giugnano, della Fattoria Venturi e dei resti della Rocca di Torri vale quanto stabilito all' art. 17, Subsistema ambientale B1-Colline centrali, relativo agli insediamenti di Peruzzo ecc...

### **3 - Subsistema Ambientale B3 - Collina di Montemassi**

#### **Unità di paesaggio R5 - CP1**

In questo ambito si raggiunge uno dei punti di massima qualità ambientale e paesaggistica.

E' la sintesi infatti di una grande area archeologica monumentale, quella del Castello di Montemassi e del sottostante borgo medievale, e della permanenza storica di un paesaggio agrario costruito secondo quelle regole che hanno delineato nei secoli i canoni strutturali del paesaggio italiano.

La stratificazione degli atti e dei manufatti lasciati in questo luogo dalle innumerevoli generazioni di persone che qui hanno abitato, costituisce un patrimonio di storia, cultura e un valore estetico che impongono un'azione di tutela al pari di un'opera d'arte.

Il linguaggio di questo capolavoro si estrinseca in precise tecniche di coltivazione (per esempio oliveti con sesto di impianto minimo 10x10 ml, o alternanza e promiscuità di colture diverse); in regole insediative e costruttive degli edifici rurali; nella rete infrastrutturale dei percorsi, nei manufatti di servizio (esiste un ricco sistema di fonti da ripristinare); nella sistemazione dei terreni con muri di contenimento a secco, lunettamenti, scavo di fossi e relative alberature, etc.

Il P. S. prescrive la piena tutela e conservazione del paesaggio e di tutti gli elementi di testimonianza storica della presenza umana sul territorio (piccoli

annessi, muri a secco, strade lastricate, fonti costruite, alberature significative etc.). La collina di Montemassi è considerata una invariante strutturale dell'Ambito territoriale B-Collina coltivata.

E' vietata qualsiasi forma di nuova edificazione.

E' vietata la realizzazione di serre anche temporanee.

E' vietata la costruzione di nuove strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero, con esclusione di piscine con le caratteristiche specificate nel Subsistema ambientale A2 - Torinella Piloni.

Il recupero dei numerosi manufatti disseminati nel territorio agricolo (muri a retta, viabilità storica, antiche fonti, particolari sistemazioni del terreno, piccoli annessi isolati etc.) e la manutenzione e conservazione degli antichi assetti colturali (sesti di impianto tradizionali, presenza di fossi e vegetazioni particolari etc.) sono considerati " intervento di miglioramento fondiario per la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale" di cui al TITOLO III delle presenti Norme.

#### **4 - Subsistema Ambientale B4 - Le cave del Bai**

##### **Unità di paesaggio R5**

Interessa quasi per intero il versante est della valle del torrente Bai. Si tratta di un'area ormai storicamente destinata all'attività estrattiva del gesso e costituisce una risorsa economica del territorio. Contemporaneamente, date le modalità di coltivazione, che non hanno tenuto particolarmente conto dei problemi di inserimento paesaggistico, l'area rappresenta forse l'episodio di maggiore degrado ambientale di tutto il territorio roccastradino.

Inoltre si tratta di un'area che presenta grandi problematiche anche di ordine idrogeologico e di stabilità dei versanti, tant'è che sono all'ordine del giorno problemi di erosione, di cedimenti e di trasporto a valle di materiali inerti.

Questa zona legata intimamente da queste problematiche, trova un'ulteriore appendice, poco più a valle, nell'area di Bono Staiale, assimilabile ad essa più per i risultati del degrado ambientale e paesaggistico che per una reale omogeneità di attività e funzioni. Qui infatti è stato installato, fin dai primi anni sessanta, un impianto di separazione della silice dalla argilla, non un'attività estrattiva vera e propria; il degrado è, in questo caso, dovuto quindi al diffuso spargimento e deposito degli scarti della lavorazione.

Il P. S. pone i seguenti obiettivi:

- Ripristino, sulla base di precise progettazioni di recupero ambientale, degli assetti morfologici e idrogeologici dei versanti interessati da attività di escavazione, di discarica e riporti.

- Graduale recupero ambientale dell'intero ambito territoriale attraverso specifiche progettazioni di ripristino agro-forestale, ricoprimenti e rimboschimenti.

Il P. S. prescrive che ogni ampliamento delle attività estrattive e dei relativi insediamenti produttivi di trasformazione dovrà essere preceduto da approfondite analisi geologiche, di stabilità dei pendii, di eventuale presenza di acque superficiali, subcorticali e profonde; tutte le richieste di intervento dovranno essere corredate da studi ambientali e valutazioni di compatibilità.

Il Regolamento urbanistico fisserà dettagliatamente i contenuti e modalità di intervento di ogni ampliamento ed ulteriore trasformazione degli assetti attuali. Darà indicazioni relative all'attuazione di interventi di ripristino quali sbancamenti, opere di contenimento, regimazione delle acque, ripristino agro-forestale, ricoprimenti, rimboschimenti etc.

## **5 - Subsistema Ambientale B5 - Piana dell'Aratrice e Quadrone**

### **Unità di paesaggio R5**

Occupava il versante destro della pianura alluvionale del torrente Gretano e dei suoi affluenti relativi (Rigo, Avolino, Orsa, Mandrione). La struttura rurale del territorio è segnata dalla parcellizzazione delle assegnazioni dell'Ente Maremma, trasformatesi in piccole proprietà di coltivatori diretti; tale struttura è rilevabile anche in altre parti del territorio comunale, come la zona di Falsacqua, ed extracomunale sull'altro versante del Gretano, in comune di Civitella - Paganico.

Si tratta di una agricoltura con buone potenzialità per la fertilità dei terreni e notevole ricchezza d'acqua, basata sulla produzione cerealicola e zootecnica. La presenza di poderi di limitata superficie condiziona notevolmente l'agricoltura verso forme di produzione più intensiva che estensiva.

La piana è attraversata in senso longitudinale dalla strada vicinale del Quadrone, lungo la quale si addensa la maggior parte degli insediamenti rurali, e in senso trasversale, dalla provinciale n° 21 che collega Roccastrada a Civitella.

Proprio la viabilità costituisce uno dei problemi maggiori della zona, per la sua inadeguatezza infrastrutturale e per quanto connesso alle continue esondazioni del torrente Gretano.

Il P. S. prescrive il controllo degli assetti idrogeologici della piana attraverso interventi di ingegneria ambientale che garantiscono sicurezza ai territori ed insediamenti rurali, senza alterare o distruggere gli equilibri del sistema idrografico e del paesaggio agrario.

Il miglioramento dell'impianto infrastrutturale dell'area attraverso l'adeguamento della strada del Quadrone e in particolare con la soluzione dell'attraversamento del torrente Gretano.

Gli interventi che concorrono a trasformare in modo rilevante gli assetti territoriali, anche finalizzati al miglioramento delle infrastrutture e alla difesa del suolo, dovranno essere verificati sul piano della compatibilità con l'ambiente in generale e con gli equilibri naturali sui quali si andrà ad incidere.

Tali verifiche dovranno essere svolte contemporaneamente alle specifiche progettazioni e contenere analisi e dimostrazioni concernenti il mantenimento e miglioramento degli assetti idrogeologici e la compatibilità dell'inserimento paesaggistico di ogni nuovo manufatto e di ogni trasformazione della realtà ambientale.

A causa del costante pericolo di esondazioni gran parte della zona è sottoposta a pericolosità di Classe IV relativa al rischio idraulico: in tali aree è vietata ogni forma di edificazione.

## **6 - Subsistema Ambientale B6 - Piana di Ribolla**

### **Unità di paesaggio CP1**

L'area costituisce il punto di passaggio tra il territorio collinare e la pianura. E' dominata dal centro urbano di Ribolla, dopo Roccastrada il più consistente insediamento del Comune, e dalle numerose tracce lasciate dalla intensa attività estrattiva della lignite, qui presente fino a pochi decenni fa. E' anche il punto di confluenza dei corsi d'acqua che attraversano il quadrante est del territorio comunale, e che successivamente si gettano nel fiume Bruna.

La morfologia del territorio è caratterizzata da una lieve ondulazione collinare che si spinge nella pianura. Prevale l'insediamento di coltivatori diretti, una volta assegnatari dell'Ente Maremma.

Nelle coltivazioni prevale l'indirizzo cerealicolo-zootecnico con buona presenza di colture a vigneto e oliveto.

Sul fiume Bruna è ancora visibile un notevole tratto dell'antica diga fatta costruire nel XIV secolo dalla Repubblica senese, importante testimonianza, non ben valorizzata, della storia di questo territorio.

Tutto intorno al paese di Ribolla innumerevoli edifici, infrastrutture dismesse, bocche di ex pozzi etc., testimoniano della vasta presenza delle miniere.

L'insediamento urbano di Ribolla occupa un'area estremamente delicata, sia dal punto di vista idrogeologico che da quello paesistico-ambientale, la presenza dei torrenti Follonica e Ribolla, che qui confluiscono pericolosamente, e gli ampi tratti di territorio rilasciati dalle attività minerarie dismesse, solo parzialmente bonificati (l'area è interessata in parte dal Piano di Bonifica delle aree inquinate della Regione Toscana, D.C.R. 167/93),

rendono necessarie attenzioni e verifiche che verranno approfondite in sede di Regolamento Urbanistico.

All'interno di questo Subsistema si trova il piccolo insediamento a carattere residenziale e artigianale denominato Collacchia, al margine del confine comunale. Il rapporto diretto con la strada e con il bivio per Tatti, opera infrastrutturale di pesante impatto ambientale, rende difficile il recupero qualitativo di questo piccolo nucleo, anche per l'esiguità degli spazi a disposizione.

Il Piano Strutturale si propone l'obiettivo di un generale miglioramento della zona attraverso limitate operazioni di recupero del costruito e degli spazi interstiziali.

Il Regolamento Urbanistico individuerà gli ambiti da sottoporre a Piano di recupero, specificando modalità, obiettivi, tecniche costruttive, destinazioni compatibili etc.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Mantenimento
- Interventi di recupero edilizio e urbanistico.

Il P. S. prescrive la piena tutela e salvaguardia degli assetti idrogeologici, ambientali e paesaggistici, delle testimonianze riferibili alla storia del territorio e delle passate attività minerarie.

**Il R.U. individuerà una zona da destinarsi ad orti urbani e stabilirà le regole di intervento secondo le indicazioni e precisazioni in materia fornite dal P.T.C. provinciale.**

Prescrive inoltre la piena tutela e salvaguardia del paesaggio agrario della fascia di territorio a nord della strada provinciale della Collacchia, fino alle pendici di Montemassi.

## **7 - Subsistema Ambientale B7 - Falsacqua**

### **Unità di paesaggio R5**

Riproduce, dal punto di vista dell'utilizzazione agricola del suolo e della struttura poderale, una realtà molto simile a quella descritta nel subsistema B5 - Piana dell'Aratrice e Quadrone; è un tratto di valle chiusa a sud del Sistema ambientale del Monte Leoni e a nord dalle pendici boscate del Sistema collinare che si sviluppa a valle del centro di Roccastrada.

L'organizzazione e la struttura del territorio risente fortemente della presenza del sistema di assegnazione dell'ex Ente Maremma. L'area è attraversata per intero dalla ferrovia Siena-Grosseto e parzialmente dalla provinciale tra Paganico e Roccastrada; la strada "I Palazzi" percorre l'intero fondo valle dei fossi Righiere e della Falsacqua.

E' un ambito territoriale ben delimitato dal punto di vista ambientale, dal momento che costituisce un'isola pianeggiante e coltivata all'interno di un territorio collinare e quasi completamente boscato.

Il P. S. prescrive la piena tutela e salvaguardia degli assetti ambientali e idrogeologici dell'intera area.

Al margine est dell'area è ubicata la piccola stazione di Roccastrada Scalo, ormai parzialmente dismessa e caratterizzata da diversi edifici abbandonati. Essa è riconosciuta come Subsistema infrastrutturale.

Si tratta di un piccolo insediamento legato alla presenza della linea ferroviaria Siena-Grosseto, nato come Stazione merci e passeggeri a servizio dell'intero territorio di Roccastrada.

Attualmente gli edifici sono in stato di abbandono e in progressivo degrado materiale. Alcuni di essi, di grande dimensione, sono ormai ridotti a veri e propri ruderi.

L' insediamento si trova lungo la Strada provinciale Paganico Roccastrada e potrebbe godere della relativa vicinanza con le infrastrutture viarie di grande comunicazione, quali la Grosseto-Fano e la Strada statale n° 1 Aurelia. Occupa anche una posizione strategica relativamente alle grandi emergenze ambientali del territorio più vasto: dal comprensorio dell'Amiata al Monte Leoni, alle Colline Metallifere, alla costa.

Il P. S. si pone i seguenti obiettivi:

- Recupero urbanistico dell'intero ambito , con un rafforzamento dell'edificato destinato ad attività integrate legate al turismo.
- Recupero della infrastruttura ferroviaria in funzione di un nuovo sviluppo delle attività turistiche.

Il Regolamento Urbanistico dovrà indicare:

- Gli ambiti da sottoporre a Piano di recupero, con specificazione delle modalità e delle tecniche di intervento, delle destinazioni d'uso compatibili.
- Linee e contenuti di un piano urbanistico attuativo di ridefinizione generale dell'area finalizzato alla realizzazione di un nuovo impianto funzionale e morfologico dell'insediamento finalizzato ad attività legate al turismo.
- Linee e contenuti di un progetto , o più progetti unitari e integrati estesi all'intero sistema degli spazi pubblici e delle infrastrutture, con indicazione delle opere di urbanizzazione delle aree a parcheggio, del trattamento delle superfici esterne e del verde attrezzato.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Conservazione
- Mantenimento
- Ristrutturazione urbanistica



- Nuova edificazione con riconversione e ricostruzione di tutte le volumetrie degli edifici dismessi.

#### **Art.18 C - Ambito territoriale della Pianura coltivata**

L'ultimo gradino della progressiva discesa verso il mare del territorio di Roccastrada è costituito dalla grande fascia pianeggiante solcata dal corso del fiume Bruna e dei torrenti Asina, Bai e Rigo. E' un tratto di territorio connotato dal progressivo e dolce passaggio da una leggera ondulazione collinare, ai piedi dell'anfiteatro che sale ai castelli e alle rocche dell'entroterra, alla piatta superficie che si spinge fino al litorale.

Il disegno ordinato e razionale della campagna coltivata, della rete viaria e degli insediamenti nasconde in gran parte la natura paludosa di questa zona, parzialmente interessata, nei secoli passati, dall'antico lago Prile, poi prosciugato. E' stato per molto tempo un territorio agricolo destinato al pascolo e alla semina e interessato da grandi proprietà terriere (Lattaia e Monte Lattaia, Tenuta di Sticciano, Tenuta di Pian del Bichi, etc.). In buona parte questi terreni sono stati oggetto, negli anni cinquanta, della Riforma agraria attuata tramite l'Ente Tosco Laziale per la Colonizzazione fondiaria, meglio conosciuto come Ente Maremma e ciò ha determinato, in seguito alle assegnazioni, la nascita di un consistente numero di aziende a coltivazione diretta che segnano, con il loro reticolo poderale, soprattutto la parte più meridionale della piana.

L'agricoltura qui presente ha principalmente un ordinamento cerealicolo - zootecnico, ma vi si praticano anche colture intensive di frutteti e protette in serra, oltre all'allevamento delle vacche da latte, degli ovini e del cavallo maremmano.

In generale una agricoltura redditizia e di buona produttività, potendo supplire all'eccessiva aridità estiva con una relativamente facile captazione di acqua dal sottosuolo.

Questo ambito territoriale è la parte di Roccastrada a più diretto contatto con la fascia forte del territorio grossetano: la più dotata di infrastrutture (Aurelia e ferrovia) e la più vicina la capoluogo e alla realtà economicamente ricca della costa.

Questa favorevole collocazione territoriale è ulteriormente confermata dalla estrema vicinanza con il polo di Braccagni, un futuro centro intermodale di respiro strategico, e con l'area del Madonnino, dove si svolge l'annuale fiera dell'agricoltura ed è situato un impianto sociale di molitura ed imbottigliamento dell'olio.

La pianura ha una forte caratterizzazione paesaggistica che si apprezza scendendo dalle molte vie che la collegano all'anfiteatro collinare soprastante (verso Montemassi, verso Roccatederighi e Sassofortino, verso Roccastrada,

verso Sticciano), e poi, naturalmente, affacciandosi dai tanti "balconi" offerti da quei rilievi. Il tessuto rurale, i filari di alberi, le vegetazioni riparie di fossi e torrenti, la rete degli insediamenti, il segno deciso e diritto delle strade, le macchie boscate, sono gli elementi che si apprezzano da tali punti di vista e che costituiscono la struttura di questo paesaggio.

In mezzo alla piana i due antichissimi e importanti insediamenti di Lattaia e Monte Lattaia sono al centro di un territorio ancora oggi curato ed efficiente, ricco di valori ambientali e naturali di enorme rilevanza nel paesaggio (per esempio i filari e i boschi residui delle querce da sughero).

### **1 - Subsistema ambientale C1- La piana**

#### **Unità di paesaggio Pi2 (Pi2.1)**

E' l'ambito territoriale più ricco di infrastrutture e maggiormente legato al sistema della viabilità e dei collegamenti alla grande scala. L'estrema vicinanza alla Strada Statale Aurelia, alla linea ferroviaria tirrenica, al capoluogo Grosseto e agli altri insediamenti della costa, rendono questa parte del territorio abbastanza dinamica e vitale. Si tratta di un territorio prettamente vocato ad una agricoltura di tipo intensivo integrata da coltivazioni irrigue, frutteti, colture protette e ortive in pieno campo; vi sono anche allevamenti di bovini da latte. Gran parte di questa economia è legata ad una struttura di piccola e media proprietà a conduzione diretta, derivata dalle assegnazioni dell'ex Ente Maremma.

Vi sono forti concentrazioni di colture specializzate a oliveto, che hanno costituito le residue consociazioni a filare con la vite, tanto da caratterizzare fortemente alcune parti di questo territorio.

Qui si trova anche l'importante realtà del vivaio forestale delle Venaie, gestito dalla Amministrazione provinciale.

**Nella parte più marginale del territorio comunale, al confine con il comune di Grosseto e con le maggiori infrastrutture comprensoriali, dove il Subsistema presenta una minore utilizzazione agricola del suolo, è previsto un insediamento industriale legato alla trasformazione dei prodotti agricoli, nel pieno rispetto delle previsioni del P.T.C. provinciale. Tale intervento è subordinato alle operazioni di messa in sicurezza dell'area che ne garantiscano la fattibilità nel rispetto del P.T.C. e delle norme sovraordinate dei Piani di Bacino.**

**In località Olmini opera una azienda di servizi per l'agricoltura, ormai insediata da tempo, la cui esistenza e consistenza verrà individuata e normata in sede di R.U.; dovrà essere proseguito l'obiettivo di contenere tale insediamento all'interno di un ambito ben definito, tale da integrarsi adeguatamente con il carattere dell'assetto del territorio agricolo della Piana.**

Tutta la piana è segnata dal passaggio di molti corsi d'acqua (dal fiume Bruna ai diversi torrenti e fossi provenienti dalle colline a nord) che evidenziano, con la loro presenza e il loro stesso andamento, come questo territorio sia il risultato di una recente bonifica.

A causa del costante pericolo di esondazioni gran parte della zona è sottoposta a pericolosità di Classe IV relativa al rischio idraulico: in tali aree è vietata ogni forma di edificazione.

Un altro grande segno che taglia tutta l'area è il Dritto del Madonnino, un asse stradale che offre il necessario collegamento a tutte le realtà insediative legate all'agricoltura e disperse nel territorio.

Tutti questi elementi naturali, produttivi, infrastrutturali, combinandosi secondo precise logiche insediative e colturali, danno luogo ad un paesaggio agrario fortemente caratterizzato e di grande qualità.

#### Il P. S. prescrive :

- Tutela e salvaguardia degli assetti idrogeologici del territorio a difesa della piena produttività del territorio agricolo.
- Tutela e salvaguardia degli elementi costitutivi del paesaggio agrario con particolare riferimento ai corsi d'acqua e alla loro vegetazione ripariale, alle alberature di valore paesaggistico, alla rete infrastrutturale viaria degli insediamenti poderali.

Nuovi edifici, in ampliamento ai nuclei esistenti, o costituenti nuovi insediamenti poderali, dovranno proseguire la trama insediativa già presente sul territorio, marcato dall'appoderamento ex Ente Maremma.

In caso di nuovi insediamenti poderali, particolare attenzione dovrà essere posta alla eventuale apertura, laddove necessaria, di nuovi tracciati stradali che dovranno comunque rispettare la logica insediativa preesistente; essi dovranno avere le stesse dimensioni, le stesse caratteristiche di finitura e continuità con le alberature e cespugliature delle strade preesistenti.

Il lungo asse stradale del Dritto del Madonnino, compreso l'attuale punto di innesto con la Provinciale del Terzo, sarà oggetto di un progetto unitario che dovrà valutare gli eventuali aspetti di inefficienza e il livello di sicurezza della infrastruttura, le possibilità di revisione e miglioramento della sua funzionalità, strettamente connessa al suo forte ruolo paesaggistico che dovrà essere ulteriormente valorizzato. Gli interventi devono consistere in piccole modificazioni della attuale sede stradale, con individuazione di tratti da adibire a corsie di emergenza e piazzuole di sosta; interventi di architettura ambientale con immissione di nuove alberature a sottolineare l'importante segno territoriale della strada.

L'insediamento vivaistico delle Venaie sarà oggetto di una specifica trattazione e normativa in sede di Regolamento Urbanistico.

## **2 - Subsistema ambientale C2- Lattaia**

### **Unità di paesaggio Pi2 (Pi2.1)**

Occupa la parte centrale della piana con alcune delle più forti emergenze storiche e naturali di questo Ambito.

Monte Lattaia si innalza sulla pianura con il complesso della grande villa - fattoria, ricca di sistemazioni arboree e con l'imponente struttura produttiva che si estende, con viali, alberature ed edifici rurali e di servizio, in un vasto intorno.

Lattaia, uno dei toponimi più antichi dell'intero territorio, conserva ancora oggi i caratteri dell'insediamento fortificato originale, anche se ha indubbiamente subito numerose modifiche e trasformazioni.

La grande realtà produttiva dell'agricoltura della piana è testimoniata anche dalla residuale presenza di un consistente nucleo di querce da sughero, in parte predisposte a filare e in parte raggruppate a bosco, che assumono oggi una forte valenza paesaggistica.

Il P. S. prescrive la tutela e conservazione degli elementi costitutivi del paesaggio agrario caratteristico di quest'area, quali i viali alberati, la vegetazione riparia dei fossi, l'impianto delle querce da sughero etc., oltre agli insediamenti storici di Lattaia e Monte Lattaia.

E' vietata la costruzione di struttura pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero con esclusione di piscine con caratteristiche uguali a quelle specificate nel subsistema A<sub>2</sub> -Torniella - Piloni.

## **3 - Subsistema ambientale C3 - La Pescaia**

### **Unità di paesaggio Pi2 (Pi2.1)**

Fascia di territorio compresa tra il torrente Rigo-Fossa e la collina boscata che circonda l'insediamento urbano di Sticciano.

E' fortemente caratterizzata dalle tre direttrici, che la attraversano per tutta la lunghezza, della ferrovia Siena-Grosseto, del torrente Rigo-Fossa, con l'evidente segno della sua vegetazione riparia, e della Strada Statale n° 73, con il suo duplice filare di pino domestico.

Sticciano Scalo è un insediamento relativamente recente sorto attorno alla stazione ferroviaria. E' collegato con l'area artigianale dell' Ingegnere, che però non costituisce tanto una realtà solida dal punto di vista economico e funzionale, quanto un serio problema sotto quello ambientale.

Il nucleo storico della Pescaia, con i caratteri di un'antica fattoria, è una presenza determinante nel territorio .

La parte di campagna immediatamente a nord di Sticciano Scalo segna il passaggio tra la piana coltivata e la collina boscata del Monte Leoni, sia dal

punto di vista paesaggistico che da quello della utilizzazione agricola. Tra l'altro, proprio al limite dell'abitato, è presente un consistente nucleo di querce da sughero di grande rilevanza paesaggistica.

Il P. S. prescrive la piena tutela e conservazione della vegetazione riparia dei corsi d'acqua della pianura, del rilevato ferroviario con la sua vegetazione e del viale alberato della Strada Statale n° 73 e dei boschi di sughere. La piena tutela e conservazione del complesso storico de La Pescaia e della villa de L'Ingegnere.

**Il R.U. individuerà una zona da destinarsi ad orti urbani e stabilirà le regole di intervento secondo le indicazioni e precisazioni fornite in materia dal P.T.C. provinciale.**

Interventi di trasformazione e nuova edificazione che potranno interessare l'insediamento de La Pescaia dovranno essere accompagnati da documenti progettuali che esplicitino, nella rilevazione degli assetti esistenti, la presenza di ogni tipo di manufatto e delle sistemazioni a terra. La progettazione dovrà esplicitare, da parte sua, il rapporto tra le nuove trasformazioni e la tutela e valorizzazione di quelle stesse sistemazioni.

Nel tratto a nord dell'abitato di Sticciano Scalo, lungo la Strada statale n° 73, è individuata una fascia di salvaguardia all'interno della quale sono vietate nuove costruzioni ed ogni forma di alterazione dell'assetto vegetazionale, oltre che di qualsiasi elemento materiale legato alla memoria degli antichi assetti agricoli che faccia parte della struttura del paesaggio agrario.

Eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, consentiti secondo le modalità descritte al TITOLO III, saranno effettuabili dislocando i corpi edilizi in aggiunta in direzione opposta a quella della strada.

#### **Art. 19) D - Ambito territoriale del Monte Leoni**

In termini amministrativi, il territorio comunale di Roccastrada contiene solo una parte del massiccio collinare del Monte Leoni, assai considerevole per la sua imponente morfologia, più ancora che per l'altezza dei suoi rilievi.

Esso costituisce, tra l'altro, una primaria componente della struttura del paesaggio individuato dal PTC provinciale.

Si tratta di un complesso collinare prevalentemente boscato, punteggiato da piccoli e compatti nuclei abitati posati sui rilievi più esterni: Montorsaio, Montepescali, Sticciano. Si inserisce come un promontorio a dividere la valle grossetana dell'Ombrone da quella del Bruna.

Per il territorio di Roccastrada assume una forte rilevanza in quanto conclude a est l'anfiteatro delle colline che si affacciano sulla pianura.

In questo caso vi è totale coincidenza tra Ambito territoriale e Subsistema ambientale, data la assoluta omogeneità geomorfologica, naturalistico-ambientale e di assetto territoriale dell'ambito individuato.

### **1- Subsistema ambientale D1- Monte Leoni**

#### **Unità di paesaggio R6 (R6.1)**

In questo caso il Subsistema ambientale corrisponde al perimetro dell'Ambito territoriale relativo e quindi presenta esattamente le stesse caratteristiche e problematiche.

Il P.S. prescrive la piena tutela e difesa degli assetti vegetazionali, faunistici e il controllo idrogeologico del territorio.

**Pone tra gli obiettivi la valorizzazione di quelle parti del territorio da riconsegnare all'agricoltura, con particolare riferimento alla riqualificazione e rivitalizzazione dei vecchi uliveti dismessi, ad esclusione di quelli inclusi all'interno delle A.R.P.A. del P.T.C. e del P.S. In queste aree e in quelle riferibili ad aziende agricole e zootecniche già insediate ed operanti si potranno realizzare annessi, con dimensioni rapportate alle reali esigenze produttive, secondo i parametri definiti in sede di R.U.**

**Lo stesso obiettivo sarà perseguito in quei casi in cui attività agricole già insediate ed operanti non siano state esplicitamente individuate e riconosciute a causa di qualche inevitabile errore materiale. Per esempio il caso di piccoli oliveti, con eventuali annessi, inseriti all'interno dell'area boscata attorno all'insediamento di Sticciano.**

E' vietata qualsiasi forma di nuova edificazione.

Per gli edifici esistenti destinati a residenza, ad esclusione di quelli individuati nella schedatura di cui all'art.12 delle presenti Norme, è consentito un ampliamento "una tantum" di mc.100.

E' vietata la realizzazione di serre anche temporanee.

E' vietata la costruzione di nuove strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero, con esclusione di piscine con le caratteristiche specificate nel Subsistema ambientale A2 - Torinella Piloni.

Lungo la strada di arroccamento al centro antico di Sticciano è prevista una fascia di salvaguardia , all'interno della quale è vietata ogni nuova costruzione, ogni forma di alterazione dell'assetto vegetazionale, oltrechè di qualsiasi elemento materiale di antiche sistemazioni del suolo. Eventuali ampliamenti di edifici esistenti dovranno essere effettuati dislocando i corpi in aggiunta in direzione opposta a quella della strada.

#### **Art. 20) - Norme generali**

Il P.S. ha delimitato i perimetri delle UTOE entro cui devono essere applicati i criteri e le prescrizioni che seguono (Tav. 15a - 15e).

Tale perimetro potrà subire alcune leggere modifiche e rettifiche in sede di Regolamento Urbanistico non superiori al 10% della superficie di ogni singola UTOE, ferme restando le generali quantità insediative previste.

La Sintesi diagrammatica delle proposte progettuali (Tavv. 16a-16e) sono considerabili schemi indicativi delle strategie comunali e non hanno nessun valore di prescrizione ubicativa per la successiva redazione del Regolamento Urbanistico.

Le previsioni di intervento all'interno delle UTOE sono indicate nel P.S. in termini complessivi dal punto di vista quantitativo e differenziati dal punto di vista tipo-morfologico, secondo i caratteri e le specificità individuati nelle analisi del quadro conoscitivo.

Il valore quantitativo del fabbisogno edilizio e la dotazione degli standards espressi nel P.S. sono riferibili alla complessiva realtà di ciascuna UTOE ed espressi in numero minimo e massimo di alloggi e in rapporto mq/abitante.

Il Regolamento Urbanistico specificherà nel dettaglio dimensioni e modalità di intervento all'interno di ciascuna UTOE.

Nel Regolamento Urbanistico saranno altresì precisate le destinazioni d'uso riferite alle singole previsioni insediative.

#### **Art. 21) Definizione degli interventi edilizi**

Il P.S. definisce i diversi interventi edilizi da applicare all'interno delle singole UTOE sulla base della loro specifica situazione insediativa e dei caratteri tipo-morfologici consolidati.

Essi sono così articolati:

##### **a) Conservazione :**

si riferisce a quelle parti del tessuto edilizio esistente che presentano elementi di notevole valore storico, architettonico e ambientale, sia per le caratteristiche intrinseche dell'edificio, sia perchè formano, con altri elementi dello spazio urbano, un tessuto dotato di omogeneità che si distingue nettamente dalle espansioni più recenti.

Il P.S. persegue la valorizzazione del tessuto edilizio mediante la sostanziale conservazione degli edifici nella loro consistenza e configurazione (manutenzione); conservazione che non esclude prudenti e controllati interventi mirati all'eventuale ripristino delle caratteristiche originarie (restauro) o ad un miglioramento della funzionalità dell'organismo edilizio (risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia).

Il Regolamento Urbanistico preciserà puntualmente le modalità di intervento sugli edifici e gli spazi aperti pubblici, i materiali costruttivi e le tecnologie da adottare, e gli ambiti da sottoporre a specifiche normative di recupero.

b) Mantenimento:

Si riferisce a quegli ambiti del territorio urbano caratterizzati generalmente da una incompletezza della edificazione e della struttura urbanistica, soprattutto in termini di assenza di attività diverse dalla residenziale e carenza di servizi e infrastrutture.

Si caratterizzano inoltre per una insufficiente qualità ambientale dovuta particolarmente alla carenza progettuale delle parti edilizie, in adeguatezza delle sistemazioni a terra, frammentazione dovuta alle caratteristiche tipologiche di insediamenti spesso basati su impianti urbanistici poco razionali. In questi ambiti si conferma sostanzialmente il carico urbanistico esistente, con la possibilità di integrare l'edificato con nuovi interventi finalizzati al completamento degli insediamenti e al loro miglioramento, sul piano dei servizi e delle urbanizzazioni, e all'innalzamento del loro standard qualitativo.

Il Regolamento Urbanistico stabilirà quantità, ubicazione e modalità di intervento di questo tipo di edificazione, differenziandole a seconda delle caratteristiche delle diverse UTOE.

c) Recupero edilizio e urbanistico

Si riferisce a quei contesti territoriali generalmente caratterizzati da un tessuto edificato ormai consolidato e definito, ma non tale da assicurare una qualità sufficiente alla vita dei suoi abitanti. Si tratta normalmente di insediamenti caratterizzati da varie forme di degrado edilizio e bisognose di ripristinare relazioni con l'ambiente e con i servizi urbani esistenti ; gli interventi previsti sono volti al miglioramento dell'ambito urbano e all'innalzamento degli standards urbanistici.

d) Ristrutturazione urbanistica :

Si riferisce a quei contesti caratterizzati da particolare degrado edilizio e disordine urbanistico e funzionale, che contemporaneamente rivestono notevole importanza strategica; tale condizione genera la necessità di una loro complessiva riconsiderazione e riconfigurazione, finalizzata al generale miglioramento qualitativo dell'ambiente costruito e ad una più alta efficienza del complessivo assetto funzionale interno e dei rapporti con il più ampio contesto urbano.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica consistono in un insieme sistematico di opere, volto a modificare e trasformare la tipologia degli spazi edificati e non, la suddivisione dei lotti, il tracciato stradale, il rapporto tra spazio pubblico e privato, e sono finalizzati a ridefinire il principio e la regola insediativa esistente.



Il Regolamento Urbanistico individuerà puntualmente gli ambiti da sottoporre a ristrutturazione urbanistica e stabilirà le quantità e modalità cui riferirsi nella predisposizione dei relativi progetti.

e) Nuova edificazione :

Si riferisce a zone totalmente inedificate, alle quali è assegnata, da un lato, la funzione di rispondere alla domanda prevista di nuova edificazione, dall'altro lato, la funzione di dare completezza e consistenza agli insediamenti esistenti.

Il Regolamento Urbanistico individuerà puntualmente le aree da sottoporre a questo tipo di intervento fissando quantità e modalità cui riferirsi nella predisposizione dei relativi progetti; questi dovranno precisare dettagliatamente anche il disegno della rete stradale, degli spazi pubblici, delle sistemazioni a terra, la definizione dei margini dell'intervento e le relazioni con il contesto urbano e ambientale circostante.

**Art. 22) Disposizioni relative alle Unità Territoriali Omogenee Elementari**

- **Ambito territoriale della Collina Boscata - A**
- **Subsistema Ambientale A<sub>2</sub> - Torniella / Piloni**
- **UTOE TORN - Torniella**

Nuova edificazione:

Superficie territoriale	mq. 11.700
Numero alloggi minimo	20
Numero alloggi massimo	25

L'adduzione idrica non è sufficiente a sostenere nuove utenze. E' necessario potenziare l'alimentazione alla rete di distribuzione interna prima di avviare nuove costruzioni.

Lo smaltimento delle acque reflue deve essere riorganizzato in rete e dotato della necessaria depurazione.

**TORN.1 Centro Storico**

Il nucleo più antico di Torniella è dominato dall'emergenza del Castello. Anche se di modeste dimensioni il borgo è ricco di spazi urbani ben disegnati e presenta qualche edificio antico di notevole qualità.

La fascia di territorio attorno al nucleo antico risulta molto importante dal punto di vista ambientale e paesaggistico in quanto garantisce l'isolamento e il rispetto dell'antico borgo favorendone la piena integrazione nel più vasto contesto ambientale della valle del Farma.

Case Sodarini costituisce un nucleo omogeneo di edifici di buona fattura tipologicamente legate al Centro storico.

Il Piano Strutturale pone l'obiettivo della piena conservazione del nucleo storico di Torniella, della riorganizzazione del sistema dei movimenti e delle soste, di una complessiva riqualificazione delle aree interne al nucleo edificato e della fascia di rispetto esterna.

Oltre a ciò l'individuazione di nuove connessioni con il contesto urbanistico circostante, e il recupero dell'edificio ex scolastico a funzioni sociali e culturali, legate alle numerose attività riferibili al sistema delle riserve naturali e in particolare alla realtà naturalistica della Valle del Farma.

Il centro storico di Torniella è stato oggetto della schedatura di cui all'art. 12 delle presenti Norme.

All'interno di questo ambito si prescrive la piena conservazione materica e morfologica degli edifici, dei loro caratteri architettonici e di tutti gli elementi significativi presenti nelle strutture. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione né di demolizione a meno che non siano puntualmente individuati e normati nel Regolamento urbanistico.

Quanto alla fascia di rispetto intorno al centro storico, è prescritta la conservazione di tutti i caratteri naturali e paesaggistici, dei manufatti presenti (come muri a retta, percorsi, fienili, seccatoi, fonti, ecc.) di valore storico e ambientale che contribuiscono alla definizione dei luoghi.

Il regolamento urbanistico dovrà individuare:

- Le categorie e modalità di intervento relative ai singoli edifici;
- Gli ambiti da sottoporre a Piano di Recupero, sia per cause di degrado che di insufficienza di ordine strutturale e funzionale;
- Individuazione e regole di base per l'accesso, la percorribilità e la sosta dei veicoli;

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Conservazione;
- Recupero edilizio.

## **TORN.2 Strada Statale**

Questo ambito riguarda le espansioni edilizie più recenti che si sono sviluppate lungo la strada statale n° 73. Si tratta di edificazioni avvenute in tempi diversi che, in qualche caso, hanno seguito la consueta logica dell'accrescimento lungo l'asse viario principale; in altri casi, hanno viceversa aperto fronti di nuova espansione, con logica dirompente rispetto agli assetti urbanistici consolidati e agli equilibri ambientali che, in questa zona sono particolarmente delicati. Tra l'altro si tratta di un'area complessa dal punto di vista geomorfologico e con ridotti margini di fattibilità edilizia. Ciò rende ancora più evidente la forzatura di alcune scelte di sviluppo edificatorio, come ad esempio l'area mista, residenziale e artigianale, posta a nord-est dell'abitato.

In considerazione di una tale problematica territoriale il Piano strutturale pone l'obiettivo di un consolidamento della situazione attuale per quanto riguarda la parte costruita e la riqualificazione paesaggistica e ambientale degli spazi non edificati e delle zone di margine verso la campagna.

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere:

- l'individuazione dell'ambito relativo all'area mista residenziale e artigianale da sottoporre ad un progetto complessivo di riorganizzazione e riqualificazione ambientale prevedendo interventi di mantenimento e di recupero urbanistico con un migliore utilizzo degli spazi liberi;
- Interventi di mantenimento e di recupero urbanistico finalizzati ad un generale miglioramento e riassetto dei nuclei edificati, da integrare con spazi pubblici e parcheggi da connettere al resto dell'insediamento con percorsi pedonali.

Gli interventi edilizi si articolano in:

- Conservazione;
- Mantenimento;
- Recupero urbanistico.

### **TORN.3 S. Girolamo**

E' l'espansione edilizia più consistente di Torniella e anche la parte più strutturata e curata per quanto riguarda il verde attrezzato. Esiste un rapporto diretto, molto delicato, tra quest'area e il centro storico, e viceversa.

La lottizzazione è costituita da piccoli edifici mono-bifamiliari, tutti serviti da un'unica strada centrale priva di pavimentazione e senza sbocco. Anche il resto delle urbanizzazioni appare scarso.

Si pone quindi la necessità di un riordino dell'area edificata, attraverso il recupero delle urbanizzazioni mancanti e un nuovo disegno di questa parte dell'insediamento. Occorre completare la rete viaria, in modo da favorire gli accessi all'area residenziale e al parco attrezzato, dalla Strada statale. Le stesse infrastrutture saranno utilizzabili per le zone di nuova edificazione che andrà a completare l'area interclusa tra il parco e la statale.

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere:

- La riorganizzazione e il completamento della viabilità relativa alle nuove espansioni a sud del centro storico, al fine di garantire un migliore collegamento tra le varie parti dell'insediamento, delle aree di sosta, soprattutto nei pressi dell'area sportiva, e del parco e, naturalmente, dei nuovi insediamenti;
- Indicazione delle aree di nuova edificazione con precisazione delle quantità, dello schema di impianto urbanistico e delle tipologie edilizie; prescrizioni per la progettazione delle aree di margine tra le parti edificate e le zone limitrofe boscate e rurali e a verde attrezzato;

- Individuazione di nuovi ambiti di verde attrezzato e parco naturale da sottoporre a progetto ambientale e di arredo.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Mantenimento ;
- Recupero urbanistico;
- Nuova edificazione.

- **Ambito territoriale della Collina Boscata - A**
- **Subsistema Ambientale A<sub>2</sub> - Torniella / Piloni**
- **UTOE PIL - Piloni**

Non si prevedono interventi di "Nuova edificazione". Per le adduzioni idriche e lo smaltimento dei reflui vale quanto prescritto nella UTOE TORN - Torniella.

### **PIL.1 Piloni**

Il nucleo di Piloni è organizzato attorno a due piccoli slarghi che creano una piacevole sequenza di spazi urbani. Tutt'intorno si è sviluppato un tessuto edilizio sfrangiato e poco consistente che non ha margini ben definiti con il territorio agricolo.

Lungo la via del Posatoio si è addensato un piccolo nucleo di servizi e di attrezzature collettive destinate al tempo libero e alle attività sociali. Il piccolo nucleo di Casetta, all'ingresso per la strada per Piloni è costituito da un'edilizia rurale ben tenuta e abbastanza caratterizzata.

Il Piano Strutturale indica un obiettivo di riassetto complessivo del borgo finalizzato ad un consolidamento dell'esistente, alla dotazione di sufficienti aree a parcheggio e a verde pubblico; oltrechè al rafforzamento delle attrezzature collettive, del tessuto edilizio e alla riorganizzazione della rete viaria.

La connessione tra i nuclei di Piloni e Casetta è affidata ad una fascia di verde attrezzato lungo la via Oberdan, alternativa pedonale alla normale viabilità.

Il Regolamento Urbanistico prevederà:

- Individuazione degli ambiti omogenei da sottoporre a Piano di recupero, in ragione sia di situazioni di degrado che di particolari carenze dal punto di vista strutturale e funzionale. In tali ambiti saranno individuate le aree da destinare a parcheggio, verde pubblico, nuovi edifici, riconversione di edifici esistenti, riorganizzazione di alcuni tratti della viabilità;
- Linee e contenuti di un Piano urbanistico di attuazione che stabilisca modalità e regole di intervento, fornendo indicazioni precise su forme, tipi e materiali riferito all'area di collegamento tra Piloni e Casetta; tale area sarà articolata in

percorsi, aree di sosta e vari tipi di attrezzature, all'interno di un preciso progetto ambientale e paesaggistico;

- Revisione dell'innesto della viabilità interna con la Strada statale n° 73.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Conservazione;
- Mantenimento;
- Recupero urbanistico

## **Ambito territoriale della Collina Coltivata - B**

### **Subsistema ambientale B<sub>1</sub> - Colline centrali**

#### **UTOE RIG - Roccatederighi**

##### **RIG.1 La Rocca**

Il centro antico è ben conservato e ha mantenuto un accurato impianto di sistemazioni a terra costituito da muri, scale, piccole piazze.

E' forte il rapporto tra la natura del luogo, caratterizzata dagli affioramenti di grandi masse di trachite, e il costruito. Alcuni interventi edilizi, soprattutto nella parte alta, hanno alterato alcune limitate parti dell'edificato.

L'obiettivo principale è la conservazione e la valorizzazione sia del centro antico, sia di tutta la base rocciosa che ne costituisce gran parte del valore ambientale.

Il Piano Strutturale prescrive la conservazione materica e morfologica di tutti gli edifici con i relativi spazi di pertinenza e tutela i loro caratteri architettonici e decorativi.

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

Il Regolamento urbanistico individuerà:

- Le aree degradate da sottoporre a piano di recupero;
- Le linee e i contenuti di un progetto unitario e integrato esteso all'intero sistema degli spazi pubblici, finalizzato al loro recupero;
- Regole per la tutela e la valorizzazione delle pendici e dello sperone roccioso legato all'insediamento urbano.

Interventi edilizi previsti:

- Conservazione

##### **RIG.2 Via Roma**

Si tratta di un ambito costituito da episodi urbani, differenti per carattere, epoca di costruzione, valore intrinseco; le ragioni che li uniscono in un'unica unità territoriale riguardano il rapporto stretto che tutti e tre stabiliscono con il centro antico, la forte connessione che li caratterizza e l'omogeneità dei problemi urbani che li riguarda.

La zona attorno a via della Repubblica, mostra una maggiore continuità, anche morfologica, con il centro antico, sia per il carattere degli edifici, che costituiscono con il loro ritmo serrato l'andamento della strada, sia per la relativa intensità di funzioni e attività che vi sono presenti. In questo punto gli edifici, nonostante alcune differenze, trasmettono una sufficiente sensazione di compagine urbana.

In continuità con questa zona si sviluppa il tessuto edilizio lungo l'asse di via Roma - via Trento; la presenza di edifici rilevanti e di forti attività e funzioni urbane conferisce a questo asse, e soprattutto al tratto di via Roma, la caratteristica di vero centro dell'insediamento.

Infine la zona a valle di via Roma, saldata intorno alla via Gorizia, mostra una certa gracilità strutturale a fronte di un notevole interesse paesaggistico determinato dalla notevole visione del borgo antico e dell'affaccio aperto verso la vallata.

#### Il Piano strutturale pone i seguenti obiettivi:

- Conferimento di maggiore e migliore struttura a tutta la zona a valle di via Roma con integrazione massima tra zone residenziali, verde pubblico e viabilità. Mantenimento e valorizzazione del rapporto panoramico e ambientale dell'area in riferimento alla Rocca e alla valle.
- Complessivo recupero dello spazio urbano di via Roma attraverso il pieno utilizzo di tutti gli edifici che vi si affacciano, al fine di rafforzare il carattere commerciale e direzionale assunto da questa zona; la revisione completa di tutti gli elementi urbani della strada e delle facciate relative, con recupero delle pavimentazioni, marciapiedi, illuminazione pubblica, alberature etc. Allontanamento delle auto con indicazione di soluzioni alternative di parcheggio. Maggiore connessione con le altre parti del territorio.

Si prescrive la conservazione materica e morfologica degli edifici, dei loro caratteri architettonici e di tutti gli elementi significativi rilevabili nelle strutture.

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere:

- Le aree degradate da sottoporre a piano di recupero;
- Le linee e i contenuti di un progetto unitario e integrato finalizzato alla riqualificazione degli spazi pubblici;
- Le aree da destinare a nuovi parcheggi.

Gli interventi edilizi saranno articolati in :

- Conservazione
- Mantenimento
- Recupero urbanistico.

#### **Ambito territoriale della Collina Coltivata - B Sistematica ambientale B<sub>1</sub> - Colline centrali**

## **UTOE CORT. - Le Cortine**

Nuova edificazione:

Superficie territoriale mq. 15.133

Numero alloggi minimo 35

Numero alloggi massimo 40

L'adduzione idrica non è sufficiente a sostenere nuove utenze. E' necessario potenziare l'alimentazione alla rete di distribuzione interna prima di avviare nuove costruzioni.

Per lo smaltimento delle acque reflue occorre una revisione complessiva del sistema fognario e la previsione di un'impianto di depurazione. La Nuova edificazione sarà subordinata all'adeguamento di tale infrastruttura.

### **CORT.1 Le Cortine**

Raccoglie l'intera fascia di nuova edificazione sorta, negli ultimi decenni, attorno all'insediamento storico.

Si tratta di espansioni, non sempre ben organizzate o strutturate, di diversa natura e di difficile riassetto.

Soprattutto la fascia immediatamente a valle di via Roma presenta grandi difficoltà viarie di accesso e di distribuzione, oltre a mancare delle necessarie urbanizzazioni. Lungo via delle Cortine si è formato un tessuto edilizio frammentato e disomogeneo, alternando vecchie case coloniche a case più recenti. Al termine, l'episodio unitario, ma isolato, della zona PEEP, non ancora concluso. Per il resto si tratta di edificazioni abbastanza casuali, lungo viabilità secondarie, prive di attrezzature collettive e spesso di infrastrutture.

Il P. S. si pone i seguenti obiettivi:

- Razionalizzazione della viabilità interna sia nella zona a valle di via Roma, che a monte di questa, con un nuovo collegamento tra la provinciale di Meleta e la zona di via delle Cortine e del PEEP;
- Tutela e valorizzazione del margine a valle della via Roma in considerazione dell'alto valore paesistico di tutta la fascia soprattutto in relazione alle visuali sulla Rocca che si aprono dalla Strada provinciale di Meleta;
- Consolidamento delle aree residenziali attorno al PEEP e alla via delle Cortine, finalizzato al complessivo miglioramento dell'ambiente costruito e ad una più forte dotazione di standards urbanistici per l'intera zona.

Data la presenza di una limitata zona in pericolosità Classe IV l'eventuale azione edificatoria non dovrà interessare tale zona.

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere:

- Individuazione delle aree degradate da sottoporre a Piano di recupero e ristrutturazione urbanistica.

- Le linee e i contenuti dei piani attuativi necessari alla definizione dei nuovi assetti urbanistici delle zone a monte di via Roma e lungo via delle Cortine.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Conservazione
- Mantenimento;
- Recupero e ristrutturazione urbanistica;
- Nuova edificazione.

**Ambito territoriale della Collina Coltivata - B**  
**Subsistema ambientale B<sub>1</sub> - Colline centrali**  
**UTOE MEL. - Meleta**

**MEL.1 Provinciale di Meleta**

Lungo l'asse della Strada provinciale, tra Roccatederighi e Sassofortino, si è creata una continuità di edificazione che ha assunto i caratteri di una vera e propria espansione lineare dell'insediamento.

Si tratta ovviamente di un tessuto frammentario e privo di attrezzature che ha come unico riferimento strutturale la strada. A valle si apre l'area della Vena già destinata a Parco comunale.

Il P. S. si pone l'obiettivo di consolidare l'attuale assetto della zona senza ulteriori appesantimenti ma favorendone semmai un generale miglioramento sia qualitativo che funzionale, soprattutto in relazione alla viabilità.

Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare.

Le aree necessarie alla riqualificazione generale delle residenze e ai servizi collettivi (parcheggi, verde pubblico, integrazione della viabilità etc.

Le linee e i contenuti di un progetto unitario di valorizzazione ambientale del comprensorio pubblico della Vena.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Conservazione;
- Mantenimento;
- Recupero e ristrutturazione urbanistica.

**Ambito territoriale della Collina Coltivata - B**  
**Subsistema ambientale B<sub>1</sub> - Colline centrali**  
**UTOE PAN. - Panoramica**

**PAN.1 Strada panoramica**



E' una larga fascia di territorio di grande importanza paesaggistica e ambientale. Costituisce il collegamento alternativo e "naturale" tra Roccatederighi e Sassofortino.

Lungo la strada si trovano le attrezzature sportive di S. Martino, alcuni nuclei di case sparse e il complesso di notevole dimensione dell'ex Seminario.

Il P. S. prescrive la piena conservazione e tutela degli assetti ambientali e naturali dell'intero ambito e la valorizzazione del percorso panoramico di collegamento tra Roccatederighi e Sassofortino.

Il P. S. si pone i seguenti obiettivi:

Recupero del complesso dell'ex Seminario ad attività turistico-ricettive in considerazione della sua consistenza edilizia e della straordinaria posizione paesaggistica.

Miglioramento funzionale ed integrazione, con attrezzature destinate al tempo libero, degli impianti sportivi di S. Martino.

Il Regolamento urbanistico prevederà:

- Le aree da sottoporre a Piano di recupero e ristrutturazione urbanistica.;
- Le indicazioni per il completamento degli impianti sportivi;
- La individuazione per un progetto paesistico unitario di riqualificazione della strada panoramica.

Gli interventi edilizi si articolano in :

- Conservazione;
- Mantenimento.
- Recupero e ristrutturazione urbanistica.

## **Ambito territoriale della Collina Boscata - B**

### **Subsistema ambientale B<sub>1</sub> - Colline centrali**

#### **UTOE SAS. - Sassofortino**

#### **SAS.1 Centro Storico**

L'insediamento antico di Sassofortino ha la peculiarità di essere organizzato su una griglia stradale regolare contenuta da uno scudo murario chiuso verso valle. Gli edifici sono di qualità modesta ma in alcuni punti formano spazi pubblici di un certo interesse. Si avverte lo stato di abbandono di alcune parti dell'insediamento e il degrado di alcuni spazi pubblici.

Principale obiettivo del P. S. è il generale recupero degli edifici e degli spazi aperti del centro antico.

Il Piano strutturale prescrive la conservazione materica e morfologica di tutti gli edifici con i relativi spazi di pertinenza e il mantenimento dei loro caratteri architettonici e decorativi.

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

Il Regolamento urbanistico individuerà:

- Le aree degradate da sottoporre a Piano di Recupero;
- Linee e contenuti di un progetto unitario e integrato esteso all'intero sistema degli spazi pubblici finalizzato al loro recupero.

Interventi edilizi previsti:

- Conservazione

## **SAS.2 La Provinciale**

Lo sviluppo edilizio di Sassofortino è avvenuto soprattutto lungo la strada provinciale di Meleta.

E' qui che si affaccia la maggior parte delle attività e delle funzioni urbane.

Una notevole differenza è rilevabile tra gli interventi di edificazione più antichi, maggiormente legati al centro antico e morfologicamente più compatti, e quelli più recenti che, allungando e frazionando l'abitato, ne hanno ridotto la densità e il carattere urbano.

Il Piano strutturale si pone i seguenti obiettivi:

- Complessivo riassetto della fascia urbana edificata lungo la provinciale attraverso il consolidamento dell'edificato e la puntuale individuazione di aree a verde pubblico e aree a parcheggio;
- Riassetto infrastrutturale dell'area posta tra la Provinciale, il cimitero e la strada del Sassoforte;
- Ridefinizione dell'area sportiva limitrofa al centro storico, finalizzata alla ricucitura di quest'ultimo con alcune delle espansioni più recenti.

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere:

- Modalità e tipi di intervento individuati per il necessario consolidamento e la riqualificazione dell'edificato esistente.
- La definizione dei tracciati della nuova viabilità da realizzarsi tra la Strada provinciale, il centro storico e la strada del Parco e per il Sassoforte;
- L'individuazione delle nuove aree di parcheggio;
- L'individuazione di nuove aree destinate a verde pubblico e all'ampliamento della scuola elementare;
- Le linee e i contenuti di un complessivo Piano di recupero e progetto ambientale dell'area sportiva.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Conservazione
- Mantenimento;
- Recupero e ristrutturazione urbanistica;

## **SAS.3 I Gessi**

Area a destinazione artigianale, di recente impianto, posta lungo la Strada provinciale di Meleta. E' l' "area produttiva" di Sassofortino ed è un intervento di iniziativa pubblica (PIP).

Il Piano Strutturale si limiterà a prendere atto della situazione di fatto, predisponendo e indicando interventi finalizzati alla migliore integrazione possibile di tale insediamento nell'ambiente circostante.

Il Regolamento Urbanistico individuerà le modalità e dimensioni di un consolidamento dell'area e fornirà le indicazioni per un miglioramento qualitativo dell'intera area.

Gli interventi edilizi si articoleranno in:

- Mantenimento
- Ristrutturazione urbanistica.

### **Ambito territoriale della Collina Coltivata - B**

#### **Subsistema ambientale B<sub>1</sub> - Colline centrali**

##### **UTOE ORF. - Orfanotrofio**

Nuova edificazione:

Superficie territoriale	mq. 29.300
Numero alloggi minimo	55
Numero alloggi massimo	65

Per l'adduzione idrica e lo smaltimento dei reflui vale quanto descritto nella UTOE CORT. - Le Cortine.

#### **ORF.1 Via dell'Orfanotrofio**

L'espansione più recente di Sassofortino si è realizzata sulla fascia di collina a monte della via che conduce all'ex Orfanotrofio. A valle di questa è stato recentemente costruito il Centro civico con un nucleo di attrezzature collettive che, pur essendo al centro dell'insediamento urbano, non pare sufficientemente collegato con il resto dell'abitato.

Tra la via dell'Orfanotrofio e la Strada provinciale si estende una fascia ineditata e priva di destinazione.

Nel punto di contatto tra la zona boscata del Sassoforte e le espansioni edilizie più recenti si estende l'area a verde attrezzato del Parco della Sorgente, di notevole interesse sia per la sua qualità ambientale che per il suo valore di attrezzatura urbana.

L'edificio dell'ex Orfanotrofio, per dimensione e posizione, costituisce una opportunità per il generale recupero e consolidamento funzionale di tutta l'area.

Il Piano strutturale si pone i seguenti obiettivi:

- La tutela e valorizzazione del Parco della Sorgente; il miglioramento funzionale e infrastrutturale delle aree destinate alle attrezzature collettive e a parcheggio.
- Il blocco della edificazione residenziale nelle aree più vicine alla zona boscata e alla fascia del parco;
- Il recupero edilizio dell'ex Orfanotrofio anche a finalità turistico-ricettive, con particolare attenzione ai rapporti con la zona del Parco e della strada panoramica;
- La riconnessione e il consolidamento delle nuove espansioni a ovest del centro urbano con integrazione di edificazione e nuova viabilità di accesso e distribuzione, aree a verde attrezzato e servizi collettivi, sistemi di percorsi pedonali e ciclabili.

Il Regolamento urbanistico prevederà:

- Linee e contenuti di un progetto unitario per il riassetto e l'ampliamento delle attrezzature e infrastrutture del Parco della Sorgente;
- Individuazione degli ambiti da sottoporre a Piano di Recupero e ristrutturazione urbanistica.
- Linee e contenuti del piano attuativo necessario alla definizione del nuovo assetto urbanistico dell'area posta tra via dell'Orfanotrofio e la Strada provinciale. Esso dovrà contenere indicazioni relative al sistema dei movimenti, gli innesti nella viabilità principale e lo sviluppo dei percorsi interni sia veicolari che pedonali e ciclabili. Dovrà inoltre individuare le aree di sosta, e stabilire le regole finalizzate al mantenimento di un equilibrato rapporto tra edificato e spazi aperti.
- Indicazioni per l'elaborazione di un progetto unitario, relativo all'area di cerniera tra il centro storico (settore nord-ovest) e la via dell'Orfanotrofio, finalizzato a dotare l'abitato più antico di una adeguata attrezzatura di parcheggio, integrata con un'area-filtro di verde attrezzato. Tale cerniera urbana avrà il compito di creare interscambio tra centro storico e nuovi insediamenti, attraverso il potenziamento delle attrezzature collettive esistenti.

Gli interventi edilizi si articoleranno in:

- Conservazione
- Mantenimento;
- Recupero e ristrutturazione urbanistica;
- Nuova edificazione.

**Ambito territoriale della Collina Coltivata - B**  
**Subsistema ambientale B<sub>1</sub> - Colline Centrali**  
**UTOE ROC. - Roccastrada**

Nuova edificazione:

Superficie territoriale mq. 34.600

Numero alloggi minimo 70

Numero alloggi massimo 80

Per l'adduzione idrica è necessario realizzare un deposito di maggiore capacità ed in posizione più elevata rispetto all'attuale in modo da garantire un più agevole approvvigionamento idrico del centro storico. E' necessaria la revisione di alcuni tratti delle condotte con l'umento dei diametri delle tubazioni esistenti (in particolare il tratto che alimenta la zona del Portoncino). Per lo smaltimento dei reflui Roccastrada è dotata di un adeguato impianto di depurazione.

### **ROC.1a Centro Storico**

La parte più antica dell'insediamento urbano di Roccastrada deriva il suo fortissimo carattere dal rapporto stretto tra l'edificato e il substrato naturale di roccia su cui sorge. E' tuttora visibile un impianto di percorsi e spazi pubblici di piccola scala che, per quanto oggi poco usati, possono in futuro restituire all'insediamento una piena funzionalità e visibilità. Anche gli edifici mostrano tutt'oggi la forza dimensionale e formale di una possente compagine urbana. Tuttavia sono numerosi gli episodi di degrado e alterazione su singoli edifici per via di aggiunte inadeguate e di un uso improprio di materiali costruttivi.

Va considerato obiettivo prioritario il pieno recupero di tutto l'impianto urbano degli spazi aperti, dei percorsi, degli arredi, degli orti e dei giardini esistenti e, in generale, di tutti i manufatti che si sono stratificati nel corso degli anni e sono poi caduti in disuso.

Il P. S. prescrive la piena conservazione materica e morfologica degli edifici, dei loro caratteri architettonici e di tutti gli elementi significativi presenti nelle strutture.

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

Il Regolamento urbanistico individuerà:

- Le aree degradate da sottoporre a piano di recupero;
- Le linee e i contenuti di un progetto unitario e integrato esteso all'intero sistema degli spazi pubblici, finalizzato al loro recupero;
- Indicazioni e regole di base per l'accesso, la percorribilità e la sosta dei veicoli.

Interventi edilizi previsti:

- Conservazione.

### **ROC. 1b Nuovo centro**

Questa zona completa il centro antico del paese con edifici di buona fattura architettonica risalenti agli ultimi secoli. Qui si concentrano molte funzioni forti, di livello non solo urbano: l'edificio comunale con la biblioteca, il teatro (anche se momentaneamente inutilizzato) il cinema, l'ampia area della colonia estiva con il relativo parco cittadino.

La buona qualità degli edifici, la presenza dei parcheggi, alcuni luoghi di sosta e passeggio per i pedoni, alcuni tratti alberati insieme alla compresenza di molteplici attività e funzioni rendono quest'area il vero centro urbano di Roccastrada.

In realtà è una parte dell'insediamento sviluppatosi lungo la Strada statale e quindi fortemente segnata dal traffico.

Il P. S. si pone l'obiettivo di rafforzare ulteriormente la potenzialità di questa area, attraverso le seguenti operazioni urbanistiche:

- liberarla completamente dal traffico veicolare, attraverso una variante stradale che passi a est del centro abitato, e preveda anche la realizzazione di nuovi parcheggi;
- collegarla più strettamente attraverso nuove funzioni e con un completo ridisegno del paesaggio urbano, con l'area limitrofa, organizzata attorno ai viali Marconi e Manzoni.

Il Regolamento urbanistico dovrà prevedere:

- Linee e contenuti di un progetto unitario ed integrato che riguardi tutta la zona di corso Roma e delle aree attorno agli edifici del Comune e del Teatro, con indicazione di elementi di dettaglio sulle tipologie di intervento, i materiali da costruzione, le essenze arboree, l'uso di nuovi arredi etc.;
- linee e contenuti di un progetto unitario e integrato esteso a tutta la zona compresa tra corso Roma e la Colonia estiva, con indicazione delle modalità di recupero degli edifici, di uso e nuova configurazione degli spazi aperti, con particolare attenzione alla rete dei percorsi e dei collegamenti con le aree circostanti, e al valore fondamentale delle aree verdi e delle attrezzature ad esse legate.

Gli interventi edilizi saranno articolati in :

- Conservazione
- Mantenimento
- Interventi di recupero edilizio e urbanistico.

### **ROC.1c Convento**

Costituisce il terzo stadio della crescita di Roccastrada lungo la strada statale n° 73; gli edifici sono dislocati a formare due fronti relativamente compatti. Soprattutto verso est la linea degli edifici presenta infatti numerosi varchi, utilizzati per attività minori e complementari alle abitazioni. Sul lato opposto il

tessuto edilizio, caratterizzato dalla presenza del cosiddetto Convento, è più compatto e di migliore qualità urbana, per quanto modificato profondamente nel corso degli anni.

Il Piano strutturale si pone l'obiettivo di migliorare e riqualificare gli spazi aperti soprattutto quelli pubblici, razionalizzare il sistema dei movimenti e integrarlo con nuove aree di sosta,, migliorare la qualità generale degli edifici e favorire il consolidamento dell'attuale tessuto urbano.

Il Regolamento urbanistico prevederà le linee e i contenuti di un progetto unitario di recupero degli spazi pubblici, stabilirà le norme e le modalità di intervento sugli edifici esistenti e i possibili interventi di consolidamento del tessuto.

Gli interventi saranno articolati in :

- Conservazione
- Mantenimento.

#### **ROC.2a Fascia di connessione est**

Impegna l'intera fascia est a valle dell'insediamento urbano.

Il limite è segnato parzialmente dalla strada statale e lambisce gli edifici del centro storico: sul lato opposto ci si affaccia sulla valle attraverso una sequenza di edifici discontinui e disomogenei.

Questa fascia di territorio può divenire un elemento di ricucitura e connessione tra le varie parti della struttura urbana. All'interno di questa area si possono risolvere alcuni problemi legati al sistema dei movimenti e strategicamente connessi allo sviluppo e alla valorizzazione di quella che può essere individuata come la parte più vitale dell'intero insediamento. Il Piano strutturale si pone i seguenti obiettivi :

- Liberare la zona del centro urbano organizzato lungo corso Roma, attraverso un tratto di viabilità alternativa alla Statale che permetta anche un collegamento più efficiente con l'area a valle dove sono collocati la scuola media e gli impianti sportivi.

La strada di nuova costruzione sarà integrata con un organismo edificato che ospiterà funzioni commerciali, residenziali, direzionali e parcheggi, strettamente legate al resto del centro urbano.

- Risolvere il problema dell'accessibilità alla stessa area e della sosta attraverso la realizzazione di un garage pluripiano nella pendice sottostante l'edificio comunale collegato con la nuova viabilità, e individuazione di altre aree di parcheggio.
- Riqualificazione e riorganizzazione degli spazi aperti lungo la fascia che digrada dalla strada statale verso la campagna.

- Riqualificazione e consolidamento del tessuto urbano tra la strada statale e la via del Deposito.

Il Regolamento urbanistico dovrà prevedere:

- Le linee ed i contenuti del progetto unitario relativo alla realizzazione del tratto di nuova viabilità a est dell'edificato, delle nuove costruzioni, degli spazi liberi a verde e dei parcheggi legati a questa infrastruttura. Essa dovrà essere concepita come una parte strettamente legata all'edificato, nel primo tratto, e fortemente integrata con il paesaggio naturale, nell'ulteriore tracciato, e verificata nella sua piena compatibilità geomorfologica.

- Le aree degradate e gli edifici da sottoporre a Piano di Recupero.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Conservazione
- Mantenimento;
- Nuova edificazione.

#### **ROC.2b Fascia di connessione ovest**

Riguarda l'ambito immediatamente opposto al ROC.2a, lungo le pendici ovest di Roccastrada.

Si tratta di un'area caratterizzata da fenomeni urbani di diversa natura e che necessita di una complessiva riorganizzazione sia funzionale che morfologica. Vi si trovano cospicue aree libere che non hanno più un vero carattere agricolo e altre aree dove si sono insediate attività artigianali e nuove espansioni residenziali, senza però una sufficiente organizzazione delle infrastrutture nè evidenti regole di edificazione. Ad esempio lungo via della Tana si è consolidato un piccolo complesso artigianale senza connessione con l'ambiente circostante, e privo di sufficienti infrastrutture oppure lungo la via dei Montini, dove l'edificato si caratterizza per la disomogeneità dei fabbricati con qualche eccesso dimensionale e formale che danneggia l'intero paesaggio urbano.

La fascia a valle della Colonia estiva, al centro del movimento franoso che nel 1969 portò all'evacuazione di questa parte del paese, contiene episodi urbani differenziati e comunque bisognosi di recupero. Si tratta di un ambito di notevole importanza perchè direttamente collegato con l'area di via Manzoni che il Piano strutturale individua come strategica.

E' costituito da un tessuto edilizio differenziato e disperso, con vecchi edifici coloniali, capannoni per attività artigianali, palazzine, fino ad un condominio di sei piani, fuori scala e tale da oscurare una delle migliori visioni sul centro antico.

Il P. S. si pone l'obiettivo di :



- Riorganizzare l'intera fascia che va dalla zona delle vecchie fonti fino all'ex campo sportivo, attraverso operazioni di recupero edilizio e urbanistico, riassetto della viabilità e del sistema degli spazi liberi;
- Riorganizzare funzionalmente l'intero impianto urbanistico della zona edificata attorno alla via dei Montini, con una revisione e integrazione delle urbanizzazioni, degli spazi pubblici, dei parcheggi e con interventi di riqualificazione del tessuto edilizio esistente;
- Reinserimento ambientale degli edifici dell'insediamento artigianale di via della Tana, con adeguamento e integrazione delle opere di urbanizzazione.
- Nuova edificazione a valle della via del Deposito finalizzata ad un rafforzamento generale dell'insediamento urbano, intorno alla zona del convento e della Statale 73, così da dare soluzione anche alle carenze urbanistiche degli insediamenti più recenti e recuperare standards e qualità urbana;

Il Regolamento urbanistico dovrà prevedere:

- Gli ambiti da sottoporre a Piano di recupero edilizio e ristrutturazione urbanistica;

**- Prescrizioni normative e indicazioni di intervento relative al recupero degli edifici e delle aree di pertinenza dell'immobile della ex Colonia, anche in riferimento all'Atto di Intesa specifico siglato dall'Amministrazione comunale;**

- Individuazione degli interventi finalizzati al miglioramento della viabilità, alla creazione di un sistema di percorsi pedonali e ciclabili, e individuazione delle aree di sosta;
- Linee e contenuti del piano attuativo necessario alla definizione del nuovo assetto urbanistico dell'area posta a valle di via del Deposito, con tutte le indicazioni relative all'intero sistema dei movimenti: innesti con la viabilità esistente, aree di parcheggio, percorsi pedonali e ciclabili. Verranno stabilite inoltre le regole insediative che dovranno cogliere l'obiettivo della massima continuità con il tessuto edilizio esistente e della migliore definizione e compatibilità ambientale e paesaggistica con il contesto circostante.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Conservazione
- Mantenimento;
- Ristrutturazione urbanistica;
- Nuova edificazione.

### **ROC.2c Chiusone**

Fascia agricola che lambisce la base rocciosa del centro antico, rimasta ineditata soprattutto a seguito della frana del 1969 e che ha conservato integro l'antico sistema delle fonti e dei percorsi di accesso al paese.

E' oggi una potenziale zona di collegamento tra il centro storico, le sue più immediate appendici e la zona PEEP del Portoncino.

Il P. S. si pone l'obiettivo di realizzarvi un'area attrezzata a parco urbano strutturata su una rete di percorsi pedonali e ciclabili e organizzata per il gioco e il tempo libero, in diretta connessione con l'altra importante area a verde pubblico di via Manzoni.

Data la presenza di una zona in pericolosità classe IV si esclude qualsiasi nuova edificazione.

Il Regolamento urbanistico indicherà le linee e i contenuti di un piano attuativo esteso all'intera area che precisi nel dettaglio tutte le scelte progettuali per le infrastrutture, le sistemazioni del verde, il mantenimento e l'integrazione delle masse arboree, i materiali costruttivi e gli arredi da usare.

Individuerà anche eventuali aree da sottoporre a recupero edilizio.

Gli interventi edilizi saranno articolati in :

- Conservazione
- Mantenimento

### **ROC.3 Geriatrico**

La presenza della Scuola di formazione professionale, della USL e dell'Istituto geriatrico configurano questa zona come un piccolo polo unitario di servizi collettivi. Si avverte una certa insufficienza nella viabilità e nel collegamento con le altre parti della struttura urbana e la qualità degli edifici non è del tutto adeguata alla funzione pubblica che essi svolgono. Nell'area si riscontrano alcuni innesti viari pericolosi e non sufficientemente risolti.

#### Il P. S. si pone i seguenti obiettivi:

Migliorare il sistema dei movimenti e degli accessi all'area e le relazioni di questa con l'intorno urbano.

Riqualficazione e miglioramento degli edifici e del loro più immediato intorno, anche con interventi di mantenimento e ristrutturazione.

Miglioramento e razionalizzazione, per quanto possibile, della viabilità principale anche al fine di rendere più sicuro il movimento pedonale.

Il Regolamento urbanistico dovrà prevedere:

- Le linee e i contenuti di un progetto unitario finalizzato alla razionalizzazione degli incroci esistenti, al miglioramento della sicurezza dei pedoni e della qualità urbana della infrastruttura viaria;
- Linee e contenuti di un progetto di insieme dell'area finalizzato al miglioramento complessivo dell'insediamento, attraverso l'indicazione di regole morfologiche e relazionali per eventuali ampliamenti e ristrutturazioni complessive degli edifici esistenti, o nuove edificazioni.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Mantenimento;

- Ristrutturazione urbanistica;

#### **ROC.4 Campo sportivo**

Insedimento di impianti sportivi e scolastici in un'area separata e abbastanza distante dal centro urbano, con accesso da Piazza Gramsci, tramite un innesto stradale inadeguato. Per quanto gli interventi singoli, della scuola media e del campo sportivo, appaiano abbastanza ben realizzati, l'area non è caratterizzata da sistemazioni esterne particolarmente curate né da presenza particolarmente significativa di verde. Tale carenza finisce per conferire a tutta la zona un certo carattere di marginalità e non sufficiente unitarietà.

La presenza di queste attrezzature potrebbe viceversa costituire un'occasione di rafforzamento dell'ossatura infrastrutturale di tutto l'insediamento urbano, soprattutto migliorando le relazioni e i legami tra esse e il resto del centro abitato.

Oltre a ciò il P.S. si pone i seguenti obiettivi:

- Il collegamento con la nuova viabilità già descritta nell'ambito ROC.2a;
- Una nuova configurazione paesaggistica e ambientale dell'intero ambito di connessione tra quest'area e il centro abitato;
- Possibile ampliamento delle attrezzature esistenti all'interno di un generale progetto di sistemazione dell'area.

Il Regolamento urbanistico dovrà prevedere:

- Linee e contenuti di un progetto unitario esteso all'intera area contenente i possibili ampliamenti delle attuali attrezzature, le soluzioni per un migliore accesso veicolare all'area e l'individuazione di nuovi collegamenti viari, pedonali e ciclabili che garantiscano una più stretta connessione con l'intorno urbano.
- Linee e contenuti di un progetto unitario di riqualificazione paesistico-ambientale dell'areafinalizzato anche al consolidamento e al controllo idrogeologico del versante naturale.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Mantenimento;
- Ampliamento delle attrezzature pubbliche esistenti.

#### **Ambito territoriale della Collina Coltivata - B**

##### **Subsistema ambientale B<sub>1</sub> - Colline Centrali**

##### **UTOE PORT. - Portoncino**

Nuova edificazione:

Superficie territoriale mq. 5.400

Ristrutturazione urbanistica:

Superficie territoriale mq. 11.000

Numero alloggi minimo 35

Numero alloggi massimo 50

Per l'adduzione idrica e lo smaltimento dei reflui vale quanto descritto nella UTOE ROC. - Roccastrada.

### **PORT.1 Portoncino - Volpaio**

Concentra l'espansione più recente di Roccastrada.

E' costituita da tre insediamenti riconoscibili per tipologia edilizia e impianto urbanistico.

Il più antico, costruito lungo via di Giugnano, per quanto si tratti di un'edilizia semplice e un po' schematica, costituisce tutto sommato un buon esempio di adattamento dei fabbricati al terreno.

L'area del Volpaio, connotata principalmente dalla presenza dell'edificio della scuola elementare è caratterizzata da un insediamento di piccole palazzine e villette, privo di una viabilità efficiente e fluida, priva di aree di sosta e di verde pubblico.

La zona PEEP del Portoncino ha la dimensione di un vero e proprio quartiere, anche se la carenza di attrezzature e servizi commerciali la fanno dipendere in tutto dal centro principale. Ciò comporta un notevole problema di traffico, considerando che la particolare situazione dell'assetto viario non favorisce il movimento pedonale. Nonostante che il quartiere sia nato sulla base di un progetto urbanistico definito, c'è ancora bisogno ed esistono margini per ulteriori miglioramenti. Tutto l'insediamento, sia per la posizione dominante nel paesaggio, sia per la notevole dimensione e i caratteri tipologici degli edifici, pone notevoli problemi ambientali e di rapporto visivo con il nucleo antico.

#### Il Piano strutturale si pone i seguenti obiettivi:

- Connettere e integrare le diverse parti dei nuovi insediamenti attraverso una revisione della viabilità principale, l'individuazione di aree da attrezzare a verde pubblico collegate con sistemi di percorsi pedonali e ciclabili che favoriscano la permeabilità della zona e il collegamento di essa con il resto dell'insediamento.
- Prevedere limitate zone di nuova edificazione tese a realizzare un più stretto e solido rapporto tra le diverse parti edificate.
- Migliorare l'accesso e la possibilità di sosta all'area della scuola, svincolandola, per quanto possibile, dalla viabilità interna della lottizzazione.

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere:

- Linee e contenuti per un piano attuativo finalizzato al consolidamento del nucleo di via Giugnano con limitati interventi di nuova edificazione morfologicamente e tipologicamente legati all'insediamento originario e integrati da fasce di verde pubblico e a servizio delle residenze;

- Linee e contenuti di un progetto unitario relativo alla riorganizzazione funzionale degli accessi alla Scuola elementare, delle aree di sosta, e alla realizzazione di un'area a verde pubblico a servizio sia della scuola che del quartiere;
- Linee e contenuti di un progetto unitario di riqualificazione urbana relativo alla sistemazione delle superfici a terra e degli spazi aperti residuali nell'area del Portoncino, al fine di recuperare, ovunque sia possibile, gradi di qualità e servizi urbani per gli abitanti.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Mantenimento;
- Nuova edificazione.

## **PORT.2 Cangiolino - San Martino**

Area caratterizzata da tessuto edilizio misto, artigianale e residenziale. Vi si riscontrano i problemi e le insufficienze tipiche delle zone artigianali: mancanza di definizione degli spazi, disomogeneità degli interventi, precarietà di alcune strutture edilizie.

Il Piano Strutturale si pone l'obiettivo della razionalizzazione funzionale e morfologica dell'area individuando due settori distinti.

Area del Cangiolino:

- Riassetto degli spazi aperti riferito soprattutto alla dotazione di parcheggi e verde pubblico;
- Riordino, riqualificazione, e miglioramento degli elementi di margine tra le costruzioni esistenti e gli spazi pubblici (recinzioni, piazzali, elementi di arredo, livello di finitura dei fabbricati);
- Consolidamento dell'insediamento artigianale attraverso un contenuto sviluppo edilizio da verificare in rapporto alle compatibilità ambientali e paesaggistiche;
- Creazione di una quinta alberata a valle dell'insediamento.

Il Regolamento Urbanistico dovrà precisare le linee e i contenuti di un piano attuativo per l'ampliamento dell'area edificata subordinato alla verifica della compatibilità idrogeologica, ambientale e relativa all'inserimento degli edifici nel paesaggio e alla definizione dei loro margini verso la campagna.

- Linee e contenuti di un progetto unitari di riqualificazione edilizia e urbanistica dell'attuale area artigianale che permetta il conseguimento degli obiettivi sopra enunciati.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Mantenimento;
- Ristrutturazione urbanistica;
- Nuova edificazione.

### Area di San Martino

Riconversione degli edifici attuali a destinazione artigianale e commerciale in parte abbandonati e sotto utilizzati, finalizzata alla creazione di un polo multifunzionale destinato ad attività direzionali, commerciali e attrezzature per il tempo libero.

Intervento di ristrutturazione urbanistica, conseguente ad una adeguata bonifica dell'intera area attualmente occupata dall'ex stabilimento dei gessi, finalizzato all'innalzamento qualitativo dell'area e dei suoi rapporti funzionali con il resto dell'insediamento urbano. Morfologicamente vi è necessità di una operazione di ridisegno delle aree e degli edifici, finalizzata ad un consistente innalzamento del livello qualitativo dei luoghi ed un arricchimento delle funzioni tramite l'insediamento di un articolato complesso polifunzionale destinato ad attività residenziali, ricettive, direzionali, commerciali.

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere:

- Individuazione dei comparti di intervento da sottoporre a piano urbanistico attuativo;
- Individuazione dell'ambito entro cui sviluppare un progetto di miglioramento ambientale all'interno del quale inserire gli interventi edilizi previsti.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Mantenimento;
- Ristrutturazione urbanistica.

### **Ambito territoriale della Collina Coltivata - B**

#### **Subsistema ambientale B<sub>3</sub> -Collina di Montemassi**

#### **UTOE MAS. - Montemassi**

E' in corso di redazione con la forma del Patto Territoriale la completa revisione delle infrastrutture a rete dell'intero insediamento.

### **MAS.1 Centro Storico**

Se l'immagine del centro storico, dominato dai ruderi della rocca, appare ben conservato, la realtà materiale dei luoghi, i caratteri architettonici degli edifici, la qualità degli spazi urbani e del tessuto edilizio nel suo complesso, mostrano viceversa nei dettagli una forma di lento e progressivo degrado . A dispetto della indubbia bellezza del luogo, Montemassi sta deperendo anche in termini di presenza umana, di attività economiche, di attrezzature collettive. L'ex edificio scolastico, che si affaccia sulla piazza della Madonna, è attualmente sottoutilizzato anche se si trova in una posizione strategica, a ridosso com'è del percorso che conduce all'area dell'antico castello. Questo costituisce infatti una delle più alte testimonianze dell'architettura militare medievale; il suo interesse storico, artistico e archeologico è di livello internazionale.

Il Piano Strutturale si pone in primo luogo l'obiettivo della piena riqualificazione e valorizzazione del centro abitato, attraverso Piani di recupero specifici che interessino parti del tessuto urbano e spazi pubblici e privati aperti, attualmente in condizioni di degrado.

Riqualificazione e valorizzazione di tutta l'area di interesse archeologico identificabile nella sommità dello sperone roccioso e nei ruderi del castello, comprese le aree e i camminamenti che si sviluppano nell'ambito circostante.

L'area che comprende l'ex edificio scolastico, il piccolo parco della Rimembranza e le attrezzature sportive esistenti, dovrà essere sviluppata progettualmente per divenire una struttura urbana di supporto alle possibili attività culturali legate alla presenza e alla storia del Castello.

Si prescrive la conservazione materica e morfologica degli edifici, dei loro caratteri architettonici e di tutti gli elementi significativi presenti nelle strutture edilizie. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione nè di demolizione a meno che non siano puntualmente individuati e normati nel Regolamento Urbanistico.

E' prescritta la conservazione di tutti i caratteri naturali, paesaggistici e di tutti i manufatti, e le masse arboree di valore storico e ambientale che costituiscono la struttura del luogo (ad esempio, muri a retta per i terrazzamenti, vecchi tracciati viari, alberature e masse vegetali di rilevanza paesaggistica etc.).

Il Regolamento urbanistico dovrà individuare:

- Ambiti che, per il loro stato di degrado, siano da sottoporre a Piano di recupero, all'interno dei quali saranno specificati modalità, obiettivi, tecniche e trattamenti del recupero stesso, destinazioni compatibili etc.;
- Le linee e i contenuti di un progetto unitario e integrato esteso all'intero sistema degli spazi pubblici, con indicazione delle pavimentazioni, degli elementi di arredo (per esempio gli apparecchi di illuminazione pubblica, le insegne, la segnaletica etc.), l'uso del verde;
- Indicazioni e regole di base per l'accesso, la percorribilità e la sosta dei veicoli;
- I limiti di superficie e le modalità di intervento dell'area destinata a parcheggio per gli autobus;
- Le linee e i contenuti di un progetto unitario ed integrato con l'attività di ricerca archeologica già in corso, di sistemazione di tutta l'area del castello e degli spazi circostanti, con indicazione del trattamento delle superfici, della realizzazione dei percorsi attrezzati, del ridisegno paesaggistico e ambientale di tutta la pendice naturale della rocca;
- Le linee e i contenuti di un progetto unitario per il recupero e l'ampliamento dell'ex edificio scolastico, con prescrizioni e regole finalizzate alla salvaguardia del carattere dei luoghi e alla realizzazione di una attrezzatura

culturale di interesse non solo locale. Tale attrezzatura costituirà un supporto a tutte le attività culturali, scientifiche e di tempo libero che potranno essere realizzate, una volta portata a termine l'opera di recupero del castello e dell'ambito circostante.

## **MAS.2 Nuova Espansione**

Le espansioni più recenti di Montemassi sono localizzate in due punti abbastanza ben individuabili: sul pianoro a nord-ovest del castello, alle spalle della piccola chiesa della Madonna; più in basso lungo il vecchio tratto della provinciale, diventato più tardi la via di ingresso al paese.

Queste edificazioni recenti sono prive di un vero e proprio ordine urbanistico e, in qualche caso, incidono negativamente sull'immagine complessiva del nucleo e della Rocca. Si tratta di costruzioni che, in qualche caso, segnano l'andamento di strade esistenti, lasciando però spazi vuoti e irrisolti; in altri casi paiono privi di adeguate infrastrutture e di disegno urbano.

Con il Piano Strutturale si intende dare una più adeguata definizione all'intero ambito delle nuove espansioni; si individuano aree di sosta per i veicoli che diano soluzione e risposta alle necessità degli abitanti e dei visitatori esterni; si propone un intervento di recupero urbanistico di una parte dell'area di ingresso all'abitato, al fine di realizzarvi un adeguato punto di attracco e di servizi per il centro storico.

Il Regolamento urbanistico dovrà prevedere:

- L'ambito dell'edificio di proprietà demaniale posto tra la strada provinciale e via XX Settembre, da sottoporre a ristrutturazione urbanistica con le necessarie indicazioni normative per realizzare un organismo edilizio integrato per funzioni e attività; le indicazioni per una progettazione legata alla necessità di risalita verso il centro storico, di sosta e ricovero per le automobili, con attrezzature di servizio per i residenti e i visitatori;
- Indicazioni e regole per un attento ed adeguato inserimento ambientale, di zone a parcheggio a ridosso del centro storico.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Conservazione
- Mantenimento
- Interventi di Recupero e ristrutturazione urbanistica

**Ambito territoriale della Collina Coltivata - B**  
**Subsistema ambientale - B<sub>6</sub> - Piana di Ribolla**  
**UTOE MIN. - Parco Minerario**

## **MIN.1 Laschi**



Tipico insediamento di alloggi per minatori con edifici a "camerata", ad un solo piano. Alcune costruzioni sono state trasformate in residenze unifamiliari; il livello delle urbanizzazioni è nel complesso insufficiente.

Verso il torrente Follonica si è sviluppato un piccolo insediamento, abbastanza ordinato, di orti e rimesse che fungono da locali complementari alle abitazioni. Vi è la necessità di una riorganizzazione e riqualificazione degli spazi aperti, con adeguamento delle opere di urbanizzazione e innalzamento della qualità degli edifici, anche attraverso limitati ampliamenti e integrazioni di volume, senza però pregiudicare l'identità e il carattere degli edifici

Il Regolamento urbanistico prevederà, a questo scopo, la redazione di uno specifico Piano di recupero dell'intero insediamento

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Mantenimento;
- Interventi di recupero edilizio e urbanistico

## **MIN.2 Parco Minerario**

Parte di territorio ancora segnato da attrezzature e strutture minerarie. Si tratta di edifici in disuso, e di tracce di vecchi pozzi di discesa. L'intorno è particolarmente degradato e privo di definizione. La stessa vegetazione immessa con i progetti di bonifica dei territori abbandonati dall'attività mineraria, accentua il carattere di "terra di nessuno".

Ribolla è stata un grande centro minerario per oltre un secolo. E' necessario tenere viva la memoria di questo passato.

Il P. S. si pone per questo l'obiettivo di realizzare in quest'area un terminale del parco archeologico-minerario delle colline metallifere e di recuperare a scopo didattico e culturale gli edifici rimasti.

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere:

- Linee e contenuti di un piano urbanistico attuativo, contenente le modalità di recupero degli edifici esistenti e l'eventuale edificazione di nuovi volumi da destinarsi alle nuove attività del Parco. Lo stesso piano attuativo conterrà precise indicazioni per l'organizzazione del sistema dei percorsi e per il trattamento delle aree scoperte.
- Indicazioni e modalità per gli interventi di bonifica sulle aree dismesse dalle attività minerarie.

### **Ambito territoriale della Collina Coltivata - B**

#### **Subsistema ambientale B<sub>6</sub> - Piana di Ribolla**

##### **UTOE RIB. - Ribolla**

Nuova edificazione:

Superficie territoriale mq. 81.360

Ristrutturazione urbanistica:

Superficie territoriale mq. 18.720

Numero alloggi minimo 130

Numero alloggi massimo 165

Prima di nuove edificazioni dovrà essere verificata la portata dell'acquedotto e, nel caso, adeguata la rete di distribuzione interna.

Per lo smaltimento dei reflui Ribolla è dotata di un adeguato impianto di depurazione.

### **RIB.1 Settore Sud**

Tessuto di recente formazione carente sotto il profilo urbano e infrastrutturale. Gli edifici, per via della loro discontinuità sia dimensionale che tipologica, accentuano un generale effetto di disordine.

Il territorio libero posto a cavallo della via Toscana e chiuso tra la Provinciale della Castellaccia e l'area del futuro parco minerario, risulta essere del tutto indefinito e sottoutilizzato. La sua ubicazione lo rende invece un punto strategico per l'ingresso a Ribolla dalla direzione sud.

Il P.S. si pone l'obiettivo della complessiva riqualificazione dell'insediamento esistente attraverso il recupero delle aree residuali e il miglioramento degli standards urbanistici; del consolidamento del tessuto edilizio attraverso interventi di nuova edificazione improntati a massima integrazione di funzioni, che permettano la connessione tra il centro urbano e l'area del Parco minerario da un lato e la zona delle attrezzature sportive e la campagna dall'altro.

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere:

- Individuazione di particolari ambiti da sottoporre a Piano di recupero.
- Individuazione di ambiti da sottoporre a specifica normativa per interventi di riqualificazione e consolidamento del tessuto urbano esistente.
- Linee e contenuti del piano attuativo necessario alla definizione del nuovo assetto urbanistico dell'area a cavallo della via Toscana. Esso dovrà contenere indicazioni relative al sistema dei movimenti, gli innesti con la viabilità principale, i percorsi interni sia veicolari che pedonali e ciclabili. Dovrà inoltre individuare le aree di sosta e stabilire le regole finalizzate al mantenimento di un equilibrato rapporto tra edificato e spazi verdi. Dovrà infine evidenziare le necessarie connessioni e zone di passaggio con l'area del futuro Parco minerario, del verde attrezzato e sportivo e i margini verso la campagna e la strada provinciale.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Mantenimento;
- Nuova edificazione.

## **RIB.2 Area produttiva "Reparto"**

Tipico insediamento artigianale dall'impianto abbastanza ordinato e con sufficiente grado di urbanizzazione dell'area.

Lungo la strada provinciale è stata lasciata libera una fascia di rispetto che può consentire un miglioramento dell'affaccio dell'insediamento sulla Strada provinciale. La centrale di trasformazione dell'ENEL, con la sua area di pertinenza in stato pressochè di abbandono, è un elemento di degrado e inquinamento per tutta l'area circostante.

L'area di edificazione è quasi esaurita: le possibilità di un ulteriore miglioramento di tutto l'insediamento, sono legate soprattutto alla ristrutturazione degli immobili esistenti e alla riqualificazione degli spazi aperti e delle urbanizzazioni.

Il Regolamento Urbanistico prevederà un progetto unitario di recupero e riqualificazione delle opere di urbanizzazione e degli spazi aperti; la valutazione di compatibilità relativamente alla presenza di campi elettrici e magnetici dell'area della centrale di trasformazione elettrica, con il suo conseguente recupero ambientale; il ridisegno dei due margini dell'insediamento attraverso l'inserimento di masse arboree e "architetture verdi", lungo la Strada provinciale della Castellaccia, e sul fronte prospiciente il torrente Ribolla.

Gli interventi edilizi saranno articolati in :

- Mantenimento
- Recupero e ristrutturazione urbanistica

## **RIB.3 Centro**

Questa parte dell'insediamento può considerarsi il punto di maggiore addensamento di funzioni e attività di Ribolla.

Pur mancando un vero e proprio fulcro considerabile come centro del paese, questo è il punto in cui si intrecciano presenze di edifici "storici" legati alle origini minerarie del paese, funzioni forti e attrezzature collettive, zone di commercio e direzionali.

Alcune costruzioni riconducibili agli inizi del secolo, oggi destinate a residenze e attività commerciali, pur notevolmente rimaneggiate, costituiscono i pochi elementi di riferimento per la ridefinizione di un tessuto urbano che possa svolgere, anche morfologicamente, il ruolo di centro dell'abitato.

Attualmente questo luogo centrale si organizza attorno alla Piazza della Libertà, via Liguria e via del Parco che si è tentato di rafforzare con la realizzazione di opere significative, come i giardini pubblici, il monumento ai minatori etc.

Il tessuto edilizio che si è via via formato è però privo della necessariari omogeneità e mostra scompensi sia dimensionali che tipologici.

Il tratto della strada provinciale delle Collacchie nel punto in cui attraversa il centro abitato, nella parte nord, pone un notevole problema di pericolosità dovuto al traffico di attraversamento, soprattutto dei mezzi pesantie, e del periodo estivo.

Il P. S. si pone i seguenti obiettivi:

- Rafforzamento urbano dell'area attorno a via del Parco e Piazza della Libertà attraverso l'immissione di nuove funzioni e attività;
- Riqualificazione e miglioramento del tessuto urbano e ridefinizione degli spazi aperti con particolare attenzione alla progettazione delle parti di connessione e relazione con l'area del Parco e delle Scuole;
- Configurazione del nuovo centro urbano attraverso interventi integrati e morfologicamente unitari, capaci di infondere significato e identità urbana, oltrechè nuova qualità a quei luoghi;
- Graduale riduzione del traffico veicolare attorno al nuovo centro urbano, con individuazione di aree destinate a nuovi parcheggi;
- Maggiore sicurezza e vivibilità del tratto della Strada provinciale della Collacchia che attraversa l'abitato, con revisione dei punti di innesto con la viabilità secondaria.

Il Regolamento urbanistico dovrà prevedere:

- Le linee e i contenuti di un piano urbanistico attuativo finalizzato alla nuova configurazione dell'area attorno a via del Parco e Piazza della Libertà che contenga indicazioni relative al trattamento delle superfici pavimentate e a verde, la destinazione degli edifici che si affacciano su queste aree, il recupero del vecchio cinema-teatro, la realizzazione di aree a parcheggio che consentano la massima pedonalizzazione dell'area, la progressiva riqualificazione degli edifici circostanti, la realizzazione di percorsi attrezzati collegati con le principali zone di interesse pubblico come il parco, la zona sportiva, il plesso scolastico etc.;
- Un progetto specifico di ridisegno di tutto il tratto di attraversamento urbano della provinciale della Collacchia che dia soluzione progettuale a tutte le carenze attuali dell'area: il rapporto con i esedi dei fabbricati, gli incroci esistenti, i percorsi protetti per i pedoni, illuminazione generale, alberature, la dimensione della sezione stradale, tecniche e meccanismi di regolazione del traffico, la pavimentazione della sede stradale diversificata a seconda del suo carattere, e quanto altro necessario a rendere percorribile e sicura questa strada che deve trasformarsi, in questa parte, in una via urbana.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Conservazione
- Mantenimento
- Interventi di recupero edilizio e urbanistico.

#### **RIB.4 Via Montemassi**

Area caratterizzata da un cospicuo nucleo di edifici costruiti per la residenza dei minatori.

Ha l'aspetto di un piccolo quartiere omogeneo caratterizzato da case modeste, oggi notevolmente trasformate, che hanno il pregio di creare un contesto edificato di dimensione umana piuttosto piacevole.

Procedendo verso il centro, lungo la provinciale della Collacchia, tale omogeneità si perde a favore di una edificazione meno controllata e di minore qualità

#### Il P. S. si pone i seguenti obiettivi:

- Rafforzamento del tessuto urbano con limitate integrazioni edilizie, complessivo miglioramento qualitativo e valorizzazione dei caratteri tipologici degli ex insediamenti minerari.
- Adeguamento e miglioramento della dotazione infrastrutturale, con revisione dei tracciati viari, ridisegno degli spazi liberi e individuazione di nuove aree a parcheggio.
- Riprogettazione del tratto di attraversamento della Strada provinciale della Collacchia.

Il Regolamento urbanistico dovrà prevedere:

- Gli ambiti da sottoporre a Piano di recupero, specificando modalità, obiettivi, tecniche da adottare nell'attività del recupero, destinazioni compatibili etc.
- Linee e contenuti di un progetto unitario e integrato di recupero e valorizzazione dell'intero sistema degli spazi pubblici.
- Intervento sul tratto della Provinciale della Collacchie come descritto in ambito RIB.3, con individuazione di un'area destinata al rifornimento carburanti e stazione di servizio;

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Conservazione
- Mantenimento;
- Interventi di recupero edilizio e urbanistico

#### **RIB.5 Diaccialone**

Area caratterizzata da insediamenti puntuali a grande scala (scuola materna, Consorzio agrario, Chiesa con relative strutture di servizio). Pur trovandosi in sequenza continua gli edifici non riescono a creare un fronte unitario e omogeneo: rimangono singoli episodi urbani. Occupa la parte centrale della Strada provinciale della Collacchia, nel punto in cui si innesta con la via Toscana e con la via del Diaccialone, che conduce al Cimitero.

Il Piano strutturale prevede di ridefinire funzionalmente e morfologicamente l'intera area, con la finalità di realizzarvi un insediamento polifunzionale (residenziale, commerciale, direzionale, ricettivo) con attività fortemente integrate tra loro.

L'area occupata dall'ex impianto di cernita del carbone ricade nel Piano Regionale di bonifica delle aree minerarie dismesse. Ai sensi dell'art. 13 della L.R. 25/88 tale area non potrà essere utilizzata senza un intervento di messa in sicurezza e/o bonifica sulla base di specifici progetti ed in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta messa in sicurezza e/o bonifica rilasciato dalla Provincia.

Il Regolamento urbanistico prevederà linee e contenuti di un piano urbanistico attuativo necessario alla definizione del nuovo assetto urbanistico dell'area, contenente le indicazioni relative al sistema dei movimenti, gli innesti con la viabilità principale, i percorsi interni sia veicolari che pedonali e ciclabili, la dettagliata progettazione dell'intero fronte lungo la provinciale della Collacchia. Dovrà inoltre individuare le aree di sosta e stabilire le regole finalizzate al mantenimento di un equilibrato rapporto tra edificato e spazi aperti.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Conservazione
- Mantenimento
- Ristrutturazione urbanistica.

#### **RIB.6 Palazzine**

Area caratterizzata da insediamenti non del tutto omogenei, legati però dallo stretto rapporto con la strada provinciale della Collecchia.

Il nucleo delle Palazzine ha le caratteristiche di un piccolo quartiere di edilizia popolare strutturato a pettine, servito da una viabilità non completamente sviluppata, che moltiplica pericolosamente gli incroci con la Provinciale. Gli edifici, pur modesti, sono equilibrati e di dignitoso disegno. Gli interventi più recenti, che hanno costipato le aree retrostanti, hanno rotto questa relativa armonia con edifici meno misurati.

Lungo la Strada provinciale, procedendo verso il bivio di Tatti, l'edificazione più recente si sgrana in una sequenza di piccole abitazioni a due piani.

Il P. S. prevede di consolidare l'insediamento esistente e di adeguarne l'impianto urbanistico con interventi limitati alla razionalizzazione, ove possibile, della viabilità e con l'individuazione di aree a parcheggio e verde pubblico.

Il Regolamento urbanistico dovrà prevedere in dettaglio gli interventi di razionalizzazione e miglioramento della rete viaria interna all'insediamento delle Palazzine, con collegamento alla via del Diaccialone.

Dovrà anche individuare le aree a verde pubblico e parcheggi.

Sono previsti interventi edilizi di:

- Mantenimento

#### **RIB.7 PEEP**

Insedimento completamente staccato dall'abitato di Ribolla che ha aperto un nuovo fronte di edificazione verso la campagna e che presenta seri problemi di integrazione con l'intorno, sia per le sue caratteristiche tipo morfologiche che per il modello insediativo.

L'accesso all'area è garantito da un tratto della via di Casetta Papi che si innesta, con una strettoia, nella Strada provinciale della Collacchia. Si tratta di un collegamento insufficiente sia dal punto di vista infrastrutturale che funzionale.

Il P. S. prevede di riconnettere questa parte dell'abitato con il resto dell'insediamento, attraverso un rafforzamento del tessuto urbano che garantisca anche un collegamento fisico con la zona di via degli Abruzzi. Il nuovo edificato sarà contraddistinto da una forte integrazione con l'ambiente agricolo esistente e con il paesaggio, oltre che da una bassa densità abitativa.

Il Regolamento urbanistico prevederà linee e contenuti di un piano urbanistico attuativo necessario al nuovo assetto dell'area. Esso dovrà contenere indicazioni relative al sistema dei movimenti, gli innesti con la viabilità principale, i percorsi interni sia veicolari che pedonali e ciclabili. Le modalità per la verifica del suo inserimento nel contesto ambientale, sia dal punto di vista idrogeologico che paesaggistico; le indicazioni per la migliore definizione delle fasce di margine tra zone costruite e campagna, sia nell'insediamento esistente che nelle nuove espansioni.

Sono previsti interventi di Nuova edificazione.

#### **RIB.8 Laghetto**

Vasta area ineditata, parzialmente destinata ad attrezzature sportive e derivata da una incompleta bonifica delle zone originariamente interessate dalle attività estrattive. Lo stesso specchio d'acqua è conseguenza di queste attività. A nord e ad ovest è direttamente legata con il centro abitato, di cui può divenire un importante elemento di connessione e integrazione.

Il P. S. prevede la creazione in quest'area di un parco attrezzato, strettamente connesso al plesso scolastico, alle aree sportive e alle zone centrali dell'abitato. Esso, oltre a contribuire a riattivare le aree più direttamente legate alla memoria storica della miniera, costituirà una delle operazioni più importanti per la generale riqualificazione del centro urbano di Ribolla.

Il Regolamento urbanistico dovrà prevedere, le linee e i contenuti cui dovranno attenersi i diversi progetti e piani attuativi rapportati alle caratteristiche e problematiche delle aree che costituiscono l'ambito; dovrà in particolare precisare la struttura dei percorsi interni, sia veicolari che pedonali e ciclabili; le modalità per la riorganizzazione del verde e la ricostituzione della struttura del paesaggio attraverso la reintroduzione di specie vegetali autoctone. Fornirà indicazioni per la realizzazione di punti di sosta attrezzati e di ristoro e per l'ampliamento della struttura scolastica esistente con particolare attenzione all'integrazione degli edifici e delle aree di pertinenza con la generale ridefinizione ambientale dell'area. Stabilirà infine le modalità di ampliamento delle attuali attrezzature sportive, con integrazione di infrastrutture e attrezzature di servizio da inserire all'interno del più generale progetto paesistico-ambientale.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Conservazione
- Mantenimento
- Ampliamento delle attrezzature pubbliche esistenti.

### **Ambito territoriale della Collina Coltivata - B**

#### **Subsistema ambientale B<sub>6</sub> - Piana di Ribolla**

##### **UTOE FOLL. - Il Follonica**

### **FOLL.1 Il Follonica**

E' una vasta area ad ovest dell'abitato di Ribolla, compresa tra il torrente Ribolla e il torrente Follonica. E' attraversata in lunghezza dalla Strada di Casetta Papi, piccolo insediamento rurale che è anche riferimento di un'area agricola specifica. I caratteri morfologici della zona, oltre ad alcuni interventi dell'uomo, pongono rilevanti problemi di ordine idrogeologico e di regimazione delle acque.

La contiguità con il centro urbano e, in particolare, con l'area artigianale, ha indotto una certa trascuratezza e alcuni elementi di degrado all'interno della zona.

Il P. S. si pone i seguenti obiettivi:

- Consolidamento delle attività agricole presenti nell'area, come garanzia e presidio ambientali.
- Sicurezza dell'intero ambito sotto il profilo idrogeologico.
- Recupero e riqualificazione ambientale della fascia contigua al centro abitato.
- Nuovo collegamento pedonale e ciclabile tra la strada di Casetta Papi e la zona centrale di Ribolla.



Il P. S. prescrive che all'interno di tutta l'Unità Territoriale valgano le norme relative alle Aree a prevalente funzione agricola di cui al TITOLO III delle presenti Norme.

Il Regolamento Urbanistico individuerà gli ambiti specifici entro cui sviluppare progetti di regimazione idraulica e di recupero ambientale. Delimiterà una fascia di riqualificazione e rispetto alle spalle dell'insediamento urbano, con indicazione degli interventi di sistemazione degli argini e delle scarpate e di ridisegno del verde alla scala territoriale. Indicherà inoltre l'ubicazione e le regole progettuali per la realizzazione del nuovo percorso pedonale e ciclabile.

## **FOLL.2 La Centrale**

La zona può ospitare un modesto ampliamento dell'area produttiva di Reparto data la presenza di edifici già utilizzati a questi fini, un buon accesso viario e la continuità territoriale con l'area produttiva esistente.

La prossimità con la confluenza tra i torrenti Follonica e Ribolla pone l'esigenza di particolari e attente soluzioni sotto il profilo idrogeologico, in sede di progettazione. L'insediamento dovrà integrarsi e tenere conto dell'esistenza di coltivazioni ad olivo che dovranno essere in gran parte mantenute, e della presenza del vecchio edificio industriale legato alla attività mineraria che potrà essere riutilizzato ma senza alterarne le caratteristiche architettoniche e morfologiche.

Il Regolamento Urbanistico stabilirà linee e contenuti di un piano urbanistico attuativo contenente le modalità di recupero degli edifici esistenti, la definizione del nuovo assetto urbanistico dell'area con particolare attenzione rispetto alla sicurezza dalle possibili esondazioni dei due torrenti contigui. Tale strumento attuativo dovrà contenere anche tutte le indicazioni che garantiscano un adeguato inserimento paesaggistico del nuovo insediamento produttivo e la sua precisa definizione rispetto a tutto l'intorno.

Gli interventi edilizi saranno articolati in :

- Mantenimento
- Interventi di recupero edilizio e urbanistico
- Nuova edificazione

### **Ambito territoriale della Pianura Coltivata - C**

#### **Subsistema ambientale C<sub>3</sub> - La pescaia**

##### **UTOE ST.Sc - Sticciano Scalo**

Nuova edificazione:

Superficie territoriale mq. 30.640

Numero alloggi minimo 61

Numero alloggi massimo 70

L'attuale rete di distribuzione interna non pone particolari problemi per quanto riguarda quantità e qualità dell'approvvigionamento idrico. Data la presenza di notevoli perdite della rete dovrà essere prevista, specie in alcuni tratti, una graduale revisione delle tubazioni.

Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui Sticciano Scalo è dotato di un impianto di depurazione.

### **ST. Sc.1 L'abitato**

Nucleo abitato sorto intorno alla Stazione ferroviaria, a destinazione prevalentemente residenziale, occupa la fascia di territorio tra la ferrovia, la Strada statale n° 73 e le prime pendici del complesso collinare del Monte Leoni.

L'area più densa di attività è concentrata lungo la via dei Mille, davanti alla stazione, con negozi e servizi pubblici. L'insediamento si è sviluppato, parallelamente alla Statale, in direzione sud, con una struttura urbana, in alcuni punti, discontinua e fragile, punteggiata da presenze più forti, come il centro parrocchiale e il complesso della banca e del supermercato.

Nella zona a nord si è tentato recentemente di rafforzare l'area delle scuole con la realizzazione di un centro civico e sportivo, ai margini di un'area PEEP prevista dal vecchio P.d.F.

La previsione di questo intervento edilizio avrebbe dovuto occupare l'area di una grande sughereta che costituisce uno dei valori ambientali più interessanti e caratteristici della zona.

Anche le maggiori infrastrutture presenti in questo tratto della piana, la ferrovia e la Strada statale, hanno un notevole rilievo ambientale per la loro forte presenza nel paesaggio, frutto di una attenta e accurata progettazione integrata e non solo specialistica.

Sticciano Scalo è una delle poche frazioni di Roccastrada in crescita demografica, per via della vicinanza alle grandi vie di comunicazione e ad alcuni dei maggiori centri produttivi della provincia.

#### Il P. S. si pone i seguenti obiettivi:

- Consolidamento complessivo della struttura urbana con interventi di mantenimento e nuova edificazione, soprattutto nella parte nord, mirati al rafforzamento della integrazione tra le attività, della maggiore diffusione dei servizi e delle attrezzature pubbliche, del generale innalzamento della qualità dell'ambiente costruito.
- Individuazione di nuove aree a parcheggio e verde pubblico a completamento e integrazione di quelle esistenti e realizzazione di un asse di percorsi e spazi pubblici, parallelo alla Strada statale e alla via Nuova, con

la funzione di riconnettere due estremità dell'insediamento e al tempo stesso recuperare all'uso alcuni spazi attualmente sottoutilizzati.

- Razionalizzazione e miglioramento della rete viaria con limitati e puntuali interventi di integrazione.

Si prescrive la conservazione degli edifici e dell'area a parco della Villa dell'Ingegnere, la conservazione della sughereta accanto al centro civico ; la tutela e valorizzazione del tratto alberato della Strada statale.

Il Regolamento urbanistico dovrà precisare:

- Linee e contenuti del piano attuativo necessario alla definizione del nuovo assetto urbanistico dell'area a cavallo tra la Statale e la via Vecchia. Esso dovrà contenere indicazioni relative al sistema dei movimenti, gli innesti con la viabilità principale, i percorsi interni sia veicolari che pedonali e ciclabili. Dovrà inoltre individuare le aree di sosta e stabilire le regole finalizzate al mantenimento di un equilibrato rapporto tra edificato e spazi aperti.
- Il completamento delle aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche, strettamente legate all'area boscata della sughereta da mantenere e destinare a parco pubblico.
- Linee e contenuti di un progetto unitario per la realizzazione di un sistema di verde attrezzato, fortemente integrato con il tessuto edilizio esistente, in grado di costituire un'ossatura di spazi pubblici e percorsi pedonali e ciclabili tali da dare connessioni alle diverse parti dell'insediamento;
- Regole e modalità per il completamento e la riorganizzazione della struttura viaria, del sistema delle aree di sosta e delle aree pedonali;
- Consolidamento e completamento dell'area dello stadio comunale con riorganizzazione delle aree di sosta e delle sistemazioni a verde.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Conservazione
- Mantenimento;
- Ristrutturazione urbanistica;
- Nuova edificazione.

## **ST. Sc. 2 L'Ingegnere**

Insedimento produttivo di iniziativa pubblica che ha necessità di essere riconfigurato urbanisticamente e adeguato sul piano infrastrutturale: sono ad esempio sovradimensionate le aree di manovra, peraltro scarse di disegno e definizione, e sono assenti sia l'illuminazione pubblica che gli spazi a verde. E' possibile utilizzare meglio e con maggiore efficienza quest'area, rivedendo la sua distribuzione interna e le fasce di margine con l'esterno, e soprattutto con i due nuclei antichi della Villa e della Fattoria dell'Ingegnere. Allo stesso tempo, la discreta vitalità della struttura economica e sociale della zona,

suggerisce un contenuto ampliamento da sviluppare al di là della Strada provinciale.

Il Regolamento urbanistico prevederà:

- Linee e contenuti di un piano di ristrutturazione urbanistica dell'area con indicazioni relative ad un suo nuovo assetto e alla necessaria integrazione delle urbanizzazioni, con regole e modalità di intervento per la definizione e sistemazione dei lotti e specialmente dei margini verso il resto dell'insediamento e la campagna.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Mantenimento;
- Ristrutturazione urbanistica;
- Nuova edificazione.

**Ambito territoriale del Monte leoni - D**  
**Subsistema ambientale - D<sub>1</sub> - Monteleoni**  
**UTOE STIC.- Sticciano**

**STIC.1 Centro Storico**

Il nucleo urbano di Sticciano gode di una posizione orografica che gli consente di dominare l'intera pianura; inoltre si trova al centro dell'area del Monte Leoni, sistema collinare di rilevante importanza ambientale e territoriale.

La strada che collega il piano al centro collinare ha, anch'essa, una grande forza panoramica e raggiunge Sticciano nell'unico punto consentito dalla difficile orografia del luogo.

Si tratta di un nucleo edificato di grande valore, sia per il suo insieme architettonico che per il rapporto esistente tra le parti costruite e gli spazi aperti. Gli attuali segni di degrado sono dovuti principalmente all'abbandono da parte della popolazione residente.

La positura sommitale di Sticciano e la mancanza di alternative all'attuale tracciato stradale pongono notevoli problemi, difficilmente risolvibili, alla circolazione e ad una agevole sosta della automobili.

Si prescrive la piena conservazione materica e morfologica degli edifici, dei loro caratteri architettonici e di tutti gli elementi significativi presenti nelle strutture.

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione nè di demolizione, a meno che non siano puntualmente individuati e normati nel Regolamento urbanistico.

Il Regolamento urbanistico dovrà individuare:

- Gli ambiti da sottoporre a Piani di recupero, specificando modalità, obiettivi, tecniche costruttive, destinazione compatibili etc.;

- Le linee e i contenuti di un progetto unitario e integrato di recupero e valorizzazione dell'intero sistema degli spazi pubblici, con indicazione delle pavimentazioni, degli elementi di arredo (per esempio gli apparecchi di illuminazione pubblica, la segnaletica etc.) i muri di contenimento, gli spazi verdi all'interno del tessuto edificato, etc.;
- L'individuazione di un preciso ambito e le modalità per la progettazione dell'accesso e la sosta degli autoveicoli, e l' approdo pedonale al centro antico, in modo tale da valutarne tutte le implicazioni di ordine ambientale, paesaggistico e funzionale.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Conservazione
- Interventi di recupero edilizio e urbanistico

### **Ambito territoriale della Piana Coltivata C**

#### **Subsistema ambientale C<sub>1</sub> - La Piana**

#### **Subsistema Infrastrutturale MAD. - Polo Industriale del Madonnino**

#### **Nuova edificazione:**

**Superficie territoriale mq. 400.000**

**Rapporto di copertura 50%**

**Superficie coperta max mq. 200.000**

#### **MAD.1 Polo Industriale**

Si tratta dell'appendice di territorio più estrema delle fascia meridionale del Comune, confinante con il territorio comunale di Grosseto e a diretto contatto con i tracciati della vecchia e nuova Strada Statale n° 1 Aurelia. Poco più oltre corre la linea ferroviaria Tirrenica. Sul lato occidentale l'area è delimitata dal Fosso Frassinara e Beccadrella, e su quello orientale del Fossone che coincide con il confine comunale.

L'area non presenta particolari coltivazioni ed è sufficientemente marginale rispetto al sistema dell'appoderamento di bonifica dell'Ente Maremma. La sua integrazione con il polo intermodale di Braccagni rende l'area particolarmente adatta e congrua alla previsione di un insediamento produttivo-industriale.

Tra l'altro tale previsione coincide con quanto stabilito dal Piano di Coordinamento territoriale della Provincia di Grosseto.

Il P.S. si pone i seguenti obiettivi:

- Garantire il pieno rispetto del P.T.C. provinciale con la previsione di un polo industriale agro-alimentare nella zona Madonnino-Braccagni, la cui presenza è uno dei basilari presupposti dello sviluppo economico della Città delle Città e nella fattispecie del territorio di Roccastrada;

- Uno stretto legame urbanistico-funzionale del polo industriale con la fascia infrastrutturale della viabilità principale del territorio costituita dalla Statale Aurelia e dalla linea ferroviaria Tirrenica;
- Messa in sicurezza dell'area, attualmente soggetta a pericolo di esondazione, attraverso alcuni interventi di sistemazione e regimazione delle acque, tali da consentire la fattibilità idraulico-geologica degli interventi compatibile con i criteri definiti dal P.T.C. ( Scheda 3 ) e con le norme sovraordinate dei Piani di Bacino.
- Il raggiungimento di un assetto urbanistico dell'area efficiente e ordinato tale da integrarsi nel migliore dei modi con l'ambiente agricolo della pianura e con gli insediamenti esistenti.

Il Regolamento Urbanistico prevederà:

- Linee e contenuti di un progetto unitario per la complessiva urbanizzazione dell'area industriale e la sua edificazione secondo un programma di insediamento delle attività progressivo e flessibile;
- Individuazione degli interventi di mantenimento e di nuova edificazione da attuare per rendere fattibile la previsione, attraverso uno studio puntuale di ordine geologico e idraulico che ne garantisca la fattibilità nel rispetto del P.T.C. e delle norme sovraordinate dei Piani di Bacino.
- Specifiche norme per il mantenimento degli edifici esistenti;
- Gli interventi edilizi si articoleranno in:
  - . Mantenimento;
  - . Nuova edificazione.