

Comune di Magliano in Toscana

Provincia di Grosseto

Piano Strutturale adottato con deliberazione consiliare n.22 del 29 giugno 2006.

CONTRODEDUZIONI alle osservazioni presentate.

INDICE DELLE MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE

Pagina:	Oggetto:
13	<i>Norme di salvaguardia</i>
41	<i>Zone ad esclusiva funzione agricola</i>
49, 50	<i>Interventi edilizi in zona agricola</i>
56	<i>Prescrizioni per le piscine</i>
57,58	<i>(PMAA) Parametri Agronomici</i>
60	<i>(PMAA) Volumi massimi ammessi</i>
62	<i>Annessi eccedenti la capacità produttiva del fondo, altezza in gronda</i>
71,72	<i>U.d.P. di Monte Bottigli, attività ricettive</i>
76	<i>Attività ludica (tiro al piattello)</i>
78	<i>Loc. la Casetta, attività ricettiva</i>
79	<i>Vecchio Frantoio, superficie coperta</i>
80	<i>Podere S. Giuseppe,</i>
81	<i>(SSI) Capitana San Giusto</i>
81	<i>(SSIR) Struttura ricettiva in Loc. Padelletti</i>
82	<i>(SSI) Poderone Ca' dei Frati</i>
90	<i>Attività ludica (tiro al piattello)</i>
91	<i>(SSI) Cupi</i>
92	<i>(SSI) Scalabrelli</i>
108	<i>Attività ludica (tiro al piattello)</i>
122	<i>Terrapieno</i>
126,127	<i>Edilizia residenziale</i>
127	<i>Sopraelevazione</i>
131, 135	<i>Zona a monte della provinciale, modifica posizionamento di 4 alloggi</i>
38	<i>Tecnologie alternative, localizzazione e impatto ambientale</i>

INDICE DELLE TAVOLE MODIFICATE

4a – 4h	1:10000	Articolazione del Territorio in Unità e Sub-Unità di Paesaggio
5	1:2000	I Sistemi insediativi (U.T.O.E.)

SCHEDE OSSERVAZIONI

(le osservazioni sono numerate in ordine di registrazione al protocollo -si omettono i nominativi dei mittenti)

.....

SCHEDA OSSERVAZIONE N°1/2006

Data: 09/08/2006
 Numero protocollo: 13529/6/1
 Titolare dell'istanza:
 Località: Poderone di Montiano.

N.B. presentata prima dei termini, comunque equivalente all'osservazione n° 2

SCHEDA OSSERVAZIONE N°2/2006

Data: 31/08/2006
 Numero protocollo: 14448/6/1
 Titolare dell'istanza:
 Località: Poderone di Montiano.

CONTRODEDUZIONE: parzialmente accolta.

Nella zona Capitana San Giusto (tav. 27 del Piano di Fabbricazione) sono inserite due zone omogenee: una zona "C" a carattere residenziale con la possibilità di realizzare 16 alloggi (intervento convenzionato in data 22/06/2004 a seguito delle delibere C.C. n° 31 del 3 maggio 1999 e n° 18 del 18 aprile 2000 e sottoposto a regime di salvaguardia dal P.S., vedere pag. 13 norme) ed una zona "D" per piccole industrie ed artigianato.

Nelle norme tecniche del piano strutturale adottato, in attesa dell'approvazione del regolamento urbanistico, vengono fatte salve alcune previsioni appartenenti al P.d.F vigente fra le quali la lottizzazione residenziale sopra richiamata. L'altra previsione ricadente in zona "D" (artigianale) viene invece eliminata per una serie di ragioni: innanzitutto non vi è mai stata richiesta di attuazione della stessa, non risponde più alle esigenze imprenditoriali locali ma

soprattutto questa non risulta più coerente con le scelte di piano strutturale che localizzano questo tipo di attività solamente all'interno delle zone produttive delle Utoe dei centri urbani.

Nel piano strutturale, pur ritenendo sempre opportuno stralciare la previsione della zona "D", si vuole allo stesso tempo garantire al complesso esistente (costituito da una chiesa un ristorante ed un bar) una possibilità di crescita. Per fare ciò si ritiene opportuno integrare la previsione di tipo residenziale con ulteriori attività di sviluppo economico di tipo ricettivo (20 posti letto) e commerciale (nuovo esercizio di 200 mq).

Alla luce di queste nuove previsioni si ritiene quindi opportuno individuare e cartografare la zona Capitana San Giusto (comprendente l'area intorno alla chiesa al ristorante e bar), come sotto-sistema insediativo (SSI) "Capitana San Giusto" all'interno della Sub-Unità di Paesaggio di Maiano Ghiaccialone, inserendo la scheda illustrativa nelle norme tecniche alla pag. 80:

- Sotto-sistema insediativo (SSI) **Capitana San Giusto**: si tratta di un aggregato insediativo composto da una chiesa, un bar, ristorante (e abitazione del gestore) ambulatorio medico. Viene riconfermato l'intervento a carattere residenziale (convenzionato in data 22/06/2004 a seguito delle delibere C.C. n° 31 del 3 maggio 1999 e n° 18 del 18 aprile 2000) e allo stesso tempo viene garantita una possibilità di crescita integrando la previsione residenziale con ulteriori attività di sviluppo economico (ricettivo e commerciale).

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Recupero e nuova edificazione
PRESTAZIONI:	16 alloggi (P.d.L. già convenzionato)
	20 posti letto per attività ricettiva
	1 attività commerciale (200 mq)

SCHEDA OSSERVAZIONE N°3/2006

Data:	31/08/2006
Numero protocollo:	14448/6/1
Titolare dell'istanza:	.....
Località:	Magliano in Toscana

CONTRODEDUZIONE: accolta.

Le norme del piano strutturale all'art. 19, punto G2, dettano i criteri per la fattibilità degli ampliamenti delle abitazioni che i proprietari, alla data di adozione del PS non utilizzano come residenza rurale. Innanzi tutto viene specificato che con la precedente dicitura si intendono le civili abitazioni ricadenti nelle zone agricole. L'osservazione pone poi l'accento sulle problematiche legate a quelle abitazioni che, pur usufruendo dell'ampliamento previsto (40% dell'attuale), non riuscirebbero comunque a raggiungere standard dimensionali congrui. Nel

concordare con questa tesi si ritiene quindi necessario modificare la norma al fine di far raggiungere a questa tipologia di abitazioni il limite dei 60 mq di superficie minima che, peraltro, costituisce il valore minimo che le norme prescrivono anche per il riuso del patrimonio edilizio esistente (cfr pag. 51, delle norme). **Viene inoltre specificato che tale ampliamento una tantum per le residenze rurali sarà applicabile solo per quelle residenze già esistenti alla data di adozione del piano strutturale.**

Il punto G2 dell'art. 19 delle norme viene riformulato e viene aggiunto il punto G3 (relativo all'ampliamento degli annessi agricoli) in particolare:

~~G₂ Per le abitazioni che i proprietari alla data di adozione del P.S. non utilizzano come residenza rurale, sono consentiti ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 40% dell'esistente solo nelle zone a prevalente funzione agricola; la sup. abitabile complessiva non deve comunque superare i 130 mq, l'ampliamento non può interessare i fabbricati realizzati prima del 1940.~~

G₂ Per **le sole** civili abitazioni **già esistenti alla data di adozione del piano** ampliamenti *una tantum* nei limiti del 40% dell'attuale e fino a 130 mq utili abitabili, compreso l'esistente, per ogni unità immobiliare. È comunque consentito per edifici di superficie inferiore raggiungere con l'ampliamento la superficie massima di 60 mq.

G₃ Per gli annessi agricoli ampliamenti *una tantum* così come normate dalla legislazione vigente.

SCHEDE OSSERVAZIONE N°4/2006	
------------------------------	--

Data:	25/09/2006
Numero protocollo:	15966/6/1
Titolare dell'istanza:	Cellini Giorgio, Lampredi Anna
Località:	Magliano in Toscana

CONTRODEDUZIONE: parzialmente accolta.

Viene recepita la presenza nel confine nord della Sub-Utoe Mag1 di Magliano di un fabbricato, concessionato prima dell'adozione del piano, che risulta essere tagliato dal confine dell'Utoe. Viene modificato il confine della sub-utoe nella misura minima che consente di estromettere dall'area riferita alla Sub-Utoe il fabbricato in questione e la relativa area di pertinenza.

La deperimetrazione introdotta dal P.A.I. inerente l'area in oggetto (dalla classe "molto elevata" a zona non perimetrata), non ha portato automaticamente ad un azzeramento della pericolosità dato che nella zona non possono essere considerati del tutto assenti i fenomeni di instabilità, che peraltro interessano una discreta parte del rilievo su cui sorge il paese di Magliano, sia per quanto riguarda il versante di nord-est che quello di sud-ovest. Pertanto ci siamo visti costretti a inserire in via cautelativa l'area stessa in classe "elevata" di pericolosità geomorfologica, con il preciso scopo di meglio tutelare la pubblica incolumità facendo eseguire, in questa zona dalla

situazione geomorfologica quantomeno “delicata”, studi di dettaglio che seguissero le indicazioni fornite dall’Autorità di Bacino e ne richiedessero il parere. Si sottolinea comunque come la definizione della classe elevata di pericolosità geomorfologica secondo il P.A.I. (“...tutte le aree interessate da fenomeni franosi quiescenti e relative aree di influenza, le aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee...”) possa essere in parte riconducibile alla definizione della classe 3 di pericolosità secondo la D.C.R. 94/85, che è appunto quella minima assegnabile all'area considerando le condizioni di litologia, giacitura e pendenza del versante. **Gli eventuali interventi saranno quindi considerati fattibili a** condizione che, in fase di concessione, il professionista incaricato delle indagini geologiche finalizzate a verificare in dettaglio lo stato di pericolo dell'area, fornisca apposita assunzione di responsabilità che certifichi l'esito di tali studi e la loro coerenza con i vigenti strumenti di governo del territorio.

Viene di conseguenza variato il confine della Sub-Utoe Mag1 di Magliano in Toscana (Tavole 4 e 5 del quadro propositivo)

SCHEDE OSSERVAZIONE N°5/2006	
------------------------------	--

Data:	25/09/2006
Numero protocollo:	15969/6/1
Titolare dell’istanza:	.....
Località:	S. Andrea al Civilesco

CONTRODEDUZIONE: non pertinente.

La richiesta di porre particolare attenzione nella progettazione delle aree destinate a verde pubblico e ricreative risulta in linea di principio accoglibile ma ne verrà valutata la progettazione di dettaglio in sede di regolamento urbanistico.

La discoteca esistente esercita allo stato attuale un’attività di tipo commerciale, in sede di RU potrà essere prevista la riconversione della struttura e ne saranno normate le destinazioni d’uso ammesse.

SCHEDE OSSERVAZIONE N°6/2006	
------------------------------	--

Data:	25/09/2006
Numero protocollo:	15970/6/1
Titolare dell’istanza:	.....

Località: Magliano in Toscana

CONTRODEDUZIONE: accolta.

Viene modificata la norma dell'articolo 21 in modo da innalzare l'altezza da mt. 1.4 a mt 2.2 massimo, sia per uso pubblico che privato. Viene mantenuta la parte di norma che prescrive i massimi movimenti di terreno ammessi per la realizzazione di piscine. Viene inoltre prescritto che nei casi di versanti in pendenza la realizzazione delle piscine non deve dare luogo a muri a retta di valle di altezza maggiore di 1.2 mt.

L'articolo 21 pag. 56 delle norme tecniche viene così modificato:

Circa la realizzazione delle **piscine**, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- la superficie della vasca avrà una superficie massima consentita di mq 100 ed una profondità di non oltre ~~140~~ 220 cm;
- lo stato originario del terreno ed il piano finale di calpestio differiranno al massimo di cm 50 avendo cura di raccordare il dislivello di terreno creatosi;
- l'acqua da utilizzare per le piscine non dovrà essere captata né dall'acquedotto né da falde idropotabili e dovrà essere documentato l'autonomo approvvigionamento idrico.
- gli eventuali trampolini non potranno superare l'altezza di cm 50 dal piano di calpestio.
- l'ubicazione, nonché la forma delle vasche dovranno essere scelti con l'obiettivo di arrecare il minore impatto visivo possibile.
- le acque dovranno defluire tramite adeguato impianto di smaltimento.
- nei casi di versanti in pendenza i muri a retta a valle della piscina non dovranno superare l'altezza di 120 cm.

SCHEDE OSSERVAZIONE N°7/2006	
------------------------------	--

Data:	27/09/2006
Numero protocollo:	16172/6/1
Titolare dell'istanza:	.....
Località:	Valloncino (Montiano)

CONTRODEDUZIONE: non pertinente.

l'osservazione non è pertinente in quanto tratta temi che saranno sviluppati in sede di regolamento urbanistico.

SCHEDE OSSERVAZIONE N°8/2006	
------------------------------	--

Data:	02/10/2006
Numero protocollo:	16419/6/1
Titolare dell'istanza:	.....
Località:	S.Andrea al CivileSCO

CONTRODEDUZIONE: non pertinente.

l'osservazione non è pertinente in quanto tratta temi che saranno sviluppati in sede di regolamento urbanistico

SCHEDA OSSERVAZIONE N°9/2006	
------------------------------	--

Data:	04/10/2006
-------	------------

Numero protocollo:	16622/6/1
--------------------	-----------

Titolare dell'istanza:
------------------------	-------

Località:	Cupi
-----------	------

CONTRODEDUZIONE: non accolta.

L'osservazione riguarda il riuso dei volumi presenti all'interno del Sotto-sistema insediativo di Cupi per i quali il Piano Strutturale prevede la realizzazione di 6 alloggi e di due attività commerciali previa demolizione dei "volumi realizzati in materiale precario, disposti in maniera caotica e disorganica rispetto all'intorno edificato". La richiesta di scorporare una parte di questi volumi per adibirli ad attività agricola contrasta con gli indirizzi di recupero della volumetria presenti all'interno della normativa del piano strutturale, per questo motivo si considera l'osservazione non accoglibile.

SCHEDA OSSERVAZIONE N°10/2006	
-------------------------------	--

Data:	04/10/2006
-------	------------

Numero protocollo:	16623/6/1
--------------------	-----------

Titolare dell'istanza:
------------------------	-------

Località:	Bestiale (Montiano)
-----------	---------------------

CONTRODEDUZIONE: non pertinente.

Il tipo di attività produttiva integrativo (in questo caso di tipo commerciale) è trattata all'art. 20 delle norme tecniche ed è contemplata come fattibile nella sub-unità in oggetto (Maiano – Ghiaccialone). In sede di regolamento urbanistico verranno dettagliate le modalità di attuazione per questo tipo di attività integrative in termini di assegnazione.

SCHEDA OSSERVAZIONE N°11/2006	
-------------------------------	--

Data: 05/10/2006

Numero protocollo: 16671/6/1

Titolare dell'istanza:

Località:

CONTRODEDUZIONE: accolta.

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico (che con il Piano Strutturale completa la redazione del P.R.G) è sempre vigente il Programma di Fabbricazione e le varianti approvate allo stesso. In attesa del R.U. e le norme contenute nel piano non risultano pertanto di immediata applicazione e saranno quindi possibili sul patrimonio edilizio ricadente nelle zone omogenee "E" del DM 1444/68 (esclusiva e prevalente funzione agricola) solo per interventi consentiti dalla 11'-64/95 fra i quali rientrano i trasferimenti di volumetrie entro il limite del 10%. La 11'.64/1995, all'art. 5 bis, introduce la possibilità di interventi oltre i limiti fissati quando consentito dagli strumenti urbanistici; la stessa legge contempla la possibilità di derogare alla presentazione del PMA quando hanno origine da successioni ereditarie (art. 3, comma 6). Il Piano Strutturale prevede, al punto E dell'art. 19 delle Norme Tecniche, il trasferimento di volumetria oltre detti limiti dimensionali, demandando al Regolamento Urbanistico ulteriori specificazioni e approfondimenti per gli interventi previsti. Va tuttavia rilevato che le norme definiscono con sufficiente precisione i criteri insediativi (art. 19, lettera C "Criteri insediativi") mentre demandano al Regolamento Urbanistico le norme di tutela dei punti panoramici (art. 19, lettera D "Binocoli visivi", ultimi due capoversi).

In ragione di quanto sopra si accoglie la proposta avanzata inserendo a pag. 13 delle norme tecniche alla lettera b) dell'art. 3 ("Norme di salvaguardia"), dopo il primo capoverso «Sono consentiti interventi sul recupero del patrimonio edilizio esistente come disciplinati dalla L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, nonché la nuova edificazione di completamento in aree già urbanizzate che non risultino in contrasto con le presenti norme.»), la seguente integrazione:

[...]

Sono inoltre consentiti gli interventi contraddistinti con la lettera E ("ristrutturazione con trasferimento di volumetrie") di cui alla lettera A ("Riuso del patrimonio esistente") dell'art. 19 quando siano indotte da successioni ereditarie ed interessino ambiti territoriali contraddistinti da una maglia insediativa preesistente. In sede di richiesta di permesso di costruire dovrà dimostrarsi il rispetto dei caratteri insediativi dei luoghi interessati e la non

interferenza di quanto in progetto con punti panoramici ed i binocoli visivi individuati nelle tavole n. 4 e 19.

[...]

SCHEDA OSSERVAZIONE N°12/2006	
-------------------------------	--

Data:	05/10/2006
Numero protocollo:	16685/6/1
Titolare dell'istanza:	.....
Località:	Torretta (Magliano)

CONTRODEDUZIONE: non accolta.

L'osservazione non risulta accoglibile in quanto la destinazione d'uso ammessa (un'attività ricettiva a scopo didattico per l'insegnamento di discipline musicali con una ricettività di 25 posti letto e di un alloggio a servizio della scuola) non risulta in contrasto con la disciplina delle zone aperte proposta dal piano strutturale. Si ricorda infatti che al proposito la LR 64/1995 ha introdotto un concetto fondamentale: il territorio non urbanizzato non è più da considerare come un ambito in cui si esercita esclusivamente l'attività agricola ma una parte del territorio integrata con gli insediamenti urbani, in cui le zone con prevalente o esclusiva funzione agricola si distinguono da altre con prevalente funzione ambientale ovvero specificamente e strettamente relazionate alla presenza degli insediamenti urbani che diffondono in essa attività non agricole. Alla luce di questa premessa appare evidente che tale attività di insegnamento, comprensiva dei 25 posti letto per attività ricettive (peraltro fattibili in tutte le unità di paesaggio) non risulta in contrasto con i principi dettati dalla LR 64/1995 o dal PTC provinciale.

SCHEDA OSSERVAZIONE N°13/2006	
-------------------------------	--

Data:	05/10/2006
Numero protocollo:	16702/6/1
Titolare dell'istanza:	.....
Località:	Sterpeti (Magliano)

CONTRODEDUZIONE: non accolta.

L'osservazione non è accoglibile in quanto gli interventi ammissibili all'interno di questo SSI sono già stati dimensionati in accordo con i principi dello sviluppo sostenibile e nel rispetto

dell'uso delle risorse essenziali sanciti dalla LR 1/2005 e per queste ragioni non possono essere ulteriormente ampliati.

SCHEDE OSSERVAZIONE N°14/2006	
-------------------------------	--

Data:	06/10/2006
Numero protocollo:	16731/6/1
Titolare dell'istanza:	.....
Località:	Monte Bottigli

CONTRODEDUZIONE: parzialmente accolta.

In ragione della particolare posizione di questa U.d.P. nei confronti del Parco regionale della Maremma e l'interesse turistico che negli ultimi anni sta rivestendo questa zona viene rivalutata la previsione di attività turistico ricettive e si accorda l'inserimento di 40 posti letto all'interno della unità di paesaggio di Monte Bottigli (R 7.1). Le norme riguardanti le modalità di attuazione e di assegnazione di detti posti letto saranno definite in sede di regolamento urbanistico, **si introduce inoltre l'attuazione dei posti letto condizionandola al recupero nel limite dell'80% degli edifici esistenti**

La norma, all'art. 71 viene modificata:

AZIONI:

- (...)
- **attività integrative:** sono ammesse anche mediante realizzazione di nuove volumetrie. In particolare quelle a scopo ricettivo sono ammesse sino a 40 posti letto, con un tetto massimo di 40 posti letto per la sub-unità di cui l'80% tramite recupero.
- (...)

di conseguenza viene variato anche il quadro riassuntivo della unità di paesaggio:

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Nuova edificazione
PRESTAZIONI:	2 attività artigianali (400 mq)
	1 attività di servizio (200 mq)
	Attività ricettive: 40 pl

SCHEDE OSSERVAZIONE N°15/2006	
-------------------------------	--

Data:	06/10/2006
-------	------------

Numero protocollo: 16732/6/1
 Titolare dell'istanza:
 Località: Fonteblanda

CONTRODEDUZIONE: parzialmente accolta

A) La norma viene modificata e viene specificato che il recupero ai fini residenziali del patrimonio immobiliare esistente a destinazione agricola potrà essere effettuato fino ad un massimo di 3 unità immobiliari all'interno dell'azienda di proprietà e che dal conteggio devono essere escluse le unità residenziali già presenti.

L'osservazione viene parzialmente accolta e la norma alla pag. 50 viene così modificata:

[I] Mutamento-Cambio di destinazione d'uso

~~E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso per fini abitativi nel caso in cui gli edifici abbiano una superficie di almeno mq 60,00 utili calpestabili.~~

Il punto I₁ viene riformulato (specificando il numero di unità abitative e la superficie ammessa) e togliendo i riferimenti agli interventi già normati con l'applicazione della LR 64/95:

~~I₁ interventi che prevedono il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti ai fini residenziali. Per chiarezza si precisa che nelle zone ad esclusiva funzione agricola:–
 Il mutamento di utilizzazione d'uso per nuova residenza rurale è consentito negli edifici utilizzati a fini agricoli necessari alla conduzione del fondo per le esigenze degli imprenditori agricoli professionali.–
 il cambio di destinazione d'uso per fini residenziali è consentito negli edifici mai utilizzati a fini agricoli a qualsiasi soggetto avente titolo.~~

I₁ di edifici ad uso agricolo per la realizzazione di civili abitazioni con creazione di un massimo di 3 unità immobiliari di almeno mq 60,00 utili calpestabili all'interno di ogni proprietà, escludendo dal computo le unità esistenti. ~~È comunque ammesso il cambio di destinazione d'uso per edifici aventi superficie minore di 60 mq utili calpestabili.~~

~~I₂ Interventi che prevedono il cambio di destinazione d'uso degli~~ di edifici ad uso agricolo per la realizzazione di Case Vacanze, per le quali si consente ~~deve essere garantita~~ una superficie di almeno mq 60,00 calpestabili.

~~I₃ interventi che prevedono il cambio di destinazione d'uso degli~~ di edifici ad uso agricolo esistenti per la realizzazione di ~~strutture per la conduzione del fondo,~~ strutture pertinenziali per le pratiche sportive, per attività integrative.

N.B. viene introdotto il punto I₄ che contempla il cambio di destinazione d'uso di edifici ad uso non agricolo (prima non presente), con destinazioni che saranno definite in sede di RU:

I₄ di edifici ad uso non agricolo.

(...)

In sede di regolamento urbanistico verranno specificate le destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche delle varie unità di paesaggio.

- B) l'osservazione non può essere accolta in quanto la tipologia di aziende derivate dalla riforma agraria, con un'estensione aziendale al di sotto del limite dei 10 ettari e sprovviste di immobili ad uso agricolo, non risulta presente. Già all'epoca della loro formazione queste aziende erano infatti dotate di immobili ad uso agricolo, fra cui una abitazione rurale.
- C) Per il calcolo del volume valgono, fino all'approvazione del regolamento urbanistico, i criteri dettati dal regolamento edilizio e i contenuti della variante al P.d.F. per le zone aperte con la quale è stata introdotta la possibilità di realizzare gli annessi sotto i minimi aziendali.
- D) La norma viene modificata; in particolare al punto G1 viene tolto il riferimento puntuale alla LR 64/95, al punto G2 viene chiarito che l'ampliamento si riferisce alle civili abitazioni e per ogni unità immobiliare. Viene inoltre introdotto il punto G3 riferito agli ampliamenti degli annessi agricoli così come normati dalla legislazione vigente.

[G] Ampliamenti di superfici e volumi esistenti:

- G₁** Per abitazioni a servizio di aziende agricole ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di 100 mq in assenza di PMAA così come normate dalla legislazione vigente e comunque fino alla concorrenza di 150 mq utili abitabili, senza aumento delle unità abitative.
- G₂** Per le sole civili abitazioni già esistenti alla data di adozione del piano ampliamenti *una tantum* nei limiti del 40% dell'attuale e fino a 130 mq utili abitabili, compreso l'esistente, per ogni unità immobiliare. È comunque consentito per edifici di superficie inferiore raggiungere con l'ampliamento la superficie massima di 60 mq.
- G₃** Per gli annessi agricoli ampliamenti *una tantum* così come normate dalla legislazione vigente.

E) Vedi punto D)

SCHEDA OSSERVAZIONE N°16/2006	
Data:	06/10/2006
Numero protocollo:	16733/6/1
Titolare dell'istanza:	.....
Località:	Magliano

CONTRODEDUZIONE: non pertinente.

L'area evidenziata nella osservazione (foglio 68, particelle 194 e 196) ricade parte all'interno della Sub-Utoe MAG1 di Magliano (che include il centro storico e la relativa fascia di rispetto) e parte all'interno della Sub Utoe MAG2 (tessuto consolidato). All'interno della MAG1 si ricorda che non sono consentiti dal piano strutturale interventi di nuova edificazione ma solo interventi di restauro e ristrutturazione edilizia e urbanistica, anche con cambio di destinazione d'uso, oltre a piccoli ampliamenti per motivi igienico –sanitari. Nella zona MAG2 sono possibili invece anche

interventi di nuova edificazione a carattere abitativo ma si rimanda alla trattazione in sede di regolamento urbanistico la definizione delle norme di attuazione.

Si è inoltre ravvisato un refuso a pag. 125 delle norme tecniche dove è stata erroneamente indicata per la previsione di espansione residenziale (80 alloggi), all'interno della Sub-Utoe Mag1 di Magliano, l'attuazione tramite piani di edilizia economica e popolare (PEEP). Viene modificata la norma rimandando in sede di regolamento urbanistico la scelta dei piani attuativi per la realizzazione degli alloggi:

- **zona da destinare ad edilizia economica e popolare residenziale:** Nell'ottica della ricucitura e della caratterizzazione di spazi marginali, il P.S. consente nuove volumetrie residenziali, sia di tipo pubblico che privato, con servizi al P.T., per la realizzazione di 80 alloggi complessivi.

SCHEDA OSSERVAZIONE N°17/2006	
-------------------------------	--

Data:	06/10/2006
Numero protocollo:	16738/6/1
Titolare dell'istanza:	.....
Località:	Montiano

CONTRODEDUZIONE: parzialmente accolta

- A) La norma a pag. 130 verrà modificata per ovviare alla errata ubicazione dell'intervento, rimane comunque inalterata la previsione di 4 alloggi per la zona in questione. Di conseguenza viene tolta la previsione dalla Sub-Utoe MONT 3 e viene inserita nella Sub-Utoe MONT 2:

MONT. 2 - Tessuto urbano consolidato

AZIONI:

- (...)
- **Zona di completamento, Area a monte della strada Provinciale e adiacente al distributore, previsti 4 alloggi.**
- (...)

MONT. 3 – Zona Sud-Ovest

AZIONI:

- (...)
- ~~Zona di completamento, Area a monte della strada Provinciale e adiacente al distributore, previsti 4 alloggi.~~
- (...)

B) La zona di rispetto del centro storico (sub-Utoe Mont.1) è stata valutata in base alle presenti invarianti strutturali: *“Comprende il nucleo urbano più antico, all'interno della cinta muraria cinquecentesca ed un'ampia zona di protezione che ne salvaguardi la visibilità dalla viabilità principale.”*. E' per questo motivo che non può essere accolta la richiesta di diminuzione dell'estensione di questa area perché così facendo ne decadrebbe la funzione di salvaguardia della visibilità del centro storico.

C) La norma, alla pag. 80, viene corretta permettendo la realizzazione dei posti letto anche con aumento della volumetria esistente:

- Sotto-sistema insediativo ricettivo (SSIR) Montiano, Podere S. Giuseppe: In questa zona a valle della strada provinciale, si prevede la destinazione **turistico ricettiva** per le volumetrie attualmente esistenti nel *Podere San Giuseppe* fino ad un massimo di 15 pl.

I criteri insediativi per questa trasformazione sono i seguenti:

- ~~non saranno consentiti aumenti di volume;~~
- gli spazi aperti dovranno essere adeguatamente caratterizzati e valorizzati, anche mediante elementi di arredo e pavimentazioni, in modo da essere collegati, formalmente e funzionalmente alle strutture architettoniche;
- dovrà essere predisposta un'ampia fascia di verde sia verso l'adiacente zona artigianale, che verso la viabilità provinciale, per filtrare in maniera adeguata la zona turistico-ricettiva prevista.

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Riuso patrimonio e nuova edificazione
PRESTAZIONI:	Attività turistico ricettiva 15 posti letto

SCHEDA OSSERVAZIONE N°18/2006

Data: 06/10/2006
 Numero protocollo: 16761/6/1
 Titolare dell'istanza:
 Località: Magliano

CONTRODEDUZIONE: accolta.

La suddivisione del territorio in zone ad esclusiva ed in zone a prevalente funzione agricola (suddivisione esplicitamente richiesta dal PTC provinciale) è da riconsiderarsi alla luce di una nuova situazione sopravvenuta in alcune aziende ricadenti in zona ad esclusiva funzione agricola individuata nel PS adottato.

Le argomentazioni allegate all'osservazione dimostrano che la produttività allo stato attuale delle suddette aziende non giustifica l'appartenenza delle stesse alla zona ad esclusiva funzione agricola. In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene che queste aziende non possano far parte di una realtà rurale ad esclusiva funzione agricola. Viene comunque specificato che l'area della Unità di Paesaggio del Collecchio (Pi 2.5) in quanto ricadente nel parco della maremma e relativa area contigua, pur essendo classificata come area a prevalente funzione agricola, assume la disciplina definita per l'esclusiva funzione agricola quale norma tesa alla sua tutela.

Conseguentemente vengono modificate le tavole n° 4 a-h del quadro di progetto (articolazione del territorio in unità e sub unità di paesaggio)

Vengono di conseguenza modificate le norme tecniche a pag. 42:

[...]

[l'area della Unità di Paesaggio del Collecchio \(Pi 2.5\) in quanto ricadente nel parco della maremma e relativa area contigua, pur essendo classificata come area a prevalente funzione agricola, assume la disciplina definita per l'esclusiva funzione agricola quale norma tesa alla sua tutela.](#)

[...]

SCHEDE OSSERVAZIONE N°19/2006	
-------------------------------	--

Data:	06/10/2006
Numero protocollo:	16768/6/1
Titolare dell'istanza:	.....
Località:	Bacchino (Magliano)

CONTRODEDUZIONE: non pertinente.

L'osservazione non è pertinente in quanto tratta temi che saranno sviluppati in sede di regolamento urbanistico

SCHEDE OSSERVAZIONE N°20/2006	
-------------------------------	--

Data:	06/10/2006
Numero protocollo:	16769/6/1
Titolare dell'istanza:	.....
Località:	Olmo spaccato

CONTRODEDUZIONE: non pertinente.

Il piano strutturale disciplina la possibilità di avere sul territorio un determinato numero di posti letto senza attribuirli puntualmente; in base a questo criterio all'interno della Sub-unità di

paesaggio di Magliano (CP3.1.1) esiste la possibilità di usufruire di 50 posti letto, le cui modalità di attuazione e di attribuzione saranno definite in sede di regolamento urbanistico.

SCHEDE OSSERVAZIONE N°21/2006	
-------------------------------	--

Data:	06/10/2006
Numero protocollo:	16770/6/1
Titolare dell'istanza:	.....
Località:	Padelletti (Magliano)

CONTRODEDUZIONE: non pertinente.

Il piano strutturale disciplina la possibilità di avere sul territorio un determinato numero di posti letto senza attribuirli puntualmente; in base a questo criterio all'interno della Sub-unità di paesaggio Maiano-Ghiaccialone (R7.3.1) esiste la possibilità di usufruire di 50 posti letto, le cui modalità di attuazione e di attribuzione saranno definite in sede di regolamento urbanistico.

SCHEDE OSSERVAZIONE N°22/2006	
-------------------------------	--

Data:	06/10/2006
Numero protocollo:	16771/6/1
Titolare dell'istanza:	.....
Località:	Montiano

CONTRODEDUZIONE: accolta.

Alla luce delle esigenze produttive esplicitate nell'osservazione si ritiene accoglibile la richiesta di portare la superficie coperta ammissibile da 1000 mq a 1500 mq. Nel valore di 1500 mq si intendono comprese anche le tettoie eventualmente necessarie per l'attività preventivata.

Pertanto a pag. 78 le norme tecniche vengono modificate come segue:

- Ai margini sud-ovest del centro abitato di Montiano insiste un insediamento storico "Vecchio Frantoio", in prossimità dell'area cimiteriale, per il quale il precedente P.R.G. prevede una zona artigianale, riferita all'attuale frantoio.
Il Piano Strutturale riconosce la zona come Polo di Servizio all'agricoltura finalizzato prioritariamente allo spostamento del frantoio. Si prevede anche il recupero del frantoio esistente a fini abitativi nel numero massimo di 4 alloggi.

Criteri progettuali:

- a) l'edificio dovrà essere di un solo piano di forma rettangolare con il lato più lungo perpendicolare alla viabilità attuale;
- b) la sua collocazione sul vecchio piazzale;

- c) la superficie massima coperta sarà di mq. ~~1000~~ 1500 (si intendono comprese anche le tettoie eventualmente necessarie per l'attività preventivata);
i materiali di copertura e di finitura esterna dovranno essere di tipo tradizionale, così come la tipologia architettonica, che dovrà riprendere le caratteristiche del contesto rurale.

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Recupero e nuova edificazione
PRESTAZIONI:	1 polo di servizio agricoltura (Attività di trasformazione agricola, sup. coperta 1000 1500 mq) 4 abitazioni

SCHEDA OSSERVAZIONE N°23/2006

Data: 06/10/2006
 Numero protocollo: 16772/6/1
 Titolare dell'istanza:
 Località: Magliano

CONTRODEDUZIONE: non pertinente.

il piano strutturale ha individuato gli oliveti storici come invariante strutturale demandandone la loro esatta definizione in sede di regolamento urbanistico. Oltretutto per antichi oliveti, in questo caso, si intendono gli impianti consolidati desumibili da fonti storiche documentali e non è quindi stato applicato un metodo legato solo all'età delle singole piante.

Si precisa che non è prerogativa del piano strutturale individuare puntualmente le aree edificabili ma si tratta di materie che saranno trattate in sede di regolamento urbanistico.

SCHEDA OSSERVAZIONE N°24/2006

Data: 06/10/2006
 Numero protocollo: 16773/6/1
 Titolare dell'istanza:
 Località: Poggio Maestrino

CONTRODEDUZIONE: accolta.

Viene modificata la norma, a pag. 90, al fine di permettere la realizzazione della struttura di servizio per attività di tiro al piattello anche il loc. Poggio Maestrino (Sub. Unità Cupi) comprensiva anche di volumi accessori per lo svolgimento dell'attività. Il dimensionamento di tali

volumi verrà quantificato in sede di regolamento urbanistico. Allo stesso tempo vengono eliminate le altre previsioni riferite al tiro al piattello contenute in altre Udp.

AZIONI:

- (...)
- previsione di strutture di servizio per attività ludiche, quali il tiro alla sagoma e il tiro al piattello, comprensiva anche di volumi accessori per lo svolgimento dell'attività ~~e per accoglienza ospiti~~. Il dimensionamento di tali volumi verrà quantificato in sede di regolamento urbanistico e comunque sarà consentita una superficie massima di non oltre 100 mq.
- (...)

SCHEDA OSSERVAZIONE N°25/2006	
-------------------------------	--

Data:	06/10/2006
Numero protocollo:	16774/6/1
Titolare dell'istanza:	.....
Località:	

CONTRODEDUZIONE: non pertinente.

L'osservazione tratta temi riferiti alla realizzazione di ricoveri per animali da cortile che saranno sviluppati, nei loro aspetti dimensionali e costruttivi, in sede di regolamento urbanistico.

SCHEDA OSSERVAZIONE N°26/2006	
-------------------------------	--

Data:	06/10/2006
Numero protocollo:	16776/6/1
Titolare dell'istanza:	.....
Località:	

CONTRODEDUZIONE:

- A) L'osservazione non può essere accolta, la superficie abitabile minima di 60 mq, che deve essere garantita per il recupero del patrimonio immobiliare ad uso non agricolo per la realizzazione di CAV, è stata scelta proprio per contrastare potenziali fenomeni di speculazione edilizia.
- B) L'osservazione non può essere accolta in quanto il riuso del patrimonio esistente a destinazione non agricola mediante cambio di destinazione d'uso risulta già sufficientemente garantito con il numero di 3 unità immobiliari.

C) l'osservazione non è pertinente in quanto tratta temi che saranno sviluppati in sede di regolamento urbanistico

D) la richiesta di eseguire l'indagine sugli immobili ante 1940 in sede di piano strutturale non è accoglibile. È nel regolamento urbanistico che, previa schedatura di tutto il patrimonio edilizio attuale del territorio comunale, verranno individuati quegli immobili ante 1940 che sono da considerarsi di pregio. Nel frattempo valgono le norme di salvaguardia introdotte all'art. 18 e sarà quindi possibile eseguire solo gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia : *“che non comportino modifiche degli aspetti architettonici tipici di questi beni.*

Ad ogni modo, nel punto G2 viene modificata la norma che impedisce gli interventi di ampliamento delle civili abitazioni costruite precedentemente all'anno 1940. In questo caso si intende estendere la salvaguardia su questi beni (già tutelati fino all'approvazione del regolamento urbanistico all'art. 18 pag. 46 delle norme) non solo per gli interventi di ampliamento delle civili abitazioni ma anche a tutti gli altri interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente ante 1940. Per far ciò viene inserito un rimando alle salvaguardie contenute nell'art. 18 all'inizio dell'art. 19, specificando che restano ferme anche le specifiche invariati strutturali specificate all'interno di ogni unità di paesaggio.

L'inizio dell'art. 19 alla pag. 49 viene così modificato:

Art. 19 – Interventi edilizi in zona agricola: nuova edificazione e riuso del patrimonio esistente

A - RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: gli interventi edilizi

Sul patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto sono consentiti gli interventi di seguito classificati **nel rispetto delle norme di salvaguardia di cui all'art. 18 (con particolare riferimento al patrimonio ante 1940 fino all'approvazione del RU per i quali sono consentiti gli interventi dalla lettera “A” alla “D”)**, ferme restando le specifiche invariati contenute in ogni unità di paesaggio.

E) Viene modificata la norma (vedere scheda n° 6)

F) La redazione dei criteri per la ricostruzione degli edifici diruti verrà demandata alla successiva redazione del regolamento urbanistico.

G) Si ritiene che la redazione dei criteri aggregativi per la realizzazione di nuovi immobili ad uso agricolo rispetto ai centri aziendali presenti sia un argomento da demandare ad una successiva trattazione in sede di regolamento urbanistico.

H) Le norme dettano all'art. 19 criteri generali di realizzazione riferiti agli interventi edilizi in zona agricola con particolare riguardo ai nuovi fabbricati; nella redazione delle prescrizioni il piano strutturale riprende le linee guida dettate dall'art. all'art.26, comma 7 delle norme del PTC.

- I) l'osservazione non è pertinente in quanto tratta temi che saranno sviluppati in sede di regolamento urbanistico
- J) l'osservazione non è pertinente in quanto tratta temi che saranno sviluppati in sede di regolamento urbanistico

SCHEDA OSSERVAZIONE N°27/2006	
-------------------------------	--

Data:	06/10/2006
Numero protocollo:	16777/6/1
Titolare dell'istanza:	.....
Località:	-

CONTRODEDUZIONE: Respinta

- A) L'ubicazione degli invasi non comporta la obbligatorietà dell'esecuzione però si ha comunque la possibilità di realizzarli nel momento si verificasse la necessità. Considerando inoltre che le funzioni di un vaso sono molteplici (laminazione delle piene, uso antincendio e uso irriguo) risulterebbe ampiamente giustificato e contenuto l'impatto ambientale nei confronti dell'ambiente circostante dato che comunque sarebbero realizzati in terra e non in cemento armato. La disponibilità di acqua per soddisfare il fabbisogno idrico (potabile, irriguo ecc..) qualora risultasse pienamente soddisfacente la volumetria delle falde idriche sotterranee non renderà necessaria la realizzazione degli invasi. Si fa infine presente che il bacino di poggio Perotto è di proprietà dell'azienda agricola Aurelia che dispone peraltro della concessione delle acque e quindi le acque, a meno di non trovarsi in casi di estrema necessità.
- B) Le zone di rispetto individuate intorno ai centri storici delle tre Utoe (coincidenti con i centri urbani di Magliano, Montiano e Pereta), comprendono non solo il centro storico ma anche una fascia di rispetto panoramico. Tale fascia ha quindi la funzione di preservare la visibilità dei centri storici rispetto alle maggiori viabilità ed è per questo motivo che è stata individuata come invariante strutturale dal piano e che non può essere modificata.

SCHEDA OSSERVAZIONE N°28/2006	
-------------------------------	--

Data:	06/10/2006
Numero protocollo:	16778/6/1

Titolare dell'istanza:

Località: Scalabrelli (Montiano)

CONTRODEDUZIONE: accolta.

La richiesta di recuperare un altro edificio oltre a quelli indicati nel Sotto-sistema insediativo (SSI) – SCALABRELLI viene accolta. Viene accordato inoltre l'inserimento di 20 posti letto per attività ricettive ~~e la destinazione mista residenziale turistica per CAV all'interno del SSI in eggette.~~

Le norme tecniche, alla pag. 91 vengono così modificate:

AZIONI:

In particolare il PS consente il recupero dei due fabbricati maggiori, mantenendone le caratteristiche tipologiche originali e senza aumento di volume.

Per il terzo fabbricato ad essi limitrofo, il PS consente il suo ampliamento, mediante ristrutturazione urbanistica, sfruttando la volumetria dell'attuale piccolo edificio adibito ad ambulatorio veterinario, che verrà pertanto demolito.

Il lotto di pertinenza di quest'ultimo immobile, avrà destinazione a verde pubblico, mentre l'attuale pesa pubblica di origine ottocentesca, che in esso è localizzata, dovrà essere mantenuta e valorizzata come memoria storica delle attività agricole precedenti.

Nei tre immobili recuperati saranno consentiti al massimo n° 6 alloggi, già previsti nel vigente PdF. **e 20 posti letto per attività ricettive.** ~~Viene inoltre consentita la destinazione mista residenziale turistica per CAV tramite riuso del patrimonio esistente.~~

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Riqualificazione, recupero, completamento e nuova edificazione
PRESTAZIONI:	n° 6 alloggi (residuo)

SCHEDA OSSERVAZIONE N°29/2006

Data: 06/10/2006

Numero protocollo: 16779/6/1

Titolare dell'istanza:

Località: Cupi

CONTRODEDUZIONE: accolta.

Viene aggiornato il testo della norma riferita al SSI di Cupi al fine di recepire l'assetto attuale del sotto sistema insediativo, viene inoltre accordato l'ampliamento del SSI al fine di inglobare la zona proposta da destinare ad uso servizi.

Le norme tecniche, alla pag. 92 vengono così modificate:

AZIONI:

Il PS prende atto ~~e recepisce integralmente l'intervento relativo ad una residenza turistico-alberghiera iscritta nel patto territoriale per la Provincia di Grosseto,~~ **del centro alberghiero attualmente in costruzione e prevede ulteriormente n° 100 posti letto,** da realizzarsi nell'area interna dove attualmente incidono alcuni volumi agricoli. ~~Intervento di Ampliamento del centro turistico ricettivo di sosta e stallaggio iscritto~~

~~nell'ambito della ipovia di collegamento tra il parco Regionale della Maremma e le colline del fiume Albegna.~~

Indirizzi per il R.U.:

- ~~a) l'edificio nel suo complesso, se pur composto da singoli organismi edilizi, dovrà articolarsi a forma di "U" con una corte interna;~~
- b) le nuove costruzioni previste, ~~la cui edificazione non interesserà il fronte strada principale,~~ dovranno essere ~~al massimo a due elevazioni~~ **realizzate** con caratteri tipologici rurali, se pur rivisitati in ottica moderna, anche mediante l'utilizzazione di spazi porticati o loggiati, che ne arricchiscano la qualità architettonica e formale;
- c) dovrà essere elaborata una progettazione unitaria dei volumi edificati e degli spazi aperti, affinché questi ultimi risultino coerentemente collegati e funzionali all'edificato, riprendendone le caratteristiche e completandone la funzionalità;
- d) dovranno essere utilizzati materiali tradizionali, sia per i volumi realizzati che per le sistemazioni esterne.
- e) **La zona a nord-ovest dovrà essere adibita a servizi.**

SCHEDE OSSERVAZIONE N°30/2006	
-------------------------------	--

Data:	06/10/2006
Numero protocollo:	16780/6/1
Titolare dell'istanza:	.....
Località:	Torretta (Magliano)

CONTRODEDUZIONE: **respinta**

La proposta viene valutata in relazione alla previsione in loc. la Torretta di attività ricettive per una scuola di musica che già prevede la realizzazione di 25 posti letto. **In quest'ottica viene quindi accordata la nuova proposta ma solo in abbinamento con la previsione esistente,** demandando in sede di regolamento urbanistico la redazione dei criteri per la realizzazione di questo intervento.

Di conseguenza vengono modificate le norme a pag. 78

- **Loc. Torretta – Casetta:** in questa area si prevede la realizzazione di un'attività ricettiva a scopo didattico per l'insegnamento di discipline musicali e canto con una ricettività di 25 pl e di un alloggio a servizio della scuola.

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Nuova edificazione
PRESTAZIONI:	25 posti letto
	1 Alloggio a servizio della scuola

SCHEDE OSSERVAZIONE N°31/2006	
-------------------------------	--

Data:	07/10/2006
Numero protocollo:	16788/6/1

Titolare dell'istanza:

Località: -

CONTRODEDUZIONE: accolta.

A) A seguito del completamento di una parte consistente del complesso ricettivo è stato possibile fare un bilancio complessivo dell'intervento sotto molti punti di vista, non ultimo quello legato all'impatto ambientale ed è sorta la necessità di riconsiderare la previsione di ampliamento contemplato nel Piano Strutturale e il relativo ulteriore consumo di suolo a scopo edificatorio. Le considerazioni sopra esposte ci portano a valutare una riduzione del numero di posti letto da 200 a 50 e di concedere tale ampliamento unitamente al potenziamento della strada di adduzione a sud del complesso che parte dalla strada n° 160 Amiatina.

La norma alla pag. 81 viene così modificata:

- Sotto-sistema insediativo ricettivo (SSIR) **Struttura ricettiva in Loc. Padelletti:** PdL approvato con delibera C.C. n°11 del 19.04.2000.
Categorie d'intervento: Nuova edificazione rimanendo all'interno del perimetro individuato nella variante al PdF vigente. Si prevedono, inoltre, ulteriori ~~200~~ 50 posti letto, una attività artigianale e una commerciale unitamente al potenziamento della strada di adduzione a sud del complesso che parte dalla strada n° 160 Amiatina.

CATEGORIE D'INTERVENTO:	Nuova edificazione rimanendo all'interno del perimetro individuato nella variante al PdF vigente.
PRESTAZIONI:	200 50 pl Att. turistica - alberghiera 1 attività artigianale (200 mq) 1 attività commerciale (200 mq)

B) All'interno dell'area del SSI i grandi volumi un tempo adibiti ad uso agricolo potranno essere recuperati e riconvertiti a destinazioni d'uso che saranno specificate in sede di regolamento urbanistico. Sempre In sede di RU verranno dettati i criteri per l'attuazione degli interventi da attuare all'interno del SSI (scelta del tipo di piano attuativo).

La norma alla pag. 82 viene così modificata:

~~Il PS prevede inoltre che, in caso di dismissione dei grandi volumi agricoli all'interno del presente SSI gli stessi possano essere utilizzati solo a fini turistico ricettivi;~~

- All'interno dell'area del SSI i grandi volumi un tempo adibiti ad uso agricolo potranno essere recuperati e riconvertiti a destinazioni d'uso che saranno specificate in sede di regolamento urbanistico con destinazione legata alle attività di trasformazione, commercializzazione e vendita dei prodotti agricoli (nell'ambito dei volumi esistenti). Sempre In sede di RU verranno dettati i criteri per l'attuazione degli interventi da attuare all'interno del SSI (scelta del tipo di piano attuativo).

SCHEDA OSSERVAZIONE N°32/2006

Data: 07/10/2006
Numero protocollo: 16790/6/1
Titolare dell'istanza:
Località: Magliano

CONTRODEDUZIONE: non pertinente.

viene rimandata la trattazione della proposta di recupero della volumetria del alla successiva fase del regolamento urbanistico

SCHEDA OSSERVAZIONE N°33/2006

Data: 07/10/2006
Numero protocollo: 16787/6/1
Titolare dell'istanza:
Località: S. Andrea al CivileSCO

CONTRODEDUZIONE: non pertinente.

La espansione residenziale nel Sotto-sistema insediativo (SSI)– AND– Sant'Andrea al CivileSCO è stata valutata attentamente anche in prospettiva di sviluppi futuri in relazione alla posizione strategica di questo SSI. La discoteca esistente esercita un'attività di tipo commerciale, in sede di RU potrà essere prevista la riconversione della struttura e ne saranno normate le destinazioni d'uso ammesse.

SCHEDA OSSERVAZIONE N°34/2006

Data: 07/10/2006
Numero protocollo: 16789/6/1
Titolare dell'istanza:
Località: Magliano

CONTRODEDUZIONE: non pertinente.

la proposta ricade all'interno degli interventi di completamento (ex zone "B" del DM 1444/68), l'ampliamento di questo edificio è coerente con le caratteristiche di allineamento e di altezza degli altri edifici contermini, si rimanda comunque la proposta di intervento alla successiva fase del regolamento urbanistico.

SCHEDA OSSERVAZIONE N°35/2006	
-------------------------------	--

Data: 09/10/2006

Numero protocollo: 16809/6/1

Titolare dell'istanza:

Località: Magliano

CONTRODEDUZIONE: accolta.

Viene accolta la proposta di traslazione della strada di accesso necessaria alla realizzazione della previsione e viene inserito un ulteriore percorso alternativo con lo scopo di venire incontro a più opzioni la viabilità di progetto a corredo dell'intervento. Viene di conseguenza parzialmente modificato il profilo della sub-Utoe MAG. 2 Tessuto Urbano Consolidato nella tavola n° 5 del quadro di progetto (I Sistemi insediativi (U.T.O.E.).

SCHEDA OSSERVAZIONE N°36/2006	
-------------------------------	--

Data: 09/10/2006

Numero protocollo: 16810/6/1

Titolare dell'istanza:

Località: -

CONTRODEDUZIONE: non accolta

- A) La previsione di posti letto è stata dimensionata tenendo conto della attuale vocazione turistico – ricettiva del territorio.
- B) La previsione del campo da golf è stata attentamente valutata e la norma che la accompagna risulta debitamente dettagliata. In particolare viene specificato che la realizzazione dell'intervento sarà subordinata al reperimento della risorsa idrica e che

gli scavi e i riporti e scavi di terreno non dovranno comportare consistenti alterazioni alle condizioni morfologiche dei luoghi.

- C) Il comune di Magliano in Toscana è dotato di piano di classificazione acustica, ai sensi della LR 89/1998, che fissa per le zone omogenee in cui è stato suddiviso il territorio comunale i valori di emissione ed immissione di rumore consentiti, da ciò ne consegue per tutte le attività che comporteranno inquinamento acustico l'obbligo di uniformarsi a detti valori.
- D) Nel comune di Magliano in Toscana la possibilità, introdotta con la LR 64/1995, di costruire annessi agricoli a corredo di aziende sotto i minimi del PTC è stata introdotta con una variante del 1998, e dalla applicazione di questa variante non si ravvisano peraltro fenomeni di degrado. L'operazione che è stata effettuata nel piano strutturale si è concretizzata dell'assorbimento dei contenuti di questa variante.
- E) Si ricorda che ai sensi della L.167/62 una quota parte del fabbisogno abitativo in zone urbane deve essere obbligatoriamente attuato nella misura del 40-70 % con piani attuativi PEEP di iniziativa del comune.
- F) Già allo stato attuale sia la sosta che l'accesso ai centri storici di Magliano, Montiano e Pereta è consentito ai soli autorizzati.

SCHEDA OSSERVAZIONE N°37/2006	
--------------------------------------	--

Data:	10/10/2006
Numero protocollo:	16902/6/1
Titolare dell'istanza:	.....
Località:	-

CONTRODEDUZIONE: non accolta

La osservazione non viene accolta in quanto le tipologie aziendali che consentono la realizzazione di nuovi abitazioni agricole deriva da criteri legati al mantenimento dei caratteri delle rispettive unità di paesaggio (invarianti) soprattutto per quanto si riferisce alla maglia poderale ed ai criteri insediativi.

Le norme tecniche, a pag. 58, vengono così modificate:

a pag. 57 vengono eliminate le superfici fondiarie minime in quanto già contenute nel PTC :

Per l'individuazione delle superfici minime fondiarie di cui all'art. 3, comma 4 (superfici minime per la realizzazione di nuove costruzioni rurali) valgono gli indici riportati nel P.T.C. art. 26 comma 10 e scheda 11 ~~di seguito indicate:~~

- ~~Ha 0,8 — per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ha quando almeno il 50% delle colture è protetto in serra;~~
- ~~Ha 3 — per vigneti specializzati in zone D.O.C., e frutteti in coltura specializzata; 6 ha per i vigneti in tutti gli altri casi;~~
- ~~Ha 4 — per oliveti in coltura specializzata e seminativo irriguo;~~
- ~~Ha 6 — per colture seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo;~~
- ~~Ha 30 — per bosco ad alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto e arboricoltura da legno;~~
- ~~Ha 50 — per bosco ceduo e pascolo cespugliato.~~

le modifiche sopra esposte, resesi necessarie a seguito dell'accoglimento delle osservazioni, hanno evidenziato la necessità di intervenire anche su altri punti delle norme e delle tavole del piano strutturale. Di seguito andiamo ad illustrare tali modifiche:

Pag. 50, 51 Interventi edilizi in zona agricola

- Viene rivisto il testo che norma la sostituzione edilizia, rimandando la descrizione dell'intervento a quanto dettato dalla LR 1/2005:

~~**F** sostituzione edilizia, cioè quell'insieme di interventi conseguenti alla completa demolizione e successiva ricostruzione, nel rispetto della volumetria esistente e nel raggio di 50 m dal fabbricato oggetto di intervento.~~

[F] Sostituzione edilizia

Così come normata dalla LR 1/2005 art. 78, comma h) con possibilità di ricostruzione entro il raggio di 50 mt dal fabbricato originario.

- Viene eliminato il quadro sinottico nel quale erano riportati sinteticamente gli interventi ammessi per edifici esistenti ad uso agricolo e non agricolo in quanto riassorbito nei capitoli precedenti:

CATEGORIA DI INTERVENTO	INTERVENTI AMMESSI PER EDIFICI ESISTENTI AD USO AGRICOLO	INTERVENTI AMMESSI PER EDIFICI ESISTENTI AD USO NON AGRICOLO
-------------------------	--	--

A	manutenzione ordinaria	SI	SI
B	manutenzione straordinaria	SI	SI
C	Restauro e risanamento conservativo	SI	SI
D	Ristrutturazione Edilizia	SI*	SI*
E	Ristrutturazione con trasferimento di volumetrie		
E₁	Trasferimento di volumetrie per edifici agricoli	SI	-
E₂	Trasferimento di volumetrie per edifici con destinazione non agricola	-	SI
F	Sostituzione edilizia	SI*	SI*
G	Ampliamenti di superfici o volumi esistenti		
G₁	Per abitazioni a servizio di aziende agricole, ampliamenti <i>una tantum</i> fino ad un massimo di 100 mc	SI****	-
G₂	Abitazioni che i proprietari non utilizzano come residenza rurale, ampliamenti <i>una tantum</i> fino ad un massimo di 130 mq di S.u.a	-	SI
H	Ristrutturazione Urbanistica	SI***	SI
I	Mutamento di destinazione d'uso		
I₁	Mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali	SI**	SI**
I₂	Mutamento di destinazione d'uso per la realizzazione di Case Vacanze	SI	SI
I₃	Mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti per la realizzazione di strutture per la conduzione del fondo, strutture pertinenziali per le pratiche sportive, per attività integrative.	SI	SI

=

* anche con aumento di superfici utili

** anche con aumento di superfici utili o/o delle unità abitative fino ad un massimo di n. 3 unità abitative con Sup. utile > 60 mq

*** per abitazioni e annessi agricoli facenti parte di aziende con superfici uguali o superiori ai minimi.

**** senza aumento di unità abitative

Pag. 60	Parametri Agronomici del PMAA
----------------	-------------------------------

- Vengono eliminati dalle norme tecniche gli specchietti relativi ai rapporti massimi tra volumi edilizi e superfici fondiarie e relativi alle superfici minime necessarie alla nuova edificazione, rimandandone la lettura di questi parametri al PTC.

Di conseguenza le norme a pag. 58 e 60 vengono introdotte le seguenti modifiche:

Per l'individuazione delle superfici minime fondiarie di cui all'art. 3, comma 4 (superfici minime per la realizzazione di nuove costruzioni rurali) valgono gli indici riportati nel P.T.C. art. 26 ~~comma 10 e scheda 11 di seguito indicate:~~

~~0,8 ha per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ha quando almeno il 50% delle colture è protetto in serra;~~

- ~~3 ha per vigneti specializzati in zone D.O.G., e frutteti in coltura specializzata;~~
- ~~6 ha per i vigneti in tutti gli altri casi;~~
- ~~4 ha per oliveti in coltura specializzata e seminativo irriguo;~~
- ~~6 ha per colture seminativo, seminativo arborato, prato, prato irriguo;~~
- ~~30 ha per bosco ad alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto e arboricoltura da legno;~~
- ~~50 ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato.~~

5) Volumi massimi ammessi

I rapporti massimi tra volumi edilizi e superfici fondiarie di cui all'art. 3, comma 5bis della L. R. 25/97 (rapporti fra edifici utilizzati per la conduzione del fondo e superfici fondiarie) **valgono quelli individuati dal PTC provinciale** i seguenti:

~~Per le zone a prevalente funzione agricola~~

- ~~400 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~~
- ~~100 mc/Ha per terreni seminativi asciutti ed irrigui, seminativi arborati, prati e prati irrigui~~
- ~~8 mc/Ha per bosco ad alto fusto e misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto da frutto~~
- ~~5 mc/Ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato~~

~~Per le zone ad esclusiva funzione agricola~~

- ~~800 mc/Ha di volumetria massima per colture ortoflorovivaistiche specializzate~~
- ~~300 mc/Ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata~~
- ~~250 mc/Ha per oliveti in coltura specializzata~~
- ~~175 mc/Ha per terreni seminativi asciutti ed irrigui, 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 quanto riguarda la nuova edificazione a corredo di aziende agricole, da attuare tramite PMAA, costituite da più appezzamenti non contermini (anche ricadenti su differenti comuni) la norma viene modificata al fine di concentrare il più possibile i centri aziendali di nuova edificazione all'interno degli appezzamenti più consistenti. Al tal fine vengono modificate le norme tecniche a pag. 58:

[...]

In caso di aziende agricole costituite da più appezzamenti di terreno non contermini, anche situati in territori comunali diversi, l'appezzamento minimo su cui dovrà essere edificato il centro aziendale dovrà avere un'estensione minima di ettari 6 e il numero degli appezzamenti non dovrà essere superiore a 2.

[...]

Pag. 38	Tecnologie alternative
----------------	-------------------------------

Viene inserito un rimando al regolamento urbanistico per la gestione delle problematiche in merito alla localizzazione e all'impatto ambientale dei sistemi per la produzione di energia rinnovabile:

Per favorire l'uso di tecnologie alternative il Regolamento Urbanistico dovrà individuare criteri per la localizzazione e per l'introduzione di sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili (quali

fotovoltaico, solare, idroelettrico, eolico, biomasse), purché al massimo livello di efficienza corrisponda anche il minor impatto ambientale. Sono da escludere le aree Arpa, Sir e Psic, boschi.

Pag. 90	revisione del quantitativo di posti letto per attività ricettive all'interno della sub-unità di Cupi (Unità delle pendici di Montiano)
----------------	--

Viene rivista la dotazione di posti letto all'interno della sub-unità di Cupi per attività ricettive, il totale passa da 100 a 50 posti letto:

[...]

- *attività integrative*: sono ammesse anche mediante realizzazione di nuove volumetrie. In particolare quelle a scopo ricettivo sono ammesse sino a 50 posti letto, con un tetto massimo di 50 posti letto per la sub unità. Sono consentite sino a 2 attività artigianali, 2 commerciali ed 1 di servizi.

[...]

Pag. 66	Inserimento dello strumento della perequazione urbanistica
----------------	--

Viene inserita la possibilità dello strumento della perequazione urbanistica (art. 60 della LR 1/2005) all'interno degli ambiti soggetti a trasformazione edilizia ed urbanistica (le Utoe e gli SSI) con modalità di attuazione che saranno normate in sede di regolamento urbanistico.

[...]

Per gli interventi relativi alle fasce edificate di più recente edificazione, il Piano Strutturale cercherà dove possibile, di promuovere, mediante interventi pubblici e privati, specifiche progettazioni al fine di rendere il contesto abitativo più organico e funzionale [anche ricorrendo allo strumento della perequazione urbanistica previsto dall'art. 60 della LR 1/2005, con modalità di attuazione che saranno dettate in sede di regolamento urbanistico.](#)

[...]

Pag. 71, 76, 85, 87, 91, 98, 104, 106, 109	Residenze rurali
---	------------------

Sono state specificate le unità di paesaggio dove sarà ammessa la realizzazione delle residenze rurali, di conseguenza la sottostante dicitura è stata inserita all'interno del quadro delle azioni delle varie unità di paesaggio:

- [è ammessa la realizzazione delle residenze rurali da parte degli imprenditori agricoli professionali \(IAP\) nel rispetto delle norme definite all'art. 19;](#)