

INDICE

TTTOLO I -	DISPOSIZIONI GENERALI	1
ART. 1 _	AMBITO D'APPLICAZIONE E RIFERIMENTI LEGISLATIVI	1
ART. 2 _	CARATTERISTICHE, FINALITÀ E CONTENUTI	1
ART. 3 _	ELABORATI COSTITUTIVI	2
ART. 4 _	MODALITÀ DI ATTUAZIONE ED EFFICACIA	4
ART. 5 _	FORMAZIONE E GESTIONE DEL S.I.T.	4
TTTOLO II -	LE RISORSE NATURALI	5
ART. 6 _	DISPOSIZIONI GENERALI	5
ART. 7 _	LA RISORSA ARIA	5
ART. 8 _	LA RISORSA ACQUA	5
ART. 9 _	LA RISORSA SUOLO	7
ART. 10 _	ECOSISTEMI NATURALI	7
TTTOLO III -	LE RISORSE ESSENZIALI	8
CAPO I _	INVARIANTI STRUTTURALI	8
ART. 11 _	IDENTITÀ TERRITORIALE E CRITERI EVOLUTIVI	8
ART. 12 _	SISTEMI, SUB SISTEMI E AMBITI DI SUB SISTEMI TERRITORIALI	9
ART. 13 _	ELEMENTI DISTINTIVI ED INDIRIZZI DI PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE	10
ART. 14 _	EMERGENZE PAESISTICO-AMBIENTALI A.R.P.A. - S.I.R. - A.R.	13
CAPO II _	GLI AMBITI URBANI	16
ART. 15 _	LE U.T.O.E., UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI E I SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI	16
ART. 16 _	U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA	16
ART. 17 _	U.T.O.E. (V) DI VALPIANA	32
ART. 18 _	SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO (N) DI NICCIOLETA	43
ART. 19 _	SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO (P) DI PRATA	45
ART. 20 _	SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO (T) DI TATTI	48
TTTOLO IV -	DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI	51
CAPO I _	DISCIPLINA DEGLI ASSETTI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI	51
ART. 21 _	DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI RELATIVA ALLA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA	51
ART. 22 _	DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI RELATIVA ALLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA	55
ART. 23 _	DISCIPLINA DEGLI UTILIZZI E TUTELA DEI CORPI IDRICI	58
ART. 24 _	DISCIPLINA DELLE AREE DI RICARICA DI FALDE E SORGENTI	61
ART. 25 _	DISCIPLINA DELLE AREE CON SORGENTI DA TUTELARE	62
ART. 26 _	DISCIPLINA D'UTILIZZAZIONE E TUTELA DELLA RISORSA IDRICA	63
ART. 27 _	DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI POZZI	64
ART. 28 _	LAGHETTI COLLINARI, CASSE DI ESPANSIONE E BACINI DI LAMINAZIONE	65
ART. 29 _	CISTERNE E RISERVE IDRICHE	65
ART. 30 _	DISPOSIZIONI CORRELATE ALL'UTILIZZO ED ALLA GESTIONE DELLA RISORSA IDRICA	65
ART. 31 _	DISCIPLINA DELLE AREE DI TUTELA AMBIENTALE	72
ART. 32 _	AREE INCOMPATIBILI CON LA REALIZZAZIONE D'IMPIANTI IMHOFF	75
ART. 33 _	AREE IDONEE ALLE ATTIVITÀ ACQUICOLE	76
ART. 34 _	MONITORAGGIO GEOLOGICO	77
CAPO II _	DISCIPLINA DELLE EMERGENZE STORICHE ED AMBIENTALI	78
ART. 35 _	DISCIPLINA DELLE AREE A RILEVANTE PREGIO AMBIENTALE	78
ART. 36 _	DISCIPLINA DEI SITI D'IMPORTANZA REGIONALE	80
ART. 37 _	DISCIPLINA DELLE AREE DI REPERIMENTO	81
ART. 38 _	DISCIPLINA DELLE AREE A GESTIONE SPECIALE	82
ART. 39 _	DISCIPLINA DI GESTIONE DELLE AREE BOScate	82

ART. 40 _	DISCIPLINA DEI BENI TERRITORIALI D'INTERESSE STORICO-CULTURALE.....	84
ART. 41 _	DISCIPLINA DEI DIRITTI E GODIMENTI COLLETTIVI: USI CIVICI	84
CAPO III _	CARATTERI E DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE	86
ART. 42 _	IL TERRITORIO RURALE	86
ART. 43 _	FUNZIONE AGRICOLA ESCLUSIVA E PREVALENTE E LORO AMBITI.....	86
ART. 44 _	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI ORDINARI SUL TERRITORIO RURALE	87
CAPO IV _	DISCIPLINA DELLE AREE EDIFICATE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE NEI BORGHI E NELLE AREE RURALI	95
ART. 45 _	DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI URBANI.....	95
ART. 46 _	DISCIPLINA DEI NUCLEI ABITATI E DELLE STRUTTURE EDILIZIE ESTERNE ALLE U.T.O.E. E AI SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI	98
ART. 47 _	TABELLE RIEPILOGATIVE E STANDARD URBANISTICI EDIFICATO ESISTENTE E DI PREVISIONE.....	105
ART. 48 _	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEGLI EX COMPENDI MINERARI.....	113
ART. 49 _	DISCIPLINA DELLE AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI.....	114
ART. 50 _	DISCIPLINA DELLE STRUTTURE RICETTIVE E COMMERCIALI NEL TERRITORIO AGRICOLO.....	115
TITOLO V -	NORME GENERALI E FINALI.....	117
ART. 51 _	VIABILITÀ DI INTERESSE SOVRACOMUNALE	117
ART. 52 _	RETE FERROVIARIA	117
ART. 53 _	STRUTTURE E INFRASTRUTTURE.....	118
ART. 54 _	FONTE ENERGETICHE RINNOVABILI	118
ART. 55 _	DISPOSIZIONI FINALI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO	118
ART. 56 _	SALVAGUARDIE GENERALI.....	119

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**ART. 1 _ AMBITO D'APPLICAZIONE E RIFERIMENTI LEGISLATIVI**

- 1 . Il Piano Strutturale redatto ai sensi dell'art. 24 della L.R.5/1995 e successive modificazioni ed integrazioni, si applica all'intero territorio comunale, nel rispetto delle norme definite da specifiche discipline d'ordinamento e gestione delle riserve naturali istituite ai sensi della L.R. 49/1995 e successive modificazioni ed integrazioni, e quanto stabilito per le riserve naturali istituite con specifici Decreti Ministeriali.

ART. 2 _ CARATTERISTICHE, FINALITÀ E CONTENUTI

- 1 . Il Piano Strutturale, (P.S.), definisce le indicazioni per il governo del territorio comunale, nel rispetto degli obiettivi e delle finalità di cui alla L.R. 5/1995 e successive modificazioni ed integrazioni, dei contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento, (P.T.C.) e degli indirizzi di sviluppo comunale.
- 2 . L'attuazione degli obiettivi strategici per la realizzazione dello sviluppo sostenibile, dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti principi fondamentali:
 - tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale della comunità;
 - salvaguardia e valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico;
 - promozione delle qualità esistenti e sviluppo delle conoscenze;
 - conservazione delle strutture storico-morfologiche del territorio e dei caratteri storico-tipologico dei manufatti edilizi;
 - razionalizzazione delle risorse, valorizzazione del patrimonio insediativo e delle strutture produttive.
- 3 . Per il perseguimento dei fini di cui al comma 1, il presente P.S.:
 - definisce il quadro conoscitivo dettagliato delle risorse presenti nel territorio comunale, effettuando una ricognizione delle prescrizioni e delle risorse individuate dal P.T.C.;
 - individua l'articolazione del territorio, in sistemi e sub sistemi, nel rispetto delle indicazioni sulle unità e sistemi di paesaggio definiti dal P.T.C.;
 - individua gli elementi di valutazione degli effetti ambientali di cui all'art.32 della L.R. 5/1995 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - definisce le invarianti strutturali e le modalità di tutela delle risorse essenziali;
 - enuncia gli elementi da considerare per la valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni previste o prevedibili;

- stabilisce le direttive e le prescrizioni, anche di carattere quantitativo, da osservare nel Regolamento Urbanistico, relativamente alle trasformazioni fisiche e funzionali;
- definisce gli eventuali interventi da sottoporre a Programma Integrato d’Intervento, dettandone gli indirizzi programmatici;
- detta le prescrizioni da osservare e definisce le salvaguardie in attesa dell’approvazione del Regolamento Urbanistico e degli eventuali Piani Integrati d’Intervento.

ART. 3 _ ELABORATI COSTITUTIVI

1 . Il Piano strutturale è costituito da:

elaborati quadro conoscitivo:

- tav.R01 - Relazione del Quadro Conoscitivo e Piano Strutturale
 - INDAGINI E CLASSIFICAZIONI IDROLOGICHE E GEOLOGICHE
- tav.R03 - Relazione geologica
- tav.R04 - Relazione risorse idriche
- tav.G01 – carta morfologica - scala 1.25.000
- tav.G02_a – carta delle pendenze - scala 1.10.000
- tav.G02_b – carta delle pendenze - scala 1.10.000
- tav.G02_c – carta delle pendenze - scala 1.10.000
- tav.G03_a – carta geologica - scala 1:10.000
- tav.G03_b – carta geologica - scala 1:10.000
- tav.G03_c – carta geologica - scala 1:10.000
- tav.G04_a – carta idrogeologica - scala 1.10.000
- tav.G04_b – carta idrogeologica - scala 1.10.000
- tav.G04_c – carta idrogeologica - scala 1.10.000
- tav.G05_a – carta litotecnica - scala 1:10.000
- tav.G05_b – carta litotecnica - scala 1:10.000
- tav.G05_c – carta litotecnica - scala 1:10.000
- tav.G06_a – rischio idraulico - scala 1:10.000
- tav.G06_b – rischio idraulico - scala 1:10.000
- tav.G06_c – rischio idraulico - scala 1:10.000
- tav.G06a_bis – pericolosità idraulica - scala 1:10.000
- tav.G06b_bis – pericolosità idraulica - scala 1:10.000
- tav.G06c_bis – pericolosità idraulica - scala 1:10.000
- tav.G07_a – pericolosità geologica - scala 1:10.000
- tav.G07_b – pericolosità geologica - scala 1:10.000
- tav.G07_c – pericolosità geologica - scala 1:10.000
- tav.G08 – risorse idriche attuali - scala 1:25.000
- tav.G09 – gestione risorse idriche - scala 1:25.000

- tav.G10_a – carta della vulnerabilità - scala 1:10.000
- tav.G10_b – carta della vulnerabilità - scala 1:10.000
- tav.G10_c – carta della vulnerabilità - scala 1:10.000
- INDAGINI E CLASSIFICAZIONI AGRONOMICHE
- tav.R02 - Relazione Aspetti Agronomici
- tav.A01 – uso del suolo - scala 1:25.000
- tav.A01_a – uso del suolo - scala 1:10.000
- tav.A01_b – uso del suolo - scala 1:10.000
- tav.A01_c – uso del suolo - scala 1:10.000
- tav.A02 – strutt. e infrastrutture agrarie e attività connesse - scala 1:25.000
- tav.A02_a – strutt. e infrastrutture agrarie e attività connesse – 1:10.000
- tav.A02_b – strutt. e infrastrutture agrarie e attività connesse – 1:10.000
- tav.A02_c – strutt. e infrastrutture agrarie e attività connesse – 1:10.000
- ASSETTI TERRITORIALI E URBANISTICI
- tav.U01 – infrastrutture puntuali e a rete - scala 1:25.000
- tav.U02_a – vincolo paesaggistico D.L.vo 490/1999 - scala 1:5.000
- tav.U02_b – vincolo categorie di beni L.431/1985 - scala 1:25.000
- tav.U02_c – vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 - scala 1:25.000
- tav.U03 – P.R.G. vigente scala 1:25.000
- tav.U03_a – P.R.G. vigente – Massa M.ma e Villaggi Turistici sc.1:5.000
- tav.U03_b – P.R.G. vigente - Valpiana scala 1:5.000
- tav.U03_c – P.R.G. vigente – Niccioleta, Prata, Tatti scala 1:5.000
- tav.U03_d – P.R.G. vigente – tabella stato di attuazione
- tav.U04 – analisi dei sistemi territoriali - scala 1:25.000
- tav.U04_a – analisi dei sistemi territoriali - scala 1:10.000
- tav.U04_b – analisi dei sistemi territoriali - scala 1:10.000
- tav.U04_c – analisi dei sistemi territoriali - scala 1:10.000
- tav.U04_d – raffronto sistemi territoriali di PTC e di PS scala 1:25.000
- ELABORATI DI PROGETTO:
- tav. N01 - Norme di Piano;
- tav.A03 – funzioni agricole scala 1:25.000
- tav.A03_a – funzioni agricole scala 1:10.000
- tav.A03_b – funzioni agricole scala 1:10.000
- tav.A03_c – funzioni agricole scala 1:10.000
- tav.U05 – progetto dei sistemi territoriali scala 1:25.000
- tav.U05_a – progetto dei sistemi territoriali scala 1:10.000
- tav.U05_b – progetto dei sistemi territoriali scala 1:10.000
- tav.U05_c – progetto dei sistemi territoriali scala 1:10.000
- tav.U06_a – U.T.O.E. di Massa Marittima e Ghirlanda scala 1:5.000
- tav.U06_b – U.T.O.E. di Valpiana 1:5.000

- tav.U06_c – Ss.I. di Niccioleta, Prata e Tatti scala 1:5.000
- DOCUMENTO DI CONFORMITÀ AL P.I.T. E AL P.T.C..

ART. 4 _ MODALITÀ DI ATTUAZIONE ED EFFICACIA

- 1 . Il P.S. si attua mediante il Regolamento Urbanistico (R.U.) e gli eventuali Programmi Integrati d’Intervento (P.I.I.), nel rispetto delle norme enunciate e riguardanti:
 - prescrizioni relative agli assetti esistenti, per il recupero di situazioni di degrado e la conservazione di valori paesaggistici e ambientali;
 - prescrizioni e criteri per la programmazione territoriale relativamente agli aspetti geologici ed idraulici;
 - prescrizioni e criteri per gli interventi nel territorio rurale;
 - prescrizioni e criteri per la nuova edificazione e/o riorganizzazione e riutilizzo del tessuto edilizio esistente;
 - disposizioni relative ai sistemi, sub sistemi e ambiti di sub sistemi territoriali;
 - salvaguardie da applicarsi sino all’approvazione del Regolamento Urbanistico e, comunque per un periodo non superiore ai tre anni dall’approvazione del presente Piano Strutturale.

ART. 5 _ FORMAZIONE E GESTIONE DEL S.I.T.

- 1 . La formazione del S.I.T. (Sistema Informativo Territoriale) comunale è finalizzata a:
 - organizzare raccogliere ed elaborare i dati territoriali riferiti alle risorse essenziali, ed a quelle necessarie ed importanti per la programmazione e gestione del territorio;
 - diffondere scambiare e confrontare i dati raccolti e elaborati, sia con altri Enti sia all’interno dell’Ente stesso;
 - rendere accessibile a tutti i cittadini, nei modi e nelle forme previste e da stabilirsi in opportuno regolamento, le informazioni elaborate dall’Ente, da altri Enti Pubblici presenti sul territorio e dalla comunità scientifica.
- 2 . Il S.I.T. sarà organizzato al fine di garantire il controllo e la programmazione degli interventi, per creare le condizioni per la valutazione di scelte alternative.
- 3 . Il S.I.T. è finalizzato alla formazione del G.I.S. (Geografic infomation Si-stem), avvalendosi delle informazioni e delle cartografie elaborate ed aggiornate dalla Provincia di Grosseto e dalla Regione Toscana.

TITOLO II - LE RISORSE NATURALI

ART. 6 _ DISPOSIZIONI GENERALI

- 1 . Il presente titolo detta disposizioni per la tutela ed il mantenimento delle risorse naturali al fine della salvaguardia dell'integrità fisica del territorio. Le indicazioni contenute nei successivi articoli, sono da considerarsi indirizzi e prescrizioni da definire nella normativa di attuazione delle previsioni e degli interventi progettati, secondo le disposizioni impartite anche dal P.T.C.. Il mantenimento ed il miglioramento delle risorse naturali, è condizione fondamentale per l'attuazione dello sviluppo sostenibile definito dalla L.R. 5/1995.
- 2 . Il Regolamento Urbanistico e gli eventuali Programmi Integrati di Intervento, definiranno la disciplina e le norme dettagliate, per le trasformazioni fisiche del territorio, nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi articoli.

ART. 7 _ LA RISORSA ARIA

- 1 . Al fine della valutazione della qualità ambientale e della caratterizzazione dell'identità territoriale, la risorsa aria costituisce uno degli elementi primari. Nella pianificazione e programmazione degli interventi, sarà posta attenzione al miglioramento della qualità esistente, attraverso:
 - l'indicazione dei criteri e delle valutazioni atte a limitare le emissioni inquinanti, nelle nuove aree destinate ad attività produttive;
 - la previsione di incentivi per le attività non inquinanti l'aria e disincentivi per quelle più inquinanti;
 - le indicazioni per lo sfruttamento a fini energetici, nel rispetto del modello di sviluppo locale e dei caratteri paesaggistico-ambientali.
- 2 . In considerazione di quanto stabilito al comma precedente, la compatibilità degli insediamenti industriali e artigianali significativi, che producono emissioni nell'atmosfera, è condizionata alla verifica sull'inquinamento atmosferico, l'alterazione del microclima e la ricaduta dei fumi.

ART. 8 _ LA RISORSA ACQUA

- 1 . La struttura idrologica costituisce invariante strutturale e la risorsa acqua riveste un ruolo fondamentale e pregiudiziale ai fini della qualità della vita e della fattibilità degli interventi insediativi, direttamente collegati alla disponibilità o reperibilità della risorsa idrica.
- 2 . Le azioni di programmazione e pianificazione del territorio, saranno tese:

- alla tutela delle componenti territoriali e paesistiche del sistema delle acque;
 - al corretto uso della risorsa idrica e al contenimento dello sfruttamento improprio;
 - alla rinaturalizzazione delle reti di canalizzazione;
 - alla diversificazione degli utilizzi, in ragione delle qualità;
 - all’abbattimento degli effetti negativi in atto, quali la salinizzazione e la perdita di rilevanti quantità, tramite riversamento in mare da parte dei corsi d’acqua.
- 3 . Per il perseguimento delle finalità di cui ai commi precedenti il Piano strutturale:
- individua le aree ad alta vulnerabilità ambientale;
 - definisce le azioni per attenuare le cause di depauperamento di sorgenti e falde, di inquinamento e diminuzione di capacità di ricarica e di portata;
 - prevede la realizzazione di reti duali, quando possibile, al fine del recupero di acque superficiali, tecniche o industriali, per usi non potabili.
- 4 . Il sistema delle acque superficiali costituito da corpi idrici, corsi naturali, canali o parte di essi, è di fondamentale importanza sia come componente della risorsa idrica sia come fattore di caratterizzazione territoriale e paesistica e come tale è tutelato e conservato nelle parti individuate come invarianti strutturali. Le previsioni e gli interventi programmati nel territorio dovranno garantire la tutela, il riequilibrio e il miglioramento del sistema delle acque superficiali esistente.
- 5 . Per il fine di cui al comma precedente saranno favorite le azioni tese:
- alla diminuzione della velocità di scorrimento delle acque e all’aumento della copertura boschiva;
 - all’introduzione di pascoli stabili nelle aree degradate e di tecniche d’inerbimento delle colture specializzate arboree;
 - alla definizione di forme d’irrigazione a basso consumo d’acqua e con limitati effetti battenti;
 - alla cura delle sistemazioni idrauliche agrarie e alla diminuzione dei tempi durante i quali il suolo è denudato;
 - alla rinaturalizzazione dei corsi d’acqua per favorire l’espandersi delle acque negli alvei e all’introduzione di casse d’espansione e aree per la ricarica delle falde;
 - alla manutenzione e ripulitura delle aste fluviali e alla creazione di zone d’accumulo mediante laghetti e piccoli invasi per uso plurimo;
 - all’accumulo nelle zone limitrofe alle sorgenti già captate e in particolare nella valle laterale di un affluente;
 - all’individuazione delle aree di possibile laminazione delle piene;

- al recupero e all’accumulo delle risorse idriche, nell’ambito di progettazioni di nuova captazione, favorendo la capacità d’infiltrazione dei suoli e l’efficacia dell’infiltrazione verso le falde.
- 6 . Le aree di ricarica delle falde e le sorgenti, rivestono fondamentale importanza al fine del mantenimento e del miglioramento della risorsa idrica. La tutela e la perimetrazione di tale aree, è volta ad impedire l’allontanamento delle acque piovane e l’immissione d’acque inquinate.

ART. 9 _ LA RISORSA SUOLO

- 1 . L’attenzione alla risorsa suolo è principalmente relazionata alla vulnerabilità. Le aree ad alta vulnerabilità ambientale, quali quelle di bonifica recente a rischio di subsidenza, quelle con presenza d’aste fluviali intatte, i laghi minori e le zone di ricarica delle falde, le aree boscate su pendii molto acclivi, le aree di frana o soggette a bonifica ambientale e più in generale, tutte quelle individuate nelle tavole di piano costituenti il quadro conoscitivo, saranno sottoposte a particolare normativa al fine della tutela della qualità ambientale e dei valori paesaggistici esistenti o al fine di un riassetto e riequilibrio dei valori compromessi.
- 2 . I fattori primari su cui porre attenzione sono rappresentati dal rischio d’esondazione, e d’erosione superficiale, particolare attenzione è rivolta alla permeabilità dei suoli ed alla garanzia del mantenimento. Le cavità carsiche e gli ipogei naturali e artificiali, rappresentano invarianti strutturali, così come le opere di difesa del suolo.

ART. 10 _ ECOSISTEMI NATURALI

- 1 . La conservazione dei caratteri identificativi del territorio, dipende direttamente dall’integrità e dallo stato di conservazione degli ecosistemi naturali. Al fine della salvaguardia degli equilibri e della vitalità degli ecosistemi presenti, particolare attenzione deve essere posta per le aree non antropizzate o ancora integre, definendo al tempo stesso le strategie d’intervento per il recupero e la valorizzazione delle aree ecologicamente degradate.
- 2 . Ai sistemi ambientali rilevati sul territorio comunale, sono attribuite specifiche regole, nel rispetto di quanto stabilito dal P.T.C. ed ai fini del mantenimento e della conservazione del patrimonio vegetale, dell’ambiente naturale e dei sistemi antropici.

TITOLO III - LE RISORSE ESSENZIALI

CAPO I _ INVARIANTI STRUTTURALI

ART. 11 _ IDENTITÀ TERRITORIALE E CRITERI EVOLUTIVI

- 1 . Il territorio comunale, nel rispetto di quanto stabilito dalla pianificazione provinciale, è suddiviso con riferimento alle caratteristiche geografiche, storiche, paesaggistiche ambientali, secondo le peculiarità che ne definiscono l'identità territoriale. Il Comune di Massa Marittima, posto al limite nord-ovest della Provincia di Grosseto, è caratterizzato dalla prevalenza d'ampie aree pianeggianti e collinari, in buona parte coltivate con colture tradizionali e da vaste zone coperte da vegetazione boschiva.
- 2 . Al territorio rurale è riconosciuto un ruolo importante per la definizione dell'identità locale, sia in termini di storia, sia di cultura, di struttura territoriale ed economica, di qualità paesistica e d'attrattiva turistica. Gli insediamenti rurali, sono caratterizzati principalmente da presidi sparsi collegati dalla rete viaria locale.
- 3 . Le aree urbane, sono costituite dai centri di primaria importanza: Massa Marittima, Ghirlanda, Niccioleta, Prata, Tatti e Valpiana, dai borghi sparsi e dai nuclei abitati di Fenice Capanne, Forni dell'Accesa, La Pesta, Montebamboli e Perolla. Negli abitati di Massa Marittima, Valpiana, Prata, e Tatti, è identificabile per importanza e consistenza, un edificato di carattere storico, mentre i nuclei di Fenice Capanne, Forni dell'Accesa, La Pesta e Niccioleta, costituiscono aggregati edilizi caratterizzati da un sistema misto residenziale e produttivo.
- 4 . Nell'ottica di un'evolutivezza ben temperata, il Piano Strutturale, definisce come obiettivi prioritari:
 - i criteri per la definizione di strumenti attuativi specifici aventi come scopo la salvaguardia e la tutela del patrimonio storico ambientale;
 - il riequilibrio funzionale e la valorizzazione del tessuto urbano e storico mediante azioni di sostegno al recupero del patrimonio edilizio esistente e dei caratteri costruttivi tradizionali;
 - il potenziamento e la qualificazione dell'accoglienza turistica;
 - il miglioramento del sistema della sosta e della mobilità meccanizzata, sia pubblica sia privata e della mobilità pedonale e ciclabile;
 - la conservazione e la valorizzazione del territorio rurale, in considerazione dei processi produttivi e delle attività connesse, legate alla valorizzazione della risorsa ambientale.

- 5 . In considerazione di quanto riportato ai precedenti comma, nei successivi articoli, si evidenziano i sistemi territoriali e la suddivisione degli stessi, le caratteristiche ambientali e le linee di sviluppo previste.

ART. 12 _ SISTEMI, SUB SISTEMI E AMBITI DI SUB SISTEMI TERRITORIALI

- 1 . Il perimetro dei sistemi, dei sub sistemi e degli ambiti di sub sistema territoriale, è stato individuato seguendo gli elementi territoriali certi, quali il limite delle aree boscate, i corsi d'acqua, le variazioni colturali, la viabilità. In considerazione di ciò si sono effettuati minimi aggiustamenti alle perimetrazioni proposte nella cartografia costituente il P.T.C.. Nel territorio del Comune di Massa Marittima si evidenziano i seguenti sistemi e sub sistemi come individuati nelle tavole “U04,a,b,c, - ANALISI DEI SISTEMI TERRITORIALI”:
- 2 . SISTEMI TERRITORIALI - A.D.P. (AMBITI DI PAESAGGIO):
- a) R - Rilievi dell'Appennino;
 - b) CP – Colline Plioceniche;
 - c) Pi – Pianure.
- 3 . SUB SISTEMI TERRITORIALI - S.D.P. (SISTEMI DI PAESAGGIO):
- a) R1 – Colline Metallifere;
 - b) R3 – Dorsale di Poggio Ballone;
 - c) R5 – Roccastrada;
 - d) CP1 – L'Agro di Ribolla;
 - e) Pi1 – La Piana di Scarlino.
- 4 . AMBITI DEI SUB SISTEMI TERRITORIALI - U.D.P. (UNITÀ DI PAESAGGIO):
- a) R1.3 – I Poggi di Montieri;
 - b) R1.4 – I Poggi di Boccheggiano;
 - c) R3.1 – Le Colline di Montebamboli;
 - d) R3.2 – Le pendici di Massa;
 - e) R3.3 – I Poggi di Fenice-Capanne e Lago dell'Accesa;
 - f) R3.4 – La Sella di Giuncarico.
- 5 . AMBITI DEI SUB SISTEMI TERRITORIALI - A.R.P.A. (AREE RILEVANTE PREGIO AMBIENTALE):
- a) P3 – Monte Santa Croce;
 - b) SP11 – Poggio Castiglione e Lago dell'Accesa;
 - c) P6 – Fattoria della Marsiliana;
 - d) P5 – La Collina di Montebamboli;
- 6 . AMBITI DEI SUB SISTEMI TERRITORIALI – S.I.R. (SITI DI IMPORTANZA REGIONALE)
- a) S.I.R. 102 - Poggi di Prata;
 - b) S.I.R. 105 - Lago dell'Accesa.
- 7 . AMBITI DEI SUB SISTEMI TERRITORIALI - A.R. (AREE DI REPERIMENTO):

- a) A.R. – Lago dell’Accesa.

ART. 13 _ ELEMENTI DISTINTIVI ED INDIRIZZI DI PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

- 1 . I sistemi, i sub sistemi e gli ambiti di sub sistema territoriale presenti nel territorio comunale sono definiti in modo puntuale, seguendo le indicazioni dettate dal P.T.C. ed effettuando una rilettura del tessuto e delle emergenze presenti sul territorio. La descrizione degli stessi è riferita principalmente all’ambito comunale e le azioni o gli interventi previsti nel P.S., contengono gli indirizzi del P.T.C.. Le descrizioni e le indicazioni contenute nel presente articolo, individuano le azioni generali, più dettagliatamente specificate negli articoli contenenti la disciplina e relativi agli ambiti individuati nelle tavole “U05,a,b,c, - PROGETTO DEI SISTEMI TERRITORIALI”. Con il Regolamento Urbanistico sarà definita la carta della struttura del paesaggio.

- 2 . PI1 LA PIANA DI SCARLINO

Area pressoché pianeggiante, a sud-ovest del territorio comunale, comprende le località di Cura Nuova e Vado all’Arancio; delimitata dalla Variante Aurelia al limite con il Comune di Scarlino e dal Fiume Pecora, al limite con il Comune di Follonica. Compresa in zona ad esclusiva funzione agricola, è interessata da un insediamento sparso ed episodico, costituito dalla borgata di Cura Nuova e da limitate unità poderali di dimensioni medie.

Per l’area in esame sono previsti interventi di riassetto e una riorganizzazione della rete viaria, di ridefinizione della regimazione idrica, di riqualificazione tipologico funzionale degli insediamenti, oltre al mantenimento ed al potenziamento delle attività agricole presenti.

- 3 . CP1 L’AGRO DI RIBOLLA

Area a sud di Perolla, comprendente anche la limitata porzione collinare di Montepozzali, con presenza di bassa collina agricola raccordata con la pianura e collegata ai boschi dell’interno. Il torrente Carsia e il torrente Zanca, entrambi affluenti del Fiume Bruna, sono i principali corsi d’acqua della zona, interessata anche dalla presenza d’altri torrenti minori. In passato l’area presentava una trama fondiaria mista, costituita da grandi proprietà, come la ex Fattoria di Perolla e limitate unità poderali, in parte ancora oggi presenti. Il sistema viario è costituito dalla viabilità interna di collegamento con il comune di Roccastrada.

La previsione già in atto, di realizzazione della struttura turistico ricettiva nell’ex proprietà della fattoria di Perolla, compresa anche nell’ambito R3.3 “I Poggi di Fenice Capanne e Lago dell’Accesa”, rappresenta la principale azione pianificatoria, a fianco della quale è previsto il mantenimento del presidio agricolo e lo sviluppo d’attività complementari, nell’ottica della conservazione del reticolo insediativo esistente.

4 . R1.3 I POGGI DI MONTIERI

Ampia fascia di territorio montuoso prevalentemente boscato, con specie tipiche mediterranee alle quote inferiori e castagno, carpino, cerro e roverella più in alto. La presenza di minerali e l'abbondanza di corsi d'acqua, caratterizzano il territorio i cui centri principali sono identificati nelle frazioni di Niccioleta e Prata. I numerosi appoderamenti conquistati al bosco, risultano oggi in gran parte abbandonati ed in pessimo stato di conservazione e le aree agricole sono destinate principalmente al pascolo ovino. Dell'attività mineraria recente e passata, sono presenti tracce d'antichi pozzi e testimonianze d'antiche e recenti coltivazioni minerarie, come a Niccioleta, documentate da strutture edilizie ed industriali e da zone di discarica. L'area è inoltre interessata dall'A.R.P.A. P3 Monte Santa Croce, individuata come A.R.P.A. 1 Monte Santa Croce nella carta di progetto.

I centri di Niccioleta e Prata, rappresentano le aree urbane dove è ipotizzabile la realizzazione di limitate nuove edificazioni, nel rispetto delle strutture e del tessuto storico presente, oltre al recupero, alla valorizzazione ed al riordino dell'edificato e delle aree circostanti l'abitato. Nel territorio rurale sono previste azioni di mantenimento e valorizzazione del patrimonio storico e naturalistico, garantendo un'estrema salvaguardia delle emergenze. Interventi di recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente sono previsti per le aree costituenti i compendi minerari, dove è prevista anche la bonifica dei siti interessati da discariche.

5 . R1.4 I POGGI DI BOCHEGGIANO

Territorio non interessato da strutture urbane di particolare importanza, principalmente montuoso e boscato, con emergenze naturalistiche e storico insediative. Caratterizzato da suolo ricco di minerali e tracce d'attività estrattive, è attraversato dalla viabilità di fondovalle (S.S.441), che costituisce l'unica e principale struttura viaria di collegamento con i centri dell'entroterra.

Nella salvaguardia dei valori preminenti, si prevedono interventi di valorizzazione delle attrattive turistiche e riqualificazione della risorsa forestale, attraverso il recupero dei fabbricati rurali e l'incentivazione d'iniziative e interventi collegati alla gestione e fruizione del patrimonio naturalistico.

6 . R3.1 LE COLLINE DI MONTEBAMBOLI

Ampia area a nord-ovest del territorio comunale, caratterizzata da un sistema collinare moderatamente acclive con prevalenza di vegetazione naturale di specie tipiche mediterranee e fauna caratteristica. Il Monte Arsentì presenta un ecosistema particolarmente integro ed un interessante sistema idrico costituito dalle sorgenti del Sata/Pecora. L'area per gran parte interessata dall'A.R.P.A. P5 La Collina di Montebamboli, in fase progettuale definita dall'A.R.P.A. 4 La Collina di Montebamboli, presenta sorgenti sparse e rari poderi con residue colture. Tracciati di crinale e controcrinale, caratterizzano il territorio, nel quale è presente un consistente patrimonio edilizio di pro-

prietà demaniale, oltre ad una porzione del Parco Interprovinciale di Montioni Delibera C.P. n.74 del 13.05.1998 e della Riserva della Marsiliana istituita con D.M. 28 aprile 1980.

Si ipotizzano interventi tesi al mantenimento degli equilibri esistenti, assicurando la regimazione idrica e incentivando il riuso del patrimonio edilizio esistente a beneficio del turismo rurale.

7 . R3.2 LE PENDICI DI MASSA

Area di raccordo fra la collina e la pianura; comprendente i principali centri edificati e le aree produttive del Comune. Interessata dal tratto iniziale del fiume Pecora, si configura come una sorta d'anfiteatro con una diffusa attività agricola e consistente presenza di vigneti. Elementi di particolare ed indiscutibile importanza storica sono rappresentati dalle tracce dell'antica attività di trasformazione dei minerali e dall'assoluto valore storico-artistico del capoluogo, Massa Marittima, dove la piazza del Duomo ed il Duomo stesso costituiscono uno degli esempi più significativi dell'architettura medioevale italiana. La presenza d'importanti strutture agricole, in parte impegnate nella coltivazioni di vigneti e nella produzione di vino di qualità e la pianura agricola coltivata, giustificano la scelta di zona ad esclusiva funzione agricola per il territorio compreso tra le pendici sud di Massa Marittima e il confine con i comuni di Follonica e Scarlino. La vicinanza al litorale, può rappresentare elemento d'attrazione di turismo alternativo e complementare a quello costiero. Nell'area è presente l'A.R.P.A. P6 Fattoria della Marsiliana, in fase progettuale definita A.R.P.A. 3 Fattoria della Marsiliana, e la Riserva di popolamento della Marsiliana. La struttura turistico ricettiva posta in località Pian dei Mucini, costituisce uno dei poli ricettivi d'interesse comunale ed oltre presenti nel territorio comunale.

Particolare attenzione è posta al mantenimento delle forme culturali e dei sistemi insediativi rurali esistenti, al recupero ed alla riqualificazione della aree urbane e industriali.

8 . R3.3 I POGGI DI FENICE CAPANNE E LAGO DELL'ACCESA

Il lago dell'Accesa, dolina carsica alimentata da una sorgente afferente al Bruna, assieme ai resti archeologici etruschi, costituiscono le emergenze da tutelare e valorizzare. Impianti estrattivi e altiforni, manufatti sparsi e pozzi medievali, testimoniano la presenza dell'attività estrattiva recente e passata, della quale l'insediamento di Fenice Capanne, posto in prossimità di un bacino minerario, ne è la testimonianza più emblematica. Nel territorio rurale coltivato, è significativa presenza di vigneti intorno alla borgata de La Pesta. L'area è inoltre caratterizzata dalla presenza dell'A.R.P.A SP11 Poggio Castiglione e Lago Dell'Accesa, definita A.R.P.A 2 Poggio Castiglione e Lago Dell'Accesa in fase progettuale e dall'A.R. Lago dell'Accesa. Il centro abitato di Tatti, sia per l'importanza storica sia per la consistenza dell'edificato, rappresenta l'unica realtà urbana presente in questo Ambito.

La valorizzazione delle produzioni vitivinicole e di quelle agricole in generale, associata ed integrata alla ricezione turistica, rappresentano gli obiettivi principali, nel rispetto degli ambiti paesaggistici e storici del lago dell'Accesa, dell'area di Fenice Capanne e de La Pesta e nella necessità di un'oculata e regolamentata fruizione delle emergenze storico paesaggistiche. Importante azione di programmazione deve essere prevista per recupero delle aree minerarie dismesse. La struttura turistico ricettiva, localizzata nell'ex proprietà della fattoria di Perolla, rappresenta la principale azione pianificatoria.

9 . R3.4 LA SELLA DI GIUNCARICO

Interessa una piccola porzione di territorio, interamente compresa nell'A.R.P.A SP11 Poggio Castiglione e Lago Dell'Accesa definita A.R.P.A 2 Poggio Castiglione e Lago Dell'Accesa in fase progettuale, ed una porzione di territorio a nord del fiume Bruna all'interno della quale è compresa l'azienda agricola Fattoria del Fontino, la borgata dei Forni dell'Accesa e le strutture turistico ricettive di Monte Pozzali. L'area è interessata da rilievi boscati, seminativi e oliveti, che si protraggono verso il fiume Bruna.

La valorizzazione turistica delle risorse esistenti, la fruizione del patrimonio storico-archeologico, l'attività agricola esistente ed in fase di sviluppo, assieme alle attività ricettive presenti nel territorio, rappresentano gli obiettivi da perseguire, nel rispetto delle emergenze presenti.

10 . R5 ROCCASTRADA

Limitata porzione di territorio ad est dell'abitato di Tatti, perlopiù boscato e privo di presenze insediative importanti.

La valorizzazione delle attrattive, l'incentivazione delle produzioni tipiche, lo sviluppo del turismo rurale, relazionato all'attiguo patrimonio naturalistico, costituiscono con il recupero e la riqualificazione delle emergenze e del patrimonio storico-insediativo diffuso, gli obiettivi da perseguire.

ART. 14 _ EMERGENZE PAESISTICO-AMBIENTALI A.R.P.A. - S.I.R. - A.R..

1 . All'interno del territorio comunale, nel rispetto di quanto definito dal P.T.C., sono evidenziate le seguenti emergenze paesistico ambientali, suddivise in:

2 . AREE A RILEVANTE PREGIO AMBIENTALE (A.R.P.A.):

- P3 – MONTE SANTA CROCE: localizzata a nord degli abitati di Niccioletta e Prata, in parte ricadente all'interno del Comune di Monterotondo Marittimo e compresa nell'Ambito "R1.3 I Poggi di Montieri". Area quasi interamente boscata con scarsa presenza di strutture poderali consistenti. La caratteristica prevalente è riferibile ad aspetti paesaggistico territoriali. In fase progettuale è denominata A.R.P.A. 1 – Monte Santa Croce.
- P5 – LA COLLINA DI MONTEBAMBOLI: completamente compresa nel territorio comunale di Massa Marittima, ricade all'interno dell'Ambito

“R3.1 Le Colline di Montebamboli”. Area di notevole estensione, interessante per aspetti paesaggistico territoriali, è quasi interamente boscata, ed a confine con aree interessate da turismo rurale. All’interno della stessa ricade porzione del Parco Interprovinciale di Montioni Delibera C.P. n.74 del 13.05.1998. In fase progettuale è denominata A.R.P.A. 4 – La Collina di Montebamboli.

- P6 – FATTORIA DELLA MARSILIANA: compresa nel perimetro della Riserva Naturale di Popolamento Animale, istituita con D.M. 29.04.1980, è localizzata nei pressi della Fattoria della Marsiliana. Ricadente in Ambito “R3.2 Le Pendici di Massa” è in gran parte boscata e caratterizzata da aspetti paesaggistico territoriali. In fase progettuale è denominata A.R.P.A. 3 – Fattoria della Marsiliana.
- SP11 – POGGIO CASTIGLIONE E LAGO DELL’ACCESA: area a sud-ovest del Lago dell’Accesa, in parte ricadente nel territorio comunale di Gavorrano, è compresa nell’Ambito “R3.3 I Poggi di Fenice Capanne e Lago dell’Accesa e R3.4 La Sella di Giuncarico”. Perlopiù boscata, la caratteristica preminente è riferibile agli aspetti storico-archeologici e paesaggistici. In fase progettuale è denominata A.R.P.A. 2 – Poggio Castiglione e Lago dell’Accesa.

3 . SITI DI IMPORTANZA REGIONALE (S.I.R.):

- S.I.R. 102 – POGGI DI PRATA: istituito ai sensi della direttiva 74/409/CEE “Habitat” e DP.R. 357/1997; non è compreso nel sistema delle aree protette, ed ha una estensione di 971,80 ettari, in parte ricadenti nell’A.R.P.A. P3 – Monte Santa Croce. La tipologia ambientale prevalente è costituita da rilievi alto collinari occupati in prevalenza da latifoglie, praterie secondarie ed arbusteti, mentre aree agricole, incolti e corsi d’acqua minori, costituiscono le tipologie ambientali rilevanti. Le principali emergenze come rilevabile dalla scheda di riferimento sono costituite da:
 - HABITAT
 - praterie di pascoli abbandonati su substrato neutro-basofilo (*Festuco-Brometea*);
 - boschi a dominanza di faggio e/o querce degli Appennini con *Ilex* e *Taxus*.
 - SPECIE VEGETALI
 - praterie su litosuoli (seslerieti) ricche di specie rare ed endemiche (es. *Viola etrusca*).
 - SPECIE ANIMALI
 - (AII) *Rhinolopus euryale* (rinolofo euriale, Chiroteri, Mammiferi);
 - (AI) *Circaetus gallicus* (biancone, Uccelli) – presente nell’area possibile nidificante;
 - (AI) *Emberiza ortulana* (ortolano, Uccelli) – Segnalato in passato come nidificante, non riconfermato di recente.
- S.I.R. 105 – LAGO DELL’ACCESA: istituito ai sensi della direttiva 74/409/CEE “Habitat” e DP.R. 357/1997; non è compreso nel sistema

delle aree protette, ed ha una estensione di 1.144,40 ettari, in parte ricadenti nell'A.R.P.A. 2 – Poggio Castiglione e Lago dell'Accesa. La tipologia ambientale prevalente è costituita da mosaico di aree agricole e pascoli, con boschi di leccio, stadi di degradazione a macchia e lago naturale di origine carsica, alimentato da sorgente sotterranea, mentre formazioni a dominanza di elofite (canneti), nelle aree marginali del lago e vegetazione ripariale nell'alto corso del fiume Bruna, costituiscono le tipologie ambientali rilevanti. Le principali emergenze come rilevabile dalla scheda di riferimento sono costituite da:

- HABITAT
 - pratelli di erbe graminoidi ed erbe annuali (*Thero-Brachypodietea*).
 - SPECIE VEGETALI
 - nel lago e in alcuni canali circostanti sono presenti specie igrofile non comuni (es. *Nymphaea alba*, *Ranunculus flammula* e *Ludwigia palustris*).
 - SPECIE ANIMALI
 - (AII) *Elaphe quatuorlineata* (cervone, Rettili).
- 4 . AREE DI REPERIMENTO (A.R.):
- A.R. – LAGO DELL'ACCESA: area limitata al lago ed alla porzioni confinante di zona agricola attinente all'invaso esistente.
- 5 . AREE CON SPECIFICHE REGOLE DI GESTIONE:
- PARCO INTERPROVINCIALE DI MONTIONI, Deliberazione C.P. n.74 del 13.05.1998;
 - RISERVA DELLA MARSILIANA, istituita con D.M. 28 aprile 1980 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.155 del 7.06.1980 e relativo Regolamento di Gestione;
 - ZONA DI RIPOPOLAMENTO E CONSERVAZIONE DI GHIRLANDA, delibera C.P. n.104 del 27.04.2000;
- 6 . Le aree di cui ai comma precedenti costituiscono invarianti strutturali, sono quindi previste azioni ed interventi di salvaguardia degli assetti esistenti e d'ottimizzazione delle modalità di fruizione. Nelle Tavole "U05,a,b,c, - PROGETTO DEI SISTEMI TERRITORIALI" sono definiti i limiti e le denominazioni, in parte modificate in ragione di una distinzione dalla carta d'analisi e delle risultanze conseguenti al quadro conoscitivo definito.
- 7 . La disciplina delle aree contenute nel presente articolo è definita al Capo II del Titolo V delle presenti norme.

CAPO II _ GLI AMBITI URBANI**ART. 15 _ LE U.T.O.E., UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI E I SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI.**

- 1 . Le Unità Territoriali Organiche Elementari, individuate nel territorio comunale sono le seguenti:
 - a) U.T.O.E. (M.G.) di Massa Marittima e Ghirlanda;
 - b) U.T.O.E. (V) di Valpiana.
- 2 . Le U.T.O.E., definite in considerazione della struttura del tessuto edilizio storico e recente, delle previsioni e delle caratteristiche ambientali, quando necessario, ed in ragione di particolari caratteristiche, sono state suddivise in sub U.T.O.E.. Negli articoli seguenti si riportano i caratteri distintivi d'ogni U.T.O.E., le previsioni e gli indirizzi programmatici previsti.
- 3 . I Sottosistemi Insediativi, individuati nel territorio comunale sono i seguenti:
 - a) Ss.I. (N) di Niccioleta;
 - b) Ss.I. (P) di Prata;
 - c) Ss.I. (T) di Tatti.
- 4 . I Sottosistemi Insediativi si differenziano dalle U.T.O.E., in considerazione della minore importanza come entità urbane e della dipendenza per ciò che concerne i servizi e le strutture d'interesse comunale. I Ss.I. sono costituiti dalle frazioni minori, nelle quali le previsioni di piano sono volte principalmente al recupero del patrimonio edilizio esistente, al ripristino dei caratteri preminenti, oltre che a limitati ampliamenti di carattere residenziale.

ART. 16 _ U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA.

- 1 . Territorio in gran parte urbanizzato, nel quale si concentra il maggior numero di servizi e d'abitanti. L'u.t.o.e., comprende il Capoluogo, la frazione di Ghirlanda e l'intorno inedificato dell'area collinare, ed è caratterizzata dalla presenza di un tessuto edilizio storico, distinto e collegato alle espansioni passate e recenti ed all'intorno inedificato. L'u.t.o.e. M.G., è suddivisa nelle sub u.t.o.e. di seguito elencate, distinte sia per caratteristiche peculiari sia per previsioni di intervento.
- 2 . **SUB U.T.O.E. (M.G.1) - IL CENTRO STORICO, LA CORONA URBANA SETTENTRIONALE E LE PENDICI COLLINARI.**

INDIVIDUAZIONE E LIMITI:

- perimetro definito dalle mura medioevali, comprendente i tre Terzieri di Borgo, Città Vecchia e Città Nuova, l'area settentrionale limitrofa al centro storico e la fascia collinare al limite sud sud-ovest dell'edificato

SUPERFICIE PRESUNTA:

- circa 133 ettari.

POPOLAZIONE RESIDENTE:

- 1644 abitanti

ATTIVITÀ RICETTIVE PRESENTI E RELATIVI POSTI LETTO:

- 2 Alberghi (187 posti letto);
- 1 Ostello per la Gioventù (25 posti letto);
- 1 Casa per Ferie (73 posti letto)
- 1 Residence (35 posti letto).

CENNI STORICI:

- il primo documento che testimonia l'esistenza di Massa, è un atto di vendita del 738 d.c.. Il termine Massa pare derivi dal termine di epoca tardo-romana "Massae", che stava ad indicare le grandi proprietà terriere appartenute ai Goti o al patrimonio ecclesiastico. Nella metà dell'800 d.c., grazie a Gregorio IV, Massa diviene sede vescovile ed acquisisce il titolo di città. Alla fine del XII secolo, la città registra un forte incremento demografico, dovuto all'immigrazione di popolazioni attratte dalle possibilità di lavoro nel settore minerario ed in quello edilizio; conseguenza di ciò è l'edificazione del quartiere detto di Città Nuova e l'ampliamento della cinta muraria. Durante il dominio dei Lorena, la denominazione fu arricchita dell'attributo Marittima o di Maremma, con il quale si indicava genericamente la vasta fascia di territorio costiero da Cecina a Tarquinia.

MORFOLOGIA AMBIENTALE, INSEDIATIVA E CARATTERI FUNZIONALI:

- il promontorio, geologicamente costituito da una piastra di travertino, su cui si innestano a est e a sud i due "sistemi" collinari di Poggio alle Vedette - Poggio Mantone e Poggio al Santo - Poggio Tondo, a nord-est è orlato dalla pianura di Ghirlanda e a sud-ovest dalla più vasta pianura del Pecora. Alcune aree presentano pericolosità elevata in relazione a fenomeni franosi in atto e potenziali. L'edificato, quasi interamente compreso all'interno della cinta muraria, si articola nei nuclei principali, "Città Vecchia" e "Città Nuova" di origini medievali, con impianti planimetrici diversi. Città Vecchia è caratterizzata da un tessuto edilizio il cui edificato ha come fulcro la piazza del Duomo, dalla quale si diramano le principali vie urbane; Città Nuova, invece, presenta un'edificazione su una maglia viaria regolare, disposta a pettine su Corso Diaz. I due quartieri, sono collegati attraverso l'asse di Via Moncini e la Piazza Matteotti, con la cerniera costituita dall'Arco e dal Cassero Senese. La cinta muraria esistente, in larga misura in buono stato di conservazione, definisce il perimetro della città storica attuale, come risulta a seguito delle modificazioni, ricostruzioni ed adattamenti conseguenti alle trasformazioni succedutesi nei secoli. Il centro storico costituisce il fulcro delle attività direzionali, commerciali, sociali e culturali del territorio, anche extra-comunale, presentando una marcata tendenza

alla settorializzazione delle attività commerciali principalmente collegate ai flussi turistici. L'area collinare è limitatamente interessata dall'edificazione, con edifici sparsi sia di carattere residenziale che industriale e con alcuni manufatti riutilizzati a fini turistico ricettivi. La presenza della fabbrica delle pipe, è testimonianza di una lavorazione della radica dell'albero della scopa che in un passato recente, aveva raggiunto importanti traguardi. Nella sub u.t.o.e., oltre ad alcuni poderi in parte abbandonati ed in parte ancora utilizzati a fini agricoli, è collocato il mattatoio che svolge un servizio a carattere comprensoriale ed oltre. La zona collinare e pedecollinare in parte interessata da media pericolosità geologica con alcune aree soggette a movimenti franosi ancora in atto, costituisce un importante cono visivo dal centro storico verso la pianura del fiume Pecora e le colline di Montebamboli, ma più in particolare dalla campagna verso la città, con particolare riferimento all'ambito nord-ovest. Edifici sparsi tipici di un'area extraurbana, collegati da viabilità poderale, appezzamenti coltivati, piccoli annessi rurali edificati per la conduzione e la coltivazione dei fondi e porzioni di aree di vegetazione autoctona definiscono un ambiente particolare in parte scosceso con forti pendenze, a ridosso dell'edificato.

VINCOLI OPERANTI:

- vincolo sui Beni Culturali riferito agli edifici di maggior pregio nel rispetto di quanto stabilito nel D. Leg.vo 29 ottobre 1999 n.490;
- vincolo sui Beni Paesaggistici ed Ambientali riferito al centro storico nel rispetto di quanto stabilito nel D. Leg.vo 29 ottobre 1999 n.490;
- vincolo categorie dei beni L.431/'85;
- D.C.R. 94/85 (classi di pericolosità geomorfologica);
- vincolo idrogeologico;
- disposizioni di strumenti urbanistici sovraordinati.

STATUTO DEI LUOGHI

INVARIANTI STRUTTURALI:

- tessuto viario e edilizio del centro storico racchiuso da mura urbane;
- mura urbane;
- fasce di verde lungo il perimetro interno ed esterno delle mura;
- caratteri tipo-morfologici ed estetici dell'edificato storico;
- pendici sottostanti il perimetro delle mura versante nord-ovest;
- residui di vegetazione autoctona;
- presenza di percorsi di viabilità minore di collegamento città-pianura;
- coltivazioni in atto e struttura agraria esistente nella fascia collinare;
- Fonti di Bufalona;
- Mattatoio Comunale;
- edifici e strutture di particolare pregio.

INDICAZIONI STRATEGICHE, AZIONI E MODALITÀ D'INTERVENTO:

- recupero del patrimonio edilizio esistente a fini residenziali, direzionali, turistico ricettivi, commerciali, pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto della morfologia ambientale ed urbanistica e degli stili architettonici, attuabile mediante programmi e progetti per la tutela e valorizzazione delle qualità ambientali e delle testimonianze tipo-morfologiche dell'edilizia storica minore e monumentale. All'interno del nucleo storico esistente, non sono ammesse nuove edificazioni. Eventuali locali interrati sono ammessi quali spazi funzionali, attrezzature, pertinenze e locali tecnici a servizio degli edifici esistenti o oggetto di ristrutturazione. Maggiori specifiche e dettagli sulle modalità d'intervento e realizzazione saranno contenuti nel Regolamento Urbanistico. Nuovi alloggi o posti letto, per strutture turistico ricettive, potranno essere ricavati mediante il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri tipologici, morfologici, storici, ed architettonici del fabbricato e dell'intorno edificato;
- all'interno del nucleo storico esistente, il frazionamento delle unità immobiliari, potrà essere attuato, favorendo interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto delle categorie d'intervento ammesse nell'area e definite nel Regolamento Urbanistico;
- interventi di riqualificazione del tessuto edilizio storico, volti al recupero e ripristino delle caratteristiche tipo-morfologiche, dei materiali, delle finiture e delle tecnologie costruttive tradizionali, attuabili mediante l'eliminazione delle superfetazioni, il ripristino dei caratteri distintivi, l'eliminazione degli elementi di disturbo, secondo le indicazioni e le specificazioni che saranno contenute nel Regolamento Urbanistico a tutela e mantenimento dei caratteri storico monumentali del centro storico;
- valorizzazione del "sistema mura", dismissione delle attività incompatibili e restauro degli edifici limitrofi ed a ridosso delle stesse, nel rispetto delle preesistenze storiche, dei rapporti visivi e prospettici. Recupero delle strutture ortive e dei giardini, attraverso l'eliminazione dei manufatti precari e/o la sostituzione degli stessi, secondo quanto definito nel Regolamento Urbanistico. Le strutture da riqualificare e gli spazi inediti, nel rispetto delle destinazioni previste, saranno progettati tenendo in considerazione l'alto valore del "sistema mura", la cui visibilità e percezione non potrà essere compromessa, specialmente per ciò che concerne gli scorci visivi dal territorio aperto verso l'edificato. Le aree verdi a ridosso delle mura cittadine, saranno riqualificate con interventi d'arredo e illuminazione al fine di una possibile utilizzazione anche come verde pubblico;
- progetti di riqualificazione ed arredo degli spazi pubblici, per la valorizzazione e tutela dell'immagine estetico-funzionale del centro storico, attuabili mediante la rilettura del sistema urbano e delle aree interessate, definendo percorsi pedonali, strutture atte alla sosta ed alla ricreazione.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla riqualificazione del sistema vegetazionale, con l'eliminazione delle essenze arboree inadeguate e la tutela delle aree alberate, dei filari frangivento e delle essenze o formazioni arboree importanti, ed alla riqualificazione della cartellonistica e della segnaletica, in considerazione dell'ambito e dell'importanza del manufatto, evitando di interessare facciate o vedute prospettiche di particolare pregio;

- valorizzazione delle attrezzature pubbliche e potenziamento delle strutture per la cultura e lo spettacolo, individuando aree idonee per spettacoli all'aperto, debitamente attrezzate ed arredate, riqualificando quelle esistenti, con progetti di recupero e restauro, anche mediante accesso a contributi o finanziamenti di varia natura;
- valorizzazione e potenziamento delle attività commerciali tradizionali, mediante la redazione di piani o progetti che favoriscano l'insediamento ed il mantenimento delle stesse, anche con incentivi e sgravi fiscali. Riqualificazione delle vetrine e degli espositori merci, sia per tipologia, materiale e forma;
- riorganizzazione complessiva del sistema della mobilità ciclabile e pedonale, della mobilità meccanizzata e delle aree di sosta sia interne che esterne al centro abitato, privilegiando soluzioni di basso impatto ambientale e di limitata interferenza spaziale e visiva con le strutture storiche esistenti. A tal fine importanza rilevante è da attribuirsi al recupero e alla riqualificazione della viabilità e dei percorsi storici, mediante l'identificazione, il ripristino dove possibile, dei tratti compromessi o modificati, la realizzazione di cartellonistica informativa adeguata. La realizzazione di nuove aree di sosta, oltre che nella porzione sud-ovest, dove già esistenti, potrà avvenire anche nell'ambito settentrionale della sub u.t.o.e., ponendo attenzione a non progettare strutture nelle immediate vicinanze delle mura cittadine. Le aree di sosta per quanto possibile, saranno collegate a strutture viarie esistenti e progettate nel rispetto della morfologia del territorio. Le alberature e l'illuminazione dovranno essere di basso impatto visivo e le pavimentazioni in larga massima permeabili ed adeguate all'ambiente sia per colori sia per tipologia. Nel Regolamento Urbanistico saranno specificati maggiori dettagli, in particolare per la realizzazione di eventuali volumi accessori o strutture necessarie al regolare funzionamento dell'area. Le aree di sosta presenti o previste nel centro storico, dovranno essere adeguate o progettate nel rispetto della maglia viaria esistente e dell'intorno edificato, ponendo attenzione e per quanto possibile evitando le pertinenze di edifici storici importanti e le facciate monumentali. Nel Regolamento Urbanistico saranno definite ulteriori specifiche per i singoli siti individuati;
- l'area di parcheggio in prossimità del Duomo, in fase attuale di realizzazione, dovrà essere definita nel rispetto delle indicazioni generali e dei caratteri distintivi e tipologico formali dell'intorno edificato. L'intervento potrà essere realizzato mediante una sinergia tra pubblico e privato, secondo un progetto organico che preveda l'utilizzo delle a-

- ree interrato sotto il livello dell'attuale parcheggio e la realizzazione di un parco-giardino pubblico in superficie;
- Il recupero e la riqualificazione della ex “Castello di Monteregio”, collocato nelle immediate vicinanze del Cassero Senese, potrà avvenire con destinazione turistico ricettiva, commerciale, direzionale, pubblica o di interesse pubblico. Considerata la particolarità dell'area e dell'edificio esistente, l'intervento sarà soggetto a Piano di Recupero, secondo le indicazioni contenute nel Regolamento Urbanistico. Con il Piano di Recupero e la successiva progettazione si dovranno definire più soluzioni progettuali, al fine di permettere alla Pubblica Amministrazione, una valutazione dei futuri e possibili scenari, derivante dall'analisi e dal confronto di soluzioni alternative e/o integrate. L'area esterna (piazza Beccucci) in fase di definizione progettuale dovrà mantenere un uso pubblico in considerazione della necessità di integrazione con l'area spettacoli e la zona del Cassero Senese, si dovranno quindi prevedere soluzioni che permettano la visita e l'accesso alle strutture pubbliche esistenti o di possibile realizzazione;
 - riutilizzo di edifici e strutture sotto utilizzate o dismesse, sia per fini abitativi sia per fini turistico ricettivi o commerciali, secondo quanto ammesso dal Regolamento Urbanistico, al fine di una riqualificazione architettonica del manufatto, privilegiando il recupero degli stili e delle caratteristiche costruttive storiche, presenti anche nell'intorno edificato. Tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con finalità turistico ricettiva, discendenti dall'indicazioni strategiche di cui ai precedenti alinea potranno determinare un aumento complessivo del numero dei posti letto fino ad un massimo di 150;
 - Per le strutture ricettive già esistenti, esterne al centro storico, sono consentiti incrementi dei posti letto attraverso interventi di nuova edificazione; la sommatoria degli incrementi, nell'ambito della sub utoe, non potrà superare il numero massimo di 50 posti letto. In alternativa, l'incremento di 50 posti letto potrà determinarsi mediante la sostituzioni per fini turistico ricettivi delle edificio destinato attualmente a fabbrica di pipe, nel rispetto di quanto stabilito nel Regolamento Urbanistico. Particolare attenzione dovrà essere posta all'impatto visivo ed ambientale delle nuove strutture, in particolar modo quando le stesse, per distanza o posizione altimetrica interferiscano con l'edificato storico. Nel Regolamento Urbanistico saranno definiti dettagliatamente i limiti delle aree d'intervento, le modalità, i parametri ed i coefficienti urbanistici da rispettare, oltre ad indicazioni di carattere tipologico e morfologico, anche per il recupero del patrimonio edilizio esistente a fini turistico ricettivi;
 - le strutture turistico ricettive, potranno essere dotate di servizi e attrezzature sportive collegate ed attinenti al funzionamento ed alla destinazione in atto, da realizzarsi, nelle aree aperte di pertinenza attigue alla struttura, nel rispetto di quanto dettagliatamente stabilito nel Regolamento Urbanistico;

- conservazione dell'integrità fisico-morfologica delle pendici sottostanti il perimetro delle mura, impedendo la realizzazione di possibili ampliamenti dell'edificato o la realizzazione di strutture o manufatti che incidano in modo evidente sia sull'ambiente sia sulla struttura geomorfologica;
- conservazione degli aspetti paesaggistici, mediante il mantenimento delle colture e delle sistemazioni agrarie o il ripristino e la conservazione dei caratteri peculiari dello spazio edificato e di quello inedito. Particolare attenzione dovrà essere volta al recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio e della viabilità esistente. Il riassetto, il riutilizzo e la ristrutturazione dei manufatti e degli edifici presenti nella fascia collinare e pedecollinare, dovrà avvenire nel rispetto degli assetti viari e paesaggistici, secondo le destinazioni d'uso ammesse. La ridefinizione o la progettazione delle strutture edilizie, presenti nella fascia collinare, non dovrà produrre organismi estranei alle forme architettoniche tipiche delle aree agricole, evitando la realizzazione di strutture che per forma e disposizione si configurano come lottizzazioni o organismi edilizi tipici dell'ambito urbano;
- sul patrimonio edilizio esistente esterno al perimetro urbano e non compreso in aree di completamento o di nuova espansione, utilizzato a fini abitativi alla data di adozione del presente Piano Strutturale, sono ammessi incrementi volumetrici secondo le disposizioni dettagliate da stabilirsi nel Regolamento Urbanistico. La possibile edificazione di annessi agricoli e di strutture necessarie alla conduzione e coltivazione dei fondi compresi all'interno del perimetro della presente sub Utoe, è ammessa solamente per gli imprenditori agricoli, nel rispetto di quanto sarà precisato nel Regolamento Urbanistico ed in considerazione delle indicazioni strategiche generali e puntuali contenute nei capoversi precedenti
- l'installazione di impianti e di antenne per la replicazione di frequenze radio e telefonia cellulare o quanto altro di simile, all'interno del perimetro della presente sub Utoe, è ammessa nel rispetto del regolamento comunale vigente, dell'integrità visiva del centro storico e delle emergenze storico ambientali esistenti. Il Regolamento Urbanistico potrà apportare modifiche al regolamento comunale e definire maggiori puntualizzazioni localizzative.

INCREMENTO INSEDIATIVO E EDILIZIO PREVISTO:

N. ABITANTI INSEDIATI	N. ALLOGGI ESISTENTI	N. EDIFICI ESI- STENTI	N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	N. POSTI LETTO CON RECUPERO P.E.E.	N. POSTI LETTO E- SISTENTI
1.644	1.146	394	0	60	50	5000	150	320

DALLA PRESENTE PREVISIONE, SONO ESCLUSE C.A.V., BED AND BREAKFAST E QUANTO ALTRO RICONDUCE ALLA RESIDENZA ED OTTENIBILE MEDIANTE IL CAMBIO D'USO DI STRUTTURE EDILIZIE ESISTENTI.

3 . SUB U.T.O.E. (M.G.2) – LA CITTÀ CONSOLIDATA ED IN ESPANSIONE E LA CORONA URBANA MERIDIONALE.

INDIVIDUAZIONE E LIMITI:

- ambito urbano delimitato dalle espansioni recenti e non, prevalentemente consolidato, che si estende dall'edificato delle coste, all'ex agraria, alle ex aree P.E.E.P. a nord di via Martiri della Niccioleta, alla zona della Camilletta fino al recente edificio delle carceri, comprendendo l'area degli impianti sportivi, la zona dell'ospedale e l'area boscata meridionale fino al complesso della chiesina di Vetreta.

SUPERFICIE PRESUNTA:

- circa 164 ettari.

POPOLAZIONE RESIDENTE:

- 4344 abitanti.

ATTIVITÀ RICETTIVE PRESENTI E RELATIVI POSTI LETTO:

- 1 Albergo (57 posti letto);
- 1 Ostello per la Gioventù (91 posti letto).

CENNI STORICO INSEDIATIVI:

- la sub u.t.o.e. comprende la fascia pedecollinare edificata dal secondo dopoguerra, mediante aggiunte parallele all'asse della strada Masetana Sud sino a lambire i limiti del centro storico e fino all'insediamento residenziale sviluppatosi, per fasi successive, (programmi di edilizia residenziale pubblica), a partire dagli anni '50, attorno al preesistente nucleo del Rifugio Sant'Anna, e lungo i margini della via Martiri di Niccioleta, ancora interessata da nuove edificazioni in fase di costruzione.

MORFOLOGIA AMBIENTALE, INSEDIATIVA E CARATTERI FUNZIONALI:

- l'edificato che si estende dalla zona delle coste, alle strutture sportive, al parco di poggio alla zona a nord del complesso dell'ex Agraria e all'area delle attrezzature scolastiche, si caratterizza per la presenza di edifici tipologicamente eterogenei, collocati su di un tessuto viario ed urbanistico che segue l'andamento morfologico preesistente. L'area costituisce affaccio di grande valenza ambientale sulla pianura del Pecora e sulla

frazione di Ghirlanda, con aspetti di pericolosità geologica media data dalle particolari caratteristiche geomorfologiche. A sud, edifici residenziali a tipologia mista, costruiti su terrazzamenti artificiali, manufatti di rilievo storico ed importanti attrezzature d'interesse comunale ed extra comunale, (ospedale, residenza sociale assistita, caserma dei carabinieri e della polizia stradale, comunità montana-giudice di pace) oltre alla sporadica presenza, d'attività commerciali e di servizio, formano l'edificato esistente. L'andamento orografico, determina un importante rapporto visuale, dall'insediamento verso la pianura e dalla pianura verso l'insediamento. L'aggregato urbano, in alcuni casi di notevole impatto visivo, in conseguenza di un'edificazione avvenuta per fasi successive in assenza di un disegno organico complessivo e nella quasi totale assenza di percorsi pedonali di collegamento con il centro storico, di spazi pubblici attrezzati e di aree di sosta organizzate, contrasta con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche preesistenti. La viabilità storica minore che originariamente permetteva il collegamento tra la città e la pianura, è scarsamente valorizzata e in parte scomparsa, sostituita dalla viabilità di quartiere. La parte centrale dell'area, a seguito dell'andamento pressoché pianeggiante del terreno, è occupata da attrezzature pubbliche per lo sport e attività ricreative, che quantitativamente costituiscono un'ottima dotazione di strutture e di spazi verdi attrezzati (Parco di Poggio, attrezzature sportive della Camilletta, campo da calcio del Rifugio S. Anna, stadio comunale). Nella vicinanza dell'area sportivo-ricreativa, si trova il Rifugio S. Anna, complesso religioso-sociale, con fabbricati ad uso artigianale e di servizio (direzione, refettorio, cucine, alloggi) in parte dismessi. Sempre all'interno del complesso è presente una struttura per l'ospitalità e l'assistenza agli anziani ed ai giovani, con annessa piccola attrezzatura sportiva. Ampi spazi aperti incolti occupano la parte nord interessata da un insediamento residenziale, con presenza di attività commerciali o di servizio localizzate principalmente ai margini del quartiere e in particolare lungo Via Martiri di Niccioleta. In questa sub u.t.o.e. sono ubicate anche tutte le più importanti strutture scolastiche di interesse locale e territoriale, l'area dell'ex agraria con le strutture in disuso, un tempo destinate al rimessaggio dei mezzi e delle derrate agricole derivanti dalla coltivazione delle ex proprietà Snam, l'ex area del Tiro a segno e l'area dell'autoparco comunale. La recente area P.E.E.P. collocata in terreno pianeggiante, è caratterizzata da fabbricati plurifamiliari edificati su lotti la cui viabilità di accesso è costituita da ampie strade interne. L'insediamento prevalentemente residenziale, è direttamente collegato alla porzione sud dell'abitato, attraverso la galleria di recente costruzione. Limitata è la presenza di spazi pubblici attrezzati di media dimensione, ed al limite nord est, sono presenti orti e canili improvvisati, da riqualificare e razionalizzare sia in considerazione del disegno urbano sia in considerazione dell'utilizzo futuro. Nel quartiere sono presenti strutture di servizio d'ordine sovracomunale, come la Caserma del Corpo Forestale di Stato e il Carcere.

VINCOLI OPERANTI:

- D.C.R. 94/'85 (classi di pericolosità geomorfologica);
- vincolo idrogeologico;
- disposizioni strumenti urbanistici sovraordinati.

STATUTO DEI LUOGHI**INVARIANTI STRUTTURALI:**

- rapporto visuale con il territorio;
- presenza di percorsi di viabilità minore di collegamento città-pianura;
- edifici storici di pregio;
- Parco di Poggio;
- edificio e pertinenze ex Tiro a segno;
- Piazza XXIV Maggio con relativi elementi di connotazione e qualità urbana (Parco della Rimembranza, edifici ex Agraria prospicienti la piazza che definiscono la testata verso Viale Martiri della Niccioleta, mura urbane, testata di Corso Diaz);
- galleria di collegamento con le aree sud dell'abitato;
- area cimiteriale;
- residui di vegetazione autoctona;
- pendii collinari verso la pianura di Ghirlanda;
- aree verdi interne al quartiere;
- manufatti residenziali-rurali di carattere storico.

INDICAZIONI STRATEGICHE, AZIONI E MODALITÀ D'INTERVENTO:

- valorizzazione delle qualità morfologiche, ambientali, e paesaggistiche delle fasce pedecollinari, tutela delle aree coltivate e boscate, mediante il mantenimento degli assetti esistenti ed il ripristino degli assetti colturali tipici. Salvaguardia della fascia boscata che si estende nell'area sud ovest, dalla zona del presidio ospedaliero fino alla chiesina di Vetreta e fino al quartiere della Camiletta, dove non sono previsti interventi di nuova edificazione, ma solo azioni di recupero della sentieristica e della viabilità storica, oltre che di conservazione del patrimonio boschivo al fine dell'eventuale realizzazione di un parco urbano, fatta salva l'eventuale realizzazione di area per atterraggio per elicotteri destinati all'elisoccorso, da realizzarsi nelle immediate vicinanze dell'ospedale;
- la realizzazione di nuove edificazioni, potrà avvenire mediante interventi di completamento dell'aggregato urbano, nel rispetto della maglia viaria, del tessuto edilizio consolidato, dell'andamento geomorfologico e degli assetti vegetazionali importanti. La previsione di interventi di nuova edificazione a fini residenziali, oltre che nelle aree di completamento, presenti sia nella parte sud delle Coste che nel quartiere di Poggio, interesserà gli ambiti riferibili al Rifugio S.Anna, all'ex Agraria e all'area della piscina. La porzione più consistente di nuove edificazioni sarà localizzata nella zona nord e nord-est in corrispondenza dell'attuale P.E.E.P.. Residenze e posti letto per strutture turistico ricettive, sono

ipotizzabili anche attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, identificabile con le unità poderali, le strutture del Rifugio S. Anna e dell'ex Agraria. La previsione di edificazione di nuovi posti letto è riferita principalmente all'ampliamento delle strutture ricettive esistenti o similari (podere Rigalloro) ed a quelle di possibile trasformazione;

- riqualificazione della funzione residenziale, con interventi di ricucitura del tessuto edilizio presente, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e visuali. Le ricuciture dovranno avvenire mediante la riqualificazione e l'arredo vegetazionale delle aree inedificate ed inedificabili, e la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di collegamento fra le varie porzioni dell'abitato. Particolare attenzione dovrà essere posta agli spazi pubblici, ed ai parcheggi, da considerarsi elementi di servizio primario alle aree abitate;
- potenziamento e riqualificazione delle attività commerciali e di servizio, mediante la costituzione di percorsi e l'individuazione di assi commerciali, da valorizzare ed arredare;
- piantumazioni e progetti di potenziamento della dotazione vegetazionale, sia nelle aree verdi esistenti, sia lungo i percorsi principali e pedonali, anche al fine di ridurre l'impatto visivo dell'edificato esistente ed in previsione;
- interventi di arredo e programmi di recupero e tutela dell'immagine estetico-funzionale degli ambiti urbani recenti, con progetti di ridefinizione degli assetti, di eliminazione o attenuazione degli elementi di disturbo, di valorizzazione del sistema dei percorsi della viabilità minore di collegamento tra i quartieri e le aree cittadine, di recupero dei manufatti di valore storico-ambientale presenti;
- interventi mirati alla riqualificazione e riutilizzazione del complesso di edifici del Rifugio Sant'Anna, con previsioni sia di carattere abitativo sia turistico ricettivo e servizi, come precedentemente detto, attuati nel rispetto degli elementi di pregio e di continuità del disegno urbano;
- riqualificazione e riutilizzazione dell'area dismessa dell'ex Agraria, quale punto di cerniera tra la città storica e la città moderna, attuato mediante il restauro della ex palazzina degli uffici, all'interno del quadro di riqualificazione della Piazza XXIV Maggio, il recupero ed il mantenimento dei manufatti importanti e la valorizzazione dell'affaccio paesaggistico-ambientale verso la pianura di Ghirlanda. La riqualificazione della piazza XXIV Maggio, dovrà avvenire in considerazione del contesto esistente; da un lato i giardini, le mura, gli edifici costituenti il complesso della chiesa di Sant'Agostino, l'inizio dell'edificazione di città nuova e la ex palazzina degli uffici "SNAM", che rappresentano elementi di pregio da mantenere e conservare, dall'altro l'inizio dell'edificato recente, per quanto possibile da riqualificare e contestualizzare. Eventuali arretramenti o nuovi allineamenti, ipotizzabili al fine di una rivisitazione del sistema viario, potranno essere attuati nel rispetto del carattere di invariante strutturale attribuito alla palazzina ex uffici Snam ed inteso in ri-

ferimento alla tipologia, al rapporto volumetrico ed allo stile architettonico caratteristico del manufatto. Si potrà quindi ipotizzare una ristrutturazione urbanistica di riallineamento tra gli elementi delimitanti la Piazza, nel rispetto di quanto sopra riportato e di quanto sarà più dettagliatamente individuato con il Regolamento Urbanistico;

- creazione di una “cittadella della scuola” con la riorganizzazione delle strutture scolastiche ed il potenziamento delle attrezzature di servizio, nonché con la creazione di percorsi pedonali e ciclabili, di aree di sosta e di aree aperte da utilizzare a fini ludico ricreativi;
- riqualificazione e tutela dell’edificio dell’ex Tiro a segno e delle pertinenze, con interventi di salvaguardia delle parti e delle strutture importanti, nell’ottica di un progetto che permetta utilizzi diversi, a servizio ed in integrazione dell’ambito urbano limitrofo consolidato, nel rispetto di quanto definito nel Regolamento Urbanistico;
- interventi di progettazione e definizione di servizi e di riorganizzazione del trasporto pubblico, secondo un piano di coinvolgimento delle società presenti e dedite a tali attività;
- interventi di salvaguardia e tutela delle risorse naturali ed essenziali, con progetti che favoriscano la captazione delle acque meteoriche, l’infiltrazione nel sottosuolo e riutilizzi diversificati;
- progetti di individuazione ai margini del perimetro urbano, di aree per orti pubblici e giardini anche a carattere ricreativo e didattico;
- sul patrimonio edilizio esistente esterno al perimetro urbano e non compreso in aree di completamento o di nuova espansione, utilizzato a fini abitativi alla data di adozione del presente Piano Strutturale, sono ammessi incrementi volumetrici secondo le disposizioni dettagliate da stabilirsi nel Regolamento Urbanistico. La possibile edificazione di annessi agricoli e di strutture necessarie alla conduzione e coltivazione dei fondi compresi all’interno del perimetro della presente sub Utoe, è ammessa solamente per gli imprenditori agricoli, nel rispetto di quanto sarà precisato nel Regolamento Urbanistico ed in considerazione delle indicazioni strategiche generali e puntuali contenute nei capoversi precedenti;
- l’installazione di impianti e di antenne per la replicazione di frequenze radio e telefonia cellulare o quanto altro di simile, all’interno del perimetro della presente sub Utoe è ammessa nel rispetto del regolamento comunale vigente, dell’integrità visiva del centro storico e delle emergenze storico ambientali esistenti. Il Regolamento Urbanistico potrà apportare modifiche al regolamento comunale e definire maggiori puntualizzazioni localizzative.

INCREMENTO INSEDIATIVO E EDILIZIO PREVISTO:

N. ABITANTI INSEDIATI	N. ALLOGGI ESISTENTI	N. EDIFICI ESI- STENTI	N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	N. POSTI LETTO CON RECUPERO P.E.E.	N. POSTI LETTO E- SISTENTI
4.344	1.925	349	300	150	50	5000	150	148

DALLA PRESENTE PREVISIONE, SONO ESCLUSE C.A.V., BED AND BREAKFAST E QUANTO ALTRO RICONDUCE ALLA RESIDENZA ED OTTENIBILE MEDIANTE IL CAMBIO D'USO DI STRUTTURE EDILIZIE ESISTENTI.

4 . SUB U.T.O.E. (M.G.3) – LA CITTÀ FRAZIONE.

INDIVIDUAZIONE E LIMITI:

- porzione di territorio posta prevalentemente a nord del capoluogo delimitata dall'aggregato urbano e dall'intorno strettamente collegato ed identificabile nella frazione di Ghirlanda:

SUPERFICIE PRESUNTA:

- circa 43 ettari

POPOLAZIONE INSEDIATA:

- 173 abitanti circa

CENNI STORICO INSEDIATIVI:

- il nucleo di Ghirlanda, collocato nell'ex pianura paludosa bonificata con l'intervento dell'ingegnere Leonardo Ximenes, è costituito da un insediamento residenziale sviluppatosi attorno al complesso della stazione ferroviaria Massa Marittima-Follonica, utilizzata in passato per il trasporto di persone e i minerali dalle vicine miniere di Niccioleta sino alla costa. Attualmente la frazione ha un carattere prettamente residenziale con qualche struttura di servizio e ristoro anche di pregio.

MORFOLOGIA AMBIENTALE, INSEDIATIVA E CARATTERI FUNZIONALI:

- area prevalentemente pianeggiante, di ricarica delle falde acquifere ed interessata da pericolosità idraulica. Delimitato a sud dalle pendici del poggio di Massa Marittima e da rilievi collinari caratterizzati dalla presenza di querce, olmi, pini e da vigneti e oliveti, il nucleo è composto d'edifici residenziali a tipologia mista, posti lungo la viabilità e prospicienti la grande area della ex stazione ferrovia Massa-Follonica, nella quale si trovano strutture di carattere industriale artigianale. Nell'area agricola limitrofa all'abitato, si rileva la presenza d'edifici rurali sparsi e d'edifici ed opifici d'importanza storico sociale. L'insediamento prevalentemente residenziale è caratterizzato dalla scarsa presenza d'attività commerciali e di servizio; nell'area della ex ferrovia Massa-Follonica annualmente si tiene la Fiera di Ghirlanda dei prodotti, dei mezzi agricoli e del bestiame.

VINCOLI OPERANTI:

- D.C.R. n. 230/1994 “Provvedimenti sul rischio idraulico”;
- vincolo idrogeologico;
- disposizioni derivanti da strumenti urbanistici sovraordinati.

STATUTO DEI LUOGHI**INVARIANTI STRUTTURALI:**

- manufatti di rilevante importanza storico strutturale;
- ex Mulino Badii;
- edifici rurali sparsi d’importanza storica;
- pianura bonificata;
- pendici collinari.

INDICAZIONI STRATEGICHE, AZIONI E MODALITÀ D’INTERVENTO:

- la realizzazione di nuove residenze, potrà avvenire mediante interventi di ricucitura e completamento del tessuto edilizio esistente, oltre a limitate aree di nuova previsione, in continuità all’edificato. Gli interventi di nuova edificazione sono riferibili principalmente all’area della ex Stazione Massa-Follonica, nel rispetto delle strutture di pregio, garantendo comunque la possibilità dell’eventuale svolgimento dell’annuale fiera agricola prevista nel mese di settembre e di quanto specificato nel Regolamento Urbanistico;
- in tutta l’area boscata e coltivata, che si estende da nord di Massa Marittima fino alla piana di Ghirlanda, non sono previste aree di nuova edificazione. Le azioni saranno volte al recupero della sentieristica e della viabilità storica, alla conservazione del patrimonio boschivo ed alla riqualificazione e riutilizzo di quello edilizio. Ampliamenti o ridefinizioni delle strutture presenti, saranno puntualmente normate nel Regolamento Urbanistico, fino al raggiungimento massimo di 20 posti letto di nuova edificazione;
- il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, a fini residenziali o turistico ricettivi, oltre che dalla riqualificazione delle unità poderali presenti, è riconducibile principalmente al recupero dei manufatti presenti nell’area della ex Stazione Massa-Follonica e alla ristrutturazione e trasformazione della struttura dell’ex Mulino Badii, da effettuarsi nel rispetto del contesto paesaggistico, dell’importanza storico architettonica della struttura e secondo quanto stabilito nel Regolamento Urbanistico. I venti posti letto di nuova edificazione sono la quantità massima prevista e riconducibile al possibile ampliamento delle strutture esistenti o all’ampliamento di strutture turistico ricettive ricavate dal recupero del patrimonio edilizio esistente;
- l’arricchimento della dotazione di servizi e attrezzature pubbliche e la riorganizzazione del sistema dei parcheggi e dei percorsi meccanizzati e pedonali, costituiscono un elemento fondamentale per il rilancio di

Ghirlanda e la sua qualificazione come punto di riferimento per il territorio limitrofo oltre che come area satellite del capoluogo

- sul patrimonio edilizio esistente esterno al perimetro urbano e non compreso in aree di completamento o di nuova espansione, utilizzato a fini abitativi alla data di adozione del presente Piano Strutturale, sono ammessi incrementi volumetrici secondo le disposizioni dettagliate da stabilirsi nel Regolamento Urbanistico. La possibile edificazione di annessi agricoli e di strutture necessarie alla conduzione e coltivazione dei fondi compresi all'interno del perimetro della presente sub Utoe, è ammessa solamente per gli imprenditori agricoli, nel rispetto di quanto sarà precisato nel Regolamento Urbanistico ed in considerazione delle indicazioni strategiche generali e puntuali contenute nei capoversi precedenti;
- l'installazione di impianti e di antenne per la replicazione di frequenze radio e telefonia cellulare o quanto altro di simile, all'interno del perimetro della presente sub Utoe è ammessa nel rispetto del regolamento comunale vigente, dell'integrità visiva del centro storico e delle emergenze storico ambientali esistenti. Il Regolamento Urbanistico potrà apportare modifiche al regolamento comunale e definire maggiori puntualizzazioni localizzative.

INCREMENTO INSEDIATIVO E EDILIZIO PREVISTO:

N. ABITANTI INSEDIATI	N. ALLOGGI ESISTENTI	N. EDIFICI ESISTENTI	N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	N. POSTI LETTO CON RECUPERO P.E.E.	N. POSTI LETTO ESISTENTI
173	82	19	30	50	20	2000	150	0

DALLA PRESENTE PREVISIONE, SONO ESCLUSE C.A.V., BED AND BREAKFAST E QUANTO ALTRO RICONDUCIBILE ALLA RESIDENZA ED OTTENIBILE MEDIANTE IL CAMBIO D'USO DI STRUTTURE EDILIZIE ESISTENTI.

5 . SUB U.T.O.E. (M.G.4) – L'AREA DI FRANGIA URBANA.

INDIVIDUAZIONE E LIMITI:

- porzione di territorio ad economia agricola debole, costituita dalla fascia pedecollinare a monte della S.R.T.439, nella zona sud rispetto all'abitato del capoluogo.

SUPERFICIE PRESUNTA:

- circa 84 ettari

POPOLAZIONE INSEDIATA:

- 30 abitanti circa

ATTIVITÀ RICETTIVE PRESENTI E RELATIVI POSTI LETTO:

- 1 Albergo (59 posti letto);
- 1 Agriturismo (4 posti letto).

CENNI STORICO INSEDIATIVI:

- fascia pedecollinare di collegamento tra l’abitato di Massa Marittima e la pianura che si estende verso Follonica. All’interno di tale area sono presenti i tracciati della viabilità storica ed il tracciato della ferrovia Massa Follonica, oltre ad alcune strutture poderali ancora utilizzate a fini agricoli ed altre trasformate in turistico ricettivo. Scarsamente abitata e edificata, questa porzione di territorio, è fisicamente limitata dalla variante stradale alla Sarzanese Valdera, che costituisce la barriera fra il promontorio di Massa Marittima e la pianura coltivata a sud. Sono presenti alcune sorgenti naturali le cui acque sono utilizzate a fini agricoli.

MORFOLOGIA AMBIENTALE, INSEDIATIVA E CARATTERI FUNZIONALI:

- area in leggero declivio, a sud sud-ovest delle pendici del poggio di Massa Marittima, caratterizzata dalla presenza di limitate aree boscate e porzioni coltivate, con una viabilità poderale di collegamento alle strutture esistenti. Presenza di limitata pericolosità idraulica e geologica. Le strutture edilizie esistenti, configurano una morfologia insediativa di tipo poderale che definisce presidi isolati e di basso impatto ambientale.

VINCOLI OPERANTI:

- D.C.R. n. 230/1994 “Provvedimenti sul rischio idraulico”;
- vincolo idrogeologico;
- disposizioni derivanti da strumenti urbanistici sovraordinati.

STATUTO DEI LUOGHI**INVARIANTI STRUTTURALI:**

- manufatti di rilevante importanza storico strutturale;
- edifici rurali sparsi d’importanza storico architettonica;
- pendici collinari rapporto visuale con il territorio;
- presenza di percorsi di viabilità minore di collegamento città-pianura;
- residui di vegetazione autoctona;
- edifici storici di pregio.

INDICAZIONI STRATEGICHE, AZIONI E MODALITÀ D’INTERVENTO:

- in tutta l’area boscata e coltivata, costituente la sub u.t.o.e., non sono previste aree di nuova edificazione. Le azioni in tale zona saranno volte al recupero della sentieristica e della viabilità storica, alla conservazione del patrimonio boschivo ed alla riqualificazione e riutilizzo di quello edilizio. Ampliamenti o ridefinizioni delle strutture presenti, fino al raggiungimento massimo di cinquanta nuovi posti letto, saranno puntualmente normate nel Regolamento Urbanistico e sono riferibili principalmente al complesso turistico ricettivo denominato Massa Vecchia;

- il mantenimento degli assetti agricoli e edilizi esistenti, dovrà essere garantito, al fine della salvaguardia del sistema ambientale. Nelle aree interessate da ampliamenti o ristrutturazioni degli edifici esistenti si dovrà limitare la realizzazione di nuova viabilità meccanizzata. Ristrutturazioni ed ammodernamenti della rete viaria e dei servizi esistenti, potranno effettuarsi, evitando l'impermeabilizzazione del suolo, nel rispetto delle condizioni geomorfologiche, degli assetti vegetazionali e secondo quanto stabilito nel Regolamento Urbanistico;
- sul patrimonio edilizio esistente esterno al perimetro urbano e non compreso in aree di completamento o di nuova espansione, utilizzato a fini abitativi alla data di adozione del presente Piano Strutturale, sono ammessi incrementi volumetrici secondo le disposizioni dettagliate da stabilirsi nel Regolamento Urbanistico. La possibile edificazione di annessi agricoli e di strutture necessarie alla conduzione e coltivazione dei fondi compresi all'interno del perimetro della presente sub Utoe, è ammessa solamente per gli imprenditori agricoli, nel rispetto di quanto sarà precisato nel Regolamento Urbanistico ed in considerazione delle indicazioni strategiche generali e puntuali contenute nei capoversi precedenti;
- l'installazione di impianti e di antenne per la replicazione di frequenze radio e telefonia cellulare o quanto altro di simile, all'interno del perimetro della presente sub Utoe è ammessa nel rispetto del regolamento comunale vigente, dell'integrità visiva del centro storico e delle emergenze storico ambientali esistenti. Il Regolamento Urbanistico potrà apportare modifiche al regolamento comunale e definire maggiori puntualizzazioni localizzative.

INCREMENTO INSEDIATIVO E EDILIZIO PREVISTO:

N. ABITANTI INSEDIATI	N. ALLOGGI ESISTENTI	N. EDIFICI ESISTENTI	N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	N. POSTI LETTO CON RECUPERO P.E.E.	N. POSTI LETTO ESISTENTI
30	15	10	0	10	50	5000	50	63

DALLA PRESENTE PREVISIONE, SONO ESCLUSE C.A.V., BED AND BREAKFAST E QUANTO ALTRO RICONDUCIBILE ALLA RESIDENZA ED OTTENIBILE MEDIANTE IL CAMBIO D'USO DI STRUTTURE EDILIZIE ESISTENTI.

ART. 17 _ U.T.O.E. (V) DI VALPIANA

Comprendente la porzione di territorio urbanizzato e non, relativo alla frazione di Valpiana, alla zona Industriale esistente, alla zona industriale di nuova previsione ed ai terreni non edificati interposti. Secondo le indicazioni e i contenuti del PTC in questa UTOE il Piano Strutturale prevede la realizza-

zione del “Polo Fieristico” la cui dimensione e localizzazione avverrà nel Regolamento Urbanistico, previa apposita conferenza tecnica con le strutture preposte presso l’Amministrazione Provinciale di Grosseto. In considerazione degli utilizzi in atto e della morfologia territoriale ed insediativa esistente o prevista, si sono individuate le sub u.t.o.e. di seguito descritte.

1 . SUB U.T.O.E. (V.1) – IL NUCLEO MEDIOEVALE E LA CITTÀ RECENTE.

INDIVIDUAZIONE E LIMITI:

- fascia urbana limitrofa al percorso della Gora delle Ferriere, comprendente gli edifici e gli opifici storici, l’espansione recente limitrofa alla variante alla S.R.T. 439 Sarzanese Valdera e la zona degli impianti sportivi.

SUPERFICIE PRESUNTA

- circa 46 ettari

POPOLAZIONE INSEDIATA

- 450 abitanti circa.

VICENDA STORICA:

- nucleo sorto nel medioevo, in seguito all’attività di lavorazione dei minerali e poi sviluppatosi nel ‘500 attorno alla chiesa e all’antica costruzione della Magona medicea. In adiacenza a questo si è poi sviluppato l’edificato recente, principalmente a carattere residenziale, costituito per lo più da condomini o schiere, in attuazione di piani P.E.E.P. o lottizzazioni Private.

MORFOLOGIA AMBIENTALE, INSEDIATIVA E CARATTERI FUNZIONALI:

- area prevalentemente pianeggiante o in lieve declivio con presenza di pericolosità idraulica potenziale nelle aree attigue al percorso della Gora delle Ferriere. La porzione edificata sviluppatosi lungo il percorso della Gora delle Ferriere ed in adiacenza alla viabilità di collegamento tra Massa Marittima e Follonica, comprende le strutture edilizie originarie e gli opifici medioevali per la lavorazione del ferro. L’insediamento residenziale sviluppatosi attorno all’originario borgo, tra la nuova variante alla S.R.T. 439 Sarzanese-Valdera ed il vecchio tracciato, è costituito da tipologie edilizie plurifamiliari, in attuazione di piani per l’edilizia economica e popolare e/o di lottizzazioni private. Nell’area sud est, oltre la Gora delle Ferriere, lungo la viabilità che conduce al lago dell’Accesa, sono localizzati gli impianti sportivi e le strutture ricreative utilizzate per le fiere e le manifestazioni culturali e sociali. In tale area, attraverso la riqualificazione delle strutture esistenti e mediante una progettazione organica e complessiva, è ipotizzabile la realizzazione del polo fieristico espositivo, previsto dal P.T.C.. Come nelle altre frazioni esistenti sul territorio comunale, anche a Valpiana, sono presenti limitati esercizi commerciali e pubblici.

VINCOLI OPERANTI:

- vincolo sui Beni Culturali riferito agli edifici di maggior pregio nel rispetto di quanto stabilito nel Decreto legislativo 29 ottobre 1999 n.490
- vincolo categorie dei beni L.431/'85;
- vincolo rischio idraulico;
- prescrizioni derivanti da strumenti urbanistici sovraordinati.

STATUTO DEI LUOGHI

INVARIANTI STRUTTURALI:

- sistema insediativo lineare sviluppatosi lungo il corso del canale delle antiche ferriere;
- manufatti di pregio d'origine medievale testimonianze delle attività metallurgiche;
- sistema delle acque e dei canali;
- viabilità minore;
- sistema paesaggistico ambientale dell'intorno ineditato;
- tracciati, strutture e sistemi collegati alla produzione medioevale del ferro;

INDICAZIONI STRATEGICHE, AZIONI E MODALITÀ D'INTERVENTO:

- riqualificazione dell'abitato esistente, e del nucleo storico, all'interno del quale non sono previsti interventi di nuova edificazione. Il nucleo storico costituito dal complesso di strutture edificate attorno alla chiesa e lungo il percorso della Gora delle Ferriere, deve essere ristrutturato e riqualificato evidenziando i caratteri peculiari ed il legame con l'asse fluviale esistente. Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di una necessaria struttura viaria di superamento dell'asta fluviale, per il collegamento tra la zona ad ovest della Gora e quella ad est. Il superamento del corso della Gora delle Ferriere, dovrà essere realizzato nella posizione di minore influenza e contatto con le strutture storiche, ed integrato per materiali e forma architettonica all'ambiente ed all'edificato esistente;
- nuove edificazioni potranno essere realizzate mediante interventi di completamento, all'esterno del nucleo storico, nell'ottica di una revisione e riqualificazione, secondo un disegno urbano organico che ridefinisca l'intero abitato, sia sotto l'aspetto della viabilità, sia sotto quello dei parcheggi, delle aree verdi e degli spazi aperti in generale. Particolare attenzione dovrà essere posta al mantenimento e l'utilizzo dei piccoli corsi d'acqua alimentati dalla sorgente delle Venelle e da quella della Aronna, attualmente presenti all'interno o ai margini dell'area urbana, che possono rappresentare interessanti momenti di progettazione di spazi pubblici e d'aree verdi attrezzate. Le nuove espansioni edilizie, in considerazione della struttura urbana esistente, sono previste tra la vecchia viabilità e la variante alla Sarzanese Valdera, in prossimità degli svincoli nord e sud e nell'area a sud degli impianti sportivi;

- riqualificazione dell'area ortiva e dei manufatti precari presenti nelle immediate vicinanze del centro edificato e lungo il percorso della Gora delle Ferriere, con un progetto che si estenda oltre la sub u.t.o.e. V1 ed interessi anche le sub u.t.o.e. limitrofe, nelle quali non è prevista nessuna nuova espansione, ma solamente interventi di recupero ambientale per un utilizzo ricreativo, culturale e didattico;
- riqualificazione e recupero della viabilità minore a fini pedonali o ciclabili, per il collegamento con le porzioni più interne del territorio, nell'ottica di progetti di percorsi d'importanza storico ambientale;
- potenziamento della funzione commerciale e turistico ricettiva interna al nucleo esistente, attraverso il recupero di strutture e spazi e la riorganizzazione generale e funzionale del sistema esistente e di possibile realizzazione;
- interventi d'arredo urbano e di piantumazione d'essenze autoctone, sia nelle porzioni interne sia in quelle perimetrali all'edificato, al fine della rinaturalizzazione e del rimboschimento delle aree marginali a diretto contatto con la viabilità di maggiore scorrimento;
- potenziamento e riqualificazione dell'area degli impianti sportivi, sia come centro per feste e fiere temporanee, sia come eventuale luogo per l'allestimento di campo servizi in caso di calamità naturali;
- sul patrimonio edilizio esistente esterno al perimetro urbano e non compreso in aree di completamento o di nuova espansione, utilizzato a fini abitativi alla data di adozione del presente Piano Strutturale, sono ammessi incrementi volumetrici secondo le disposizioni dettagliate da stabilirsi nel Regolamento Urbanistico. La possibile edificazione di annessi agricoli e di strutture necessarie alla conduzione e coltivazione dei fondi compresi all'interno del perimetro della presente sub Utoe, è ammessa solamente per gli imprenditori agricoli, nel rispetto di quanto sarà precisato nel Regolamento Urbanistico ed in considerazione delle indicazioni strategiche generali e puntuali contenute nei capoversi precedenti;
- l'installazione di impianti e di antenne per la replicazione di frequenze radio e telefonia cellulare o quanto altro di simile, all'interno del perimetro della presente sub Utoe è ammessa nel rispetto del regolamento comunale vigente, dell'integrità visiva del centro storico e delle emergenze storico ambientali esistenti. Il Regolamento Urbanistico potrà apportare modifiche al regolamento comunale e definire maggiori puntualizzazioni localizzative.

INCREMENTO INSEDIATIVO ED EDILIZIO PREVISTO:

N. ABITANTI INSEDIATI	N. ALLOGGI ESISTENTI	N. EDIFICI ESI- STENTI	N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	N. POSTI LETTO CON RECUPERO P.E.E.	N. POSTI LETTO E- SISTENTI
450	219	58	150	20	0	0	60	0

DALLA PRESENTE PREVISIONE, SONO ESCLUSE C.A.V., BED AND BREAKFAST E QUANTO ALTRO RICONDUCIBILE ALLA RESIDENZA ED OTTENIBILE MEDIANTE IL CAMBIO D'USO DI STRUTTURE EDILIZIE ESISTENTI.

2 . SUB U.T.O.E. (V.2) – L'AREA EXTRAURBANA A NORD DELL'ABITATO.

INDIVIDUAZIONE E LIMITI:

- area comprendente la zona ineditata fra l'abitato di Valpiana e la zona industriale esistente.

SUPERFICIE PRESUNTA

- circa 22 ettari

MORFOLOGIA AMBIENTALE, INSEDIATIVA E CARATTERI FUNZIONALI:

- area prevalentemente pianeggiante o in lieve declivio con presenza di pericolosità idraulica. Non sono presenti strutture edilizie di rilievo, l'area in parte coltivata, di recente è stata utilizzata come pista di allenamento per le moto da motocross.

VINCOLI OPERANTI:

- vincolo rischio idraulico;
- prescrizioni derivanti da strumenti urbanistici sovraordinati.

STATUTO DEI LUOGHI

INVARIANTI STRUTTURALI:

- sistema delle acque e dei canali;
- viabilità minore;
- sistema paesaggistico ambientale;

INDICAZIONI STRATEGICHE, AZIONI E MODALITÀ D'INTERVENTO:

- riqualificazione e recupero della viabilità minore, definizione di una viabilità pedonale e ciclabile di collegamento con il centro abitato ed eventuale utilizzo di viabilità alternativa, per il collegamento con l'area industriale esistente
- fino alla conclusione della procedura di approvazione del progetto definitivo per l'adeguamento della S.R.T. 439, a tutela degli allargamenti previsti per la carreggiata, la fascia di rispetto stradale nel tratto compreso tra la loc. il Cilindro ed il Podere Citenne è definita con riferi-

- mento al progetto predisposto dall'Amministrazione Provinciale di Grosseto;
- interventi di arredo e di piantumazione di essenze autoctone e realizzazione di strutture collegate ad attività ricreative, al fine di ipotizzare una possibile trasformazione in area a parco, con strutture assimilabili a orti botanici o giardini per la didattica, la conservazione e la riproduzione di essenze arboree. Puntuali dettagli in merito all'attuazione delle previsioni indicate, saranno contenuti nel Regolamento Urbanistico;
 - sul patrimonio edilizio esistente esterno al perimetro urbano e non compreso in aree di completamento o di nuova espansione, utilizzato a fini abitativi alla data di adozione del presente Piano Strutturale, sono ammessi incrementi volumetrici secondo le disposizioni dettagliate da stabilirsi nel Regolamento Urbanistico. La possibile edificazione di annessi agricoli e di strutture necessarie alla conduzione e coltivazione dei fondi compresi all'interno del perimetro della presente sub Utoe, è ammessa solamente per gli imprenditori agricoli, nel rispetto di quanto sarà precisato nel Regolamento Urbanistico ed in considerazione delle indicazioni strategiche generali e puntuali contenute nei capoversi precedenti;
 - l'installazione di impianti e di antenne per la replicazione di frequenze radio e telefonia cellulare o quanto altro di simile, all'interno del perimetro della presente sub Utoe è ammessa nel rispetto del regolamento comunale vigente, dell'integrità visiva del centro storico e delle emergenze storico ambientali esistenti. Il Regolamento Urbanistico potrà apportare modifiche al regolamento comunale e definire maggiori puntualizzazioni localizzative.

INCREMENTO INSEDIATIVO ED EDILIZIO PREVISTO:

N. ABITANTI INSEDIATI	N. ALLOGGI ESISTENTI	N. EDIFICI ESISTENTI	N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	N. POSTI LETTO CON RECUPERO P.E.E.	N. POSTI LETTO ESISTENTI
0	0	0	0	0	0	0	0	0

DALLA PRESENTE PREVISIONE, SONO ESCLUSE C.A.V., BED AND BREAKFAST E QUANTO ALTRO RICONDUCEBILE ALLA RESIDENZA ED OTTENIBILE MEDIANTE IL CAMBIO D'USO DI STRUTTURE EDILIZIE ESISTENTI.

3 . SUB U.T.O.E. (V.3) – L'AREA EXTRAURBANA A SUD DELL'ABITATO.

INDIVIDUAZIONE E LIMITI:

- area extraurbana a sud della frazione di Valpiana, compresa fra la zona industriale di nuova previsione, l'edificato esistente.

SUPERFICIE PRESUNTA

- circa 43 ettari

VICENDA STORICA:

- nell'area sono presenti le strutture delle ferriere cinquecentesche ed altri edifici collegati all'attività di lavorazione dei minerali, oltre alla struttura della Cantina Sociale di Valpiana

MORFOLOGIA AMBIENTALE, INSEDIATIVA E CARATTERI FUNZIONALI:

- area prevalentemente pianeggiante o in lieve declivio, caratterizzata oltre che dalle ferriere cinquecentesche, anche dal tracciato della Gora delle Ferriere e dal rilevato della ex ferrovia Massa Follonica. Nell'area è presente la Cantina Sociale La Novella, struttura produttiva di riferimento territoriale extracomunale. In considerazione della necessità di definire un nuovo collegamento con la zona industriale in previsione, l'area sarà interessata da una nuova viabilità, nel rispetto della viabilità minore esistente e dei tracciati prima ricordati.

VINCOLI OPERANTI:

- vincolo sui Beni Culturali riferito agli edifici di maggior pregio nel rispetto di quanto stabilito nel Decreto legislativo 29 ottobre 1999 n.490
- vincolo categorie dei beni L.431/'85;
- vincolo idrogeologico;
- prescrizioni derivanti da strumenti urbanistici sovraordinati.

STATUTO DEI LUOGHI

INVARIANTI STRUTTURALI:

- manufatti di pregio d'origine medievale testimonianze delle attività metallurgiche;
- tracciati, strutture e sistemi collegati alla produzione medioevale del ferro;
- sistema delle acque e dei canali;
- viabilità minore;
- sistema paesaggistico ambientale.

INDICAZIONI STRATEGICHE, AZIONI E MODALITÀ D'INTERVENTO:

- interventi di riqualificazione tutela e valorizzazione delle tracce e testimonianze storiche, mediante la tutela e valorizzazione del corso della Gora delle Ferriere e delle Venelle, il recupero dei manufatti d'archeologia mineraria medioevale, la riqualificazione ed il recupero della viabilità minore e del tracciato ferroviario della ex Massa-Follonica, secondo un progetto organico che definisca percorsi didattico culturali e aree ricreative;
- recupero e rinaturalizzazione della ex discarica d'inerti, ridefinizione dell'area produttiva e delle strutture collegate alla cantina sociale esistente, attraverso un progetto che permetta il potenziamento dell'attività produttiva, secondo le indicazioni contenute nel Regolamento Urbanistico;

- realizzazione di svincolo stradale, sulla S.R.T. 439, a servizio della cantina sociale esistente e dell'area industriale in previsione, individuata in contiguità con la zona produttiva oggi occupata dal cogeneratore comprensoriale e dalla struttura di lavorazione dei marmi;
- fino alla conclusione della procedura di approvazione del progetto definitivo per l'adeguamento della S.R.T. 439, a tutela degli allargamenti previsti per la carreggiata, la fascia di rispetto stradale nel tratto compreso tra la loc. il Cilindro ed il Podere Citenne è definita con riferimento al progetto predisposto dall'Amministrazione Provinciale di Grosseto;
- sul patrimonio edilizio esistente esterno al perimetro urbano e non compreso in aree di completamento o di nuova espansione, utilizzato a fini abitativi alla data di adozione del presente Piano Strutturale, sono ammessi incrementi volumetrici secondo le disposizioni dettagliate da stabilirsi nel Regolamento Urbanistico. La possibile edificazione di annessi agricoli e di strutture necessarie alla conduzione e coltivazione dei fondi compresi all'interno del perimetro della presente sub Utoe, è ammessa solamente per gli imprenditori agricoli, nel rispetto di quanto sarà precisato nel Regolamento Urbanistico ed in considerazione delle indicazioni strategiche generali e puntuali contenute nei capoversi precedenti;
- l'installazione di impianti e di antenne per la replicazione di frequenze radio e telefonia cellulare o quanto altro di simile, all'interno del perimetro della presente sub Utoe è ammessa nel rispetto del regolamento comunale vigente, dell'integrità visiva del centro storico e delle emergenze storico ambientali esistenti. Il Regolamento Urbanistico potrà apportare modifiche al regolamento comunale e definire maggiori puntualizzazioni localizzative.

INCREMENTO INSEDIATIVO ED EDILIZIO PREVISTO:

N. ABITANTI INSEDIATI	N. ALLOGGI ESISTENTI	N. EDIFICI ESISTENTI	N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	N. POSTI LETTO CON RECUPERO P.E.E.	N. POSTI LETTO ESISTENTI
0	0	4	0	0	0	0	0	0

DALLA PRESENTE PREVISIONE, SONO ESCLUSE C.A.V., BED AND BREAKFAST E QUANTO ALTRO RICONDUCIBILE ALLA RESIDENZA ED OTTENIBILE MEDIANTE IL CAMBIO D'USO DI STRUTTURE EDILIZIE ESISTENTI.

4 . SUB U.T.O.E. (I.V.) - ZONA INDUSTRIALE LOCALITÀ VALPIANA.

Comprendente la porzione di territorio destinato ad attività industriali, artigianali, e commerciali, localizzato a ridosso della S.S. n. 431 Sarzanese Valderra, nelle immediate vicinanze dell'abitato della frazione di Valpiana.

INDIVIDUAZIONE E LIMITI:

- A poca distanza dalla frazione di Valpiana, visibile dalla S.R.T. n.439, che rappresenta il limite ovest, si estende parallela alla stessa fino a lambire l'area boscata ad est.

SUPERFICIE PRESUNTA

- circa 32 ettari

MORFOLOGIA AMBIENTALE, INSEDIATIVA E CARATTERI FUNZIONALI:

- area prevalentemente pianeggiante o in lieve declivio, occupata da capannoni prefabbricati, all'interno dei quali sono svolte attività artigianali, industriali e di commercio. Con unico accesso dalla S.R.T. n. 439, è strutturata su di una semplice maglia viaria, con lotti rettangolari edificati con manufatti di scarsa qualità architettonica. L'aggregato artigianale, privo di spazi verdi organizzati, d'aree di sosta progettate e di strutture di servizio, presenta una scarsa qualità ambientale, una caotica organizzazione della segnaletica ed un pessimo stato di conservazione delle urbanizzazioni primarie.

VINCOLI OPERANTI:

- vincolo idrogeologico;
- prescrizioni derivanti da strumenti urbanistici sovraordinati.

STATUTO DEI LUOGHI**INVARIANTI STRUTTURALI:**

- area boscata a limite della zona artigianale.

INDICAZIONI STRATEGICHE, AZIONI E MODALITÀ D'INTERVENTO:

- interventi di riqualificazione ambientale, d'arredo e ridefinizione delle urbanizzazioni primarie, di recupero e riqualificazione dei manufatti esistenti e delle aree attigue, attuabili mediante una progettazione organica delle aree pubbliche e della viabilità e la piantumazione d'essenze arboree autoctone, sia a fini d'arredo ed abbellimento, sia a fini di schermatura delle aree di lavorazione e deposito. Interventi di completamento dei lotti esistenti e d'edificazione per quelli di prossima assegnazione. Previsione di servizi ed eventuali strutture di ristoro;
- Potrà essere realizzata, nell'ambito degli interventi di completamento della zona produttiva esistente una residenza di pertinenza di ciascuna unità produttiva e fino ad un massimo di 53 alloggi;
- riorganizzazione generale della segnaletica e ridefinizione dell'accesso di collegamento con la S.R.T. 439, mediante la realizzazione di una rotatoria, in sostituzione dell'attuale ingresso;
- l'installazione di impianti e di antenne per la replicazione di frequenze radio e telefonia cellulare o quanto altro di simile, all'interno del perimetro della presente sub Utoe è ammessa nel rispetto del regolamento comunale vigente, dell'integrità visiva del centro storico e delle emergenze storico ambientali esistenti. Il Regolamento Urbanistico potrà

apportare modifiche al regolamento comunale e definire maggiori puntualizzazioni localizzative.

INCREMENTO INSEDIATIVO ED EDILIZIO PREVISTO:

N. ABITANTI INSEDIATI	N. ALLOGGI ESISTENTI	N. EDIFICI ESISTENTI	N. NUOVI ALLOGGI PERTINENZIALI	N. ALLOGGI CON RECUPERO DI P.E.E.	ETTARI AREA INDUSTRIALE- ARTIGIANALE- COMMERCIALE	EDIFICATO ESISTENTE MQ.	NUOVA EDIFICAZIONE MAX MQ.
0	8	40	53	2	32,00	35.000	20.000

DALLA PRESENTE PREVISIONE, SONO ESCLUSE C.A.V., BED AND BREAKFAST E QUANTO ALTRO RICONDUCEBILE ALLA RESIDENZA ED OTTENIBILE MEDIANTE IL CAMBIO D'USO DI STRUTTURE EDILIZIE ESISTENTI.

5 . SUB U.T.O.E. (I.M.) - ZONA INDUSTRIALE LOCALITÀ MAGRONE.

Area da destinarsi ad attività industriali artigianali, in adiacenza alla struttura dell'inceneritore di rifiuti solidi urbani delle Colline Metallifere; interna rispetto alla viabilità esistente.

INDIVIDUAZIONE E LIMITI:

- l'area comprende il territorio in parte già occupato da attività industriali artigianali (inceneritore e lavorazione marmi), e una zona coltivata retrostante alle strutture anzi citate. In posizione arretrata, rispetto alla viabilità principale, avrà accesso mediante la realizzazione di uno svincolo sulla S.R.T 439 Sarzanese Valdera.

SUPERFICIE PRESUNTA

- circa 43 ettari

MORFOLOGIA AMBIENTALE INSEDIATIVA E CARATTERI FUNZIONALI:

- area prevalentemente pianeggiante, posta ai margini del bosco, il cui disegno è conseguente alla preesistenza della struttura di incenerimento dei rifiuti solidi urbani ed a quella di lavorazione dei marmi, oltre al vincolo costituito dalla zona boscata e dalla viabilità esistente e di progetto. La nuova area industriale, dovrà contenere uno spazio d'aggregazione con servizi di carattere pubblico, (bar, servizi igienici, area verde e zone di sosta) oltre a servizi per le imprese che s'insedieranno. Considerata la particolare posizione e la previsione di nuova edificazione, i manufatti e gli opifici industriali ed artigianali, come i servizi e le altre strutture insediabili dovranno garantire una buona qualità architettonica, secondo le indicazioni specificate nel Regolamento Urbanistico, Particolare attenzione sarà rivolta alle zone di sosta, agli spazi verdi e al recupero e riqualificazione delle attività presenti e delle aree ad esse collegate.

VINCOLI OPERANTI:

- prescrizioni derivanti da strumenti urbanistici sovraordinati;

STATUTO DEI LUOGHI

INVARIANTI STRUTTURALI:

- area boscata a limite della zona artigianale;
- viabilità minore presente;
- tracciato della Gora delle Ferriere;
- manufatti di pregio esistenti.

INDICAZIONI STRATEGICHE, AZIONI E MODALITÀ D'INTERVENTO:

- riqualificazione della zona artigianale e dell'area dell'inceneritore comprensoriale esistente, mediante il ridisegno dei lotti e della viabilità, al fine di realizzare un'area artigianale industriale di media grandezza, con strutture di servizio, parcheggi ed aree verdi, secondo un disegno organico che sarà definito in modo dettagliato in fase di Regolamento Urbanistico. Particolare attenzione dovrà essere posta alla qualità architettonica dei manufatti, ed al decoro ed arredo delle aree di pertinenza e alle pavimentazioni delle aree viarie e di parcheggio;
- interventi di salvaguardia delle emergenze ambientali e naturalistiche esistenti, attenzione alla tipologia e architettura dei manufatti strutturali da realizzarsi per definire la viabilità d'accesso e il collegamento con la S.R.T. 439 Sarzanese-Valdera, la quale dovrà risultare di minore impatto possibile e debitamente schermata ed arredata con essenze arboree;
- la nuova area industriale, oltre a contenere le attività industriali artigianali, sarà progettata e predisposta in modo da definire un nucleo centrale d'attività commerciali, di pubblico esercizio e di servizio, al fine di permettere un diverso utilizzo anche in momenti e per attività differenti dalla sola lavorazione artigianale industriale. All'interno della stessa si potranno anche prevedere strutture per lo svago e il tempo libero, (discoteche, spazi per manifestazioni all'aperto ecc.), residenze di pertinenza delle strutture artigianali, servizi alle imprese ed uffici collegati o a servizio delle attività insediate;
- l'installazione di impianti e di antenne per la replicazione di frequenze radio e telefonia cellulare o quanto altro di simile, all'interno del perimetro della presente sub Utoe è ammessa nel rispetto del regolamento comunale vigente, dell'integrità visiva del centro storico e delle emergenze storico ambientali esistenti. Il Regolamento Urbanistico potrà apportare modifiche al regolamento comunale e definire maggiori puntualizzazioni localizzative.

INCREMENTO INSEDIATIVO ED EDILIZIO PREVISTO:

N. ABITANTI INSEDIATI	N. ALLOGGI ESISTENTI	N. EDIFICI ESISTENTI	N. NUOVI ALLOGGI PERTINENZIALI	N. ALLOGGI CON RECUPERO DI P.E.E.	ETTARI AREA INDUSTRIALE- ARTIGIANALE- COMMERCIALE	EDIFICATO ESISTENTE MQ.	NUOVA EDIFICAZIONE MAX MQ.
0	2	4	100	0	42,00	2.450	110.000

DALLA PRESENTE PREVISIONE, SONO ESCLUSE C.A.V., BED AND BREAKFAST E QUANTO ALTRO RICONDUCIBILE ALLA RESIDENZA ED OTTENIBILE MEDIANTE IL CAMBIO D'USO DI STRUTTURE EDILIZIE ESISTENTI.

ART. 18 _ SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO (N) DI NICCIOLETA

1. Comprende la porzione di territorio urbanizzato, o interessato da fenomeni evidenti d'antropizzazione, principalmente riconducibile alla frazione esistente ed alle strutture ed aree di pertinenza dell'attività estrattiva dismessa.

INDIVIDUAZIONE LIMITI:

- Area urbana, zona limitrofa utilizzata a fini ortivi, (canili, rimessaggio auto ed attrezzi, ecc.), area occupata dalle strutture e dai fabbricati minerari e dalle aree di discarica dei residui della lavorazione del minerale estratto.

SUPERFICIE APPROSSIMATIVA:

- circa 76 ettari

POPOLAZIONE INSEDIATA:

- 248 abitanti circa

VICENDA STORICA:

- insediamento sorto nei primi decenni del XX secolo, come appendice residenziale della struttura mineraria, della quale oggi sono evidenti i resti delle ex strutture produttive, amministrative e residenziali, oltre alle aree interessate dalle discariche dei residui del minerale ferroso estratto. La frazione in conseguenza del declino dell'attività mineraria e della chiusura delle miniere e delle attività collegate, è pressoché abbandonata e priva di servizi.

MORFOLOGIA AMBIENTALE, INSEDIATIVA E CARATTERI FUNZIONALI:

- area edificata compresa tra zone boscate di ceduo, interessata dalla pesante presenza di aree di discarica dei materiali di scarto dell'attività mineraria e da pericolosità idrogeologica collegata alla presenza delle discariche sopra dette. Il nucleo originario, è costituito da una semplice struttura urbana e da due tipologie insediative: le residenze operaie e quelle degli impiegati e dei dirigenti. Le residenze degli operai, edifici in linea, sono disposte attorno ad un ampio spazio pubblico aperto, con a fianco la chiesa, l'emporio, il bar, il teatro e le attrezzature sportive,

mentre le residenze degli impiegati e dei dirigenti, costituite da edifici a schiera o unifamiliari sono collocate lungo la strada che conduce alla miniera. L'insediamento presenta una debole vocazione all'attività turistica, concentrata principalmente nel periodo estivo e connessa all'uso di alcune attrezzature pubbliche presenti nell'abitato.

VINCOLI OPERANTI:

- vincolo idrogeologico;
- prescrizioni derivanti da strumenti urbanistici sovraordinati.

STATUTO DEI LUOGHI

INVARIANTI STRUTTURALI:

- struttura dell'antica borgata operaia;
- caratteri particolari degli edifici pubblici e delle tipologie operaie ed impiegatizie;
- strutture e manufatti collegati all'ex attività mineraria;

INDICAZIONI STRATEGICHE, AZIONI E MODALITÀ D'INTERVENTO:

- riqualificazione dell'abitato esistente, nel rispetto dei caratteri architettonici ed ambientali presenti, con particolare riferimento alle tipologie operaie ed alle strutture edificate e collegate all'attività mineraria dismessa. Nuove edificazioni sono previste con interventi di ricucitura del tessuto edificato esistente, ponendo attenzione a non modificare la trama edilizia. Le aree e gli edifici direttamente collegati all'attività mineraria dismessa potranno essere riutilizzati a fini abitativi, commerciali, artigianali, direzionali o turistico ricettivi, secondo le disposizioni definite nel Regolamento Urbanistico, le quali dovranno tenere in considerazione gli usi precedenti, lo stato di conservazione e l'importanza del manufatto. Le strutture di particolare importanza dovranno essere schedate e salvaguardate con finalità museali, di testimonianza di un'attività estrattiva di cui ancora oggi se ne leggono i segni sul territorio;
- riqualificazione dell'area ortiva e dei manufatti precari esistenti, nella porzione sud sud-ovest dell'u.t.o.e., attraverso un intervento di ridefinizione della trama viaria e di sistemazione generale degli appezzamenti ortivi, mediante un piano di recupero che definisca l'intera area, la forma, i materiali e le tipologie delle strutture.
- valorizzazione e potenziamento delle residenze, mediante il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con finalità abitative e riutilizzi per la creazione d'attività turistico ricettive e commerciali;
- potenziamento e riqualificazione delle attrezzature pubbliche, mediante interventi di modifica ed adeguamento delle strutture, arredo delle aree e degli spazi pubblici e creazione di percorsi di collegamento tra gli spazi pubblici, i parcheggi e le aree verdi;
- sul patrimonio edilizio esistente esterno al perimetro urbano e non compreso in aree di completamento o di nuova espansione, utilizzato a

fini abitativi alla data di adozione del presente Piano Strutturale, sono ammessi incrementi volumetrici secondo le disposizioni dettagliate da stabilirsi nel Regolamento Urbanistico. La possibile edificazione di annessi agricoli e di strutture necessarie alla conduzione e coltivazione dei fondi compresi all'interno del perimetro del presente Sottosistema Insediativo, è ammessa solamente per gli imprenditori agricoli, nel rispetto di quanto sarà precisato nel Regolamento Urbanistico ed in considerazione delle indicazioni strategiche generali e puntuali contenute nei capoversi precedenti;

- l'installazione di impianti e di antenne per la replicazione di frequenze radio e telefonia cellulare o quanto altro di simile, all'interno del perimetro del presente Sottosistema Insediativo è ammessa nel rispetto del regolamento comunale vigente, dell'integrità visiva del centro storico e delle emergenze storico ambientali esistenti. Il Regolamento Urbanistico potrà apportare modifiche al regolamento comunale e definire maggiori puntualizzazioni localizzative.

INCREMENTO INSEDIATIVO ED EDILIZIO PREVISTO:

N. ABITANTI INSEDIATI	N. ALLOGGI ESISTENTI	N. EDIFICI ESISTENTI	N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	N. POSTI LETTO CON RECUPERO P.E.E.	N. POSTI LETTO ESISTENTI
248	140	39	10	50	0	0	50	0

DALLA PRESENTE PREVISIONE, SONO ESCLUSE C.A.V., BED AND BREAKFAST E QUANTO ALTRO RICONDUCIBILE ALLA RESIDENZA ED OTTENIBILE MEDIANTE IL CAMBIO D'USO DI STRUTTURE EDILIZIE ESISTENTI.

ART. 19 _ SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO (P) DI PRATA

- 1 . Comprende la porzione di territorio urbanizzato, relativo alla frazione.

INDIVIDUAZIONE E LIMITI:

- porzione di territorio delimitata dal perimetro dell'edificato esistente e delle aree d'espansione in parte ancora da edificare.

SUPERFICIE PRESUNTA:

- circa 20 ettari

POPOLAZIONE INSEDIATA:

- 560 abitanti

VICENDA STORICA:

- il primo documento riguardante il castello risale al 1155 ed è un “privilegio” ad un nobile locale da parte di Federico Barbarossa. Nel 1244, Prata, fa atto di sottomissione alla Repubblica di Siena, nella persona di

Gherardo da Prata e nel 1309 il castello è acquistato dalla Repubblica Senese. Nel 1367 le mura sono distrutte per la prima volta, dai senesi, per sedare una sommossa. L'azione si ripete nel 1490, sempre a seguito dei tentativi di ribellione nei confronti della Repubblica. Nel 1492, il castello e gran parte del territorio è venduto allo Spedale di Santa Maria della Scala di Siena, che lo trasforma in "grancia", modificando la costruzione ad uso agricolo. Il castello di proprietà dello Spedale fino al XVIII sec., fu acquistato da Pietro Leopoldo, nell'ambito della politica sociale tesa a frazionare le grandi proprietà terriere, da rivendere agli abitanti del paese. Presumibilmente la città di Prata, costituiva un importante presidio per il controllo del passaggio delle merci, bestiame e milizie, in quanto situata su una delle più importanti strade dogane della Maremma. Oltre ad un'importanza strategica, Prata, rivestiva anche un'importanza economica, perché nonostante il suolo "selvatico e macchioso", era fornita di "acqua perenne e salubre" e grazie ai suoi pascoli "jandiferi in quantità", votata nel corso dei secoli all'allevamento di ogni razza di bestiame, in particolare suini. Durante la prima metà del '700, furono effettuate opere di sistemazione idraulica e del terreno, per ripartire il declivio collinare in ripiani orizzontali atti ad essere coltivati. Sul finire del '700 il paesaggio agrario si presentava "a campi ed erbe", predominati erano i seminativi nudi e i pascoli; gli appezzamenti a vigna, pochi e di estensione molto ridotta, con filari ravvicinati e fitti, erano circondati da fosse divisorie e siepi, per evitare l'invasione del bestiame brado. Pochissimi erano i fabbricati colonici, per lo più casalini, seccatoi e porcilaie.

MORFOLOGIA AMBIENTALE, INSEDIATIVA E CARATTERI FUNZIONALI:

- area prevalentemente collinare con paesaggio fortemente segnato dall'azione antropica. Nelle vicinanze dell'edificato sono presenti segni importanti (terrazzamenti, sentieri, captazioni d'acqua, ecc.). Boschi cedui e castagneti caratterizzano l'area. Un'elevata azione d'erosione superficiale e di scalzamento alla base dei versanti, esercitata dai corsi idrici principali, come il torrente Carsia e suoi affluenti, definisce una media pericolosità geologica in alcune aree. L'insediamento principale, accresciutosi attorno al nucleo originario del castello posto sulla sommità della collina, si è sviluppato in senso decrescente lungo le curve di livello, alcuni edifici residenziali recenti, posti alle pendici della collina, contrastano con le qualità fisico-morfologiche dell'antico borgo. La frazione, costituita prevalentemente da residenze, ha una dotazione minima d'attrezzature, servizi e attività commerciali, ed è pesantemente interessata da fenomeni di emigrazione.

VINCOLI OPERANTI:

- vincolo idrogeologico;
- prescrizioni derivanti da strumenti urbanistici sovraordinati.

STATUTO DEI LUOGHI**INVARIANTI STRUTTURALI:**

- struttura dell'antico borgo di matrice fortificata;
- valenza ambientale e paesaggistica delle colline circostanti;
- viabilità storica minore;

INDICAZIONI STRATEGICHE, AZIONI E MODALITÀ D'INTERVENTO:

- riqualificazione dell'abitato esistente, e del nucleo storico, nel rispetto dei caratteri architettonici ed ambientali, attraverso progetti di restauro delle facciate e dei manufatti storici. Progetti d'arredo e sistemazione degli spazi pubblici aperti e del centro storico, volti alla caratterizzazione e gerarchizzazione dell'edificato, sia in considerazione dell'importanza, sia rispetto ai successivi sviluppi temporali. Realizzazione di un piano del colore e dei materiali, al fine di ottenere un miglioramento dell'impatto visivo e della qualità ambientale;
- nuove edificazioni sono previste mediante interventi di ricucitura del tessuto edilizio esterno al nucleo storico, ponendo attenzione a non realizzare strutture che modificano la trama edilizia e siano in contrasto per materiali e forme architettoniche, con l'edificato esistente. La riqualificazione della frazione potrà avvenire inoltre attraverso il mantenimento e la ridefinizione dell'area ortiva e dei manufatti precari presenti nelle immediate vicinanze del centro edificato, il potenziamento e la riqualificazione delle strutture commerciali, di quelle pubbliche e, la creazione di strutture turistiche e ricreative, mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente. Il mantenimento e la proposizione di attività e lavorazioni tipiche, proprie del mondo rurale o delle tradizioni ancora esistenti e l'eventuale vendita dei prodotti ad esse collegate, potranno costituire un'importante attrattiva turistica;
- progetti di arredo urbano, riqualificazione della mobilità veicolare e delle aree di sosta, adeguati e misurati alla realtà, senza interferire visivamente con l'edificato storico e la morfologia ambientale esistente;
- creazione di un sistema di percorsi didattico ricreativi, di collegamento con i quartieri, le aree e gli impianti sportivi e le zone di particolare pregio ambientale;
- sul patrimonio edilizio esistente esterno al perimetro urbano e non compreso in aree di completamento o di nuova espansione, utilizzato a fini abitativi alla data di adozione del presente Piano Strutturale, sono ammessi incrementi volumetrici secondo le disposizioni dettagliate da stabilirsi nel Regolamento Urbanistico. La possibile edificazione di annessi agricoli e di strutture necessarie alla conduzione e coltivazione dei fondi compresi all'interno del perimetro del presente Sottosistema Insediativo, è ammessa solamente per gli imprenditori agricoli, nel rispetto di quanto sarà precisato nel Regolamento Urbanistico ed in considerazione delle indicazioni strategiche generali e puntuali contenute nei capoversi precedenti;

- l'installazione di impianti e di antenne per la replicazione di frequenze radio e telefonia cellulare o quanto altro di simile, all'interno del perimetro del presente Sottosistema Insediativo è ammessa nel rispetto del regolamento comunale vigente, dell'integrità visiva del centro storico e delle emergenze storico ambientali esistenti. Il Regolamento Urbanistico potrà apportare modifiche al regolamento comunale e definire maggiori puntualizzazioni localizzative.

INCREMENTO INSEDIATIVO ED EDILIZIO PREVISTO:

N. ABITANTI INSEDIATI	N. ALLOGGI ESISTENTI	N. EDIFICI ESISTENTI	N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	N. POSTI LETTO CON RECUPERO P.E.E.	N. POSTI LETTO ESISTENTI
560	488	244	10	20	0	0	50	0

DALLA PRESENTE PREVISIONE, SONO ESCLUSE C.A.V., BED AND BREAKFAST E QUANTO ALTRO RICONDUCEBILE ALLA RESIDENZA ED OTTENIBILE MEDIANTE IL CAMBIO D'USO DI STRUTTURE EDILIZIE ESISTENTI.

ART. 20 _ SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO (T) DI TATTI

1. Territorio urbanizzato, relativo alla frazione, o interessato da fenomeni evidenti di antropizzazione.

INDIVIDUAZIONE E LIMITI:

- porzione di territorio delimitata dalle espansioni urbane recenti e passate.

SUPERFICIE PRESUNTA:

- circa 11 ettari

POPOLAZIONE INSEDIATA:

- 230 abitanti

ATTIVITÀ RICETTIVE PRESENTE E RELATIVI POSTI LETTO

- 1 Affitta camere (12 posti letto)

VICENDA STORICA:

- i primi documenti riguardanti l'abitato risalgono al IX secolo d.c. e sono contenuti negli inventari del vescovado lucchese. Nei sec. IX e XII viene citato tra i possedimenti dell'Abbazia di Sestinga e nel 1200 è nominato negli atti dei possedimenti degli Aldobrandeschi. Agli inizi del 1300, conquistato da Siena, fu affidato alla consortereria locale dei Pannocchieschi di Prata e nel 1322, Nello di Inghiramo cedette i diritti sul castello allo Spedale di Santa Maria della Scala di Siena. Successiva-

mente possesso dei Malavolti di Siena, agli inizi del 1400 fu acquistato dalla Repubblica di Senese.

MORFOLOGIA AMBIENTALE, INSEDIATIVA E CARATTERI FUNZIONALI:

- area prevalentemente collinare attraversata da una dorsale (Poggio Porrona-Poggio Balestro) in direzione nord-est/sud-ovest, sulla quale si innestano una serie di valli parallele sempre nello stesso orientamento. Tatti si trova quasi a metà del crinale che spartisce le acque tra il torrente Confiente e il Follonica. Il territorio circostante è caratterizzato dalla presenza di zone boscate, di ceduo, d’alto fusto e sughere immerse nella macchia mediterranea. Fenomeni d’erosione superficiale e scalzamento si evidenziano alla base dei rilievi collinari, per opera dei corsi idrici. L’insediamento si è sviluppato attorno al nucleo originario del castello posto sulla sommità della collina, seguendo l’andamento delle curve di livello e le direttrici rappresentate dagli assi viari d’accesso al paese. La struttura originaria, del castello, è ancora in buono stato di conservazione, come anche alcune porzioni delle mura che cingevano il borgo e il castello. L’aggregato urbano con forti propensioni allo sviluppo turistico, si caratterizza principalmente per una destinazione prevalentemente residenziale e una minima dotazione d’attrezzature, servizi e attività commerciali.

VINCOLI OPERANTI:

- vincolo idrogeologico;
- vincoli derivanti da strumenti urbanistici sovraordinati.

STATUTO DEI LUOGHI

INVARIANTI STRUTTURALI:

- struttura dell’antico borgo di matrice fortificata;
- valenza ambientale-paesaggistica delle colline circostanti;
- usi civici;
- viabilità minore;

INDICAZIONI STRATEGICHE, AZIONI E MODALITÀ D’INTERVENTO:

- riqualificazione dell’abitato esistente, e del nucleo storico, nel rispetto dei caratteri architettonici ed ambientali, attraverso progetti di restauro delle facciate e dei manufatti, di arredo e sistemazione degli spazi aperti pubblici e del centro storico. Particolare attenzione sarà posta alla definizione di un piano del colore e dei materiali da utilizzare;
- nuove edificazioni sono previste mediante interventi di ricucitura del tessuto edilizio esterno al nucleo storico, ponendo attenzione a non realizzare strutture che modifichino la trama edilizia e risultino di disturbo per utilizzo di materiali e forme architettoniche contrastanti con l’edificato esistente. La previsione di nuove edificazioni non dovrà interessare le immediate adiacenze della viabilità d’accesso alla frazione, al fine di evitare uno sviluppo edilizio lineare, lungo gli assi stradali, completamente privo d’organicità. La riqualificazione della frazione potrà

- avvenire inoltre attraverso il potenziamento di funzioni commerciali, pubbliche e di carattere turistico e ricreativo, da ottenere attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente. Il mantenimento e la proposizione d'attività e lavorazioni tipiche, collegate sia al mondo rurale sia alle tradizioni ancora esistenti, costituiscono importante intervento al fine di creare attrazione turistica e commercio di prodotti tipici locali;
- interventi e progetti di arredo urbano, riqualificazione della mobilità veicolare e delle aree di sosta, con possibile individuazione di nuove aree di parcheggio per autoveicoli, evitando modifiche della morfologia dei luoghi del tessuto storico o consolidato e delle formazioni vegetali esistenti;
 - creazione di un sistema di percorsi dall'edificato verso la campagna e all'interno dell'edificato stesso, al fine di realizzare un sistema di collegamento tra i luoghi panoramici più interessanti e le zone di particolare pregio ambientale;
 - sul patrimonio edilizio esistente esterno al perimetro urbano e non compreso in aree di completamento o di nuova espansione, utilizzato a fini abitativi alla data di adozione del presente Piano Strutturale, sono ammessi incrementi volumetrici secondo le disposizioni dettagliate da stabilirsi nel Regolamento Urbanistico. La possibile edificazione di annessi agricoli e di strutture necessarie alla conduzione e coltivazione dei fondi compresi all'interno del perimetro del presente Sottosistema Insediativo, è ammessa solamente per gli imprenditori agricoli, nel rispetto di quanto sarà precisato nel Regolamento Urbanistico ed in considerazione delle indicazioni strategiche generali e puntuali contenute nei capoversi precedenti;
 - l'installazione di impianti e di antenne per la replicazione di frequenze radio e telefonia cellulare o quanto altro di simile, all'interno del perimetro del presente Sottosistema Insediativo è ammessa nel rispetto del regolamento comunale vigente, dell'integrità visiva del centro storico e delle emergenze storico ambientali esistenti. Il Regolamento Urbanistico potrà apportare modifiche al regolamento comunale e definire maggiori puntualizzazioni localizzative.

INCREMENTO INSEDIATIVO ED EDILIZIO PREVISTO:

N. ABITANTI INSEDIATI	N. ALLOGGI ESISTENTI	N. EDIFICI ESISTENTI	N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	N. POSTI LETTO CON RECUPERO P.E.E.	N. POSTI LETTO ESISTENTI
230	201	128	10	20	0	0	50	12

DALLA PRESENTE PREVISIONE, SONO ESCLUSE C.A.V., BED AND BREAKFAST E QUANTO ALTRO RICONDUCIBILE ALLA RESIDENZA ED OTTENIBILE MEDIANTE IL CAMBIO D'USO DI STRUTTURE EDILIZIE ESISTENTI.

TITOLO IV - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI**CAPO I _ DISCIPLINA DEGLI ASSETTI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI****ART. 21 _ DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI RELATIVA ALLA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA**

- 1 . Il presente articolo definisce gli interventi relativi agli aspetti collegati alla pericolosità geologica; nella tavola G07 (a, b, c) “Carta della Pericolosità”, ai sensi della legge regionale 17 aprile 1984, n. 21, della deliberazione del Consiglio Regionale del 12 febbraio 1985, n. 94, e in ottemperanza a quanto specificato nel P.T.C., sono individuate le aree ricadenti negli ambiti corrispondenti alle seguenti classi di pericolosità geologica e geomorfologica:
- a) CLASSE 1: PERICOLOSITÀ IRRILEVANTE - corrispondente ad aree in cui sono assenti limitazioni derivanti da caratteristiche geologico-tecniche e morfologiche. Sono ammessi tutti gli interventi non in contrasto con la presente normativa e/o con il Regolamento Urbanistico, nel rispetto delle disposizioni di carattere geologico e tecnico, definite dalla normativa vigente.
 - b) CLASSE 2: PERICOLOSITÀ BASSA - corrispondente a situazioni geologico-tecniche apparentemente stabili sulle quali però permangono dubbi, che comunque potranno essere chiariti a livello di indagine geognostica e verifica di stabilità di supporto alla progettazione edilizia. Sono ammessi tutti gli interventi non in contrasto con la presente normativa e/o con il Regolamento Urbanistico, nel rispetto delle disposizioni di carattere geologico e tecnico, definite dalla normativa vigente.
 - c) CLASSE 3A: PERICOLOSITÀ MEDIA - corrispondente ad aree caratterizzate da situazioni geologico-tecniche che rendono necessarie indagini geognostiche a supporto della progettazione. Sono ammessi tutti gli interventi non in contrasto con la presente normativa e/o con il Regolamento Urbanistico. La realizzazione di strutture con volume maggiore di 80 mc., di opere interrate o seminterrate, lo scavo o la modifica dello stato morfologico attuale, necessitano di progetto supportato da idonea relazione geologica-tecnica ai sensi del D.M. 11/03/1988 con relativa indagine geognostica. Sui manufatti esistenti sono in ogni caso ammessi gli interventi, di cui alla L.457/'78 art.31 lett. a, b, c.
 - d) CLASSE 3B: PERICOLOSITÀ MEDIO-ALTA - corrispondente ad aree caratterizzate da situazioni geologico-tecniche, che rendono necessarie indagini geognostiche di supporto alla progettazione degli interventi previsti. Le condizioni morfologiche sono tali da far ritenere che l'area si trova al limite dell'equilibrio statico. Sono ammessi tutti gli interventi non in contrasto con la presente normativa e/o con il Regolamento Urbanistico, con la prescrizione che in fase di esecuzione delle opere, saranno necessarie indagini di verifica della stabilità e parametrizzazione dei terreni ai sensi del D.M. 11/03/1988, da effettuarsi sull'area oggetto di intervento ed allargate ad

- un'ampia fascia a monte e a valle della stessa. L'eventuale individuazione di rischio morfologico potrà essere superata prevedendo opere di messa in sicurezza morfologica. Sui manufatti esistenti sono in ogni caso ammessi gli interventi, di cui alla L.457/'78 art.31 lett. a, b, c.
- e) CLASSE 4: PERICOLOSITÀ ELEVATA - in questa classe sono comprese aree caratterizzate da situazioni morfologiche che evidenziano probabili fenomeni di instabilità. Relativamente alle indagini svolte, sono necessari interventi di sistemazione ambientale e/o consolidamento, volti alla messa in sicurezza degli insediamenti esistenti e a prevenire il rischio per quelli futuri. La realizzazione delle opere atte a eliminare l'attuale rischio geologico e morfologico comporterà una nuova valutazione dello stato di pericolosità geologica. Non sono ammesse nuove edificazioni. Sui manufatti esistenti sono in ogni caso ammessi gli interventi, di cui alla L.457/'78 art.31 lett. a, b, c.
- 2 . Nel territorio comunale si applicano le norme previste dal regolamento del vincolo idrogeologico vigente, verificando la classificazione di pericolosità idrologica e morfologica secondo la cartografia allegata
- 3 . La tav. G01 “Carta geomorfologica”, individua le aree morfologicamente instabili, aree potenzialmente instabili, orli di scarpata ecc., corrispondenti ad aree ad elevata o molto elevata vulnerabilità geologica, che presentano una situazione morfologica, la cui alterazione potrebbe essere causa d'incremento dello stato di pericolosità individuato. Gli interventi previsti su tali conformazioni del paesaggio, dovranno essere supportati da studio geologico dell'intera area e puntuale, al fine di individuare soluzioni di messa in sicurezza dei luoghi e/o che non alterino l'attuale stato di equilibrio. In particolare, ed in relazione a formazioni significative di instabilità, si evidenziano le seguenti zone:
- a) aree geologicamente instabili o potenzialmente instabili per la presenza di dislivelli dovuti a bordi di terrazzo:
- lungo il corso del fiume Pecora, in sponda destra, a Pian delle Gore e tra Poggio Laioni e podere Pecora Vecchia, comprese in prevalenza su depositi alluvionali;
 - lungo il Fosso di Valmora e la ex Gora delle Ferriere nelle vicinanze della confluenza con il Pecora, dove affiorano i Conglomerati fluviali;
 - lungo la sponda sinistra del torrente Milia, al confine nord occidentale del Comune nella zona di Campo alla Fonte, impostati sui depositi alluvionali;
 - a sud di Perolla, lungo il Torrente Carsia e due suoi affluenti, Fosso delle Lame e Fosso del Montierino, dove affiorano i Conglomerati fluviali.
- b) Aree potenzialmente instabili per la presenza di orli di scarpata:
- area di Poggio al Confine, a nord-ovest del Castello della Marsiliana, dove affiorano i Conglomerati di Montebamboli;

- area del Poggio, presso Massa Marittima, dove affiorano i Travertini recenti e le scarpate si presentano in più settori;
- area di Casa Palazzetta, a circa mezzo chilometro dal confine Comunale; 3,5 km. in linea d'aria, in direzione nord-ovest, dal paese di Nicciolella, dove affiora il Calcarea cavernoso;
- area di Poggio Vedette - Poggio alla Fame a circa 1 km. a sud-est dalla città di Massa, sui Travertini antichi;
- area di Casa Concordia, a nord-est di Pianizzoli, in parte sui Travertini recenti, in parte sulle Ofioliti;
- area presso Pian delle Gore sul fiume Pecora, in corrispondenza della quale affiorano i Travertini recenti;

Gli interventi ammessi su tali scarpate caratterizzate da elevati valori di pendenza sono solo quelli necessari all'eventuale messa in sicurezza dei luoghi.

c) Aree instabili per la presenza di scarpate in erosione:

- area in sponda sinistra del fiume Pecora tra Pian delle Gore e Poggio Laione, su affioramenti di Travertini recenti;
- area in sponda destra del fiume Pecora tra la confluenza con il fosso Rimarchigi e Poggio Laione.

L'attuale tendenza all'erosione con conseguente arretramento della scarpata impone di individuare una fascia di rispetto non inferiore a m.10,00, nella quale non è ammesso alcun intervento ad eccezione di quelli necessari a contenere l'erosione.

d) Aree soggette ad intensa erosione:

- area a poco più di mezzo chilometro a ovest di Fontalcinaldo; di circa 11.600 mq. di cui metà sul Calcarea cavernoso e metà sulla Formazione arenacea; (P1-2)
- area a 3 km. circa a sud-est di Prata, sul versante sud-ovest del monte Gusciani; di circa 99.500 mq., quasi interamente sul Calcarea cavernoso e in piccola parte sulla Formazione arenacea; (P1-2)
- area nei pressi di podere Sarage, 2,5 km. a ovest di Pianizzoli; di circa 34.000 mq., ricadente sulla Formazione dei galestri; (P3)

e) Aree con dissesti potenziali:

- la parte est e nord dell'abitato di Massa Marittima, ricade su una zona classificabile a potenziale rischio di dissesto morfologico, che rende necessari studi geologici a supporto della progettazione, come indicato per le aree classificate a pericolosità geologica medio alta. Le cause sono da collegare alla particolare sovrapposizione stratigrafica dei travertini antichi su formazioni flysciodi, come la formazione dei galestri e palombini, abbinata alla inclinazione della superficie di contatto tra i due litotipi, che corrisponde anche alla zona con emergenze idriche.

f) Aree in dissesto attivo:

- sulla fascia precedentemente descritta, si individuano aree instabili e pertanto classificate a maggior pericolosità, per le quali si rendono ne-

cessari studi geologici ed ingegneristici per individuare i più idonei interventi di messa in sicurezza dell'area. A seguito della realizzazione delle opere di messa in sicurezza l'area sarà sottoposta a nuova valutazione e classificazione della pericolosità geologica. Allo stato attuale è vietata la realizzazione d'interventi salvo quelli necessari al consolidamento dell'area.

g) Aree instabili:

- la fascia corrispondente al costone che si sviluppa tra via San Cerbone e Via Corridoni, a monte del museo della miniera e le aree a monte del Piazzale del mercato e sulla via Massetana sud prospiciente la Pretura, denotano fenomeni di instabilità riferibili a due tipologie fondamentali:
- fessurazione, distacco e crollo di volumi rocciosi nella fascia perimetrale dell'ammasso di travertino alterato;
- profonde azioni erosive esercitate dalle acque di corrivazione superficiale;
- fascia rocciosa a fianco dell'imbocco alla galleria di Viale Risorgimento. L'ammasso si presenta interessato da altri sistemi di discontinuità la cui coazione determina la formazione di blocchi instabili secondo le seguenti tipologie:
 - “sliding” scivolamento lungo un piano inclinato;
 - “Wedge failure” scivolamento di cunei di roccia;
- sulla via dei Macelli l'area instabile è molto ampia e si estende a valle fino alla località Palazzina. La zona è quasi completamente inclusa in area a “rischio morfologico molto elevato” secondo quanto stabilito dal Piano di Assetto Idrogeologico e risulta compresa tra due ampie aree di paleofrana, ad indicare anche un'attività instabile passata. Il fenomeno di instabilità attuale consiste essenzialmente in un movimento roto-traslativo; si tratta di una frana di pendio che interessa materiali a debole coesione per alterazione, poggianti su terreni prevalentemente argillitici;
- tra la via Massetana nord e via Boito si evidenzia la riattivazione di un settore di testata di paleofrana. Il fenomeno di instabilità attuale consiste essenzialmente in un movimento roto-traslativo; si tratta di una frana di pendio che interessa materiali a debole coesione per alterazione, poggianti su terreni prevalentemente argillitici;
- nella fascia che si estende a nord-est dell'abitato di Massa Marittima, in località Canalino, si individua un'ampia area interessata da fenomeni di deformazione. Si tratta di scivolamento delle coltri superficiale definito come fenomeno di “soli creep”.

Per le aree di tipo “a, b, c, d” valgono le prescrizioni attribuite alle aree ricadenti in classe di pericolosità 3a, mentre per l'area “e” si applicano le prescrizioni previste in classe di pericolosità 3b descritte nel precedente articolo. Per le aree di tipo “f, g,” non è ammesso alcun intervento se non la bonifica e la messa in sicurezza dei luoghi, come previsto per le aree ricadenti in classe di pericolosità 4. Come per gli ambiti di pericolosità geologica, sui manu-

fatti esistenti sono in ogni caso ammessi gli interventi, di cui alla L.457/'78 art.31 lett. a, b, c.

ART. 22 _ DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI RELATIVA ALLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA

- 1 . Il presente articolo definisce gli interventi relativi agli aspetti collegati al rischio e/o pericolosità idraulica, quest'ultima ai sensi dell'art. 15 del PTC della Provincia di Grosseto e dell'art. 80 della D.C.R.T. 12/2000. Nelle tav. G06 (a,b,c) e G06 bis (a,b,c) sono individuate rispettivamente le aree a rischio idraulico e le classi di pericolosità idraulica.
- 2 . Nella carta del rischio idraulico sono evidenziati i tematismi di seguito elencati, mentre nella carta della pericolosità idraulica è attribuito a tali ambiti il grado specifico di pericolosità suddiviso in classi crescenti dalla 1 alla 4:
 - ambiti A1 e B come definiti dalla delibera.C.R.T. 12/00 o ex D.C.R. 230/94;
 - aree a pericolosità idraulica elevata (P.I.E) e molto elevata (P.I.ME) come previsto nel Piano di assetto Idrogeologico (P.A.I.);
 - aree a rischio idraulico e aree di pertinenza fluviale come previsto nel Piano di assetto Idrogeologico (P.A.I.);
 - la normativa di seguito descritta conferma ed in parte integra le salvaguardie indicate nel titolo VII del P.I.T..
- 3 . **Ambito A1:** definito di assoluta protezione del corso d'acqua, corrisponde agli alvei, alle aree di golena, agli argini dei corsi d'acqua classificati a rischio nell'elenco della Delib. C.R.T. 12/'00, nonché alle aree comprese nelle due fasce, della larghezza di metri 10,00, adiacenti ai corsi d'acqua, misurate dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda. In questo ambito non si dovranno prevedere interventi edilizi o altro che ostacolino il corso delle acque anche in caso di esondazione. Sono fatte salve le opere idrauliche o di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che per queste ultime si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico, relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e sia consentito comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua, secondo quanto previsto dall'art.73, comma 3 Delib. C.R.T. 12/'00. A tali aree è possibile assegnare una pericolosità idraulica elevata (Classe 4).
- 4 . **AMBITO B:** comprende le aree potenzialmente inondabili in prossimità dei corsi d'acqua classificati a rischio, come da Delib. C.R.T. 12/'00, per i quali si rende necessaria una verifica dell'adeguato dimensionamento della sezione fluviale alle portate di massima piena, oltre ad eventuali interventi di regimazione idraulica. Gli interventi di riassetto idraulico, sono volti alla messa in sicurezza degli insediamenti esistenti e alla prevenzione del rischio per quelli

futuri da prevedere preferibilmente al di fuori delle aree a rischio. Il rischio individuato nella fase di studio, potrà essere rimosso o modificato, mediante una indagine dettagliata, corredata di sezioni fluviali interessanti l'area oggetto di intervento e le aree a monte e a valle, al fine di individuare l'eventuale assenza del pericolo di inondazioni o le opere necessarie a contenere ed a evitare il rischio. Tale ambito corrisponde alle aree a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a due metri sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda. Il limite esterno dell'ambito, determinato dai punti di incontro delle perpendicolari all'asse del corso d'acqua con la curva di livello posta alla quota altimetrica sopra individuata, si estenderà fino a m. 300 dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda se non sussiste una differenza di quota di m. 2,00 tra il ciglio e la porzione di territorio esterna e limitrofa al corso d'acqua. A tali aree è possibile assegnare una pericolosità idraulica media (Classe 3).

- 5 . In Ambito A1 non sono consentite:
 - nuove edificazioni e manufatti di qualsiasi natura;
 - trasformazioni morfologiche;
 - installazione di recinzioni;
 - interventi interni all'alveo tesi alla riduzione della superficie della sezione fluviale.
- 6 . In Ambito A1 sono consentite:
 - piantumazioni di siepi con essenze di specie arboree autoctone che non superino l'altezza di m. 1,00;
 - opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua;
 - interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque;
 - adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico;
 - interventi sui manufatti esistenti di cui alla L.457/'78 art.31 lett. a, b, c.
- 7 . In ambito A1 e B non sono consentite recinzioni con elementi in muratura.
- 8 . Per ulteriori interventi si rimanda a quanto stabilito dalla normativa di cui alla Delib. C.R.T. 12/'00.
- 9 . In attuazione di interventi di nuova edificazione, dovrà essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile pari al 25%, della superficie fondiaria del lotto di pertinenza. La percentuale di superficie permeabile, sarà pari al 35% in quelle aree definite scarsamente permeabili e/o impermeabili nella tav. G03 (a, b, c) "Carta idrogeologica". La superficie non edificata dovrà essere interessata da interventi che garantiscano l'infiltrazione, anche parziale, delle acque meteoriche come pavimentazioni esterne in betonelle, asfalto semipermeabile o altro.
- 10 . Le aree di parcheggio, pubblico o privato, quando possibile, dovranno essere realizzate con materiali che consentano l'infiltrazione delle acque nel sotto-

suolo. Nella manutenzione o nel rifacimento delle viabilità esistenti, si dovranno attuare gli interventi volti a favorire la penetrazione delle acque piovane nel sottosuolo. Nei corsi d'acqua iscritti nell'elenco della Delib. C.R.T. 12/'00, non è ammesso il convogliamento diretto delle acque piovane, in tal caso è consigliabile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino fenomeni di ristagno.

- 11 . La cementificazione degli alvei dei corsi d'acqua, deve essere evitata, in caso contrario si dovranno effettuare studi idrologici-idraulici che dimostrino l'effettiva necessità dell'intervento e l'assenza di rischio idraulico nelle aree limitrofe ed a valle dell'intervento proposto.
- 12 . Sono ammessi interventi sull'alveo dei fiumi, al fine e per motivi di sicurezza idraulica, evitando la sottrazione di materiali dal ciclo del trasporto solido.
- 13 . Tutti gli interventi che ricadono in Ambito B, dovranno essere supportati da indagini idrologo-idraulica che verifichi assenza di rischio idraulico per portate di massima piena con tempo di ritorno di 100 anni.
- 14 . L'eventuale individuazione di rischio idraulico per interventi che ricadono in Ambito B, dovrà essere superata realizzando opere di messa in sicurezza, anche puntuali, ma tali da non determinare un aumento di rischio idraulico a valle dell'intervento. Tali opere dovranno essere verificate e collaudate dagli Enti competenti.
- 15 . Nella Tav.G06 (a, b, c) vengono riportate le aree definite a rischio e pericolosità idraulica negli elaborati allegati alla Delib.G.R.T. n.1212/'99. In tali aree, sino all'approvazione del P.A.I. Bacino Toscana Costa, ed all'entrata in vigore delle relative norme, si applicano le previsioni di cui alla precedente delibera G.R.T. n.1212/'99 nel rispetto delle salvaguardie introdotte con l'adozione del Progetto d'Assetto Idrogeologico anzi citato. Le aree a rischio e/o pericolosità idraulica elevata ricadono in classe 3 di pericolosità idraulica (Pericolosità idraulica media). Le aree a rischio e/o pericolosità idraulica molto elevata ricadono in classe 4 (Pericolosità idraulica elevata) di cui alle tav. G06bis (a,b,c).
- 16 . Le aree di fondo valle non ricadenti in classe di pericolosità media (Classe 3) o elevata (Classe 4), sono classificate in classe di pericolosità bassa (Classe 2), quando sussistono le seguenti condizioni:
 - a) non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
 - b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a ml.2,00 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda dei corsi d'acqua presenti.

In tali aree gli interventi che prevedono modifiche alla morfologia attuale, dovranno essere supportati da un'indagine geologico-idraulica che dimostri la non alterazione all'attuale equilibrio idrologico-idraulico.

- 17 . Tutto il resto del territorio collinare ricade in classe di pericolosità idraulica irrilevante (Classe 1) se ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- b) sono in situazione favorevole di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori di ml.2,00 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda dei corsi d'acqua presenti.

In tali aree non sono necessarie considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico.

- 18 . Nelle Tav.G06 (a, b, c) sono riportate le aree definite a rischio e pericolosità idraulica di cui agli elaborati grafici allegati alla Delib.G.R.T. n.1212/'99. In tali aree, sino all'approvazione del P.A.I. Bacino Toscana Costa, ed all'entrata in vigore delle relative norme, si applicano le previsioni di cui alla precedente delibera G.R.T. n.1212/'99, nel rispetto delle salvaguardie introdotte con l'adozione del Progetto d'Assetto Idrogeologico anzi citato. Le aree a rischio e/o pericolosità idraulica elevata ricadono in classe 3 di pericolosità idraulica mentre le aree a rischio e/o pericolosità idraulica molto elevata ricadono in classe 4 come indicato nelle tav. G06bis (a,b,c)..

Pertanto in generale sussiste una stretta correlazione tra le aree a rischio idraulico e le aree a pericolosità idraulica. Fa eccezione l'area del Fiume Pecora nel suo tratto d'alveo compreso tra la Cascata e la confluenza con fosso Borgognano dove il rischio derivante dalla ricostruzione geometrica dell'Ambito B non corrisponde ad un'area a pericolosità idraulica media in quanto il fiume scorre in una forra che raggiunge anche 25 m. di profondità, garantendo maggiore sicurezza idraulica all'intera area denominata Piano del Padule. In questa zona gli interventi che prevedono modifiche alla morfologia attuale dovranno essere supportati da un'indagine geologico-idraulica che dimostri la non alterazione all'attuale equilibrio idrologico-idraulico.

ART. 23 _ DISCIPLINA DEGLI UTILIZZI E TUTELA DEI CORPI IDRICI

- 1 . Il presente articolo definisce gli interventi con riferimento all'utilizzazione ed alla tutela dei corpi idrici sotterranei e superficiali. La tavola G10 "Carta della Vulnerabilità" individua, in ottemperanza a quanto stabilito nel P.T.C., i corpi idrici di maggior interesse, gli acquiferi da tutelare, gli acquiferi di rilevante interesse, le aree con falda superficiale, le sorgenti da tutelare, i pozzi comunali e privati da tutelare, le vasche e bacini artificiali nei quali prevedere possibili attività acquicole.
- 2 . ACQUIFERI DA TUTELARE, ricostruiti in base ad osservazioni di superficie:
- a) AREA 1: acquifero localizzato sui rilievi a nord ovest di Montebamboli (Poggio Castello Tricasi, Poggio al Cinghiale, Poggio Gennaio, Poggio al Ghiaccio). Le formazioni interessate sono prevalentemente i Conglomerati di Montebamboli, per una superficie di circa 8,5 kmq. Al fine della tutela dell'acquifero, sull'area interessata, è ammessa:
 - la ricerca idrica regolarmente autorizzata con verifica del bilancio idrogeologico;

non è ammesso:

- lo stoccaggio di rifiuti e/o la previsione di discariche;
- la fertirrigazione e l'uso di diserbanti non regolamentati;
- l'individuazione di aree per il seppellimento di carogne animali;
- la realizzazione di impianti di smaltimento delle acque reflue per sub-irrigazione e/o pozzi neri, per un raggio di 1 km a monte di sorgenti, mentre a valle deve essere verificata l'eventuale interferenza, mediante apposita indagine geologico-idrogeologica.

b) AREA 2: acquiferi presenti nell'intorno dell'abitato di Massa Marittima. Il più importante, interessa gran parte della superficie urbana e le aree periurbane, fino ai Poderi Vetreta, Rigalloro e Donzellino, occupando tutto il versante meridionale del rilievo su cui sorge la città stessa (Il Poggio). Le formazioni affioranti sono costituite quasi esclusivamente dai Travertini antichi. Gli altri piccoli acquiferi presenti, sono sparsi intorno alla città e si sviluppano o sul Calcere cavernoso o sui già citati Travertini antichi. La superficie occupata è di circa 3,4 kmq. Al fine della tutela dell'acquifero, sull'area interessata, è ammessa:

- la ricerca idrica per interesse pubblico ed uso potabile;

non è ammessa:

- la realizzazione di impianti di smaltimento delle acque reflue per sub-irrigazione e/o pozzi neri;
- lo stoccaggio di rifiuti e/o la previsione di discariche;
- la fertirrigazione e l'uso di diserbanti non regolamentati;
- l'individuazione di aree per il seppellimento di carogne animali.

c) AREA 3: è costituita da una fascia che si estende per circa 4 km. in direzione nord dal Lago dell'Accesa fino a Casa Castel Borello, con una larghezza media di circa 1 km. per una superficie di 4,5 kmq. La formazione geologica principalmente interessata è quella del Calcere cavernoso. Al fine della tutela dell'acquifero, sull'area interessata, è ammessa:

- la ricerca idrica per interesse pubblico ed uso potabile;

non è ammessa:

- la realizzazione di impianti di smaltimento delle acque reflue per sub-irrigazione e/o pozzi neri;
- lo stoccaggio di rifiuti e/o la previsione di discariche;
- la fertirrigazione e l'uso di diserbanti non regolamentati;
- l'individuazione di aree per il seppellimento di carogne animali;
- la derivazione o il prelievo diretto o indiretto, dalla sorgente dell'Accesa e dal Lago.

d) AREA 4: piccole aree per un totale di 600.000 mq poste in località Poggio al Montone, il cui acquifero risulta costituito da Travertini antichi. Al fine della tutela dell'acquifero, sull'area interessata, è ammessa:

- la ricerca idrica, con verifica del bilancio idrogeologico;

non è ammesso:

- lo stoccaggio di rifiuti e/o la previsione di discariche;
 - la fertirrigazione e l'uso di diserbanti non regolamentati;
 - l'individuazione di aree per il seppellimento di carogne animali;
 - la realizzazione di impianti di smaltimento delle acque reflue per sub-irrigazione e/o pozzi neri, per un raggio di 1 km a monte di sorgenti, mentre a valle deve essere verificata l'eventuale interferenza, mediante apposita indagine geologico-idrogeologica.
- e) AREA 5: due piccole aree presso Monte Arseni, impostate su Travertini antichi, con estensione di circa 100.000 mq.. Al fine della tutela dell'acquifero, sull'area interessata, è ammessa:
- la ricerca idrica, con verifica del bilancio idrogeologico;

non è ammesso:

- lo stoccaggio di rifiuti e/o la previsione di discariche;
 - la fertirrigazione e l'uso di diserbanti non regolamentati;
 - l'individuazione di aree per il seppellimento di carogne animali;
 - la realizzazione di impianti di smaltimento delle acque reflue per sub-irrigazione e/o pozzi neri, per un raggio di 1 km a monte di sorgenti, mentre a valle deve essere verificata l'eventuale interferenza, mediante apposita indagine geologico-idrogeologica.
- f) AREA 6: area di grande interesse sia per l'estensione sia per la posizione strategica interessante il territorio a monte dei centri urbani di Niccioleta e Prata. Litologicamente l'acquifero appare costituito per la maggior parte da Calcarea cavernosa, subordinatamente da Calcarea nera, Calcarea massiccio e Formazione del Macigno. Coincidente, in parte, con le aree di ricarica delle stesse falde, descritte più avanti, la superficie si estende interessando le aree di Prata, Poggio Croce di Prata, Poggio Caselli, Il Poggione, Monte Rinieri e Niccioleta, per un totale di circa 21 kmq.. Al fine della tutela dell'acquifero, sull'area interessata, è ammessa:
- la ricerca idrica, per interesse pubblico ed uso potabile;

non è ammesso:

- lo stoccaggio di rifiuti e/o la previsione di discariche;
 - la fertirrigazione e l'uso di diserbanti non regolamentati;
 - l'individuazione di aree per il seppellimento di carogne animali;
 - la realizzazione di impianti di smaltimento delle acque reflue per sub-irrigazione e/o pozzi neri.
- g) AREA 7: si estende tra Poggio Cerro Balestro, Poggio ai Tedeschi, Poggio Santini, Poggio Forcoli, allungandosi in direzione nw-se fino al paese di Tatti, con un'estensione di quasi 6 kmq.. Le litologie interessate sono prevalentemente la Formazione arenacea e subordinatamente i detriti di versante. Al fine della tutela dell'acquifero, sull'area interessata, è ammessa:
- la ricerca idrica, con verifica del bilancio idrogeologico;

non è ammesso:

- lo stoccaggio di rifiuti e/o la previsione di discariche;
 - la fertirrigazione e l'uso di diserbanti non regolamentati;
 - l'individuazione di aree per il seppellimento di carogne animali;
 - la realizzazione di impianti di smaltimento delle acque reflue per sub-irrigazione e/o pozzi neri, per un raggio di 1 km a monte di sorgenti, mentre a valle deve essere verificata l'eventuale interferenza, mediante apposita indagine geologico-idrogeologica.
- 3 . Gli impianti di smaltimento delle acque reflue esistenti, a servizio di abitazioni o strutture varie, realizzati mediante fosse imhoff o pozzi neri, possono essere mantenuti se dalle risultanze di uno studio puntuale geologico-idrogeologico è dimostrata la non interferenza con acquiferi o corpi idrici. La verifica di quanto sopra è obbligatoria in fase di ristrutturazione e/o ampliamento dell'esistente, nonché di cambio delle destinazioni d'uso. In alternativa allo smaltimento per sub irrigazione, è ammessa la costruzione di depuratori abbinati ad impianti di fitodepurazione o sistemi assimilabili.

ART. 24 _ DISCIPLINA DELLE AREE DI RICARICA DI FALDE E SORGENTI

- 1 . Le aree di ricarica delle falde, individuate nella tavola G10 “Carta della Vulnerabilità”, coincidono con gli acquiferi da tutelare e gli acquiferi di rilevante interesse, in cui vietare nuovi pozzi. Le aree interessate di maggiore estensione, sono:
- la zona di Montebamboli;
 - la placca travertinosa su cui sorge l'abitato di Massa Marittima;
 - le dorsali a nord di Prata comprendendo l'abitato stesso;
 - l'area del Lago dell'Accesa e la dorsale nord del lago stesso.
- 2 . Gli acquiferi di rilevante interesse coincidono con le zone in cui è presente una falda superficiale molto vulnerabile da tutelare; in particolare:
- la piana di Ghirlanda;
 - la zona in prossimità del Lago dell'Accesa, nella piana dell'Aronna;
 - la piana compresa tra casale Berto a sud-ovest e Scabbiano a nord-est.
- 3 . In queste aree non sono ammessi i seguenti interventi:
- stoccaggio di rifiuti e/o la previsione di discariche;
 - fertirrigazione e l'uso di diserbanti non regolamentati;
 - individuazione di aree per il seppellimento di carogne animali.

è ammessa:

- la realizzazione di impianti per lo smaltimento delle acque reflue per sub-irrigazione, se dalle risultanze della relazione geologica-

idrogeologica è dimostrata l'assenza di eventuale falda idrica ad una profondità inferiore a 10,00 m. dal piano di campagna.

- 4 . In particolare nelle aree di sovrapposizione della perimetrazione di acquifero da tutelare e acquifero di rilevante interesse; zona dell'abitato di Massa Marittima e del Lago dell'Accesa comprendendo il Lago stesso, non sono ammessi i seguenti interventi:
- stoccaggio di rifiuti e/o la previsione di discariche;
 - fertirrigazione e l'uso di diserbanti non regolamentati;
 - individuazione di aree per il seppellimento di carogne animali;
 - realizzazione di concimaie a diretto contatto con il suolo;
 - realizzazione di impianti di smaltimento acque reflue per sub-irrigazione;
 - azioni di impermeabilizzazione;
 - realizzazione di nuovi pozzi anche per uso domestico;
 - captazione di sorgenti per uso privato.

In queste aree sono ammesse tutte quelle iniziative e azioni volte a incrementare l'apporto idrico nel sottosuolo.

- 5 . Gli impianti di smaltimento delle acque reflue esistenti, a servizio di abitazioni o strutture varie, realizzati mediante fosse imhoff o pozzi neri, possono essere mantenuti se dalle risultanze di uno studio puntuale geologico-idrogeologico è dimostrata la non interferenza con acquiferi o corpi idrici. La verifica di quanto sopra è obbligatoria in fase di ristrutturazione e/o ampliamento dell'esistente, nonché di cambio delle destinazioni d'uso. In alternativa allo smaltimento per sub irrigazione, è ammessa la costruzione di depuratori abbinati ad impianti di fitodepurazione o sistemi assimilabili.

ART. 25 _ DISCIPLINA DELLE AREE CON SORGENTI DA TUTELARE

- 1 . Nella Tav.G10 “ Carta della vulnerabilità” sono individuati i principali punti d'emergenza naturali. Al fine della tutela delle sorgenti esistenti, per un intorno pari ad un raggio di km. 1,00, si prevede quanto segue:
- non è ammessa la previsione o realizzazione di aree di stoccaggio di rifiuti e/o discariche;
 - non è ammessa la fertirrigazione e l'uso di diserbanti non regolamentati;
 - non è ammessa l'individuazione di aree per il seppellimento di carogne animali;
 - non è consentita la realizzazione di impianti di smaltimento delle acque reflue per sub-irrigazione e/o pozzi neri, a monte di sorgenti, mentre a valle deve essere verificata l'eventuale interferenza, mediante apposita indagine geologico-idrogeologica;

- la realizzazione di pozzi dovrà essere supportata da studio geologico idrogeologico che dimostri l'assenza di interferenza con la sorgente e/o il mantenimento di un adeguato equilibrio idrogeologico;
 - la richiesta di concessione per l'utilizzo delle acque della sorgente deve essere supportata da studio geologico che verifichi il mantenimento dell'attuale equilibrio idrogeologico e la non interferenza con eventuali punti di emergenza limitrofi. Qualora la sorgente alimenti un corso d'acqua l'opera di captazione deve garantire il minimo flusso vitale al corso idrico;
 - le opere di sfruttamento della risorsa idrico-potabile devono garantire l'osservanza delle disposizioni relative alle aree di salvaguardia delle risorse idriche (zone di tutela assoluta, zone di rispetto, zone di protezione) stabilite dal decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988, n. 236, recante "Attuazione della direttiva C.E.E. n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'articolo della legge 16 aprile 1987, n. 183", recepite dal D.Lgs. 152/'99.
2. Gli impianti di smaltimento delle acque reflue esistenti, a servizio d'abitazioni o strutture varie, realizzati mediante fosse imhoff o pozzi neri, debbono essere sostituiti con depuratori abbinati ad impianti di fitodepurazione o sistemi assimilabili.

ART. 26 _ DISCIPLINA D'UTILIZZAZIONE E TUTELA DELLA RISORSA IDRICA

1. Il presente articolo individua i modi di gestione della risorsa idrica, definendone la tutela e le soluzioni per la reperibilità di fonti alternative ai sensi di quanto stabilito dal P.T.C. della Provincia di Grosseto.
2. Nella Tav.G10 "Carta della vulnerabilità" sono indicate le aree soggette a stress idrico in seguito ad azioni d'eccessivo emungimento. Nelle zone sottelencate è vietato realizzare nuovi pozzi anche per uso domestico:
- a) area di Ghirlanda, dalla località Imposto Cilindro, a nord, fino alla località Molino Badii, a sud;
 - b) area a nord-ovest di Massa Marittima, in località Palazzina, con un'estensione complessiva di circa 226.200 mq.. Dal punto di vista litologico affiora la Formazione dei galestri sede di una modesta falda superficiale;
 - c) area a nord-ovest di Massa Marittima, in località Podere Costa ai Ricchi per un'estensione di circa 127.900 mq., sui depositi alluvionali;
 - d) area di circa 700.000 mq., posta a sud ovest di Massa Marittima il località Podere Muccaia - Pozzazione, impostata sui depositi alluvionali permeabili della piana.
3. Quanto individuato nella relazione delle risorse idriche, è riconosciuto come risorsa essenziale da tutelare. Il P.S. In tal senso il Comune predisporrà piani

di risanamento al fine di eliminare tutte le possibili condizioni di rischio dell'integrità della risorsa esistente.

ART. 27 _ DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI POZZI

- 1 . Ad esclusione delle aree in cui è vietata la realizzazione di nuovi pozzi, nel resto del territorio comunale è possibile effettuare ricerche idriche per la realizzazione di pozzi ad uso domestico, irriguo, industriale, igienico assimilato, potabile; inoltrando domanda agli Enti competenti, ai sensi della normativa vigente, ed all'Amministrazione Comunale.
- 2 . L'accettazione della domanda di realizzazione dell'opera di captazione è subordinata all'analisi dello stato della risorsa idrica sotterranea nell'area interessata (geometria degli acquiferi, potenzialità e caratteristiche, aree di rispetto e di salvaguardia, vulnerabilità, sfruttamento ecc.).
- 3 . Nel caso d'acquifero multistrato, dove livelli acquiferi diversi sono in collegamento fra loro, negli allegati tecnici deve essere documentata la loro struttura idrogeologica. L'emungimento da più livelli deve essere giustificato dalla potenzialità dell'acquifero in funzione dei reali fabbisogni del richiedente.
- 4 . Fatta eccezione per le sorgenti, non è consentito porre acquiferi a contatto permanente dell'atmosfera mediante scavi di qualsiasi forma e dimensione, senza che siano realizzate le dovute opere di protezione. Opere diverse da pozzi e bottini di presa (quali scavi sotto falda, drenaggi, etc.) che interferiscono con i livelli acquiferi del sottosuolo, anche solo temporaneamente, devono essere giustificati e documentati negli allegati di progetto.
- 5 . Il Comune rilascerà o negherà l'autorizzazione alla realizzazione e all'utilizzo dell'opera, previo esame della domanda, dei documenti progettuali e acquisizione del parere dell'AATO, e per quanto di competenza dell'A.S.L e della Provincia, ferma restando la possibilità di impartire prescrizioni tecniche o vincoli che si ritengono opportuni caso per caso.
- 6 . L'inosservanza delle prescrizioni comporterà la revoca dell'autorizzazione e l'applicazione delle sanzioni previste da Legge. L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di revocare l'autorizzazione alla costruzione e all'uso di qualsiasi opera di captazione per motivi igienici o d'interesse pubblico. Il Comune provvede al rilascio o al diniego dell'autorizzazione entro i termini previsti dalle leggi vigenti.
- 7 . Anche in caso di rifacimento di pozzi nelle vicinanze di uno esistente ormai in disuso, dovrà essere seguita la stessa prassi e l'autorizzazione potrà essere concessa a patto della previa chiusura del pozzo esistente.
- 8 . I nuovi pozzi dovranno essere ubicati ad una distanza che non comporti interferenza dei coni di depressione con eventuali pozzi esistenti. Tale dimostrazione dovrà essere supportata da adeguata relazione geologico-idrogeologica allegata alla domanda di ricerca d'acque sotterranee.

ART. 28 _ LAGHETTI COLLINARI, CASSE DI ESPANSIONE E BACINI DI LAMINAZIONE

- 1 . Nel territorio comunale di Massa Marittima sono stati individuati alcuni potenziali bacini di accumulo di acqua per usi plurimi compreso l'idropotabile, ed eventualmente utilizzabili anche come casse di espansione per i corsi d'acqua interessati. La loro delimitazione e posizionamento è stata fatta tenendo conto non solo delle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche, ma anche in relazione alla loro distanza e posizione logistica rispetto alle zone dove si prevede una maggiore richiesta idrica. Per una dettagliata descrizione di ogni singolo bacino si rimanda alla tav. G09 "Gestione risorse" e alle schede descrittive contenute nella relazione sulle risorse idriche. L'individuazione di siti idonei al reperimento di risorsa idrica ad uso potabile attraverso la realizzazione di bacini artificiali rende prioritaria la verifica d'eventuali versamenti nel bacino di alimentazione di acque reflue. In questo caso il gestore del depuratore dovrà prevedere soluzioni di riutilizzo delle acque trattate per uso agricolo o domestico come indicato dal D.Lgs. 152/99.
- 2 . Oltre agli invasi artificiali individuati nel presente studio e di iniziativa pubblica, su tutto il territorio di Massa Marittima è possibile realizzare vasche e bacini di invaso che dovranno essere supportati da studio geologico idrogeologico che verifichi la fattibilità dell'intervento. In particolare dovranno essere escluse tutte le aree definite a rischio imminente o potenziale da un punto di vista geologico, morfologico e le aree da bonificare. In particolare per gli invasi da sbarramento dovrà essere verificato l'equilibrio del trasporto liquido e solido a valle dello sbarramento e la compatibilità ambientale.

ART. 29 _ CISTERNE E RISERVE IDRICHE

- 1 . In tutto il territorio comunale è ammessa la realizzazione di cisterne per la raccolta delle acque piovane e riutilizzo delle stesse per uso domestico-irriguo. L'eventuale uso igienico assimilato dovrà essere garantito da un impianto con degrassatore, tale trattamento permette anche il riutilizzo delle acque raccolte attraverso una rete duale.

ART. 30 _ DISPOSIZIONI CORRELATE ALL'UTILIZZO ED ALLA GESTIONE DELLA RISORSA IDRICA

- 1 . Le prestazioni riferite agli ambiti territoriali, relative alla disponibilità di risorsa idrica, sono così stabilite:
 - a) la dotazione media su base annua per abitante equivalente è fissata in 300 litri/giorno;
 - b) la dotazione minima, nei periodi di più rilevante carenza idrica, non può essere inferiore a 200 litri/giorno per abitante equivalente;

le prestazioni di cui al presente comma, debbono essere verificate per ogni atto di pianificazione con cui si attua il Piano Strutturale.

- 2 . Il presente articolo individua le modalità di gestione della risorsa idrica, al fine di garantire un adeguato sviluppo sostenibile del territorio. Ai sensi di quanto stabilito nel P.T.C. lo “studio sulle Risorse idriche” fornisce i dati necessari per una valutazione dei consumi attuali e del bilancio esistente tra richiesta e fornitura, costituita principalmente dall’Acquedotto intercomunale del Fiora. Nello studio sulle “risorse idriche”, il territorio di Massa Marittima è stato suddiviso in aree con carico urbanistico noto, ottenuto dai dati I-STAT del censimento agricolo. Tale suddivisione è di notevole importanza per ottenere un quadro aggiornato sia dei consumi idrici potabili attuali, sia per una corretta valutazione delle risorse idriche disponibili, che permettono di valutare la capacità d’incremento di utenze nelle singole zone. Solo a seguito di questa valutazione è stato possibile verificare lo sviluppo sostenibile per ciascuna area, coperta da dati quantitativi, permettendo di indirizzare la pianificazione urbanistica attraverso l’individuazione di risorse idriche alternative a quelle utilizzate allo stato attuale. In riferimento alle aree analizzate nello studio prima citato, si prescrivono i seguenti interventi per il reperimento di acqua potabile:

3 . AREA 1 – MASSA MARITTIMA

Area censimento ISTAT n°1

CONSUMI IDEALI MEDI	MC/ANNO	589.986
CONSUMI IDEALI	MAX MC/ANNO	624.807
CONSUMI PRIVATI	MC/ANNO	359.418

A fronte dell’aumento di carico urbanistico previsto dal Piano Strutturale, l’attuale rete di distribuzione idrica dovrà essere oggetto d’interventi di miglioramento, come di seguito elencati:

- individuazione di nuove fonti di alimentazione (bacino di invaso, captazione della sorgente di Massa vecchia);
- realizzazione di serbatoi pubblici, per incrementare l’attuale riserva idrica;
- realizzazione di serbatoi di iniziativa privata della capacità di 0,2 mc., in attuazione di interventi di ristrutturazione e recupero del patrimonio edilizio esistente a fini residenziali;
- realizzazione di cisterne atte a raccogliere le acque piovane da riutilizzare per usi domestici (irrigazione verde privato) previo trattamento con degrassatore, in attuazione di interventi di ristrutturazione e recupero del patrimonio edilizio esistente a fini residenziali;
- realizzazioni di reti duali, quando possibile, per il riutilizzo di acque piovane accumulate in opportuni serbatoi. Il riutilizzo delle acque me-

teoriche per usi igienico-assimilato (cassetta di scarico, reparto lavanderia) potrà avvenire, previo trattamento con degrassatore.

4 . AREA 2 – GHIRLANDA E AREA 3 - CICALINO

Area censimento ISTAT n°2

CONSUMI IDEALI MEDI	MC/ANNO	30.222
CONSUMI IDEALI	MAX MC/ANNO	110.157
CONSUMI PRIVATI	MC/ANNO	36.766

Area censimento ISTAT n°3

CONSUMI IDEALI MEDI	MC/ANNO	12.154
CONSUMI IDEALI	MAX MC/ANNO	20.805
CONSUMI PRIVATI	MC/ANNO	5.132

Il Piano Strutturale non prevede, per queste aree, significativi incrementi urbanistici. L'analisi dello stato attuale evidenzia un sufficiente equilibrio tra la richiesta e la fornitura idro-potabile nei periodi in cui la presenza turistica è irrilevante per ciò che riguarda l'area n.2, mentre meno equilibrato è il rapporto nell'area n.3. Mentre nei momenti di maggior afflusso turistico, l'elevata richiesta è superiore alla disponibilità idrica. Come indicato nello "studio sulle risorse idriche", in attuazione di un piano di miglioramento programmato, deve essere prevista la realizzazione di un bacino d'accumulo o di un serbatoio che a carattere momentaneo rappresenti un'adeguata riserva idrica. In considerazione d'interventi di ristrutturazione a fine turistico-ricettivi o residenziali di una certa importanza (carico urbanistico > 10 utenti), è opportuno prevedere:

- la realizzazione di serbatoi privati, della capacità di 0,2 mc. per ciascun utente;
- rete duale alimentata da cisterna di accumulo delle acque piovane, che previo trattamento con degrassatore, consenta un utilizzo igienico assimilato.
- cisterna di accumulo delle acque piovane che previo trattamento con degrassatore sia riutilizzata per uso domestico.

5 . AREA 4 – CAPANNE PEROLLA

Area censimento ISTAT n°4

CONSUMI IDEALI MEDI	MC/ANNO	16.425
CONSUMI IDEALI	MAX MC/ANNO	112.675
CONSUMI PRIVATI	MC/ANNO	38.064

Il Piano Strutturale non prevede significativi incrementi urbanistici. In questa zona è necessario tener conto che la fornitura dell'Acquedotto del Fiora, copre l'area di Capanne, mentre l'area in cui è ubicato il complesso turistico ricettivo di Perolla, che rappresenta la fonte di massima richiesta idro-potabile, è dotata di un sistema di approvvigionamento idrico autonomo, proveniente dalla captazione di sorgenti locali. L'analisi dello stato attuale relazionata alle previsioni di Piano, definisce una situazione dalla quale non emerge la necessità di individuare fonti alternative d'approvvigionamento idro-potabile. Eventuali previsioni d'interventi di ristrutturazione, recupero di volumi esistenti e realizzazione di nuovi volumi, dovranno essere corredate da studi indicanti soluzioni autonome e alternative d'allacciamento all'acquedotto comunale.

6 . AREA 5 - LAGO DELL'ACCESA

Area censimento ISTAT n°5

CONSUMI IDEALI MEDI	MC/ANNO	7.665
CONSUMI IDEALI	MAX MC/ANNO	20.257
CONSUMI PRIVATI	MC/ANNO	5.795

Il Piano Strutturale non prevede significativi incrementi urbanistici. L'analisi dello stato attuale definisce un sufficiente equilibrio tra la richiesta e la fornitura idro-potabile nei periodi con scarsa presenza turistica, ed un'elevata richiesta, superiore alla disponibilità idrica, nel periodo di maggior afflusso turistico. In attuazione di ristrutturazioni o nuove costruzioni con incremento del carico urbanistico maggiore a dieci utenti, si dovrà prevedere:

- la realizzazione di serbatoi privati, della capacità di 0,2 mc. per ciascun utente;
- rete duale alimentata da cisterna di accumulo delle acque piovane, che previo trattamento con degrassatore, consenta un utilizzo igienico assimilato.
- cisterna di accumulo delle acque piovane che previo trattamento con degrassatore sia riutilizzata per uso domestico.

7 . AREA 6 – VALPIANA

Area censimento ISTAT n°6

CONSUMI IDEALI MEDI	MC/ANNO	87.271
CONSUMI IDEALI	MAX MC/ANNO	90.885
CONSUMI PRIVATI	MC/ANNO	66.482

Questo comprensorio non è in equilibrio idrico, ma è necessario sottolineare che tali risultati includono i consumi dell'area industriale. Il Piano prevede la realizzazione di una nuova area idonea agli insediamenti produttivi, ed consi-

derazione di ciò, s'individuano una serie di soluzioni atte al reperimento di fonti alternative all'approvvigionamento garantito, allo stato attuale, dalla rete di distribuzione dell'acquedotto comunale. Per l'area P.I.P., trattandosi di acque ad uso industriale, la qualità non deve necessariamente essere di tipo potabile, quindi si può prevedere:

- captazione della sorgente Aronna per uso industriale o igienico – assimilato;
- realizzazione di un bacino di accumulo così come indicato nello “studio sulle risorse idriche”;
- recupero delle acque piovane per uso domestico e/o antincendio, da attuarsi ad opera dei privati al momento della progettazione;
- recupero delle acque trattate e chiarificate dal depuratore comunale.

Inoltre per rendere fattibile l'incremento urbanistico residenziale, previsto dal Piano Strutturale e valutabile in 400 utenti, le prescrizioni sopraelencate dovranno essere estese all'esistente area P.I.P. di Valpiana, per indirizzare la risorsa presente principalmente a fini residenziali.

8 . AREA 7 – MARSILIANA

Area censimento ISTAT n°7

CONSUMI IDEALI MEDI	MC/ANNO	12.811
CONSUMI IDEALI	MAX MC/ANNO	13.687
CONSUMI PRIVATI	MC/ANNO	9.390

Questo comprensorio è prossimo all'equilibrio idrico, la rete di distribuzione attuale garantisce sufficientemente, rispetto alle altre aree del comprensorio comunale, la richiesta degli utenti per tutto il periodo dell'anno. Il Piano Strutturale non prevede significativi incrementi urbanistici se non quelli dovuti al recupero di volumi esistenti. Per questa zona lo studio sulle risorse idriche individua due possibili laghetti di accumulo, la cui realizzazione può rappresentare una valida riserva di acqua per uso plurimo, compreso il potabile, se in futuro la disponibilità idrica dovesse risultare non più sufficiente alla richiesta. Tuttavia in forma cautelativa per le nuove strutture o in fase di recupero e ristrutturazione di volumi esistenti si dovrà prevedere il recupero delle acque piovane, per uso domestico, attraverso la realizzazione di cisterne, da attuarsi ad opera dei privati.

9 . AREA 8 – MONTEBAMBOLI

Area censimento ISTAT n°9

CONSUMI IDEALI MEDI	MC/ANNO	4.489
CONSUMI IDEALI	MAX MC/ANNO	6.460
CONSUMI PRIVATI	MC/ANNO	6.931

Il comprensorio è in equilibrio idrico. La rete di distribuzione attuale garantisce la richiesta in tutto il periodo dell'anno, anzi i consumi sono superiori a quelli stimati teoricamente. Tale comprensorio è alimentato da un acquedotto rurale indipendente dalle forniture idriche dell'Acquedotto del Fiora, che in relazione ai risultati ottenuti è più che dimensionato alle esigenze locali. Gli elevati consumi sarebbero giustificabili da un utilizzo diverso dal potabile. Il Piano non prevede significativi incrementi urbanistici se non quelli dovuti al recupero di volumi esistenti. Al fine di fornire indicazioni di recupero di acque da utilizzarsi per uso domestico (irrigazione orti e giardini) si prevede il recupero delle acque piovane, attraverso la realizzazione di cisterne, da attuarsi ad opera dei privati.

10 . AREA 9 – NICCIOLETA

Area censimento ISTAT n°9

CONSUMI IDEALI MEDI	MC/ANNO	31.755
CONSUMI IDEALI	MAX MC/ANNO	31.755
CONSUMI PRIVATI	MC/ANNO	23.945

Il comprensorio è prossimo all'equilibrio idrico. La rete di distribuzione attuale garantisce in modo quasi sufficiente la richiesta degli utenti per tutto il periodo dell'anno. Il Piano prevede un incremento valutabile in circa 50 utenti, l'attuale fornitura idrica garantita quasi esclusivamente dall'acquedotto del Fiora, deve pertanto essere incrementata. Innanzi tutto è necessario ridurre i consumi domestici con acqua potabile incentivando il recupero delle acque piovane, attraverso la realizzazione di cisterne, da attuarsi ad opera dei privati. Per questa zona lo studio sulle risorse idriche individua un possibile laghetto d'accumulo, la cui realizzazione può rappresentare una valida riserva d'acqua per uso plurimo, compreso il potabile.

Pertanto a fronte dell'aumento di carico urbanistico previsto dal Piano Strutturale, l'attuale rete di distribuzione idrica dovrà essere oggetto d'interventi di miglioramento, come di seguito elencati:

- individuazione di nuove fonti di alimentazione (bacino di invaso);
- realizzazione di serbatoi pubblici, per incrementare l'attuale riserva idrica;
- realizzazione di serbatoi di iniziativa privata della capacità di 0,2 mc., in attuazione di interventi di ristrutturazione e recupero del patrimonio edilizio esistente a fini residenziali;
- realizzazione di cisterne atte a raccogliere le acque piovane da riutilizzare per usi domestici (irrigazione verde privato) previo trattamento con degrassatore, in attuazione di interventi di ristrutturazione e recupero del patrimonio edilizio esistente a fini residenziali;
- realizzazioni di reti duali, quando possibile, per il riutilizzo di acque piovane accumulate in opportuni serbatoi. Il riutilizzo delle acque me-

teoriche per usi igienico-assimilati (cassetta di scarico, reparto lavanderia) potrà avvenire, previo trattamento con degrassatore.

11 . AREA 10 – PRATA

Area censimento ISTAT n°10

CONSUMI IDEALI MEDI	MC/ANNO	74.569
CONSUMI IDEALI	MAX MC/ANNO	74.569
CONSUMI PRIVATI	MC/ANNO	30.024

Lo stato di disponibilità idrica per Prata è tra i più drammatici, l'attuale consumo, che corrisponde alla quantità distribuita dall'acquedotto comunale, copre solo il 25% del fabbisogno idro-potabile valutato teoricamente. Nello studio sulle risorse idriche s'individuano una serie di possibili bacini di invaso per uso plurimo, compreso il potabile, oltre a numerose emergenze alcune delle quali sarebbe interessante sottoporre a monitoraggio e a valutazioni per una possibile captazione. Questa situazione rende prioritaria la realizzazione di interventi rivolti al reperimento della risorsa idrica di tipo potabile, prima di realizzare gli incrementi previsti dal Piano Strutturale, quantificabili in circa 50 utenti. Nuove fonti d'approvvigionamento oltre ad essere rappresentate dalla captazione di nuove sorgenti o dalla realizzazione di almeno un bacino di accumulo, si possono individuare momentaneamente nella realizzazione di serbatoi pubblici al fine di creare un'adeguata riserva idrica come previsto per il capoluogo di Massa Marittima. Un serbatoio ben dimensionato a Massa Marittima, potrebbe garantire il fabbisogno idrico di Prata poiché l'attuale rete di distribuzione parte dal deposito di Poggio. In generale si prevede:

- la realizzazione di serbatoi privati, della capacità di 0,2 mc. per ciascun utente;
- rete duale alimentata da cisterna di accumulo delle acque piovane, che previo trattamento con degrassatore, consenta un utilizzo igienico assimilato.
- cisterna di accumulo delle acque piovane che previo trattamento con degrassatore consenta un utilizzo per uso domestico.

12 . AREA 11 – TATTI

Area censimento ISTAT n°11

CONSUMI IDEALI MEDI	MC/ANNO	31.864
CONSUMI IDEALI	MAX MC/ANNO	33.178
CONSUMI PRIVATI	MC/ANNO	12.351

La disponibilità idrica per Tatti è carente, poiché l'attuale consumo, che corrisponde alla quantità distribuita dall'acquedotto comunale, copre solo il 50% del fabbisogno idro-potabile valutato teoricamente. Nello studio sulle risorse

idriche s'individuano una serie di possibili bacini d'invaso per uso plurimo, compreso il potabile, la cui posizione altimetrica impone la realizzazione di un impianto di pompaggio per servire l'abitato di Tatti. Questa situazione rende prioritaria la realizzazione d'interventi volti al reperimento della risorsa idrica potabile, prima di realizzare gli incrementi previsti dal Piano Strutturale, in circa 50 utenti. Nuova fonte d'approvvigionamento può essere rappresentata dalla realizzazione di almeno un bacino d'accumulo, come indicato nello studio sulla risorsa idrica, o nella realizzazione di serbatoi pubblici al fine di creare un'adeguata riserva idrica come previsto per il capoluogo di Massa Marittima. Un serbatoio ben dimensionato a Massa Marittima potrebbe garantire il fabbisogno idrico di Tatti, in quanto l'attuale rete di distribuzione parte dal deposito di Prata a sua volta alimentato dal serbatoio di Poggio a Massa Marittima. In generale si prevede:

- la realizzazione di serbatoi privati, della capacità di 0,2 mc. per ciascun utente;
- rete duale alimentata da cisterna di accumulo delle acque piovane, che previo trattamento con degrassatore, consenta un utilizzo igienico assimilato.
- cisterna di accumulo delle acque piovane che previo trattamento con degrassatore siano riutilizzate per uso domestico.

ART. 31 _ DISCIPLINA DELLE AREE DI TUTELA AMBIENTALE

- 1 . Il presente articolo individua le azioni e gli interventi di tutela ambientale, per aree interessate da problematiche varie di natura geologica e geomorfologica:
 - a) GIACIMENTI ED AREE DI ESCAVAZIONE: di seguito sono elencate le zone caratterizzate dalla presenza passata e/o recente di attività estrattiva, nelle sue varie forme:
 - aree minerarie di Niccioleta, ricoprenti una superficie di circa 1,12 Kmq., intorno all'abitato, impostate prevalentemente sul Calcare cavernoso e in minima parte sui conglomerati fluviali; caratterizzata da superfici destinate a discarica mineraria, bacini di decantazione, impianti, accumulo sterili di laveria;
 - cinque aree minerarie tra Fenice Capanne, per una superficie totale di circa 1,05 Kmq. sulla Formazione delle Argille con calcari e sulla Formazione dei galestri; costituite da impianti, discariche minerarie e bacini di decantazione
 - area di Roste, residui dell'arrostimento del minerale cuprifero (calcopirite) di Fenice Capanne, per una superficie totale di circa 0,09 Kmq. sulla Formazione delle Argille con calcari; costituenti una discarica mineraria.

- tre aree minerarie a nord di località La Pesta, per una superficie totale di circa 0,017 Km². sulla Formazione de Flysch a galestri e palombini; inglobanti manufatti, discariche minerarie
- tre aree minerarie ad ovest di Fenice Capanne in località Serrabottini, per una superficie totale di circa 0,01 Km². sulla Formazione delle Argille con calcari e sulla Formazione del Verrucano; costituite da discariche minerarie.
- Un'area in località Poggio al Guardione, per una superficie totale di circa 1,05 Km². sulla Formazione delle Argille con calcari e sulla Formazione dei galestri; costituite da impianti, discariche minerarie e bacini di decantazione.
- area mineraria in località Poggio al Guardione-Forni-Scabianone per una superficie totale di circa 21.500 mq., poggiante su una formazione litologica costituita da argille con calcari e detriti di versante.
- area mineraria in località Montoccoli ad est di Fenice Capanne per una superficie totale di circa 11.500 mq., poggiante su una formazione litologica costituita da Flysch dei galestri e palombini.
- area ad est della località Pianizzoli, in località Gretaia, ed area ex Miniera di Pirite. Area da bonificare per la presenza dello scolo delle acque dalla Galleria di Niccioleta.
- area mineraria in località Pozzo 2, per una superficie totale di circa 0,017 Km²., poggiante su una formazione litologica costituita da detriti di versate.
- tre aree minerarie in località Forni dell'Accesa, con superficie complessiva di circa 23.300 mq., ricadenti in parte su formazioni travertinose e in parte su depositi alluvionali; costituite da discariche minerarie.
- Area Niccioleta Vecchia-ex area di cava Calamina 1,5 km. a nord di Niccioleta sul Calcere cavernoso; l'area da bonificare ha una superficie complessiva di circa 0,034 Km².
- Area Valcanile-Pozzo Tosi a nord-est di Niccioleta sul Calcere cavernoso; l'area da bonificare ha una superficie complessiva di circa 0,012 Km², è presente un manufatto.
- Area Altini a sud-ovest di Massa Marittima; l'area da bonificare ha una superficie complessiva di circa 0,0018 Km², dal punto di vista litologico ricade sul Flysch dei Galestri e palombini
- Tracciato della ex teleferica, l'area da bonificare corrisponde alla proiezione sul piano campagna dell'ex percorso individuando una fascia oggetto di bonifica di ampiezza circa 5 m.
- Area Riotorto-Fontalcinaldo a nord-est di Niccioleta sul Calcere cavernoso e formazione arenacea; l'area da bonificare ha una superficie complessiva di circa 0,034 Km².

ALTRE AREE CHE COSTITUISCONO DETRATTORI AMBIENTALI NON LEGATI A PASSATE ATTIVITÀ MINERARIE SONO RAPPRESENTATE:

- Area Marmi Tirrena area Valpiana; l'area da bonificare ha una superficie complessiva di circa 0,034 Km², dal punto di vista altimetrico ricade su depositi di travertino recente
- area stoccaggio inerti località Valpiana
- ex area cava in località Romitorio, sul versante sud di Monte Arsentini circa 3 km. a nord-ovest di Massa Marittima dove sono visibili i fronti di coltivazione di una modesta cava di Travertini antichi
- ex area di cava denominata Pian delle Gore, 1 km circa a nord-est della fattoria Marsiliana Vecchia, località Pian delle Gore, sui travertini recenti.
- ex area di cava denominata Gretaia, 3,5 km. circa a nord di Perolla, sulle argille plioceniche.

Nei siti di cava dismessi le superfici degradate dalle attività estrattive dovranno essere restituite agli usi compatibili con l'insieme delle risorse presenti in sito. In linea di massima gli usi compatibili sono agricoli, agricolo-forestali, naturalistici o di servizio. Gli interventi ammessi sono:

- rimodellamento delle scarpate;
- livellamento o ritombamento con il terreno accantonato in loco;
- riporto di nuovo terreno vegetale;
- semina e piantagione di specie erbacee, arbustive e arboree tipiche del contesto naturale;
- opere di drenaggio delle acque.

Nelle aree di pianura le opere di ripristino dovranno portare alla copertura vegetale totale delle superfici compromesse dagli scavi.

Le aree minerarie sopra elencate sono in gran parte oggetto di progetti di bonifica, alcuni dei quali terminati e in fase di collaudo, gli altri siti elencati, costituenti il Piano Provinciale di Bonifica Aree Inquinata, in fase di redazione da parte della Provincia di Grosseto, saranno trattati e normati in considerazione delle risultanze della pianificazione in atto. Gli usi compatibili, per le aree inquinate, sono definiti dalla normativa vigente in materia e dalle norme di piano, indicando la destinazione di aree a parco comunque non utilizzabili a fini agricoli. La destinazione d'uso degli edifici ricadenti all'interno della perimetrazione delle aree indicate dal Piano Provinciale di Bonifica Aree Inquinata, sarà compatibile con quanto in esso indicato nel rispetto di quanto previsto nel presente Piano e nel successivo Regolamento Urbanistico.

2. AREE CARSICHE: di seguito sono elencate le aree in corrispondenza delle quali sono presenti, in affioramento superficiale o nel sottosuolo ad una certa profondità, formazioni caratterizzate da litotipi più o meno solubili, originanti fenomeni di carsismo sia epigeo che ipogeo.

- a) il carsismo epigeo è presente in tre aree, caratterizzate da doline di varia estensione e di seguito elencate:
 - area a sud di Massa Marittima, forma di dolina sui Travertini antichi;
 - area a nord est di Pianizzoli, dove affiorano le cosiddette Terre rosse, la morfologia carsica è dovuta alla presenza in profondità dei Travertini recenti che danno origine ad una dolina di crollo;
 - area del Lago dell’Accesa, su affioramenti di alluvioni. In profondità è presente la formazione del Calcere cavernoso che ha originato la cavità. Si tratta di una dolina di crollo profonda 33/34 m., interessante una superficie di circa 146.000 mq.;
 - b) il carsismo ipogeo è presente:
 - area del Rio le Macine mq. 30.000, dove affiorano Travertini recenti;
 - area dei Forni dell’Accesa mq. 32.000, sui Travertini recenti.
- 3 . AREA IDONEA ALLO STOCCAGGIO DI INERTI: In tutto il territorio del Comune è stata individuata un’area idonea allo stoccaggio di materiali inerti, collocata circa 1,7 Km a sud ovest di Valpiana, presso podere Riotto. Essa si estende nella piana alluvionale della Gora delle Ferriere, in sinistra idrografica, su un’area in cui affiorano i Travertini recenti, di circa 107.000 mq..
- 4 . AREE IDONEE AL SEPELLIMENTO DI CAROGNE ANIMALI: le presenti norme individuano, per il territorio comunale, le aree in cui è vietato il seppellimento di carogne animali. Nelle zone non ricadenti all’interno delle aree anzidette, il seppellimento di carogne animali, nel rispetto della normativa vigente in materia, potrà avvenire conseguentemente ad uno studio geologico idrogeologico e chimico, dimostrante la compatibilità dell’area interessata.

ART. 32 _ AREE INCOMPATIBILI CON LA REALIZZAZIONE D’IMPIANTI IMHOFF

- 1 . Nella tavola n.G10 “Carta della Vulnerabilità” sono indicate delle aree che in relazione alla scarsa permeabilità dei terreni o per la presenza di una falda idrica troppo superficiale portano a vietare la realizzazione di fosse Imhoff per sub-irrigazione:
- 2 . Le aree caratterizzate da falda idrica superficiale sono individuabili in:
 - a) area sita ad est di Massa Marittima: si estende tra Ghirlanda, Podere Fico, Podere Bellavista, e Poggio Bonattino per circa 3,5 Km quadrati di superficie sulla Piana della Ghirlanda, ed interessa sedimenti ad alta permeabilità quali depositi alluvionali, conglomerati fluviali, Formazione dei galestri, detriti di versante con valori di pendenza molto bassi.
 - b) area situata a nord est della zona industriale di Valpiana che occupa un lembo della piana alluvionale del Torrente Venelle compreso tra la strada 439, C. Scabiano e C. Scabianone. La sua estensione areale è valutabile intorno ad 1 Kmq.

- c) area posta ad ovest della frazione di Valpiana, si sviluppa per 894.000 mq, anche questa sui depositi alluvionali della piana, quindi con pendenze pressoché nulle, incassati tra i rilievi di Poggio al Mugnaio e Poggio Lecceta.
 - d) area che si articola intorno al Lago dell'Accesa per un raggio di circa 200 ml, impostandosi sui depositi alluvionali.
- 3 . Le aree caratterizzate da terreni impermeabili o scarsamente permeabili sono individuabili:
- a) un gruppo di aree sparse intorno al Castello della Marsiliana, e tra Poggio al Diavolo, Poggio Marchetti, Poggio Porcarecci e Poggio al Confine, per un totale di circa 1,5 kmq. Sono aree in corrispondenza delle quali affiorano litotipi a bassa permeabilità o impermeabili, quali Argille con gessi, Gessi con argille, Argille lacustri.
 - b) area del Poggiarello, che si sviluppa in corrispondenza del rilievo omonimo ed in altre due piccole superfici vicine lungo il corso del Rio Ritorto, tutte su litotipi argillosi (Argille azzurre), coprendo una superficie di circa 1 kmq.
 - c) piccole aree sparse nella porzione nord orientale del territorio del comune, tra Prata, Niccioleta e M. S. Croce, per un totale di 300.000 mq impostate tutte su litotipi impermeabili quali Argille azzurre, Scisti policromi, Terre rosse.
 - d) sette aree che ricoprono 1,6 Km² di superficie in totale, situate al confine meridionale del comune a nord est dalla località Forni dell'Accesa, su una serie di alti morfologici con quote oscillanti da 100 a 130 m s.l.m., allineati secondo una direttrice circa ne-sw. Vi affiorano esclusivamente Argille azzurre.
 - e) nella zona di Perolla vi sono 6 aree per 1,5 Km² di superficie totale, in corrispondenza delle quali affiorano le Argille azzurre.
 - f) aree che si estendono tra Poggio Monattino, Poggio al Montone e Poggio Girasole, ad est e sud est della città di Massa Marittima, impostate per la maggior parte sulla Formazione delle Argille con calcari, secondariamente sulle Terre rosse e Argille azzurre.
- 4 . In alternativa è ammessa la costruzione di depuratori abbinati ad impianti di fitodepurazione o sistemi assimilabili. Analogamente, la sub-irrigazione è vietata nelle aree interessate da fenomeni di dissesto attivo ed erosione (aree instabili e in erosione indicate nella tavola G02 “Carta geomorfologica”)

ART. 33 _ AREE IDONEE ALLE ATTIVITÀ ACQUICOLE

- 1 . Nella tav. G10 “Carta della Vulnerabilità” sono state individuate delle superfici d’acqua di dimensioni maggiori di 1.000 mq., adatte ad essere utilizzate per le attività acquicole come ad esempio la pesca sportiva, attività venatoria ecc., ad esclusione di attività di itticultura o intensive. Tali aree sono distribuite più o meno regolarmente in tutto il territorio, ma in modo particolare

nella sua porzione centro occidentale intorno al capoluogo massetano e nella piana del fiume Pecora.

- 2 . La richiesta di realizzazione di nuove vasche o invasi, da adibire ad attività acquicole, che non comporti attività di itticultura intensiva ma semplicemente di tipo estensiva, dovrà essere supportata da studio geologico-idrologico atto a verificare:
 - disponibilità dimostrata degli approvvigionamenti idrici necessari a soddisfare i fabbisogni richiesti nel rispetto delle presenti Norme;
 - fattibilità geologica in relazione ai possibili rischi di stabilità;
 - classificazione dei suoli in riferimento alla permeabilità, alle pendenze e quote; alla tessitura e al drenaggio; alla profondità della falda e alla capacità dei deflussi in rapporto al reticolo idraulico superficiale.

ART. 34 _ MONITORAGGIO GEOLOGICO

- 1 . La tavola della Pericolosità idraulica (TAV.G06a,b,c), della Pericolosità geologica (Tav.G07a,b,c,) e la Carta della Vulnerabilità geologica (TAV.G10a,b,c,) rappresentano le aree da sottoporre a verifica periodica al fine dell'aggiornamento del quadro delle conoscenze a seguito di eventuali importanti opere.
- 2 . Studio geologico morfologico, da effettuarsi con la finalità di redigere una carta aggiornata dello stato di pericolosità geologica per le aree definite allo stato attuale in pericolosità geologica elevata e medio-alta. Tale studio dovrà riportare lo stato di stabilità morfologica a seguito di eventuali opere di messa in sicurezza o consolidamento realizzate ad opera di Enti e privati.
- 3 . Studio idrologico – idraulico, da effettuarsi con la finalità di redigere una carta aggiornata dello stato di pericolosità idraulica. Tale studio dovrà recepire eventuali studi specifici effettuati da Enti e privati con nuova verifica dello stato di rischio idraulico per quelle aree interessate dalla realizzazione di opere o soluzioni di messa in sicurezza idraulica.
- 4 . Studio idrogeologico nelle aree, in stress idrico o corrispondenti ad acquiferi di rilevante interesse, riportate nella Carta della Vulnerabilità, valutando il trend evolutivo delle falde sottostanti.
- 5 . Gli studi sopra riportati saranno effettuati in occasione di varianti al Piano Strutturale, che interessino le aree sopra dette o in occasione di verifiche periodiche ipotizzabili, quando se ne individui la necessità.
- 6 . Eventuali Varianti urbanistiche al presente Piano dovranno essere supportate da verifica di disponibilità idrica o corredate da soluzioni per la reperibilità della risorsa stessa valutando la sostenibilità dell'intervento proposto.

CAPO II _ DISCIPLINA DELLE EMERGENZE STORICHE ED AMBIENTALI**ART. 35 _ DISCIPLINA DELLE AREE A RILEVANTE PREGIO AMBIENTALE**

- 1 . Le A.R.P.A. individuate nel territorio comunale, sono definite nelle tavole “U05,a,b,c, - PROGETTO DEI SISTEMI TERRITORIALI”. I perimetri ricalcano quelli definiti nella fase di analisi, ma in considerazione della pressoché omogeneità delle caratteristiche, le stesse sono state ridefinite con una numerazione da 1 a 4, ed identificate come di seguito riportato:
 - a) A.R.P.A. 1 – Monte Santa Croce;
 - b) A.R.P.A. 2 – Poggio Castiglione e Lago dell’Accesa;
 - c) A.R.P.A. 3 – Fattoria della Marsiliana;
 - d) A.R.P.A. 4 – La Collina di Montebamboli;
- 2 . Per le A.R.P.A. individuate valgono le prescrizioni generali di seguito elencate. Eventuali specifiche definizioni, saranno dettate nel Regolamento Urbanistico.
- 3 . In tutte le A.R.P.A. non è consentito:
 - a) la previsione di nuove espansioni urbane ad eccezione delle zone destinate a parco urbano non attrezzato;
 - b) la realizzazione di:
 - nuove strutture ricettive, strutture di servizio, villaggi turistici, campeggi, impianti sportivi e per lo spettacolo;
 - nuove infrastrutture a rete e puntuali di tipo primario o principale;
 - serre fisse;
 - volumi interrati solo nelle zone umide;
 - nuova viabilità;
 - sistemazioni esterne di tipo impermeabile;
 - palificate, antenne per ripetitori, piloni ed altri manufatti che alterino la morfologia dei luoghi;
 - c) l’ introduzione di:
 - nuove sistemazioni esterne in aree prive di fabbricati;
 - iscrizioni pubblicitarie;
 - arredi vegetazionali estranei al contesto ambientale delle stesse A.R.P.A.;
 - d) le Varianti Urbanistiche in applicazione della L.R. 64/1995, in attuazione dell’art.1, comma 4 della L.R. medesima che non si riferiscono alla salvaguardia, al ripristino ed al recupero degli assetti paesistico ambientali;
 - e) l’alterazione di:
 - crinali e di elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria;
 - emergenze geomorfologiche, calanchi e biancane;
 - f) la riduzione delle zone umide e degli apporti acquiferi;

- g) la rimozione di elementi di pareti rocciose, minerali cristallini, fossili affioranti;
 - h) l'eliminazione di:
 - formazioni arboree di argine, ripa e golena;
 - alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali;
 - alberi caratteristici del paesaggio, siano essi isolati o a gruppi;
 - i) l'attività e interventi di:
 - scarico di materiali di riporto e di risulta da scavi;
 - raccolta in superficie di ghiaia, sabbie e sassi;
 - j) l'imboschimento con specie non autoctone; utilizzazione differente dal rimboschimento o da colture foraggiere perenni dei versanti con pendenza superiore al 35%;
 - k) gli sbarramenti in alveo.
4. Nelle A.R.P.A., accertata la compatibilità ambientale, mediante l'esame della commissione comunale preposta, è consentito:
- a) il riconoscimento delle situazioni di fatto non formalizzate negli S.U. vigenti e compatibili con l'assetto delle A.R.P.A.;
 - b) l'applicazione dei contenuti delle LL.RR. 64/'95 e 25/'97, secondo i criteri e i parametri del P.T.C., con esclusione delle aree di reperimento (AR) per potenziale applicazione della L.R. 49/'95, solo per gli imprenditori agricoli;
 - c) l'applicazione della L.R. 76/'94 per lo svolgimento dell'attività di agriturismo ad eccezione dell' "agricampeggio";
 - d) l'installazione di segnaletica per la valorizzazione delle A.R.P.A. anche a servizio delle strutture agrituristiche;
 - e) la realizzazione di attività agrituristiche, solo all'interno dei volumi appartenenti al patrimonio edilizio esistente e secondo le modalità specificate nel Regolamento Urbanistico;
 - f) il potenziamento, ammodernamento e ristrutturazione della viabilità comunale, provinciale e statale esistente compresi gli interventi di messa in sicurezza per la viabilità vicinale;
 - g) l'adeguamento della segnaletica stradale e di informazione turistica lungo tutte le strade di cui alla precedente alinea;
 - h) il riuso del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso per attività compatibili con le caratteristiche intrinseche dell'A.R.P.A. secondo quanto specificato nel Regolamento Urbanistico;
 - i) la realizzazione di sistemazioni esterne e strutture pertinenziali agli edifici esistenti, all'interno delle aree di pertinenza e nel rispetto degli aspetti paesaggistico ambientali tipici;
 - j) l'ampliamento di edifici esistenti;
 - k) la costruzione di residenze rurali ed annessi, per i soli imprenditori agricoli, indispensabili alle attività agricole e connesse agli insediamenti agricoli a completamento di nuclei esistenti a conformazione chiusa;
 - l) l'apertura di piste fuori strada, per mezzi motorizzati, necessari alle attività agro-silvo-pastorali o all'approvvigionamento di: rifugi, di posti di soccorso, di abitazioni non altrimenti raggiungibili, esecuzione di opere pubbliche

- diverse da quelle sopra elencate, funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, protezione civile;
- m) la realizzazione di: infrastrutture per protezione civile e difesa idrogeologica, idraulica e del suolo; piste per prevenzione e spegnimento incendi; opere di cantiere funzionali all'attività archeologica; opere di servizio alle attività naturalistiche; strutture precarie di servizio, igienico-sanitarie, per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche.
- n) gli interventi necessari per le attività di ricerca, studio, e per fini ambientali, scientifici, culturali.
- 5 . Nelle A.R.P.A. individuate nel territorio comunale, sono consentiti gli interventi di cui alle presenti norme, nel rispetto delle indicazioni strategiche di mantenimento e valorizzazione del patrimonio storico e naturalistico, di salvaguardia delle emergenze, di rispetto dei regolamenti vigenti per il Parco Interprovinciale di Montoni e la Riserva della Marsiliana e di quanto indicato nel successivo Regolamento Urbanistico.

ART. 36 _ DISCIPLINA DEI SITI D'IMPORTANZA REGIONALE

- 1 . I S.I.R. presenti nel territorio comunale, come descritti all'art.14, sono:
- Il S.I.R. 102, POGGI DI PRATA;
 - Il S.I.R. 105, LAGO DELL'ACCESA;
- 2 . All'interno del perimetro del S.I.R. 102 POGGI DI PRATA, sono ammessi tutti gli interventi previsti dalle presenti norme per le specifiche aree in esso comprese, nel rispetto e nella conservazione degli habitat presenti. Con la valutazione d'incidenza relativa agli interventi proposti dovrà essere verificata la tutela delle praterie secondarie, la tutela delle aree con il caratteristico agroecosistema a mosaico, la caratterizzazione ecologica dei soprassuoli arborei e la tutela delle cenosi rare. Eventuali ed ulteriori prescrizioni potranno discendere dall'attuazione di piani di gestione volti alla salvaguardia delle specie e degli habitat riconosciuti e presenti all'interno del S.I.R..
- 3 . All'interno del perimetro del S.I.R. 105 LAGO DELL'ACCESA, sono ammessi tutti gli interventi previsti dalle presenti norme per le specifiche aree in esso comprese, nel rispetto e nella conservazione degli habitat presenti. Con la valutazione d'incidenza relativa agli interventi proposti dovrà essere verificata la tutela e conservazione della qualità delle acque e delle comunità vegetali ed animali del lago, in termini di naturalità e biodiversità, conservazione dell'ecosistema lacustre, l'eterogeneità del mosaico ambientale con particolare riguardo agli habitat prioritari di prateria, alla riqualificazione delle formazioni vegetali igrofile circostanti il lago. Eventuali ed ulteriori prescrizioni potranno discendere dall'attuazione di piani di gestione volti alla salvaguardia delle specie e degli habitat riconosciuti e presenti all'interno del S.I.R..
- 4 . Eventuali revisioni del perimetro dei S.I.R. proposti, potranno discendere in attuazione di quanto disposto all'art.81 del P.I.T.;

- 5 . La previsione, in sede di Regolamento Urbanistico, di interventi suscettibili di produrre effetti sui SIR, è subordinata alla redazione, in sede di Regolamento Urbanistico, della relazione d'incidenza, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/'00, che dimostri che gli interventi previsti e la loro attuazione non pregiudicano l'integrità del sito interessato, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del sito e delle eventuali linee guida che saranno elaborate dalla Regione Toscana.

ART. 37 _ DISCIPLINA DELLE AREE DI REPERIMENTO

- 1 . Nell'area del Lago dell'Accesa, individuata come Area di Reperimento sono ammessi solo interventi di salvaguardia degli ecosistemi esistenti e di regolamentazione della fruizione e dell'accesso. Nel Regolamento Urbanistico saranno meglio definite le modalità d'intervento nel rispetto delle azioni ammesse. Nell'Area di Reperimento non è consentita la:
- a) realizzazione di
 - nuovi edifici e di previsioni edificatorie o pianificatorie, ad eccezione delle zone destinate a parco non attrezzato;
 - nuove infrastrutture di qualsiasi tipo a meno che non direttamente necessarie alla salvaguardia ed all'utilizzo dell'area;
 - strutture e servizi collegati alla pratica agricola;
 - sistemazioni esterne di tipo impermeabile;
 - di palificate, antenne per ripetitori, piloni ed altri manufatti che alterino la morfologia dei luoghi, posti anche nelle immediate vicinanze o nell'intorno dell'area, e tali da risultare di notevole impatto visivo o di disturbo all'ecosistema esistente;
 - b) introduzione di
 - iscrizioni pubblicitarie;
 - arredi vegetazionali estranei al contesto ambientale;
 - c) alterazione di:
 - elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria;
 - emergenze geomorfologiche;
 - d) riduzione delle zone umide e degli apporti acquiferi;
 - e) rimozione di elementi di pareti rocciose, minerali cristallini, fossili affioranti;
 - f) eliminazione di:
 - formazioni arboree di argine, ripa e golena;
 - alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali;
 - alberi caratteristici del paesaggio, siano essi isolati o a gruppi;
 - g) attività e interventi di:
 - scarico di materiali di riporto e di risulta da scavi;
 - raccolta in superficie di ghiaia, sabbie e sassi;

- h) imboschimento con specie non autoctone; utilizzazione differente dal rimboschimento o da colture foraggere perenni dei versanti con pendenza superiore al 35%;
 - i) sbarramenti in alveo.
- 2 . Nell'Area di Reperimento, è consentita la:
- a) installazione di segnaletica per la valorizzazione delle A.R., anche a servizio delle strutture agrituristiche;
 - b) realizzazione di:
 - percorsi, e strutture per l'osservazione della fauna presente, secondo un progetto unitario di utilizzo e gestione dell'area, oltre a funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, protezione civile;
 - infrastrutture per protezione civile e difesa idrogeologica, idraulica e del suolo;
 - opere di cantiere funzionali all'attività archeologica;
 - opere di servizio alle attività naturalistiche;
 - strutture precarie di servizio, igienico-sanitarie, per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche.
 - interventi necessari per le attività di ricerca, studio, e per fini ambientali, scientifici, culturali.

ART. 38 _ DISCIPLINA DELLE AREE A GESTIONE SPECIALE

- 1 . Per le zone sottoelencate, valgono le norme generali relative alla zona di piano strutturale in cui ricadono, quando non in contrasto con le previsioni ed i regolamenti specifici di ogni area, che prevalgono sugli strumenti urbanistici:
- a) Parco Interprovinciale di Montioni, Deliberazione C. P. n. 74 del 13.05.1998;
 - b) Riserva della Marsiliana istituita con D.M. 28 aprile 1980 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.155 del 7.06.1980 e relativo Regolamento di Gestione;
 - c) Riserva ZRC Ghirlanda deliberazione C.P. N.104 DEL 24.07.2000.
- 2 . Nel territorio comunale sono individuate inoltre tre aree per addestramento cani, per le quali valgono le norme di riferimento dell'area in cui ricadono; ulteriori specifiche definizioni saranno dettate con il Regolamento Urbanistico.

ART. 39 _ DISCIPLINA DI GESTIONE DELLE AREE BOScate

- 1 . In considerazione della recente evoluzione normativa L.R. 39/2000 e relativo regolamento, con il seguente articolato s'individuano gli indirizzi e i criteri fondamentali per il mantenimento e la salvaguardia del sistema boschivo, facendo riferimento alla normativa vigente, a quanto stabilito dalle direttive

contenute nel regolamento provinciale ed al successivo Regolamento Urbanistico, per la definizione di maggiori specifiche.

- 2 . BOSCHI AD ALTO FUSTO: individuati in zone marginali e di modeste dimensioni, sono caratterizzati dalla presenza di latifoglie o conifere. Considerata l'estensione e la caratterizzazione del paesaggio, si ritiene necessario il proseguimento dell'attuale forma di governo.
- 3 . BOSCHI CEDUI: le modalità d'esecuzione del taglio, sono disciplinate dalle prescrizioni di massima definite dall'Amministrazione Provinciale, Ente di controllo ed autorizzazione. Nel territorio comunale, occorre fare una distinzione fra i boschi a ceduo di castagno, ubicati nella fascia altimetrica più alta, zona di Prata e Tatti e la tipica macchia mediterranea caratterizzata da leccio, cerro e roverella, che interessa la parte più bassa del territorio.

Su entrambi i cedui, è auspicabile un allungamento del turno, rispetto agli orientamenti tradizionali, al fine di garantire una migliore qualità del legname ed un più alto reddito. Particolare attenzione dovrà essere volta nella scelta delle matricine, per evitare problemi di dissesto ed erosione superficiale, negli anni seguenti il taglio.

E' ammessa la realizzazione di piste forestali per l'esbosco nel rispetto delle matricine esistenti, con attenzione ad evitare aree ad eccessiva pendenza soggette a problemi idrogeologici.

Per la valorizzazione delle risorse ambientali delle zone boscate assume particolare rilevanza la conversione dei boschi da ceduo ad alto fusto. La riconversione può essere attuata nei castagneti da legna, che grazie ad innesti, opportune potature e diradamenti possono essere trasformati in castagneti da frutto. L'innesto dovrà essere attuato con cultivar locali nel pieno rispetto del disciplinare dell'I.G.T. della castagna. Il processo di conversione in alto fusto è previsto solo in aree idonee per condizioni edafiche e giacitura. I boschi di alto fusto devono conservare la variabilità specifica della formazione vegetale da cui provengono, ciò offrirà maggiore stabilità biologica (fustaia composta e disetanea).

Nelle operazione di taglio di avviamento si cercherà di favorire la formazione di un soprassuolo stabile, evitando di impoverire troppo la particella degli individui dominanti o condominanti.

Non è previsto l'avviamento diretto all'alto fusto su particelle con vegetazione degradata

- 4 . MIGLIORAMENTO DEI BOSCHI DEGRADATI: nelle aree degradate molti fattori limitano le possibilità operative e anche lo sviluppo della vegetazione verso stadi più evoluti. Questo vale per l'aree soggette a maggior pendenza e quindi ad erosione, o su suoli molto superficiali o quasi assenti (rocciosità affiorante) o dotati di bassa fertilità chimica (pH basso, scarso contenuto in sostanza organica).

Per il recupero di tali aree, si deve procedere all'eliminazione della cause che hanno provocato il degrado, favorendo le zone con maggior presenza di ma-

terasso terroso in grado di garantire il reinserimento e l'affermazione di specie arboree caratteristiche dell'associazione vegetale cui appartengono, esempio: sughera per terreni silicei, leccio, roverella, orniello o cerro per terreni tendenzialmente calcarei o di media composizione.

- 5 . RIMBOSCHIMENTI: per i nuovi rimboschimenti si dovranno utilizzare specie autoctone locali condizionando la scelta in funzione della vegetazione esistente nell'area. E' auspicabile la riconversione dei rimboschimenti di conifere attuati negli anni '70 con pino nero e pino radiata, spesso localizzati lungo la viabilità principale; quanto sopra sia per motivi di prevenzione incendi sia per riqualificare l'area, con l'inserimento di latifoglie autoctone.
- 6 . INTERVENTI SU I TERRENI AGRARI: nei terreni agrari non sono previste particolari limitazioni né sulla colture da attuare né sulle operazioni colturali. Le uniche salvaguardie sono legate alle zone di rispetto delle sorgenti all'interno delle quali è vietata la concimazione minerale soprattutto a base di azoto, e il pascolo degli animali. Per le salvaguardie delle zone soggette ad erosione andrà incentivata la regimazione idrica delle acque superficiali, eventualmente da raccogliere nei fondo valle in vasche di accumulo, da utilizzare poi ad uso irriguo. Per quanto possibile è auspicabile l'inerbimento degli oliveti e dei vigneti.

ART. 40 _ DISCIPLINA DEI BENI TERRITORIALI D'INTERESSE STORICO-CULTURALE

- 1 . I beni di interesse storico culturale, sono quelli vincolati ex Decreto Legislativo 490/'99 e negli elenchi ex L.431/'85, oltre a quelli definiti nel rispetto della legislazione vigente.
- 2 . In fase di redazione del Regolamento Urbanistico, i beni di interesse storico artistico presenti nel territorio comunale, saranno oggetto di catalogazione e schedatura e sempre con tale strumento, saranno definite le norme specifiche, relative agli interventi ed agli usi possibili.
- 3 . Tra le emergenze di cui al comma precedente si dovranno considerare anche i percorsi ed i tracciati storici e le aree archeologiche.

ART. 41 _ DISCIPLINA DEI DIRITTI E GODIMENTI COLLETTIVI: USI CIVICI

- 1 . Ai terreni soggetti ad Usi Civici, presenti nelle vicinanze della frazione di Tatti, è riconosciuto un ruolo strategico. Nel rispetto della normativa e degli usi in atto si prevedono essenzialmente utilizzi e funzioni di carattere ambientale, storico e ricreativo, con fini di tutela e salvaguardia, prevedendo inoltre incentivi allo sviluppo produttivo in funzione delle attività agricole ed in relazione allo sviluppo più generale del territorio rurale.

- 2 . Nel Regolamento Urbanistico, le terre civiche saranno chiaramente identificate, esplicitando inoltre il rapporto esistente e previsto tra il vincolo dell'uso civico e le destinazioni ammissibili.

CAPO III _ CARATTERI E DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE**ART. 42 _ IL TERRITORIO RURALE**

- 1 . E' definito territorio rurale, soggetto ad utilizzi vari, l'area esterna alle zone urbanizzate ed alle u.t.o.e. individuate. Al territorio rurale è riconosciuto un ruolo fondamentale nell'attribuzione di principale fattore dell'identità, in termini di storia, cultura, struttura geografica ed economica, qualità paesistica e attrattiva turistica. Specifiche regole di gestione finalizzate alla conservazione, riproduzione, sviluppo e valorizzazione delle risorse fisiche, degli assetti culturali e dei valori morfologici saranno di seguito specificate.
- 2 . Nelle tavole di Piano Strutturale, sono individuate:
 - le zone ad esclusiva e a prevalente destinazione agricola;
 - le aree con problemi idrologici (carenza di risorsa idrica, fenomeni di salinizzazione etc.);
 - le aree con problemi geologici;
 - le aree di tutela paesaggistica (aree panoramiche, zone di particolare pregio ambientale);
 - le grandi proprietà, le aree ad alto frazionamento e parcellizzazione, le attività agricole di trasformazione o connesse, gli agriturismi, la viabilità rurale e la sentieristica;

ART. 43 _ FUNZIONE AGRICOLA ESCLUSIVA E PREVALENTE E LORO AMBITI

- 1 . Il territorio rurale è suddiviso in zone come meglio identificate nella cartografia di Piano tavole "A03,a,b,c, - FUNZIONI AGRICOLE". La classificazione è attuata in base ai criteri indicati dalla L.R. 5/'95 e secondo quanto stabilito nelle norme costituenti il P.T.C..
- 2 . La zona ad esclusiva funzione agricola è costituita da due porzioni di territorio, pressoché pianeggianti, con presenza di corsi d'acqua; identificabili nell'area che dalle pendici di Massa Marittima si estende fino al confine comunale con Follonica e Scarlino e nell'area della piana di Perolla. Entrambe le aree sono caratterizzate dalla presenza di un reticolo viario, una rete podereale, una rete scolante, di buona consistenza, con aziende di medie e grandi dimensioni. Prevalentemente interessate da oliveti e vigneti, presentano anche frutteti e colture ortive intensive.
- 3 . La porzione di territorio rurale, esterna al perimetro delle aree urbane (U.T.O.E. e Ss.I.), delle aree di reperimento (A.R.), ed all'area ad esclusiva funzione agricola, è classificata a prevalente funzione agricola. Non si evidenziano altre classificazioni importanti, se non piccole aree ortive da riquilibrare, in gran parte, per quanto possibile, comprese all'interno dei perimetri urbani.

- 4 . Ai sensi di quanto previsto dalle norme del PTC, sono individuati nel territorio di Massa Marittima, i seguenti ambiti territoriali classificati in base allo sviluppo economico:
- a) AREA DI FRANGIA URBANA AD ECONOMIA AGRICOLA DEBOLE: posta all'interno dell'u.t.o.e. di Massa Marittima e Ghirlanda, è costituita dalla fascia pedecollinare a monte della S.R.T.439 nella zona sud dell'abitato. In considerazione dello stato di conservazione ed utilizzo, si dovranno garantire le salvaguardie sugli assetti agricoli esistenti.
 - b) Area marginale ad economia agricola debole: si estende alle pendici del colle di Massa Marittima ed è individuata nella cartografia tavole "A02,a,b,c, - strutture e infrastrutture agrarie e attività connesse". Questa porzione di territorio è caratterizzata da un alto frazionamento della proprietà e della presenza di orti privati. Con il Regolamento Urbanistico saranno definite le norme per il recupero edilizio ed ambientale dell'area ortiva.
 - c) AREA AD AGRICOLTURA SVILUPPATA ESTENSIVA: coincide con l'area classificata a prevalente funzione agricola, per la quale valgono le norme definite e volte al mantenimento del carattere rurale, integrando l'attività agricola con attività connesse, purché legate all'agricoltura e/o ai suoi prodotti.
 - d) AREA AD AGRICOLTURA INTENSIVA E SPECIALIZZATA: coincide con l'area ad esclusiva funzione agricola, ed è caratterizzata da prevalenza di colture viticole ed olivicole, oltre che alla coltivazione di ortaggi e frutta. Per quanto sopra è incentivata principalmente l'attività agricola e la realizzazione di manufatti e strutture edilizie ad essa strettamente collegate.

ART. 44 _ DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI ORDINARI SUL TERRITORIO RURALE

- 1 . Il territorio rurale è suddiviso in aree ad esclusiva funzione agricola, aree a prevalente funzione agricola, aree di frangia urbana ad economia agricola debole, aree marginali ad economia agricola debole. In generale gli interventi di riqualificazione paesistico-ambientale, sono da considerarsi prioritari. Tutte le attività e le azioni sul territorio rurale, collegate al presidio agricolo del suolo e allo sviluppo e valorizzazione della qualità ambientale diffusa, si definiscono ordinarie, distinguendole da quelle che ne impongano trasformazioni incidendo in termini di sfruttamento delle risorse, che sono definite speciali e si caratterizzano anche per il fine di interesse collettivo. Per gli interventi ordinari valgono le norme del presente articolo e di seguito riportate.
- 2 . ZONE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA al solo Imprenditore Agricolo iscritto alla I e alla II Sezione dell'Albo Provinciale:
 - a) è consentita la nuova edificazione:
 - a fini residenziali;
 - a fini residenziali, per i salariati fissi;

- per la realizzazione di strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro) e per attività connesse all'agricoltura;
 - per la realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ed altro);
 - per gli ampliamenti agli edifici esistenti in ragione di quanto stabilito dalla L.R.64/'95 e 25/'97;
- b) è consentito il riuso del patrimonio edilizio esistente con mutamento di utilizzazione:
- a fini di nuova residenza;
 - a fini di nuova residenza per i salariati fissi;
 - per la realizzazione di strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro);
 - per la realizzazione di strutture per attività connesse all'agricoltura;
 - per la realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ed altro);
- c) è consentito il riuso del patrimonio edilizio esistente con mutamento di destinazione d'uso:
- per la realizzazione di strutture per attività integrative (art. 1, 4° comma L.R. 64/'95 e successive modificazioni ed integrazioni);
- d) non è consentita la nuova edificazione per le attività integrative (art. 1, 4° comma L.R. 64/'95 e successive modificazioni ed integrazioni).
3. ZONE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA a tutti i soggetti, diversi dall'Imprenditore Agricolo:
- a) è consentita la nuova edificazione per:
- la realizzazione di strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro);
- b) è consentito ampliare la residenza mediante cambi d'uso di volumi compresi in fabbricati già destinati a scopo residenziale senza aumento del numero delle unità immobiliari;
- c) è consentito il riuso del patrimonio edilizio esistente, con mutamento di utilizzazione, ad esclusione della destinazione di residenza, negli edifici non utilizzati a fini agricoli;
- d) è consentito il riuso del patrimonio edilizio esistente, con mutamento di utilizzazione:
- per strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro);
 - per la realizzazione di strutture per attività connesse all'agricoltura;
 - per la realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ed altro);
- e) è consentito il riuso del patrimonio edilizio esistente, con mutamento della destinazione d'uso:
- per la realizzazione di strutture per attività integrative (art. 1, 4° comma L.R. 64/'95 e successive modificazioni ed integrazioni);
 - per la realizzazione di strutture per lo svolgimento di attività turistico ricettive

- f) non è consentita la nuova edificazione per le attività integrative (art. 1, 4° comma L.R. 64/'95 e successive modificazioni ed integrazioni);
 - g) non è consentita l'edificazione di nuove residenze;
 - h) non è consentita la nuova edificazione per la realizzazione di strutture pertinenti per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ed altro);
 - i) non è consentita la realizzazione di nuove residenze, anche attraverso il riuso con mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio.
4. ZONE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA al solo Imprenditore Agricolo iscritto alla I e alla II Sezione dell'Albo Provinciale:
- a) è consentita la nuova edificazione:
 - a fini residenziali;
 - a fini residenziali, per i salariati fissi;
 - per la realizzazione di strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro) e per attività connesse all'agricoltura;
 - per la realizzazione di strutture pertinenti per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ed altro);
 - per gli ampliamenti agli edifici esistenti in ragione di quanto stabilito dalla L.R.64/'95 e 25/'97;
 - per la realizzazione di strutture per attività integrative (art. 1, 4° comma L.R. 64/'95 e successive modificazioni ed integrazioni), nei limiti di quanto stabilito al successivo comma 9;
 - b) è consentito il riuso del patrimonio edilizio esistente, con mutamento della utilizzazione:
 - a fini di nuova residenza;
 - a fini di nuova residenza per i salariati fissi;
 - per la realizzazione di strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro);
 - per la realizzazione di strutture per attività connesse all'agricoltura;
 - per la realizzazione di strutture pertinenti per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ed altro);
 - c) è consentito il riuso del patrimonio edilizio esistente, con mutamento della destinazione d'uso:
 - per la realizzazione di strutture per attività integrative (art. 1, 4° comma L.R. 64/'95 e successive modificazioni ed integrazioni), nei limiti di quanto stabilito al successivo comma 9;
5. ZONE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA a tutti i soggetti, diversi dall'Imprenditore Agricolo:
- a) è consentita la nuova edificazione per:
 - la realizzazione di strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro);
 - b) è consentito il riuso del patrimonio edilizio esistente, con mutamento della utilizzazione:

- per strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro) e per la realizzazione di strutture per attività connesse all'agricoltura;
 - per la realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ed altro);
- c) è consentito il riuso del patrimonio edilizio esistente, con mutamento della destinazione d'uso:
- a fini di nuova residenza;
 - per la realizzazione di strutture per attività integrative (art. 1, 4° comma L.R. 64/'95 e successive modificazioni ed integrazioni);
 - per la realizzazione di strutture per lo svolgimento di attività turistico ricettive.
- 6 . Gli interventi definiti ai comma precedenti si riferiscono al solo requisito soggettivo del richiedente, mentre al fine della realizzazione di nuova residenza, occorre fare riferimento anche a requisiti oggettivi dell'imprenditore che deve dimostrare una Produzione Lorda Vendibile (P.L.V.), tale da giustificare il reddito di almeno un'unità lavorativa (U.L.U.), secondo le specifiche da riportare nel P.M.A.A. e secondo le indicazioni da definire nel Regolamento Urbanistico.
- 7 . Ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera b della L.R. 64/'95 e successive modifiche e integrazioni saranno considerati interventi per la tutela e la valorizzazione paesistico-ambientale quelli tesi a:
- eliminare ogni forma di degrado architettonico, paesaggistico ed ambientale;
 - ripristinare o adeguare le infrastrutture esistenti;
 - introdurre opere di difesa idrogeologica, di prevenzione degli incendi, di contenimento degli altri fattori di rischio;
 - ottenere una corretta regimazione idraulica e un efficace smaltimento dei reflui e dei rifiuti;
 - impiantare specie vegetali autoctone o naturalizzate e salvaguardare le strutture vegetazionali più rilevanti;
 - salvaguardare e ripristinare strutture storiche, architettoniche e significative del paesaggio agricolo;
 - 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 (oasi, parchi, riserve naturali, zone di ripopolamento e cattura).

8 . I rapporti massimi tra volumi edilizi complessivi esistenti e realizzabili e superfici fondiarie, di cui all'art. 3, comma 5bis della L.R 25/'97 (rapporti fra edifici rurali utilizzati per la conduzione del fondo e le superfici fondiarie), sono individuati dalle presenti norme, secondo le classi definite nel P.T.C., nei limiti dei tetti massimi sotto riportati:

a) per le zone ad esclusiva funzione agricola:

- 800 mc/ha per colture ortoflorovivaistiche specializzate;
- 300 mc/ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- 250 mc/ha per oliveti in coltura specializzata e seminativi irrigui;
- 175 mc/ha per seminativi, seminativi arborati, prati e prati irrigui;
- 15 mc/ha per bosco ad alto fusto e misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto e arboricoltura da legno;
- 10 mc/ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato.

b) per le zone a prevalente funzione agricola:

- 400 mc/ha 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;
- 100 mc/ha per seminativi, seminativi arborati, prati e prati irrigui;
- 8 mc/ha per bosco ad alto fusto e misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto e arboricoltura da legno;
- 5 mc/ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato.

9 . Nelle zone a prevalente funzione agricola che non ricadono nei Sistemi Territoriali di pianura (Pi), nelle A.R.P.A, nelle A.R. e nelle Riserve Naturali e di Popolamento; nelle aziende agricole che mantengono in produzione superfici minime di cui al comma 11, è inoltre consentita l'edificazione di volumi supplementari, fino a un massimo del 100% dei valori di cui al comma 8, purché destinati ad attività turistiche, commerciali e artigianali, ad integrazione dell'attività agricola, secondo le seguenti modalità e secondo quanto specificato nel Regolamento Urbanistico:

- fino a 1.000 mc.: il 100% della volumetria;
- da 1.001 mc. a 2.000 mc.: 1.000 mc. più il 70% della volumetria eccedente 1.000 mc.;
- da 2.001 mc. a 4.000 mc.: 1.700 mc. più il 50% della volumetria eccedente 2.000 mc.;
- maggiore 4.000 mc.: 2.700 mc. più il 30% della volumetria eccedente 4.000 mc.;

il tutto nei limiti di 50 posti letto per il turismo rurale e della superficie artigianale/commerciale di 200 mq.

10 . L'installazione di serre fisse, è ammessa su tutto il territorio comunale ad esclusione delle Aree a Rilevante Pregio Ambientale A.R.P.A., delle Aree di

Reperimento A.R.. Le serre stagionali non sono ammesse nelle Aree di Reperimento A.R.. Nel Regolamento Urbanistico saranno specificate le norme in merito alla possibile installazione in considerazione del pregio paesaggistico-ambientale e di eventuali problemi di approvvigionamento idrico.

- 11 . Per l'individuazione delle superfici minime fondiari, (superfici minime per la realizzazione di nuove costruzioni rurali) valgono gli indici di cui all'art.3, comma 2 della L.R.64/'95 come di seguito riportati:
 - a) 0,8 ha per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ha quando almeno il 50% delle colture è protetto in serra;
 - b) 3 ha per vigneti specializzati in zone D.O.C., e frutteti in coltura specializzata; 6 ha per i vigneti in tutti gli altri casi;
 - c) 4 ha per oliveti in coltura specializzata e seminativo irriguo; 8 ha nelle aree da individuare all'interno degli ambiti di sub sistema territoriale di Isole, Promontori, Coste e Pianure data la loro forte connotazione ambientale.
 - d) 6 ha per colture seminatve, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
 - e) 30 ha per bosco ad alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto e arboricoltura da legno;
 - f) 50 ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato.

- 12 . Negli edifici e nelle strutture di pregio storico architettonico, presenti nel territorio comunale e catalogati nella cartografia del S.I.T. provinciale riferita al vincolo paesaggistico L.431/1985, come riportato nella Tav.U02_b, "Vincolo Categoria dei Beni L.431/'85" e quelli notificati e vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/1999, ex legge 1089/'39, sono ammessi interventi sino alla lettera c) ex legge 457/'78 e successive modificazioni ed integrazioni. In tutti gli edifici o porzione di essi e nelle strutture non facenti parte degli elenchi di cui sopra, ma la cui data di costruzione è antecedente al 1950, sono ammessi interventi sino alla lettera d) ex legge 457/'78 e successive modificazioni ed integrazioni, la cui valutazione è demandata al collegio ambientale comunale, in merito al rispetto, ed alla conservazione delle caratteristiche architettoniche originarie ancora integre. Nel Regolamento Urbanistico, saranno catalogati e schedati tutti gli edifici di pregio storico architettonico e saranno definite le norme specifiche e le salvaguardie da applicarsi. Al fine di una riqualificazione ambientale, in presenza di aree o strutture con particolare degrado urbanistico-architettonico, con il Regolamento Urbanistico si potranno individuare perimetri da sottoporre a Piano Attuativo per il recupero e la trasformazione delle superfici coperte e dei volumi esistenti regolarmente autorizzati.

- 13 . Per tutti gli altri edifici esistenti, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia e urbanistica, a condizione che l'intervento sia migliorativo dal punto di vista architettonico e formale, nel rispetto di quanto stabilito nelle norme del R.U. e secondo le regole insediative.

- 14 . La nuova edificazione sarà inserita nel rispetto della morfologia dei luoghi e della struttura del paesaggio. Eventuale nuova viabilità, ammessa unicamente per il collegamento alla viabilità principale, dovrà essere realizzata con caratteri tipici della maglia podereale.

- 15 . In generale nella realizzazione di nuove costruzioni si dovranno rispettare i seguenti criteri generali:
- limitare per quanto possibile la realizzazione di nuove strade poderali;
 - rispetto della morfologia ambientale;
 - rispetto della maglia poderale esistente;
 - forme planimetriche regolari, in prevalenza rettangolari e/o quadrate;
 - aggregazione dei nuovi fabbricati con i fabbricati esistenti;
 - realizzazione di locali interrati per finalità produttive (cantina, depositi);
- 16 . Le residenze di nuova edificazione non potranno avere una superficie massima netta maggiore di 130 mq. per ogni singolo alloggio, ad esclusione degli accessori e dei servizi. La superficie netta totale, compresi annessi e servizi, non dovrà superare 170 mq..
- 17 . Ai sensi del comma 7 dell’art.4 della L.R.25/1997, sono ammesse costruzioni rurali, fino al raggiungimento dei seguenti limiti volumetrici, senza che il P.M.A.A. costituisca piano attuativo:
- mc.600,00 per nuove abitazioni rurali;
 - mc.2500,00 per “annessi agricoli” fuori terra;
 - mc.3750,00 per “annessi agricoli–cantine” totalmente o parzialmente interrate. La volumetria fuori terra, degli annessi totalmente o parzialmente interrati, non potrà in ogni caso essere superiore a mc. 2.500,00.
- 18 . Nella zona a prevalente funzione agricola, su fondi costituiti per atto pubblico alla data di entrata in vigore della L.R. 64/1995, fatto salvo quanto previsto dall’art.10 della L.R 25/1997, è ammessa la costruzione di annessi agricoli nei fondi aventi superficie inferiore ai minimi di cui al precedente comma 11. La volumetria massima consentita per i piccoli annessi, da realizzarsi su fondi destinati ad agricoltura part-time o del tempo libero, condotti da soggetti diversi dall’azienda agricola, sarà contenuta entro i 200 mc, compresi i volumi esistenti, ulteriori norme tecnico costruttive e volumetriche saranno specificate nel R.U.. La costruzione degli annessi in deroga non è ammessa nella zona ad esclusiva funzione agricola, nelle aree a rilevante pregio ambientale (A.R.P.A.), nelle aree di reperimento (A.R.).
- 19 . Ai sensi dell’art.3 comma 11 della L.R.25/97, la realizzazione di annessi agricoli da destinare ad impianti di trasformazione, stoccaggio e commercializzazione dei prodotti, eccedenti la capacità produttiva del fondo è ammessa ai soli imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R.6/’94, sia singoli che associati, sia nella aree ad esclusiva che prevalente funzione agricola, con esclusione delle A.R.P.A., e delle A.R.. La volumetria massima realizzabile è 2.000 mc.. Le caratteristiche costruttive e la localizzazione saranno definite nel Regolamento Urbanistico, con criteri insediativi a ricucitura dell’esistente potenziando i centri di servizio agricoli presenti. Sempre con lo stesso criterio sopra riportato, nel Regolamento Urbanistico saranno individuate aree dove localizzare strutture di servizio all’agricoltura in particolare

per attività di controterzismo, secondo quanto previsto all'art.26 comma 15 del P.T.C..

- 20 . La deroga dei trenta posti letto, fino al raggiungimento massimo di sessanta posti letto per le attività agrituristiche, prevista ai sensi dell'art.6 comma 1 della L.R.76/'94, è estesa a tutti gli edifici di pregio storico, culturale ed ambientale, ricadenti in zona agricola e su tutti i fabbricati la cui data di costruzione è antecedente al 1950, per i quale nel Regolamento Urbanistico sarà definita specifica schedatura.
- 21 . Le aziende produttive presenti nella zona agricola, indicate in cartografia e di seguito elencate:
- produzione attrezzi agricoli, podere case vado all'arancio;
 - azienda termoidraulica podere carrareccia;
 - cooperativa cura nuova;

sono riconosciute come attività artigianali e di servizio ed in fase di definizione del Regolamento Urbanistico, saranno dettate le norme per il possibile potenziamento.

CAPO IV _ DISCIPLINA DELLE AREE EDIFICATE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE NEI BORGHI E NELLE AREE RURALI

ART. 45 _ DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI URBANI

- 1 . Le previsioni di nuove edificazioni all'interno delle u.t.o.e. e dei sottosistemi insediativi, individuati e specificati negli articoli 15, 16, 17, 18, 19, 20, e riferita alla realizzazione di nuovi alloggi la cui superficie media netta, è pari a 120 mq.. Sono inoltre riportate previsioni derivanti da interventi di nuova edificazione di posti letto per attività turistico ricettive, volumi destinati ad attività artigianali industriali e quanto presumibilmente ottenibile mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente.
- 2 . La localizzazione dei nuovi insediamenti, nel rispetto della presente normativa e delle indicazioni contenute per le singole u.t.o.e. e per i sottosistemi insediativi, avverrà secondo i criteri generali di seguito elencati:
 - a) interventi di ricucitura e riqualificazione del tessuto edilizio esistente in fregio ed ai margini dell'edificato attuale;
 - b) interventi di limitato consumo del suolo e forme edilizie concentrate e compatte;
 - c) interventi di salvaguardia e di mantenimento delle aree inedificate presenti fra vari insediamenti e di salvaguardia delle adiacenze agli assi viari principali ed ai centri storici.
- 3 . Il numero dei nuovi alloggi indicato per ogni u.t.o.e. e per i sottosistemi insediativi, costituisce il limite massimo, mentre per ciò che concerne il recupero del patrimonio edilizio esistente, la previsione potrà subire delle modifiche, sia in considerazione della pianificazione particolareggiata sia delle previsioni di dettaglio contenute nel Regolamento Urbanistico.
- 4 . Nel Regolamento Urbanistico sarà definita in modo dettagliato la previsione edificatoria, sia in riferimento al disegno urbano sia ai materiali ed alla tipologia edilizia, che dovrà garantire la realizzazione di alloggi destinati al reale fabbisogno abitativo. Nelle sub u.t.o.e. definenti le aree industriali di nuova previsione e per quelle esistenti, potranno essere realizzate residenze direttamente ed esclusivamente collegate all'attività artigianale o industriale insediata; nel Regolamento Urbanistico saranno definite le norme di dettaglio.
- 5 . Gli Ambiti dei Sub Sistemi Territoriali comprendenti le u.t.o.e. e i sottosistemi insediativi sono i seguenti:
 - AMBITO DI SUB SISTEMA TERRITORIALE R1.3 I POGGI DI MONTIERI
 territorio montuoso prevalentemente boscato, comprendente i sottosistemi insediativi di Niccioleta e Prata, insediamenti pressoché dipendenti dal capoluogo, per ciò che concerne i servizi e le strutture di carattere pubblico, nei quali secondo le tabelle riportate si prevedono i seguenti interventi:

U.T.O.E. SUB U.T.O.E. SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI	N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	N. ALLOGGI DI PREVI- SIONE CON RECUPERO DI P.E.E.	N. POSTI LETTO DI NUO- VA EDIFICAZIONE	MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	N. POSTI LETTO DI PRE- VISIONE CON RECUPERO P.E.E.	N. POSTI LETTO ESI- STENTI
SS. I. (N) DI NICCIOLETA	10	50	0	0	50	0
SS. I. (P) DI PRATA	10	20	0	0	50	0
TOTALE	20	70	0	0	100	0

– AMBITO DI SUB SISTEMA TERRITORIALE R3.2 LE PENDICI DI MASSA

Area pressoché centrale al territorio comunale, di raccordo fra collina e pianura, comprendente i principali centri edificati e le aree produttive del Comune, la cui previsione edificatoria è la seguente:

U.T.O.E. SUB U.T.O.E. SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI	N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	N. ALLOGGI DI PREVI- SIONE CON RECUPERO DI P.E.E.	N. POSTI LETTO DI NUO- VA EDIFICAZIONE	MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	N. POSTI LETTO DI PRE- VISIONE CON RECUPERO P.E.E.	N. POSTI LETTO ESI- STENTI
U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA						
SUB U.T.O.E. (M.G.1)	0	60	50	5.000	150	320
SUB U.T.O.E. (M.G.2)	300	150	50	5.000	150	148
SUB U.T.O.E. (M.G.3)	30	50	20	2.000	150	0
SUB U.T.O.E. (M.G.4)	0	10	50	5.000	50	63
U.T.O.E. (V) DI VALPIANA						
SUB U.T.O.E. (V.1)	150	20	0	0	60	0
SUB U.T.O.E. (V.2)	0	0	0	0	0	0
SUB U.T.O.E. (V.3)	0	0	0	0	0	0
TOTALE	480	290	170	17.000	560	531

U.T.O.E. SUB U.T.O.E. SOTTOSISTEMI INSE- DIATIVI	N. NUOVI ALLOGGI PERTINENZIALI	N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	ETTARI AREA INDUSTRIALE- ARTIGIANALE- COMMERCIALE	EDIFICATO ESISTENTE MQ.	NUOVA EDIFICAZIONE MAX MQ.
SUB U.T.O.E. (I.V.)	53	2	32,00	35.000	20.000
SUB U.T.O.E. (I.M.)	100	0	42,00	2.450	110.000
TOTALE	153	2	74,00	37.450	130.000

– AMBITO DI SUB SISTEMA TERRITORIALE R3.3 I POGGI DI FENICE CAPANNE E LAGO DELL'ACCESA

Comprensorio collinare boscato, caratterizzato dall'emergenza naturalistica del lago dell'Accesa, e dalla presenza del sottosistema insediativo di Tatti per il quale si prevedono le seguenti edificazioni:

U.T.O.E. SUB U.T.O.E. SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI	N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	N. ALLOGGI DI PREVI- SIONE CON RECUPERO DI P.E.E.	N. POSTI LETTO DI NUO- VA EDIFICAZIONE	MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	N. POSTI LETTO DI PRE- VISIONE CON RECUPERO P.E.E.	N. POSTI LETTO ESISTENTI
SS. I. (T) DI TATTI	10	20	0	0	50	12

6. Nel territorio comunale in riferimento agli Ambiti dei Sub Sistemi Territoriali comprendenti le u.t.o.e. e i sottosistemi insediativi, complessivamente le previsioni edificatorie sono le seguenti di seguito riepilogate:

U.T.O.E. SUB U.T.O.E. SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI	N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	N. ALLOGGI DI PREVI- SIONE CON RECUPERO DI P.E.E.	N. POSTI LETTO DI NUO- VA EDIFICAZIONE	MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	N. POSTI LETTO DI PRE- VISIONE CON RECUPERO P.E.E.	N. POSTI LETTO ESISTENTI
U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA						
SUB U.T.O.E. (M.G.1)	0	60	50	5.000	150	320
SUB U.T.O.E. (M.G.2)	300	150	50	5.000	150	148
SUB U.T.O.E. (M.G.3)	30	50	20	2.000	150	0
SUB U.T.O.E. (M.G.4)	0	10	50	5.000	50	63
U.T.O.E. (V) DI VALPIANA						
SUB U.T.O.E. (V.1)	150	20	0	0	60	0
SUB U.T.O.E. (V.2)	0	0	0	0	0	0
SUB U.T.O.E. (V.3)	0	0	0	0	0	0
SS. I. (N) DI NICCIOLETA	10	50	0	0	50	0
SS. I. (P) DI PRATA	10	20	0	0	50	0
SS. I. (T) DI TATTI	10	20	0	0	50	12
TOTALE	510	380	170	17.000	710	543

U.T.O.E. SUB U.T.O.E. SOTTOSISTEMI INSE- DIATIVI	N. NUOVI ALLOGGI PERTINENZIALI	N. ALLOGGI CON RECUPERO DI P.E.E.	ETTARI AREA INDUSTRIALE- ARTIGIANALE- COMMERCIALE	EDIFICATO ESISTENTE MQ.	NUOVA EDIFICAZIONE MAX MQ.
SUB U.T.O.E. (I.V.)	53	2	32,00	35.000	20.000
SUB U.T.O.E. (I.M.)	100	0	42,00	2.450	110.000
TOTALE	153	2	74,00	37.450	130.000

**ART. 46 _ DISCIPLINA DEI NUCLEI ABITATI E DELLE STRUTTURE EDILIZIE
ESTERNE ALLE U.T.O.E. E AI SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI**

1. Sul patrimonio edilizio esistente, esterno alle u.t.o.e. ed ai sottosistemi insemiatiivi individuati, utilizzato a fini abitativi alla data di adozione del presente Piano Strutturale, sono ammessi incrementi volumetrici secondo le disposizioni dettagliate da stabilirsi nel Regolamento Urbanistico e secondo quanto

riportato nei successivi comma in riferimento ai sub sistemi territoriali e ambiti dei sub sistemi territoriali.

– SUB SISTEMA TERRITORIALE P11 LA PIANA DI SCARLINO

Area di limitata estensione, nella quale sono previsti interventi di riassetto e riorganizzazione della rete viaria, di ridefinizione della regimazione idrica, di riqualificazione tipologico funzionale degli insediamenti. La borgata di Cura Nuova, rappresenta la principale struttura urbana, per la quale oltre a quanto previsto nelle presenti norme, con il Regolamento Urbanistico, saranno individuate le strutture da tutelare e gli eventuali interventi sulle aree inedificate al fine di realizzare aree verdi attrezzate per la sosta e la ricreazione. Gran parte di questa area è compresa nella perimetrazione delle zone ad esclusiva funzione agricola e come tale particolare importanza sarà rivolta al mantenimento ed alla incentivazione delle azioni collegate alla coltivazione dei terreni o ad attività direttamente collegate alla produzione ed ai prodotti agricoli e zootecnici. Eventuali nuove edificazioni secondo quanto previsto per le aree rurali ed in applicazione di quanto disposto dalla L.R. 64/1995 e successive modificazioni ed integrazioni, non potranno essere realizzate in stretta adiacenza con la viabilità principale e, nel rispetto dell'appoderamento esistente, si dovranno prevedere nelle vicinanze di complessi edilizi o strutture rurali esistenti. Nel caso di realizzazioni in aree non interessate da preesistenze edilizie, le tipologie e il complessivo assetto definitivo, dovrà scaturire da una rilettura e da una riproposizione degli assetti tipici presenti in zona. Maggiori dettagli saranno definiti nel Regolamento Urbanistico.

– AMBITO DI SUB SISTEMA TERRITORIALE CP1 L'AGRO DI RIBOLLA

Area comprendente la limitata porzione collinare di Montepozzali e la bassa collina agricola raccordata con la pianura e collegata ai boschi dell'interno. L'attuale previsione di realizzazione di una struttura turistico ricettiva è confermata secondo le indicazioni ed i progetti approvati che nello specifico prevedono la realizzazione di:

- attrezzature commerciali e per il terziario, attrezzature per laboratori artigiani, mostre di prodotti e simili max mc.4.500 con recupero p.e.e.;
- alberghi e R.T.A. e relative attrezzature max mc.8.000 con nuova edificazione;
- alberghi e R.T.A. e relative attrezzature max mc.70.000 con recupero p.e.e. e nuove edificazioni;
- culturale e ricreativo di interesse comunale e sovracomunale max mc. 15.000 con recupero p.e.e.;
- impianti sportivi, golf max mc. 3.500 con recupero p.e.e.;
- impianti sportivi, centro ippico max mq. 4.000 con nuove edificazioni;

secondo quanto approvato con atto di C.C.n.39 del 9.05.2000 “Variante al P.R.G. per complesso multifunzionale di Perolla. Approvazione Definitiva”. Non sono presenti insediamenti o borghi di rilevante importanza e l'area è quasi interamente interessata dalla perimetrazione di zona di esclusiva fun-

zione agricola. Oltre ad interventi di definizione di percorsi o aree di interesse naturalistico ambientale, per la realizzazione di eventuali nuove residenze o strutture secondo i disposti della L.R. 64/1995, sono confermate le indicazioni ammesse per il Sub Sistema Territoriale Pi1 La Piana di Scarlino.

AMBITO DI SUB SISTEMA TERRITORIALE CP1 L'AGRO DI RIBOLLA	ALBERGHI E R.T.A. CON NUOVA EDIFICAZIONE MC. MAX	ALBERGHI E R.T.A. CON RECUPERO DI P.E.E. E NUOVE EDIFICAZIONI MC. MAX	ATTREZZATURE COMMERCIALI CON RECUPERO P.E.E. MC. MAX	ATTREZZATURE CULTURALI E RICREATIVE CON RECUPERO P.E.E. MC. MAX	IMPIANTI SPORTIVI – GOLF - CON RECUPERO P.E.E. MAX MC.	IMPIANTI SPORTIVI – CENTRO IPPICO – NUOVA EDIFICAZIONE MAX MQ.
TURISTICO RICETTIVO PEROLLA	8.000	70.000	4.500	15.000	3.500	4.000

– AMBITO DI SUB SISTEMA TERRITORIALE R1.3 I POGGI DI MONTIERI

Territorio montuoso prevalentemente boscato, comprendente le frazioni di Niccioleta e Prata, per le quali valgono le disposizioni di cui ai precedenti articoli. L'area è inoltre interessata dall'A.R.P.A. 1 Monte Santa Croce, per la quale in fase di definizione del Regolamento Urbanistico, potranno essere definite norme in aggiunta a quanto indicato, in ragione di un maggiore dettaglio ed un diverso riutilizzo delle strutture esistenti. Disposizioni particolari saranno impartite con il Regolamento Urbanistico, al fine di incentivare il recupero, il riutilizzo e il riassetto generale delle strutture e dei luoghi compromessi o abbandonati. Con il Regolamento Urbanistico si dovranno definire in modo dettagliato i perimetri, le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento. La bonifica dei siti interessati da discariche, è prevista nei modi e nei tempi, di cui ai progetti approvati e secondo le disposizioni impartite dagli Enti interessati.

– AMBITO DI SUB SISTEMA TERRITORIALE R1.4 I POGGI DI BOCHEGGIANO

Territorio non interessato da strutture urbane di particolare importanza; principalmente montuoso, coperto di boschi e ricco di emergenze naturalistiche e storico insediative. Nell'area è presente la struttura degli impianti sportivi della frazione di Prata, per la quale si prevede il mantenimento ed il potenziamento secondo un progetto organico le cui specifiche saranno definite nel Regolamento Urbanistico. Anche in quest'ambito, disposizioni particolari potrebbero essere impartite con il Regolamento Urbanistico, al fine di incentivare il recupero, il riutilizzo e il riassetto generale delle strutture e dei luoghi compromessi o abbandonati, definendo in modo dettagliato i perimetri, le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento. In questo ambito sono comprese anche le aree soggette ad uso civico della comunità di Tatti, per le quali

valgono le indicazioni delle presenti norme e le specifiche da definirsi nel Regolamento Urbanistico

– AMBITO DI SUB SISTEMA TERRITORIALE R3.1 LE COLLINE DI MONTEBAMBOLI

Ampia area a nord-ovest del territorio comunale, caratterizzata da un sistema collinare moderatamente acclive. Il Monte Arsentì presenta un ecosistema particolarmente integro ed un interessante sistema idrico costituito dalle sorgenti del Sata/Pecora, in riferimento di ciò, con il regolamento Urbanistico, si potranno dettare norme specifiche ad integrazione delle presenti e prevedere progetti di tutela ed utilizzo. L'area è in gran parte interessata dalle proprietà del Demanio Regionale e dall'A.R.P.A. 4 La Collina di Montebamboli. Al confine ovest del territorio comunale, è presente una porzione del Parco Interprovinciale di Montioni, Delibera C.P. n.74 del 13.05.1998 e della Riserva della Marsiliana, istituita con D.M. 28 aprile 1980, dove oltre a quanto specificato, valgono le indicazioni contenute nei regolamenti e nelle disposizioni speciali per la gestione di tali aree. Nel rispetto di quanto previsto dalla presente normativa in merito alle A.R.P.A. e dei regolamenti per il Parco Interprovinciale di Montioni e della Riserva della Marsiliana, si prevedono interventi tesi al mantenimento degli equilibri esistenti, assicurando la regimazione idrica e incentivando il riuso del patrimonio edilizio esistente a beneficio del turismo rurale, anche attraverso la creazione di percorsi e strutture adeguate. Particolari disposizioni saranno impartite con il Regolamento Urbanistico.

– AMBITO DI SUB SISTEMA TERRITORIALE R3.2 LE PENDICI DI MASSA

Area pressoché centrale al territorio comunale, comprendente i principali centri edificati e le aree produttive del Comune, per le quali valgono le disposizioni precedentemente definite e quanto disposto nel Regolamento Urbanistico. Interessata dal tratto iniziale del fiume Pecora e caratterizzata da una diffusa attività agricola, con consistente presenza di vigneti. Nella porzione che si estende da sud dell'abitato di Massa Marittima, fino al confine con il comune di Follonica è individuata la zona ad esclusiva funzione agricola. La struttura del centro per l'allevamento la cura e la riproduzione di tartarughe e di altre specie animali e l'area per l'addestramento di cani da ferma in località Vivoli, costituiscono due ambiti per i quali nel Regolamento Urbanistico saranno definiti i confini e dettate le norme specifiche. Il centro per la cura e la riproduzione di tartarughe, in quanto struttura di valenza scientifica, riveste interesse pubblico e collettivo ed in merito a ciò il Piano Strutturale prevede il potenziamento delle strutture esistenti collegate alla funzione scientifica di salvaguardia e ripopolamento delle tartarughe. Nella porzione di territorio compresa tra l'abitato di Massa Marittima e la frazione di Ghirlanda è presente la zona a ripopolamento e conservazione, (Z.R.C. di Ghirlanda delib. C.P. n.104/2000). Al limite con il comune di Follonica, in considerazione delle previsioni del Piano di Assetto Idrogeologico, lungo il corso del fiume Pecora, sono individuate le casse di espansione, opere di interesse pubblico, la cui realizzazione sarà meglio definita nel Regolamento Urbanistico, nel rispetto

della normativa vigente ed in attuazione delle previsioni e delle indicazioni del P.A.I.. E' rilevante la presenza della Riserva della Marsiliana, istituita con D.M. 28 aprile 1980, in parte interessata dall'A.R.P.A. 3 Fattoria della Marsiliana, dove oltre a quanto specificato, valgono le indicazioni contenute nei regolamenti e nelle disposizioni speciali per la gestione di tali aree. L'ampia porzione di territorio rurale ad esclusiva funzione agricola, testimonia la presenza d'importanti strutture agricole in parte impegnate nella coltivazione di vigneti e nella produzione di vino di qualità. Particolare attenzione sarà posta al mantenimento delle forme colturali e dei sistemi insediativi rurali esistenti, evitando la concentrazione di carichi insediativi e definendo tipologie d'intervento che si integrano con il paesaggio nel rispetto del retaggio culturale presente. Attenzione dovrà essere posta inoltre, al recupero ed alla riqualificazione delle aree urbanizzate ed industriali esistenti e dei singoli interventi intrusivi precedentemente attuati. Il polo turistico ricettivo del costruendo complesso in località Pian dei Mucini, costituisce una delle due importanti realtà ricettive presenti nel territorio comunale, che nello specifico prevede la realizzazione di:

- alberghi e R.T.A. e relative attrezzature max mc.20.000 con nuova edificazione;
- alberghi e R.T.A. e relative attrezzature max mc.27.000 con recupero p.e.e. e nuove edificazioni;

secondo quanto approvato con atto di C.C.n.20 del 31.03.2001 "Variante al P.R.G. ai sensi dell'art.40 comma 8 L.R.5/'95 per modifica NTA zona D4 complesso Turistico alberghiero in località Pian dei Mucini. Approvazione Definitiva". Ulteriori strutture turistico ricettive, fino al raggiungimento di 50 posti letto, sono individuate nelle aree identificabili in:

- ex sfasciacarrozze Valpiana località Cilindro;
- podere Sant'Ugo ex centrale elettrica località Altini;
- podere Massa Vecchia;
- podere Luigemma in località Cura Nuova;
- podere Schiantapetto in località Schiantapetto;

per le quali nel Regolamento Urbanistico saranno definiti i confini e dettate le norme specifiche per il potenziamento e lo sviluppo.

Sempre nel presente ambito, nel podere Miserone, è prevista la realizzazione d'attività inerenti all'equitazione. Considerata la particolarità dell'area interessata dalla struttura sopra citata, gli interventi ammessi, saranno realizzati a seguito di definizione di piano attuativo, nel rispetto delle situazioni ambientali, morfologiche, vegetazionali e architettoniche presenti e tipiche della campagna massetana e toscana. Particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione di nuovi manufatti, sia in merito all'impatto visivo sia a quello ambientale. Con riferimento a quanto sopra specificato, l'entità degli ampliamenti volumetrici, la dislocazione e la tipologia degli stessi, sarà definita in modo puntuale e peculiare nel Regolamento Urbanistico. E' inoltre previ-

sto il potenziamento e lo sviluppo d'attività artigianali esistenti in località case Vado all'Arancio (produzione attrezzi agricoli), in località Cura Nuova (vendita ortofrutticola e cooperativa agricola), in località podere Carrareccia (attività di servizi tecnologici), per queste strutture saranno possibili ampliamenti volumetrici in ragione delle necessità aziendali, fino ad una volumetria massima di mc 2.500, in aggiunta agli esistenti, per ogni singola località. Nel Regolamento Urbanistico saranno definite dettagliatamente le modalità di attuazione degli interventi.

AMBITO DI SUB SISTEMA TERRITORIALE R3.2 LE PENDICI DI MASSA	ALBERGHI E R.T.A. CON NUOVA EDIFICAZIONE MC. MAX	ALBERGHI E R.T.A. CON RECUPERO P.E.E. MC. MAX
TURISTICO RICETTIVO PIAN DEI MUCINI	20.000	27.000

AMBITO DI SUB SISTEMA TERRITORIALE R3.2 LE PENDICI DI MASSA	N. R.T.A. PREVISIONE CON NUOVA EDIFICAZIONE	N. R.T.A. DI PREVISIONE CON RECUPERO DI P.E.E.	N. POSTI LETTO DI PREVISIONE CON NUOVA EDIFICAZIONE E RECUPERO P.E.E.	POTENZIALITÀ MAX MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE E CON RECUPERO P.E.E.	N. POSTI LETTO DI ESISTENTI
EX SFASCIACARROZZE VALPIANA LOCALITÀ CILINDRO	0	0	50	5.000	0
POD. SANT'UGO EX C.LE ELETTRICA LOC. ALTINI	0	0	50	5.000	0
PODERE MASSA VECCHIA	0	0	50	5.000	0
PODERE LUIGEMMA IN LOC. CURA NUOVA	0	0	50	5.000	0
PODERE SCHIANTAPETTO IN LOC. SCHIANTAPETTO	0	0	50	5.000	0
TOTALE	0	0	250	25.000	0

AMBITO DI SUB SISTEMA TERRITORIALE R3.2 LE PENDICI DI MASSA	SUPERFICIE MASSIMA DI NUOVA EDIFICAZIONE PER ATTIVITÀ ARTIGIANALI MQ.
LOC. CASE VADO ALL'ARANCIO (PRODUZIONE ATTREZZI AGRICOLI)	500
LOC. CURA NUOVA (VENDITA ORTUFRUTTICOLA E COOPERATIVA AGRICOLA)	500
LOC. PODERE CARRARECCIA (ATTIVITÀ DI SERVIZI TECNOLOGICI)	500
TOTALE	1.500

– AMBITO DI SUB SISTEMA TERRITORIALE R3.3 I POGGI DI FENICE CAPANNE E LAGO DELL'ACCESA

Ambito collinare boscato, caratterizzato dall'emergenza naturalistica del lago dell'Accesa e dai resti archeologici etruschi, che costituiscono un'importante potenziale storico paesaggistico, da tutelare e valorizzare. Impianti estrattivi e altoforni, manufatti sparsi e pozzi medievali, testimoniano la presenza dell'attività estrattiva recente e passata, della quale l'insediamento di Fenice Capanne, posto in prossimità di un bacino minerario, è la testimonianza più emblematica. Nel territorio rurale coltivato, è significativa la presenza di vigneti intorno alla borgata de La Pesta. L'area è inoltre caratterizzata dalla presenza dell'A.R.P.A 2 Poggio Castiglione e Lago Dell'Accesa, dell'A.R. Lago dell'Accesa, dalla presenza del Sottosistema Insediativo collegato alla frazione di Tatti e dalla struttura cimiteriale della frazione stessa, esterna al Sottosistema, per la quale si prevede il mantenimento e il potenziamento secondo le specifiche definite nel Regolamento Urbanistico. La previsione già in atto, di realizzazione della struttura turistico ricettiva nell'ex proprietà della fattoria di Perolla, interessante anche l'Ambito di Sistema CP1 "L'Agro di Ribolla", rappresenta la principale azione pianificatoria, da attuarsi secondo le previsioni vigenti. In località Pianizzoli è individuata una zona per addestramento cani da cinghiale e cani da lepre per la quale, perimetri e maggiori specifiche saranno definite nel Regolamento Urbanistico. Nel Regolamento Urbanistico, sarà inoltre definito il perimetro e le modalità d'attuazione per la realizzazione della struttura di campeggio prevista in località Le Pianacce ad est dell'abitato di Massa Marittima. La dotazione idrica necessaria al regolare funzionamento della struttura di campeggio dovrà essere reperita mediante la captazione di sorgenti o acque sotterranee, presenti in zona. Maggiori dettagli relativi all'indirizzo prima citato, potranno essere specificati in fase di redazione dell'atto di convenzione. Diverse soluzioni potranno essere definite in conseguenza degli atti di programmazione dell'A.T.O. competente. La valorizzazione delle produzioni vitivinicole e di quelle agricole in generale, associata ed integrata alla ricezione turistica, rappresentano gli obiettivi principa-

li, nel rispetto degli ambiti paesaggistici e storici del lago dell'Accesa, dell'area di Fenice Capanne e de La Pesta e nella necessità di un'oculata e regolamentata fruizione delle emergenze storico paesaggistiche. In prossimità del Lago dell'Accesa in relazione all'emergenza ambientale ed all'area di scavo archeologico etrusco, il Regolamento Urbanistico definirà la realizzazione di strutture a servizio dei fruitori e dei visitatori, secondo un progetto organico ed integrato con i vicini nuclei abitati e con le strutture minerarie. In merito a ciò nel regolamento Urbanistico saranno perimetrare aree e zone oggetto d'intervento e saranno definite le norme specifiche nel rispetto di quanto stabilito al Titolo IV Capo II delle presenti norme.

AMBITO DI SUB SISTEMA TERRITORIALE R3.3 I POGGI DI FENICE CAPANNE E LAGO DELL'ACCESA	NUMERO MAX UTENTI PREVISTI	LIVELLO QUALITATIVO MINIMO SECONDO LE NORMATIVE VIGENTI
CAMPING LE PIANACCE	1.000	TRE STELLE

– AMBITO DI SUB SISTEMA TERRITORIALE R3.4 LA SELLA DI GIUNCARICO

Porzione di territorio, compresa nell'A.R.P.A 2 Poggio Castiglione e Lago Dell'Accesa, che si estende fino a nord del fiume Bruna, comprendendo l'azienda agricola Fattoria del Fontino, la borgata dei Forni dell'Accesa e le strutture turistico ricettive di Monte Pozzali. L'area è interessata da rilievi boscati, seminativi e oliveti, che si protraggono verso il fiume Bruna. Come per l'Ambito di Sub Sistema Territoriale R3.3 I Poggi di Fenice Capanne e Lago dell'Accesa, la valorizzazione delle produzioni vitivinicole e di quelle agricole in generale, associata ed integrata alla ricezione turistica, rappresentano gli obiettivi principali.

– SUB SISTEMA TERRITORIALE R5 ROCCASTRADA

Limitata porzione di territorio ad est dell'abitato di Tatti, perlopiù boscato e privo di presenze insediative importanti, per la quale si ritengono valide le previsioni relative alla valorizzazione delle produzioni agricole in generale, associate ed integrate alla ricezione turistica, oltre alla valorizzazione delle attrattive, all'incentivazione delle produzioni tipiche e allo sviluppo del turismo rurale.

ART. 47 _ TABELLE RIEPILOGATIVE E STANDARD URBANISTICI EDIFICATO ESISTENTE E DI PREVISIONE.

- 1 . La verifica degli standard urbanistici è finalizzata alla verifica dello stato attuale ed alle necessità future in attuazione degli incrementi residenziali previ-

sti. Nel Regolamento Urbanistico saranno dettagliatamente individuati e calcolati gli standard di legge previsti per i singoli abitati, nel rispetto delle indicazioni sotto riportate. Di seguito si riportano le tabelle riepilogative degli standard esistenti di quelli in attuazione delle previsioni edificatorie. L'incremento di n.4 unità per ogni nuovo alloggio deriva dall'ipotetico calcolo dei residenti diviso il numero degli alloggi esistenti, maggiorato in considerazione delle punte di massima presenza estiva. Si riporta inoltre la tabella riepilogativa dello stato attuale e degli interventi previsti dal Piano strutturale.

U.T.O.E. SUB U.T.O.E. SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI	RESIDENZA			ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI INDUSTRIALI		ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVA		ATTIVITÀ DIREZIONALE COMMERCIALE E SERVIZI PRIVATI	
	NUOVI ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.E.	ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	NUOVI ABITANTI INSEDIATI	SUPERFICIE CON RECUPERO DEL P.E.E. MQ.	SUPERFICIE DI PROGETTO MQ.	N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	N. NUOVI POSTI LETTO	SUPERFICIE ATTIVITÀ CON RECUPERO DEL P.E.E. (MQ)	SUPERFICIE ATTIVITÀ DI NUOVA EDIFICAZIONE (MQ)
U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA	270	330	1.320	----	----	500	170	(3)	(3)
U.T.O.E. (V) DI VALPIANA	22	303 ⁽²⁾	1212	----	130.000	60	0	(3)	(3)
SS. I. (N) DI NICCIOLETA	50	10	40	----	-----	50	0	(3)	(3)
SS. I. (P) DI PRATA	20	10	40	----	----	50	0	(3)	(3)
SS. I. (T) DI TATTI	20	10	40	----	----	50	0	(3)	(3)
TOTALE	382 ⁽¹⁾	663 ⁽²⁾	2.652	0 ⁽¹⁾	130.000	710 ⁽¹⁾	170	— ⁽³⁾	—
TOTALI	893 ^{(1) (2)}			130.00 ⁽¹⁾		830 ⁽¹⁾		(3)	

⁽¹⁾ I DATI RIFERITI AL RECUPERO DEL P.E.E., PER QUALSIASI CATEGORIA, SONO DA CONSIDERARSI INDICATIVI, DATA L'IMPOSSIBILITÀ DI DEFINIRE IN MODO CERTO LA DESTINAZIONE DI UN MANUFATTO ESISTENTE, IL CUI RECUPERO È IPOTIZZATO CON PIÙ DESTINAZIONI.

⁽²⁾ AL PRESENTE DATO SONO SOMMATI ANCHE 153 ALLOGGI PERTINENZIALI ALLE ATTIVITÀ ARTIGIANALI INDUSTRIALI.

⁽³⁾ LE ATTIVITÀ DIREZIONALI COMMERCIALI ED I SERVIZI DI ALL'INTERNO DELLE UTOE E DEI SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI SOPRA RIPORTATI, SARANNO PREVISTE IN FASE DI REGOLAMENTO URBANISTICO ALL'INTERNO DELLE AREE DI NUOVA ESPANSIONE, NON SONO IDENTIFICABILI QUELLE DERIVANTI DAL RECUPERO DEL P.E.E., IN QUANTO SU DI UNA STESSA STRUTTURA POSSONO SUSSISTERE PIÙ IPOTESI DI RECUPERO.

DOTAZIONE DI PARCHEGGI IN POSTI AUTO (1 P.A. = 12,5 MQ.)

UTOE SUB-UTOE SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI	RESIDENZA (DM 1444/68 2,50 MQ./AB.)			ATTIVITÀ PRODUTTIVE AR- TIGIANALI INDU- STRIALI (DM 1444/68 10 MQ./100 MQ. SUP. TERR.)			ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVA (DM 1444/68 10 MQ./100 MQ. SUP. TERR.)			ATTIVITÀ DIREZIONALI COMMERCIALI E SERVIZI PRIVATI (DM 1444/68 40MQ./100MQ. SLP)		
	N. ABITANTI ESISTENTI	STANDARD ATTUALE MQ./AB.	STANDARD DI PROGETTO MQ./AB.	SUPERFICIE ESISTENTEI	STANDARD ATTUALE MQ.	STANDARD DI PROGETTO MQ.	N. NUOVI POSTI LETTO	STANDARD DI PROG. PARCH. PUBBL. MO.	STANDARD DI PROG. PARCH. PER- TIN. PA/PL	SUPERFICIE ESISTENTE MQ.	STANDARD ATTUALE MQ./MQ.	STANDARD DI PROGETTO MQ./MQ.
SUB UTOE MG 1	1644	-- ⁴	5,00	22179 ¹	-- ⁵	-- ³	50	-- ³	0,8 ²	--	-- ⁵	-- ³
SUB UTOE MG 2	4344	-- ⁴	5,00	37823 ¹	-- ⁵	-- ³	50	-- ³	0,8 ²	--	-- ⁵	-- ³
SUB UTOE MG 3	173	-- ⁴	5,00	1703 ¹	-- ⁵	-- ³	20	-- ³	0,8 ²	--	-- ⁵	-- ³
SUB UTOE MG 4	30	-- ⁴	5,00	1456 ¹	-- ⁵	-- ³	50	-- ³	0,8 ²	--	-- ⁵	-- ³
U.T.O.E. (M.G.)	6191	3,91	5,00	63161¹	-- ⁵	-- ³	170	-- ³	0,8²	--	-- ⁵	-- ³
SUB UTOE V 1	450	7,11	5,00	1026 ¹	-- ⁵	-- ³	0	-- ³	0,8 ²	--	-- ⁵	-- ³
SUB UTOE V 2	0	-- ⁴	-- ³	0	-- ⁵	-- ³	0	-- ³	0,8 ²	--	-- ⁵	-- ³
SUB UTOE V 3	0	-- ⁴	-- ³	160 ¹	-- ⁵	-- ³	0	-- ³	0,8 ²	--	-- ⁵	-- ³
SUB UTOE IV	25	-- ⁴	-- ³	35000 ¹	-- ⁵	-- ³	0	-- ³	0,8 ²	--	-- ⁵	-- ³
SUB UTOE IM	0	-- ⁴	-- ³	2450 ¹	-- ⁵	-- ³	0	-- ³	0,8 ²	--	-- ⁵	-- ³
SUB UTOE V	475	7,11	--	38636¹	-- ⁵	-- ³	0	-- ³	0,8²	--	-- ⁵	-- ³
Ss. I. NICCIO- LETA	248	1,45	2,50	581¹	-- ⁵	-- ³	0	-- ³	0,8²	--	-- ⁵	-- ³
Ss. I. PRATA	560	2.47	2,50	3002¹	-- ⁵	-- ³	0	-- ³	0,8²	--	-- ⁵	-- ³
Ss. I. TATTI	230	2.83	2,50	653¹	-- ⁵	-- ³	0	-- ³	0,8²	--	-- ⁵	-- ³
TOTALE	7704	3,87	--	106033¹	--	--	170	--	0,8²	--	--	--

¹ LE SUPERFICIE DI ATTIVITÀ ARTIGIANALI, INDUSTRIALI, DIREZIONALI, COMMERCIALI E SERVIZI ESISTENTI SONO ACCARPATE NEL PRESENTE DATO.

² LO STANDARD DI PROGETTO RELATIVO AI PARCHEGGI PERTINENZIALI PER LE STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE È DEFINITO IN 0,8 POSTI AUTO PER OGNI POSTO LETTO REALIZZATO, CONSIDERANDO CHE COMPRESI SERVIZI E TUTTO QUANTO OCCORRENTE PER UNA STRUTTURA TURISTICA, SI IPOTIZZANO 100 MC. PER OGNI POSTO LETTO.

³ LO STANDARD DI PROGETTO È UGUALE AL MINIMO DEFINITO DALLA LEGISLAZIONE VIGENTE IN METE-
RIA.

⁴ LO STANDARD ATTUALE È RICOMPRESO ALL'INTENO DEL DATO COMPLESSIVO DELLE SUPERFICIE DI PAR-
CHEGGIO ESISTENTE, IN QUANTO È IMPOSSIBILE DEFINIRE UNA SUDDIVISIONE DEL DATO DISPONIBILE.

⁴ LO STANDARD ATTUALE È STATO DEFINITO NEL RISPETTO DEI MINIMI DI LEGGE IN CONSIDERAZIONE
DELLE STRUTTURE E/O DEGLI ABITANTI PRESENTI NELLA SUB UTOE.

DOTAZIONE DI VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

UTOE SUB-UTOE SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI	RESIDENZA (DM 1444/68 9,00 MQ./AB.)			ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTI- GIANALI INDUSTRIALI (DM 1444/68 10 MQ./100 MQ. SUP. TERR.)			ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVA (DM 1444/68 10 MQ./100 MQ. SUP. TERR.)		ATTIVITÀ DIREZIONALI COMMERCIALI E SERVIZI PRIVATI (DM 1444/68 40MQ./100MQ. SLP)		
	N. ABITANTI ESISTENTI	STANDARD ATTUALE MQ./AB.	STANDARD DI PROGETTO MQ./AB.	SUPERFICIE ESISTENTEI	STANDARD ATTUALE MQ.	STANDARD DI PROGETTO MQ.	N. NUOVI POSTI LETTO	STANDARD DI PROG. MQ.	SUPERFICIE ESISTENTE MQ.	STANDARD ATTUALE MQ./MQ.	STANDARD DI PROGETTO MQ./MQ.
SUB UTOE MG 1	1644	-- ³	9,00	22179 ¹	-- ⁴	-- ²	50	-- ²	--	-- ⁴	-- ²
SUB UTOE MG 2	4344	-- ³	9,00	37823 ¹	-- ⁴	-- ²	50	-- ²	--	-- ⁴	-- ²
SUB UTOE MG 3	173	-- ³	9,00	1703 ¹	-- ⁴	-- ²	20	-- ²	--	-- ⁴	-- ²
SUB UTOE MG 4	30	-- ³	9,00	1456 ¹	-- ⁴	-- ²	50	-- ²	--	-- ⁴	-- ²
U.T.O.E. (M.G.)	6191	26,58	9,00	63161¹	-- ⁴	-- ²	170	-- ²	--	-- ⁴	-- ²
SUB UTOE V 1	450	68,89	9,00	1026 ¹	-- ⁴	-- ²	0	-- ²	--	-- ⁴	-- ²
SUB UTOE V 2	0	-- ³	-- ²	0	-- ⁴	-- ²	0	-- ²	--	-- ⁴	-- ²
SUB UTOE V 3	0	-- ³	-- ²	160 ¹	-- ⁴	-- ²	0	-- ²	--	-- ⁴	-- ²
SUB UTOE IV	25	-- ³	-- ²	35000 ¹	-- ⁴	-- ²	0	-- ²	--	-- ⁴	-- ²
SUB UTOE IM	0	-- ³	-- ²	2450 ¹	-- ⁴	-- ²	0	-- ²	--	-- ⁴	-- ²
SUB UTOE V	475	68,89	--	38636¹	-- ⁴	-- ²	0	-- ²	--	-- ⁴	-- ²
Ss. I. NICCIOLE- TA	248	26,21	9,00	581¹	-- ⁴	-- ²	0	-- ²	--	-- ⁴	-- ²
Ss. I. PRATA	560	5,31	9,00	3002¹	-- ⁴	-- ²	0	-- ²	--	-- ⁴	-- ²
Ss. I. TATTI	230	5,35	9,00	653¹	-- ⁴	-- ²	0	-- ²	--	-- ⁴	-- ²
TOTALE	7704	26,77	9,00	106033¹	--	--	170	--	--	--	--

¹ LE SUPERFICI DI ATTIVITÀ ARTIGIANALI, INDUSTRIALI, DIREZIONALI, COMMERCIALI E SERVIZI ESISTENTI SONO ACCARPATE NEL PRESENTE DATO.

² LO STANDARD DI PROGETTO È UGUALE AL MINIMO DEFINITO DALLA LEGISLAZIONE VIGENTE IN MATERIA.

³ LO STANDARD ATTUALE È RICOMPRESO ALL'INTENO DEL DATO COMPLESSIVO DELLE SUPERFICI DI PARCHEGGIO ESISTENTE, IN QUANTO È IMPOSSIBILE DEFINIRE UNA SUDDIVISIONE DEL DATO DISPONIBILE.

⁴ LO STANDARD ATTUALE È STATO DEFINITO NEL RISPETTO DEI MINIMI DI LEGGE IN CONSIDERAZIONE DELLE STRUTTURE E/O DEGLI ABITANTI PRESENTI NELLA SUB UTOE.

DOTAZIONE DI AREE PER L'ISTRUZIONE

UTOE SUB-UTOE SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI	RESIDENZA (DM 1444/68 4,50 MQ./AB.)			ATTIVITÀ PRODUTTIVE AR- TIGIANALI INDU- STRIALI (DM 1444/68 10 MQ./100 MQ. SUP. TERR.)			ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVA (DM 1444/68 10 MQ./100 MQ. SUP. TERR.)		ATTIVITÀ DIREZIONALI COMMERCIALI E SERVIZI PRIVATI (DM 1444/68 40MQ./100MQ. SLP)		
	N. ABITANTI ESISTENTI	STANDARD ATTUALE MQ./AB.	STANDARD DI PROGETTO MQ./AB.	SUPERFICIE ESISTENTEI	STANDARD ATTUALE MQ.	STANDARD DI PROGETTO MQ.	N. NUOVI POSTI LETTO	STANDARD DI PROG. MQ.	SUPERFICIE ESISTENTE MQ.	STANDARD ATTUALE MQ./MQ.	STANDARD DI PROGETTO MQ./MQ.
SUB UTOE MG 1	1644	--	--	22179 ¹	--	--	50	--	--	--	--
SUB UTOE MG 2	4344	--	--	37823 ¹	--	--	50	--	--	--	--
SUB UTOE MG 3	173	--	--	1703 ¹	--	--	20	--	--	--	--
SUB UTOE MG 4	30	--	--	1456 ¹	--	--	50	--	--	--	--
U.T.O.E. (M.G.)	6191	3,79	4,50	63161¹	--	--	170	--	--	--	--
SUB UTOE v 1	450	2,22	4,50	1026 ¹	--	--	0	--	--	--	--
SUB UTOE v 2	0	--	--	0	--	--	0	--	--	--	--
SUB UTOE v 3	0	--	--	160 ¹	--	--	0	--	--	--	--
SUB UTOE IV	25	--	--	35000 ¹	--	--	0	--	--	--	--
SUB UTOE IM	0	--	--	2450 ¹	--	--	0	--	--	--	--
SUB UTOE V	475	2,22	4,50	38636¹	--	--	0	--	--	--	--
Ss. I. NICCIOLE- TA	248	0,00	4,50	581¹	--	--	0	--	--	--	--
Ss. I. PRATA	560	1,79	4,50	3002¹	--	--	0	--	--	--	--
Ss. I. TATTI	230	0,00	4,50	653¹	--	--	0	--	--	--	--
TOTALE	7704	3,30	4,50	106033¹	--	--	170	--	--	--	--

¹ LE SUPERFICI DI ATTIVITÀ ARTIGIANALI, INDUSTRIALI, DIREZIONALI, COMMERCIALI E SERVIZI ESISTENTI SONO ACCARPATE NEL PRESENTE DATO.

DOTAZIONE DI ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

UTOE SUB-UTOE SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI	RESIDENZA (DM 1444/68 2,00 MQ./AB.)			ATTIVITÀ PRODUTTIVE AR- TIGIANALI INDU- STRIALI (DM 1444/68 10 MQ./100 MQ. SUP. TERR.)			ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVA (DM 1444/68 10 MQ./100 MQ. SUP. TERR.)		ATTIVITÀ DIREZIONALI COM- MERCIALI E SERVIZI PRVATI (DM 1444/68 40MQ./100MQ. SLP)		
	N. ABITANTI ESISTENTI	STANDARD ATTUALE MQ./AB.	STANDARD DI PROGETTO MQ./AB.	SUPERFICIE ESISTENTEI	STANDARD ATTUALE MQ.	STANDARD DI PROGETTO MQ.	N. NUOVI POSTI LETTO	STANDARD DI PROG. MQ.	SUPERFICIE ESISTENTE MQ.	STANDARD ATTUALE MQ./MQ.	STANDARD DI PROGETTO MQ./MQ.
SUB UTOE MG 1	1644	--	--	22179 ¹	--	--	50	--	--	--	--
SUB UTOE MG 2	4344	--	--	37823 ¹	--	--	50	--	--	--	--
SUB UTOE MG 3	173	--	--	1703 ¹	--	--	20	--	--	--	--
SUB UTOE MG 4	30	--	--	1456 ¹	--	--	50	--	--	--	--
U.T.O.E. (M.G.)	6191	6,96	2,00	63161¹	--	--	170	--	--	--	--
SUB UTOE v 1	450	--	--	1026 ¹	--	--	0	--	--	--	--
SUB UTOE v 2	0	--	--	0	--	--	0	--	--	--	--
SUB UTOE v 3	0	--	--	160 ¹	--	--	0	--	--	--	--
SUB UTOE IV	25	--	--	35000 ¹	--	--	0	--	--	--	--
SUB UTOE IM	0	--	--	2450 ¹	--	--	0	--	--	--	--
SUB UTOE V	475	30,11	2,00	38636¹	--	--	0	--	--	--	--
Ss. I. NICCIOLE- TA	248	8,47	2,00	581¹	--	--	0	--	--	--	--
Ss. I. PRATA	560	4,02	2,00	3002¹	--	--	0	--	--	--	--
Ss. I. TATTI	230	23,39	2,00	653¹	--	--	0	--	--	--	--
TOTALE	7704	8,62	2,00	106033¹	--	--	170	--	--	--	--

¹ LE SUPERFICI DI ATTIVITÀ ARTIGIANALI, INDUSTRIALI, DIREZIONALI, COMMERCIALI E SERVIZI ESISTENTI SONO ACCARPATE NEL PRESENTE DATO.

AMBITI DI SUB SISTEMA SUB UTOE SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI	RESIDENZA					ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI INDUSTRIALI			ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE			ATTIVITA' DIREZIONALI COMMERCIALI E SERVIZI PRIVATI		
	ABITANTI RESIDENTI	ALLOGGI ESISTENTI	NUOVI ALLOGGI CON RECUPERO P.E.E.	ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	TOTALE ABITANTI INSEDIABILI	SUP. ATTIVITA' ESISTENTI MQ.	SUP. ATTIVITA' DI RECUPERO P.E.E. MQ.	SUP. NUOVE ATTIVITA' DI PROGETTO MQ.	N. POSTI LETTO ESISTENTI	N. POSTI LETTO CON RECUPERO P.E.E.	N. NUOVI POSTI LETTI	VOLUME ATTIVITA' ESISTENTE MC.	VOLUME ATTIVITA' CON RECUPERO P.E.E. MC.	SUP. ATTIVITA' DI NUOVA EDIFICAZ. MQ.
SUB UTOE MASSA M.MMA E GHIRLANDA - MG 1	1.644	1.146	60	0	0	22.179		0	320	150	50			
SUB UTOE MASSA M.MMA E GHIRLANDA - MG 2	4.344	1.925	150	300	1.200	37.823		0	148	150	50			
SUB UTOE MASSA M.MMA E GHIRLANDA - MG 3	173	82	50	30	120	1.703		0	0	150	20			
SUB UTOE MASSA M.MMA E GHIRLANDA - MG 4	30	15	10	0	0	1.456		0	63	50	50			
UTOE MASSA M.MMA E GHIRLANDA - MG	6.191	3.168	270	330	1.320	63.161			531	500	170			
SUB UTOE VALPIANA - V 1	450	219	20	150	600	1.026		0	0	60	0			
SUB UTOE VALPIANA - V 2	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0			
SUB UTOE VALPIANA - V 3	0	0	0	0	0	1.359		0	0	0	0			
SUB UTOE VALPIANA - IV	25	8	2	53	212	35.000		20.000	0	0	0			
SUB UTOE VALPIANA - IM	0	2	0	100	400	2.450		110.000	0	0	0			
UTOE VALPIANA - V	475	229	22	303	1.212	39.835		130.000	0	60	0			
SS. I. DI NICCIOLETA	248	140	50	10	40	581		0	0	50	0			
SS.I. DI PRATA	560	488	20	10	40	3.002		0	0	50	0			
SS.I DI TATTI	230	201	20	10	40	653		0	12	50	0			
TURISTICO RICETTIVO PEROLLA - CP 1 R 3.3									0	1.157	132	0	4.500	4.000
TURISTICO RICETTIVO PIAN DEI MUCINI - R 3.2									146	428	176			
CAMPING LE PIANACCE - R 3.3.											1.000			
SISTEMA TERRITORIALE - CP 1									48					
SISTEMA TERRITORIALE - Pi 1									5					
SUB SISTEMA TERRITORIALE - R 1.3									31					
SUB SISTEMA TERRITORIALE - R 1.4									10					
SUB SISTEMA TERRITORIALE - R 3.1									63					
SUB SISTEMA TERRITORIALE - R 3.2								1.500	483	150(1)	100(1)			
SUB SISTEMA TERRITORIALE - R 3.3									33					
SUB SISTEMA TERRITORIALE - R 3.4									61					
									734					
TOTALI	7.704	4.226	382	663	2.652	107.232		130.000	1.277	2.295	1.478	0	4.500	4.000

(1) IL DATO È IPOTIZZATO IN FUNZIONE DELLA SUDDIVISIONE DEL NUMERO TOTALE DI POSTI LETTO PREVISTI SIA CON RECUPERO DEL P.E.E.E. SIA IN AMPLIAMENTO ALLE STRUTTURE ESISTENTI, FACENDO RIFERIMENTO ALL'ENTITÀ DELLE STRUTTURE NELLE QUALI SI IPOTIZZA LA REALIZZAZIONE DEI 50 POSTI LETTO DI CUI ALL'ART.46.

ART. 48 _ DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEGLI EX COMPENDEI MINERARI

- 1 . I perimetri dei compendi minerari si riferiscono ai principali centri interessati dall'attività mineraria e sono riconducibili all'area di Fenice Capanne, dell'Accesa e della Pesta, oltre che all'area di Niccioleta, la cui perimetrazione è compresa all'interno del Sottosistema Insediativo di Niccioleta. Con il Regolamento Urbanistico i perimetri potranno essere ridefiniti e le singole aree presenti all'interno suddivise in considerazione della possibile destinazione urbanistica.
- 2 . Nel rispetto e nella tutela delle emergenze storico archeologiche ed industriali presenti e di quanto individuato nel Decreto Ministro dell'Ambiente del 28.02.2002, istitutivo del Parco Tecnologico ed Archeologico delle Colline Metallifere, sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente a fini residenziali, artigianali, commerciali e turistico ricettivi. Nel Regolamento Urbanistico saranno definiti i perimetri e le aree interessate ad interventi attuabili mediante piani particolareggiati di recupero e/o interventi diretti sulle strutture esistenti. Il Regolamento Urbanistico disciplinerà gli interventi ammessi nel rispetto dei seguenti indirizzi:
 - a) recupero del patrimonio edilizio esistente costituito dai manufatti ad uso industriale, per fini artigianali-industriali;
 - b) recupero del patrimonio edilizio esistente costituito dai manufatti ad uso residenziale, sia per fini turistico ricettivi, quali case albergo vacanza (c.a.v.) e bed and breakfast o residenze.
- 3 . Le aree interessate da discariche saranno oggetto di piani di bonifica e messa in sicurezza, secondo le progettazioni approvate o in fase di definizione, da attuarsi secondo le indicazioni derivanti dalle "Conferenze dei Servizi". Utilizzi e previsioni sulle aree circostanti alle zone di bonifica saranno attuabili in considerazione delle risultanze e delle prescrizioni derivanti dai piani e dai progetti di messa in sicurezza delle discariche minerarie esistenti e delle situazioni superficiali attinenti alla coltivazione mineraria dismessa.
- 4 . Sui manufatti esistenti nel territorio non compreso nei compendi minerari, ma attinenti o riconducibili alla lavorazione o coltivazione dei minerali, sono ammessi interventi di recupero, restauro e ristrutturazione secondo quanto previsto nel presente articolo e meglio definito nel successivo Regolamento Urbanistico.
- 5 . Nel rispetto di quanto stabilito con il Decreto Ministro dell'Ambiente del 28.02.2002 il Piano Strutturale riconosce i sottoelencati siti e beni, quali elementi costituenti il Parco Tecnologico delle colline Metallifere Grossetane, ricadenti nel territorio comunale:
 - Area 9 Castello di Rocchette Pannocchieschi;
 - Area 11 Montebamboli;

- Area 12 Valle dello Stregaio;
- Area 13 Niccioleta – bacini di decantazione 1-2-3, discariche di Poggio alla Madonna e di Pozzo Rostan, Pozzo Rostan, Miniera di Niccioleta, ex circolo ricreativo, Pozzo ovest, Pozzo Corvo, Galleria di scolo, Fontegrilli, Pozzo Tosi, La Stima;
- Area 14 Marsiliana;
- Area 15 Castellaccia;
- Area 16 Valpiana;
- Area 17 Serrabottini – discarica, antichi pozzini;
- Area 18 Fenice Capanne, Pozzo Carlo, ex impianti di flottazione, Pozzo Salerno, Galleria Gustava-Speranza, bacini di sterili, discariche inerti;
- Area 19 Pozzo 4 La Pesta;
- Area 20 Forni dell'Accesa.

ART. 49 _ DISCIPLINA DELLE AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

1 . Le aree industriali ed artigianali presenti e previste all'interno del territorio comunale sono:

- U.T.O.E. (I.V.) zona industriale località Valpiana esistente;
- U.T.O.E. (I.M.) zona industriale località Magrone in previsione;

entrambe da classificarsi come intermedie per la presenza o la previsione d'edifici produttivi da 400 mq. a 2.000 mq.. La prima area è quasi interamente edificata, ad eccezione di un comparto recente di prossima assegnazione, mentre l'area del Magrone è di nuova previsione, in adiacenza alle strutture dell'inceneritore comprensoriale ed a quelle per la lavorazione del marmo.

2 . La localizzazione dell'area del Magrone è definita in considerazione delle preesistenze anzi dette, dove occorre effettuare un'operazione di riqualificazione e rifunzionalizzazione.

3 . Per entrambe le aree al fine di una migliore utilizzazione e di una razionalizzazione degli accessi, sono previsti interventi sulla viabilità esistente (S.R.T.439):

- realizzazione di uno svincolo con rotatoria per ciò che attiene all'area industriale di Valpiana;
- realizzazione di uno svincolo in prossimità della cantina sociale e di una viabilità di collegamento alla nuova zona industriale.

La localizzazione di tali accessi dovrà essere preceduta da una specifica valutazione dei flussi di traffico attuali ed indotti dalle nuove previsioni, che costituirà elaborato del quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico al fine di individuare soluzioni progettuali in grado di garantire l'attuale livello di servizio, nonché le condizioni di sicurezza e di funzionalità della S.R.T. 439.

- 4 . Nel Regolamento Urbanistico, saranno definite le norme per l'edificazione e la riqualificazione, nel rispetto e nella salvaguardia dell'intorno ineditato e delle destinazioni attinenti e collegate all'uso industriale, artigianale e commerciale.

ART. 50 _ DISCIPLINA DELLE STRUTTURE RICETTIVE E COMMERCIALI NEL TERRITORIO AGRICOLO

- 1 . Nel rispetto delle presenti norme e di quanto indicato nel Regolamento Urbanistico; è consentito il recupero e la ristrutturazione dei manufatti presenti nel territorio agricolo, a fini turistico ricettivi e commerciali, ammettendo un ampliamento volumetrico che in considerazione delle indicazioni definite per i sub sistemi territoriali e per gli ambiti di sub sistema territoriale, sarà dettagliato e diversificato nel regolamento Urbanistico, sia in considerazione delle zone sia degli usi ammessi.
- 2 . L'ampliamento volumetrico definito al comma precedente è valido anche per le strutture turistico ricettive e commerciali esistenti.
- 3 . Le destinazioni commerciali ammesse sono quelle collegate direttamente al mondo e alle attività agricole ed al turismo rurale; di seguito si elencano le principali:
- vendita dei prodotti agricoli e dei derivati dalla lavorazione;
 - vendita dell'oggettistica in genere collegata alle arti ed ai mestieri in agricoltura;
 - attività di ristorazione ed assaggio dei prodotti alimentari;
 - prodotti zootecnici e quanto derivante da allevamenti esistenti in azienda;
 - prodotti e lavorazioni attinenti alla realizzazione di mezzi ed attrezzature destinate al mondo agricolo;
 - tutto quanto dimostrabile come attinente al mondo agricolo, alle arti ed ai mestieri presenti.
- 4 . In attuazione delle indicazioni contenute nel P.T.C., le aree e le strutture di seguito elencate, sono individuate come poli turistico ricettivi e commerciali e nel Regolamento Urbanistico saranno definite le modalità di attuazione e potenziamento fino al raggiungimento di n.50 posti letto:
- ex sfasciacarrozze Valpiana località Cilindro;
 - podere Sant'Ugo ex centrale elettrica località Altini;
 - podere Massa Vecchia;
 - podere Luigemma in località Cura Nuova;
 - podere Schiantapetto in località Schiantapetto.
- 5 . I villaggi turistici esistenti, situati in località Pian dei Mucini e Perolla, sono confermati in attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico.

stico vigente e nei piani attuativi approvati o di quanto maggiormente specificato e definito nel Regolamento Urbanistico.

- 6 . In considerazione di un turismo alternativo e complementare, è individuata la seguente area da destinare a campeggio:
 - area in località Le Pianacce nei pressi della località Leccetina-Poggio alle Vedette.
- 7 . I campeggi saranno destinati ad ospiti utilizzatori di strutture leggere: tende, o di strutture mobili (camper). Le costruzioni ammesse, saranno limitate ai servizi ed a quanto stabilito dalla normativa vigente in materia, secondo quanto definito nel Regolamento Urbanistico.

TITOLO V - NORME GENERALI E FINALI**ART. 51 _ VIABILITÀ DI INTERESSE SOVRACOMUNALE**

- 1 . Nel territorio comunale, sono presenti le seguenti infrastrutture stradali di interesse sovracomunale:
 - S.S. 1 AURELIA per un limitato tratto nella parte sud del territorio comunale;
 - S.R.T. 439 Sarzanese-Valdera;
 - ex S.S. 441 Massetana.
- 2 . Per la S.S.1 AURELIA il Piano Strutturale, nel rispetto di quanto previsto ed indicato nel PIT e nel PTC, riconosce il ruolo di Grande Direttrice Nazionale del Corridoio Tirrenico Liguria - Toscana – Lazio, apponendo una fascia di rispetto, per la porzione ricadente nel territorio comunale, di 100 metri a garanzia dei possibili interventi relativi al potenziamento e all'adeguamento nell'ambito della realizzazione del Corridoio Tirrenico.
- 3 . La S.R.T. 439 Sarzanese – Valdera, classificata nel PIT come *Direttrice Primaria* per la viabilità regionale e corrispondente alla tipologia stradale extraurbana secondaria, fa parte della viabilità trasferita al demanio regionale e per il tratto interessante il territorio comunale è in gestione alla Provincia di Grosseto, mentre la ex S.S. 441 Massetana classificata nel PIT come strada che assume il ruolo di supporto ai sistemi locali è stata trasferita direttamente al demanio provinciale. Per entrambe le viabilità sono ammessi nel rispetto di quanto indicato dal PIT e dal PTC interventi di potenziamento, ristrutturazione, ampliamento, adeguamento e modifica del tracciato esistente.
- 4 . Il Piano Strutturale in merito a quanto sopra riportato e relativamente alla viabilità presente nel territorio comunale di Massa Marittima, garantisce le fasce di rispetto secondo quanto disposto dal D.P.R. 495/'92.

ART. 52 _ RETE FERROVIARIA

- 1 . Il Piano strutturale relativamente al tracciato della Linea Ferroviaria dismessa "Follonica- Massa Marittima", nel rispetto di quanto stabilito dall'art.68 comma 3 del PIT, riconferma la destinazione ferroviaria e considera tale tracciato quale risorsa da salvaguardare ai fini di un suo possibile recupero. Gli strumenti attuativi del PRG dovranno provvedere alla specifica individuazione delle aree sottoposte a salvaguardia, con particolare riferimento alle porzioni di tracciato ancora esistenti e a quelle attualmente compromesse, garantendo comunque la continuità del tracciato stesso.

ART. 53 _ STRUTTURE E INFRASTRUTTURE

- 1 . Nel territorio comunale, anche secondo quanto indicato nel PTC, sono presenti o previste le seguenti strutture a carattere ed interesse Provinciale:
 - impianti tecnologici: Cogeneratore e Piattaforme di trasferimento in località Valpiana;
 - dighe e invasi per usi plurimi: diga sul Milia;
 - impianto di mattazione a Massa Marittima;
 - centro espositivo in località Valpiana;
 - poli ricettivi Turismo rurale: Perolla, e Pian dei Mucini,
 - Strutture sportive: campo da golf (18 buche) a Perolla;
 - Pista di Atletica Leggera – Stadio Comunale Massa Marittima;
 - Strutture culturali: sistema dei musei;
 - ex Convento delle Clarisse a Massa Marittima, sede parco provinciale degli Etruschi;
 - centro, allevamento e cura di tartarughe e cicogne, località sorgenti Venelle;
 - parco Tecnologico ed Archeologico delle Colline Metallifere;
 - Sedi sanitarie: presidio Ospedaliero e Residenza Sanitaria Assistita a Massa Marittima.

ART. 54 _ FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

- 1 . In conformità di quanto stabilito nel P.T.C., nel territorio comunale è ammesso l'uso delle fonti di energia rinnovabile, nel rispetto e nella valorizzazione delle valenze paesaggistico ambientali e degli ecosistemi presenti.

ART. 55 _ DISPOSIZIONI FINALI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO

- 1 . Il quadro conoscitivo del R.U. dovrà contenere l'aggiornamento della Carta delle pendenze che dovrà tenere conto delle acclività risultanti dal DTM elaborato dal SIT della regione Toscana e riportare le Aree Strategiche per Interventi di Prevenzione (A.S.I.P.) riportate nel progetto di Piano per l'Assetto Idrogeologico sulle quali vigono le misure di salvaguardia di cui alle norme del piano medesimo.
- 2 . Il R.U. ed i successivi strumenti urbanistici dovranno documentare la possibilità di far fronte alle esigenze indotte dalle previsioni insediative attraverso la certificazione dei servizi relativi alle seguenti reti: acquedottistica, nelle quantità individuate all'art. 30, fognaria e depurativa, adduzione gas, raccolta e smaltimento rifiuti.
- 3 . Il R.U. nel disciplinare l'attuazione del presente piano strutturale, dovrà assumere le indicazioni contenute nel Piano Comunale di Classificazione Acu-

stica (P.C.C.A.), in attuazione della L.R. 89/1998, che dovrà essere approvato prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico.

- 4 . Il R.U. dovrà tenere conto di quanto indicato dalla L.R. 51/99 in materia di linee elettriche ed impianti elettrici..

ART. 56 _ SALVAGUARDIE GENERALI

- 1 . Gli interventi diretti nelle aree di completamento, quelli previsti dalle varianti allo strumento urbanistico generale vigente, gli strumenti urbanistici attuativi, la relativa normativa e le varianti, assunte ai sensi dell'art.40 della legge regionale 5/'95, ed adottate prima dell'entrata in vigore del presente Piano, sono fatti salvi.
- 2 . Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, e per una durata comunque non superiore ai tre anni, nel rispetto dell'art. 33 della L.R. 5/1995:
 - sono vietati gli interventi in contrasto con le previsioni del presente piano, da attuarsi in forma diretta, o mediante piani di recupero o attuativi;
- 3 . Per tutto quanto attiene l'osservanza e l'attuazione del presente Piano Strutturale che non si trovi stabilite o specificate nelle presenti norme, valgono le pertinenti disposizioni delle leggi, degli atti aventi valore di legge e degli atti amministrativi della Regione Toscana, nonché dello Stato ove queste ultime disposizioni abbiano efficacia prevalente sulle prime e comunque diretta applicazione.
- 4 . Le disposizioni di leggi, di atti aventi forma di legge e di atti amministrativi della Provincia di Grosseto, della Regione Toscana e dello Stato, citate nelle presenti norme, si intendono automaticamente sostituite dalle disposizioni delle leggi, degli atti aventi valore di legge e degli atti amministrativi della Regione Toscana e dello Stato che abbiano sostituito od integrato le prime, ovvero diversamente disciplinato i medesimi argomenti oggetto delle prime.
- 5 . Per quanto attiene alle varianti generali al presente Piano Strutturale si rimanda alle disposizioni previste dall'art. 26 della L.R. 5/95.