



Oggetto: Comune di Magliano in Toscana (GR)

L.R. 65/2014, art. 32 – Variante semplificata al Regolamento Urbanistico – interventi “Bc3”, “Bc4” e “Cr3” dell’UTOE di Magliano – ADOZIONE

Osservazione ai sensi dell’art. 32 della L.R. 65/2014

Premessa

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 28/04/2022 il Comune di Magliano in Toscana ha adottato la variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell’articolo 32 della L.R. 65/2014 relativa agli interventi per “Bc3”, “Bc4” e “Cr3” dell’UTOE di Magliano.

L’avviso di adozione ai sensi della L.R. 65/2014 è stato pubblicato sul BURT n. 23 del 08/06/2022.

Il Comune di Magliano in Toscana è dotato di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 30 del 21/06/2007 e di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 38 del 04/12/2008, la cui validità è stata rinnovata con la variante denominata “*Seconda variante parziale al Regolamento Urbanistico e contestuale revisione quinquennale*”, approvata con D.C.C. n. 18 del 17/07/2014.

Con D.C.C. n. 35 del 26/11/2019 è stata inoltre approvata una variante denominata “*Seconda variante al piano Strutturale e terza variante al Regolamento Urbanistico*” con la quale sono stati individuati i perimetri del territorio urbanizzato ai sensi dell’art. 224 della LR 65/2014.

Il Comune ha infine avviato, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 21/11/2019, la formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo ai sensi della L.R. 65/2014.

L.R. 65/2014

Per quanto riportato in premessa, il Comune di Magliano in Toscana risulta ricadere nell’art. 222 delle disposizioni transitorie della L.R. 65/2014 secondo le quali “Entro cinque anni dall’entrata in vigore della presente legge, i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, possono adottare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all’esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall’articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all’articolo 25. Le varianti adottate sono approvate entro la data del 30 giugno 2021, a pena di decadenza e comunque a condizione che il comune avvii il procedimento del nuovo piano operativo prima dell’approvazione delle varianti medesime.”

Pertanto sono consentite solo le tipologie di varianti di cui all’art. 238 (*Disposizioni particolari per le opere pubbliche*) e, a partire dal 25/11/2019, quelle di cui all’art. 252 ter (*Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell’imprenditore agricolo*) della stessa L.R. 65/2014.

Poiché la variante in oggetto riguarda interventi residenziali, si ritiene che non rientri nelle fattispecie di cui agli artt. 238 e 252 ter e che pertanto presenti profili di illegittimità .

Si ricorda che ai sensi dell’art. 55 co. 5 della L.R. 01/2005 le previsioni dei Regolamenti Urbanistici attuate attraverso i PA “*perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall’approvazione del Regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi*”.

Per quanto sopra la previsione Cr3 del RU vigente risulta decaduta, mentre le previsioni Bc3 e Bc4, rappresentate nel piano come aree di completamento, non perdono efficacia alla scadenza quinquennale.



Contenuti della variante

Fermo restando quanto espresso nel paragrafo precedente relativamente all'illegittimità della variante, questi uffici hanno provveduto alla valutazione dei suoi contenuti, evidenziando di seguito le criticità.

La Variante riguarda la modifica a tre previsioni del RU sulla base di richieste pervenute da parte di privati cittadini.

Le tre aree interessate dalla variante ricadono all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224, coincidente con il perimetro dell'UTOE di Magliano in Toscana.

Il Responsabile del procedimento dichiara che la variante rientra tra le varianti semplificate di cui all'art. 30 della L.R. 65/2014 in quanto le modifiche proposte "ricadono su aree poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, non aumentano il carico urbanistico e non comportano una riduzione degli standard di piano. Riguardo a quest'ultimo punto si fa presente che la scelta di diminuire la dotazione di alloggi, comune a tutte e tre le aree, rende di fatto non più necessaria l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, il che a sua volta fa venire meno la necessità di realizzare i relativi parcheggi pubblici. I parcheggi privati, da porre a servizio degli alloggi, dovranno comunque essere realizzati, ai sensi della L. 122/89 (cosiddetta "Tognoli"). La variante non incide sugli standard generali stabiliti dal RU, in quanto viene confermata la previsione del parcheggio pubblico da porre davanti alla scuola di via Gramsci, che potrà essere realizzato con risorse proprie dell'Ente".

Intervento "Bc3 Via Gramsci"

Modifiche proposte:

1. aggiornamento delle tabelle dell'elaborato "J-Norme Tecniche" relative ai dimensionamenti del budget di alloggi previsti dal Regolamento Urbanistico con diminuzione del numero totale degli alloggi da 81 a 67 e della Sul da 6.660 a 6.490 mq;
2. modifica della norma specifica riportata nell'elaborato "K Interventi nelle UTOE e nei centri minori" con: diminuzione del numero di alloggi, da 8 a 4; incremento della SE, da 640 a 700 mq; inserimento della condizione del numero massimo di 2 piani fuori terra oltre ad uno interrato; eliminazione della condizione "Aumentare gli spazi di sosta e la dotazione di parcheggi pubblici a servizio dell'intero centro oltre che dell'intervento in oggetto, in special modo a servizio della scuola materna ed elementare" e modifica della modalità di attuazione dell'intervento, da permesso di costruire convenzionato legato alla realizzazione del parcheggio a permesso di costruire diretto.

Descrizione dell'area:

Si tratta di un'area collocata al margine dell'insediamento esistente, oltre la via A. Gramsci che chiude l'attuale centro abitato il quella zona. L'area è attualmente ad uso agricolo, non presenta opere di urbanizzazione ed è occupata da coltivazioni di pregio ad olivo.

Si ritiene quindi che l'area non abbia le caratteristiche per essere ricompresa all'interno del prossimo perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 nel PS e PO in corso di formazione.

Vincoli paesaggistici:

l'area è assoggettata ai seguenti vincoli paesaggistici:

- art. 136 del D.Lgs 42/2004, in forza del D.M. 07/12/1973 G.U. 39 del 1974_1 denominato "Centro abitato e zone circostanti del comune di Magliano in Toscana";
- art. 142 comma 1 lettera m) "le zone di interesse archeologico" del D.Lgs 42/2004, Scheda GR18 "Zona comprendente le necropoli etrusche e l'insediamento etrusco di Ghiaccio Forte e il sistema delle ville rustiche e l'insediamento coloniale di Heba di età romana a Nord dell'Albegna".

Intervento "Bc4 Piazza Don Sturzo"

Modifiche proposte:



1. aggiornamento delle tabelle dell'elaborato "J-Norme Tecniche" relative ai dimensionamenti del budget di alloggi previsti dal Regolamento Urbanistico con diminuzione del numero totale degli alloggi da 81 a 67 e della Sul da 6.660 a 6.490 mq;
2. modifica della norma specifica riportata nell'elaborato "K Interventi nelle UTOE e nei centri minori" con: diminuzione del numero di alloggi, da 10 a 4; diminuzione della SE, da 800 a 700 mq; inserimento della condizione del numero di 2 piani fuori terra oltre ad uno interrato; eliminazione della condizione "Aumentare gli spazi di sosta e la dotazione di parcheggi pubblici a servizio dell'intero centro oltre che dell'intervento in oggetto, in special modo a servizio della scuola materna ed elementare"; inserimento delle condizioni "Sviluppare l'intervento edilizio in più organismi edilizi, con un'articolazione che ne permetta la suddivisione in due lotti edilizi fra loro indipendenti" e "Gli impianti per l'energia alternativa dovranno essere del tipo "integrati con le coperture""; modifica della modalità di attuazione dell'intervento, da permesso di costruire convenzionato legato alla "sistemazione della piazza Don Sturzo, secondo le direttive progettuali già approvate con delibera del Consiglio Comunale" a permesso di costruire diretto.

Descrizione dell'area:

Si tratta di un'area collocata al margine dell'insediamento esistente, oltre la via A. Gramsci che chiude l'attuale centro abitato il quella zona. L'area è attualmente ad uso agricolo, non presenta opere di urbanizzazione ed è occupata da coltivazioni di pregio ad olivo.

Si ritiene quindi che l'area non abbia le caratteristiche per essere ricompresa all'interno del prossimo perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 nel PS e PO in corso di formazione.

Vincoli paesaggistici:

l'area è assoggettata ai seguenti vincoli paesaggistici:

- art. 136 del D.Lgs 42/2004, in forza del D.M. 07/12/1973 G.U. 39 del 1974_1 denominato "Centro abitato e zone circostanti del comune di Magliano in Toscana";
- art. 142 comma 1 lettera m) "le zone di interesse archeologico", scheda GR18 "Zona comprendente le necropoli etrusche e l'insediamento etrusco di Ghiaccio Forte e il sistema delle ville rustiche e l'insediamento coloniale di Heba di età romana a Nord dell'Albegna"

Intervento "Cr3 Via Dell'Olivo"

Modifiche proposte:

1. aggiornamento delle tabelle dell'elaborato "J-Norme Tecniche" relative ai dimensionamenti del budget di alloggi previsti dal Regolamento Urbanistico con diminuzione del numero totale degli alloggi da 81 a 67 e della Sul da 6.660 a 6.490 mq;
2. modifica della norma specifica riportata nell'elaborato "K Interventi nelle UTOE e nei centri minori" con diminuzione della ST da 2321 a 1995 mq; diminuzione del numero di alloggi da 6 a 2; diminuzione del volume massimo da 1440 a 1225 mc; diminuzione della Sul da 480 a 350 mq; modifica della modalità di attuazione dell'intervento, da piano attuativo di iniziativa privata a permesso di costruire diretto; inserimento dei seguenti parametri edilizi: "- Creare una viabilità a servizio dei nuovi interventi residenziali, riuscendo a rapportarsi con l'orografia dei terreni, con la maglia stradale preesistente; - Edifici al massimo di due elevazioni abitabili progettati utilizzando tipologie tradizionali, sia pure rivisitate in chiave moderna e riferiti alla memoria storica dei luoghi; - Saranno consentiti spazi a porticato, a veranda, a loggiato e le coperture dovranno essere prevalentemente a falde inclinate; - I materiali di finitura esterna dovranno essere di tipo tradizionale e gli spazi aperti formalmente coerenti e organicamente collegati alle strutture architettoniche progettate; - dovrà essere mantenuta il più possibile la destinazione attuale ad uliveto della zona; - Le facciate dovranno essere tinteggiate in colori terrosi e/o trattate in pietra locale posta a vista; - Le coperture dovranno essere prevalentemente a falde inclinate con pendenza di norma compresa tra il 30 ed il 35% ed il manto di copertura dovrà essere in coppi e tegole di laterizio; - Le sistemazioni a verde dovranno essere realizzate mettendo a dimora piante adulte e arbustive di specie autoctona da inserire prevalentemente a gruppi piuttosto che in forma lineare; - Gli impianti per l'energia alternativa dovranno essere del tipo



“integrati con le coperture”; - L’illuminazione esterna dovrà attenersi ai seguenti principi: si dovranno utilizzare sorgenti luminose che garantiscano una luce calda, evitando apparecchiature che diano luce bianca (spettrale); le apparecchiature dovranno dare un cono di luce rivolto verso il basso, in modo da incrementare il rendimento dei corpi illuminanti e limitare gli effetti di riflessione della luce che amplifichino in maniera impropria un chiarore percepibile a distanza.”

3. modifica della tavola al fine di estrapolare dalla previsione “Cr3” una piccola area appartenente ai lottizzanti che hanno comunicato la propria volontà di rinunciare all’attuazione della previsione urbanistica.

Descrizione dell’area:

Si tratta di un’area olivata non urbanizzata collocata al margine dell’insediamento esistente, limitrofa a lottizzazioni esistenti.

Vincoli paesaggistici:

L’area è assoggettata al vincolo paesaggistico di cui all’art. 136 del D.Lgs 42/2004, in forza del D.M. 07/12/1973 G.U. 39 del 1974_1 denominato “*Centro abitato e zone circostanti del comune di Magliano in Toscana*”;

Le modifiche alle tre aree di trasformazione producono nel complesso una riduzione, rispetto alle precedenti previsioni, di 14 alloggi e 170 mq di SE.

A questo proposito si evidenzia che a fronte di una riduzione consistente del numero di alloggi, il nuovo consumo di suolo ha invece subito una riduzione molto esigua.

Le modifiche introdotte comportano inoltre uno sbilanciamento verso l’interesse dei privati, prevedendo l’eliminazione delle opere di interesse collettivo oggetto di convenzione e l’attuazione delle previsioni attraverso intervento diretto al posto del Piano Attuativo o dell’intervento diretto convenzionato (PUC).

A tal proposito si fa presente che l’attuazione di previsioni edificatorie in assenza di opere di urbanizzazione potrebbe configurarsi come lottizzazione abusiva ai sensi dell’art. 30 del D.P.R. 380/2001.

Si evidenzia inoltre che le tre aree, pur essendo all’interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell’art. 224 della L.R. 65/2014, non hanno di fatto le caratteristiche per essere riconfermate all’interno del perimetro del TU dei redigenti PO e PS, individuato ai sensi dell’art. 4 della medesima legge, determinando esclusivamente false aspettative.

Valutazione di coerenza al PIT/PPR

Si ricorda che con D.C.R. n.37 del 27 marzo 2015 è stata approvata l’integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, pubblicata sul B.U.R.T. n. 28 del 20/05/2015. La disciplina dei beni paesaggistici è parte integrante del PIT e pertanto si dovrà verificare la compatibilità delle trasformazioni e delle azioni previste dal procedimento in oggetto con la suddetta integrazione.

Si ricorda in particolare che ai sensi del Capo VII, art.20 comma 1 “Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio” della Disciplina di Piano, “*Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d’uso, ai sensi dell’art.145 del Codice*” e che ai successivi commi 3 e 4 è riportato che “*Gli strumenti di cui al comma 1, vigenti alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente piano, adeguano i propri contenuti assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d’uso, e la coerenza con le direttive della presente disciplina statutaria*”, “*Le varianti agli strumenti di cui al comma 1, sono adeguate per le parti del territorio interessate, ai sensi del precedente comma 3 e secondo quanto previsto dall’articolo 21*”.



In data 17 maggio 2018 è stato sottoscritto il nuovo “Accordo, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della LR n. 65/2014, ed ai sensi dell'art. 21, comma 3 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Toscana, per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione”, di cui allo schema approvato con D.G.R. n. 445 del 24/04/2018.

L'art. 5 (Varianti oggetto di valutazione di coerenza al PIT/PPR nel Procedimento urbanistico ordinario) del suddetto Accordo stabilisce che “Le varianti agli strumenti della pianificazione non ricomprese nelle fattispecie di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 4 [art. 4 comma 2: La procedura di conformazione si applica, ai sensi dell'art. 4 comma 2 dell'Accordo, a: a) gli strumenti della pianificazione territoriale; b) i piani operativi comunali; c) le varianti generali agli strumenti di cui sopra e ai regolamenti urbanistici, così come definite dalla L.R. n. 65/2014, rispettivamente, dall'art. 93 comma 4 e dall'art. 96 comma 3; d) le varianti agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica già conformati che interessino Beni paesaggistici, non ascrivibili alla categoria di “variante generale” ai sensi della L.R. n. 65/2014; art. 4 comma 3: “La procedura di adeguamento, di cui all'art. 21, si applica alle varianti agli strumenti della pianificazione territoriale, ai regolamenti urbanistici o piani operativi comunali vigenti che interessino Beni Paesaggistici, finalizzate esclusivamente all'adeguamento dello strumento al PIT-PPR (il c.d. “mero adeguamento” di cui all'articolo 31, comma 3, della L.R. 65/2014)”, che interessino Beni Paesaggistici, sono oggetto di valutazioni di coerenza al PIT-PPR nell'ambito del procedimento urbanistico ordinario ai sensi degli artt. 17,19, 20, 25, 49, 53 della L.R. 65/2014. La Regione e il MiBACT trasmettono al Comune e, per conoscenza, rispettivamente a MiBACT e Regione, le proprie eventuali osservazioni e i propri contributi ai provvedimenti adottati, ai sensi degli articoli 19 e 53 della L.R. 65/2014, prima della scadenza dei termini di legge, al fine di armonizzare le attività istruttorie dei due Enti.

All'esito di tale procedimento urbanistico:

- non trovano applicazione le procedure semplificate di cui all'art. 143, comma 4 del Codice;
- il parere obbligatorio della Soprintendenza espresso nel procedimento autorizzativo ai sensi dell'art. 146 del Codice ha natura vincolante;
- continua a trovare applicazione l'art. 23, comma 3 – Disposizioni transitorie- della Disciplina del PIT-PPR.”

Sulla base di quanto sopra esposto, si riportano di seguito i contenuti del PIT-PPR utili alla valutazione di coerenza della variante proposta, evidenziando le possibili criticità.

Abaco delle Invarianti strutturali

I invariante: le tre aree oggetto della variante sono classificate come *Collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistenti (CBLr)*, per la quale l'Abaco prevede le seguenti indicazioni per le azioni:

- mantenere la struttura degli insediamenti congrua alla struttura geomorfologica, in particolare privilegiando l'insediamento sommitale e il mantenimento dei rapporti strutturali tra insediamento sommitale e campagna sui versanti;
- coniugare l'attitudine alle colture di pregio con la protezione del suolo e delle falde acquifere;
- favorire tecniche di impianto e gestione delle colture indirizzate alla prevenzione dell'erosione del suolo e dell'aumento dei deflussi superficiali.

II invariante: le tre aree oggetto della variante sono classificate come *Nodo degli agroecosistemi*, per il quale l'Abaco prevede tra le indicazioni per le azioni:

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole collinari e nelle pianure interne e costiere.
- Mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili).
- Mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- Mantenimento e valorizzazione dell'agrobiodiversità.



IV invariante: le tre aree oggetto della variante sono classificate come *Morfotipo complesso del seminativo, oliveto e vigneto di pianura e delle prime pendici collinari (n. 17)*, per il quale l'Abaco prevede tra le indicazioni per le azioni:

Principale indicazione per questo morfotipo è il mantenimento o la creazione di una maglia agraria di dimensione media, idonea alle esigenze della meccanizzazione, adeguatamente strutturata dal punto di vista morfologico e percettivo e ben equipaggiata sul piano dell'infrastrutturazione ecologica, fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio. [...]

Un ulteriore obiettivo per questo morfotipo riguarda il sistema insediativo e può essere articolato nei seguenti obiettivi specifici:

- preservare il sistema insediativo e l'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità con particolare riguardo alla rete della viabilità podereale e interpodereale;
- nei contesti a più forte pressione antropica, limitare e contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, saldatura lineare dei centri abitati ed erosione del territorio rurale;
- *nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile.*

Scheda d'ambito n. 18 Maremma Grossetana

Indirizzi per le politiche:

Nelle aree riferibili ai sistemi della Montagna, Collina, Collina dei bacini neo-quadernari e del Margine (vedi la cartografia dei sistemi morfogenetici) [...]

4. al fine di preservare i caratteri identitari del territorio rurale, promuovere azioni e programmi volti a tutelare la leggibilità della relazione tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario:

- preservando l'integrità morfologica dei centri storici che si sviluppano in posizione dominante sulle colline dell'Albegna e dell'Ombrone e le relazioni figurative con il contesto;
- favorendo il mantenimento delle fasce di oliveti o di altre colture poste nel loro intorno paesistico e lungo la viabilità di crinale.

Obiettivi di qualità e direttive:

Obiettivo 2 *Salvaguardare e valorizzare gli articolati ed eterogenei paesaggi dei rilievi dell'entroterra, caratterizzati da sistemi agrosilvopastorali di elevato valore paesaggistico e ambientale e dal sistema insediativo storico ben conservato, e reintegrare le relazioni ecosistemiche, morfologiche, funzionali e visuali con le piane costiere*

Direttive correlate:

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

2.1 - salvaguardare il carattere compatto dei nuclei e centri storici e le relazioni figurative con il contesto paesaggistico, contenendo le espansioni insediative e assicurando che le nuove realizzazioni edilizie nei borghi e centri non ne alterino l'immagine consolidata e non si collochino in modo incongruo lungo i principali assi stradali ma contribuiscano, per localizzazione, morfologia, rapporto con lo spazio pubblico e tipologie edilizie, a mantenere o riqualificare ciascun insediamento

Orientamenti:

- *mantenere il buon livello di conservazione dei sistemi insediativi storici di impianto medievale strutturati sui rilievi della Valle dell'Ombrone, lungo la ex SS 223 e i percorsi secondari ad essa collegati e lungo la*



SP 159 Scansanese, e sui rilievi dell'Albegna, lungo la viabilità principale di crinale e in particolare lungo la SR 323;

- promuovere la conservazione di una fascia di oliveti o alternati ai seminativi e di altre colture nell'intorno dei centri abitati e lungo la viabilità di crinale;
- promuovere la messa in rete e la fruizione integrata dei centri storici dell'interno con le risorse costiere.

2.2 - contrastare i processi di spopolamento dei nuclei storici e di abbandono delle aree agricole e pascolive collinari e montane (con conseguente ricolonizzazione arbustiva) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio. [...]

2.8 - salvaguardare e valorizzare le emergenze storico-architettoniche e culturali diffuse, quali castelli, borghi storici collinari, castelli-fattorie e fattorie storiche, rocche, torri costiere, complessi religiosi, patrimonio archeologico, promuovendo la loro messa in rete e la fruizione integrata con le risorse paesaggistiche costiere.

Scheda di vincolo relativa al D.M. 07/12/1973 G.U. 39 del 1974 1 denominato "Centro abitato e zone circostanti del comune di Magliano in Toscana"

Nella sezione B "Identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza/trasformazione", tra gli elementi di valore:

"Di particolare pregio i grandi oliveti specializzati d'impianto tradizionale che circondano l'insediamento di Magliano, rispetto al quale appaiono strettamente interrelati sul piano morfologico percettivo. In genere le colture legnose come oliveti e vigneti sono disposti in continuità con il sistema insediativo, lungo gli assi viari o a corona dei nuclei abitati, e ne costituiscono elemento di corredo paesaggistico e morfologico."

"Magliano, per la sua posizione emergente rispetto al territorio circostante, costituisce un notevole punto di vista e di belvedere verso il paesaggio rurale circostante caratterizzato da mosaici agrari complessi. Elevato valore panoramico della viabilità, che in gran parte corrisponde a quella storica, che offre visuali verso il centro abitato di Magliano e verso il paesaggio rurale circostante, con particolare riferimento alla strada provinciale 323, alla strada provinciale di S. Andrea e alla strada comunale dei Padelletti."

tra gli elementi di rischio:

"Elementi di rischio sono rappresentati da una crescita urbana che si concretizzi in sviluppi lineari lungo la viabilità principale o in addizioni poste sui versanti a maggiore panoramicità che possono alterare l'immagine consolidata del centro murato di sommità e compromettere i valori espressi dal paesaggio rurale circostante. Elementi di rischio per il paesaggio agrario sono rappresentati da interventi di trasformazione che portino ad una semplificazione del mosaico agrario, da grandi vigneti specializzati come quelli già presenti a sud-est di Magliano privi di elementi di infrastrutturazione ecologica, dalla scarsa qualità degli interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio rurale e di nuova edificazione."

"Le trasformazioni recenti, rappresentate dalla crescita edilizia sia dei nuclei rurali che di quelli a carattere turistico incidono sulla qualità estetico percettiva delle visuali che si aprono dalla collina di Magliano. Interventi edificatori non correttamente inseriti nel paesaggio e attraversamenti di linee elettriche aeree possono costituire un elemento di disturbo alle visuali panoramiche."

Nella sezione C "Obiettivi per la tutela e la valorizzazione - Disciplina d'uso":

Obiettivo 3.a.1. Tutelare il centro storico di Magliano, nonché l'intorno territoriale ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il paesaggio rurale circostante, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.

Obiettivo 3.a.2. Garantire che degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine della città storica e i valori da essa espressi, gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio rurale contermini, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.

Obiettivo 3.a.5. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario caratterizzato da elevata varietà colturale, mosaici agricoli complessi e dalle tipiche forme dell'appoderamento dell'Ente Maremma,



salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con il centro storico di Magliano e con il sistema insediativo rurale.

Obiettivo 4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono da e verso il centro storico di Magliano, le emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, con particolare riferimento all'Abbazia di San Bruzio, e il paesaggio rurale circostante.

Direttiva 3.b.2. *Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:*

- orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici;

- assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico;

- orientare gli interventi, nell'intorno territoriale del centro di Magliano verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio rurale contermini;

- limitare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie orientando quelle ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed esteticopercettiva del centro storico di Magliano, la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente;

- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;

- evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani;

- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;

- garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;

- assicurare che le nuove previsioni rappresentino progetti di qualità architettonica e di integrazione paesaggistica;

- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.

Direttiva 3.b.7. *Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:*

- promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale;

- definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico, da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale);

- mantenere e/o incentivare il grado di diversificazione culturale e paesaggistica;

- incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto;

- individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano Paesaggistico;

- mantenere e/o incentivare i pascoli, i prati e i pascoli arborati non assimilabili a bosco, per il loro valore storico-testimoniale;

- gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento rurale e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale, la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici storici nonché il rispetto dei caratteri tipologici e identitari degli edifici dell'Ente Maremma, assicurandone la compatibilità con le forme del riuso.

Direttiva 4.b.2. *Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:*

- salvaguardare e valorizzare i tracciati panoramici e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico e lungo la viabilità;



- garantire l'accessibilità ai punti e aree di belvedere di fruizione pubblica;
- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di evitare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;
- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;
- evitare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado;
- contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione dei paesaggi notturni;
- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per le produzioni di energia da fonti rinnovabili al fine di evitare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali panoramiche.

Prescrizione 3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- non siano compromessi i caratteri morfologici del centro storico, della relativa percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso, con particolare riguardo ai margini urbani, siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere);
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

Prescrizione 3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

Prescrizione 3.c.5. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:

- garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento);
- sia garantita la continuità della viabilità interpodere sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale;
- sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);
- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.

Prescrizione 4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

Prescrizione 4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.



Vincolo di cui all'art. 141 comma 1 lett. m) "Le zone di interesse archeologico", Scheda GR18 "Zona comprendente le necropoli etrusche e l'insediamento etrusco di Ghiaccio Forte e il sistema delle ville rustiche e l'insediamento coloniale di Heba di età romana a Nord dell'Albegna"

Obiettivi:

1a – Conservare al fine di salvaguardare l'integrità estetico-percettiva e storico-culturale, nonché la valenza identitaria del patrimonio archeologico e del contesto territoriale di giacenza:

- le reciproche relazioni figurative intercorrenti tra evidenze archeologiche e geomorfologia del territorio;
 - la leggibilità delle permanenze archeologiche;
 - l'invarianza della regola generatrice del sistema costituito dagli assi viari principali di epoca antica sui quali si attestano le principali evidenze archeologiche del territorio, con particolare riferimento agli assi stradali di collegamento con i guadi dell'Albegna verso Marsiliana.
- gli elementi costitutivi del patrimonio archeologico.

2a – Valorizzare, ove possibile e compatibilmente con le esigenze di tutela, il sistema costituito dagli assi viari principali di epoca antica sui quali si attestano le principali evidenze archeologiche del territorio, costituito da necropoli etrusche, insediamenti etruschi e romani.

3a – Mantenere l'assetto figurativo e le permanenze del paesaggio agrario antico costituito dalle lambruscaie individuate lungo alcuni corsi d'acqua e nelle residue macchie a nord dell'Albegna.

Tra le direttive:

5b – Conservare e valorizzare i percorsi e le permanenze della viabilità antica di epoca etrusca e successiva, ove conservata e dei segni che costituiscono valore culturale particolarmente significativo per la storia del popolamento antico, dell'organizzazione territoriale e dello sfruttamento delle risorse locali (strade e necropoli).

7b – Individuare le trasformazioni e le funzioni compatibili con la tutela delle relazioni figurative tra patrimonio archeologico e contesto territoriale di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità.

8b – Evitare gli interventi di trasformazione territoriali che comportino impegno di suolo al di fuori del territorio urbanizzato.

9b – Individuare, tutelare e valorizzare i tracciati panoramici, i principali punti di vista e le visuali da/verso i beni archeologici.

12b – Individuare e pianificare, in collaborazione con la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana, le eventuali aree all'interno della zona dove, per gli interventi che comportino opere di scavo, la sopra citata Soprintendenza potrà motivatamente prescrivere al committente indagini archeologiche preventive. In caso di interventi da realizzarsi da parte di soggetti giuridici sottoposti alle norme del Codice dei Contratti di cui al D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., resta salva l'applicazione delle procedure previste dagli art. 95 e 96 del medesimo D.Lgs.

Tra le prescrizioni:

1c – Non sono ammesse le trasformazioni territoriali che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto territoriale di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche e del sistema costituito dagli assi viari principali di epoca antica sui quali si attestano le principali evidenze archeologiche del territorio, con particolare riferimento agli assi stradali di collegamento con i guadi dell'Albegna verso Marsiliana.

Si evidenzia quindi che le tre previsioni oggetto della variante, ed in particolare gli interventi Bc3 e Bc4, si inseriscono in aree rurali integre, coltivate ad oliveto, situate oltre la viabilità storica che costituisce l'attuale margine dell'edificato, producendo un nuovo fronte urbano, determinando un ulteriore sfrangiamento dell'abitato e sovrapponendosi alle visuali panoramiche che dalla viabilità storica si aprono verso il territorio rurale.

Gli interventi presentano quindi possibili criticità con le seguenti direttive e prescrizioni:

- direttiva 2.1 della Scheda d'Ambito, in particolare laddove si riporta di "salvaguardare il carattere compatto dei nuclei e centri storici e le relazioni figurative con il contesto paesaggistico, contenendo le



espansioni insediative e assicurando che le nuove realizzazioni edilizie nei borghi e centri non ne alterino l'immagine consolidata e non si collochino in modo incongruo lungo i principali assi stradali";

- direttiva 3.b.2. della Scheda di Vincolo, in particolare laddove si riporta di *"limitare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie orientando quelle ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva del centro storico di Magliano, la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente"; "limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente"; "evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani";*
- direttiva 3.b.7. della Scheda di Vincolo, in particolare laddove si riporta di *"promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale"; "incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto";*
- direttiva 4.b.2. della Scheda di Vincolo, in particolare laddove si riporta di *"salvaguardare e valorizzare i tracciati panoramici e le visuali panoramiche che si aprono lungo la viabilità";*
- prescrizione 3.c.2. della Scheda di Vincolo, in particolare laddove si riporta che *"Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:[...] non siano compromessi i caratteri morfologici del centro storico, della relativa percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso, con particolare riguardo ai margini urbani, siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere)";*
- Prescrizione 3.c.3. della Scheda di Vincolo, laddove si riporta che *"Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato";*
- Prescrizione 4.c.1. della Scheda di Vincolo, laddove si riporta che *"Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio";*
- Prescrizione 4.c.2. della Scheda di Vincolo, in particolare laddove si riporta che *"L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche".*

ls/vr

Il Dirigente del Settore
Arch. Marco Carletti

per il Dirigente
Arch. Domenico Bartolo Scrascia