



ENTE PARCO REGIONALE DELLA MAREMMA

*Ente Parco Regionale della Maremma*

**PIANO PER IL PARCO**

art. 13 Legge Regionale n. 24/1994 e succ. modif.

**FASE 3**

**DIRETTIVE**

APPROVATE DAL CONSIGLIO DIRETTIVO CON DELIBERA N°61 DEL 30 DICEMBRE 2008

*Contratto di Incarico di Coordinatore per la Redazione del Piano del Parco  
Repertorio n. 97 dell'11 febbraio 2002*

*Prof. Arch. Lorenzo Vallerini Via C. di Belgioioso, 3 50137 Firenze  
Ordine Architetti Firenze N. 1400*

*Architettura del verde e del paesaggio / Pianificazione territoriale*

- adottata dal Consiglio Direttivo in data 29/10/2007 con delibera n°60 -

- osservazioni controdedotte dal Consiglio Direttivo in data 07/02/2008 con delibera n°4 -

# INDICE

<b>TITOLO III DIRETTIVE GENERALI E DI ZONA AREA CONTIGUA.....</b>	<b>3</b>
ART. 28 – DIRETTIVE GENERALI	3
ART. 29 – AMBITI A ELEVATO VALORE NATURALISTICO E AMBIENTALE – E	9
ART. 30 - AMBITI DI ORIGINE ANTROPICA DI PREGIO AMBIENTALE E NATURALISTICO (AMBITI FORESTALI) F1	10
ART. 31 - AMBITI DI ORIGINE ANTROPICA DI PREGIO AMBIENTALE E NATURALISTICO (AMBITI DI TUTELA AREALI) - F2	11
ART. 32 - AMBITI DI ORIGINE ANTROPICA DI PREGIO AMBIENTALE E NATURALISTICO (AMBITI DI TUTELA LINEARI) - F3	13
ART. 33 – AMBITI DI ORIGINE ANTROPICA DI PREGIO AMBIENTALE E NATURALISTICO (AMBITI DI TUTELA PUNTUALI) - F4 1	13
ART. 34 -- AMBITI DI ORIGINE ANTROPICA DI PREGIO AMBIENTALE E NATURALISTICO (AMBITI DI TUTELA PUNTUALI) - F4 2	14
ART. 35– AMBITI DI ORIGINE ANTROPICA DI PREGIO AMBIENTALE E NATURALISTICO (AMBITI DI TUTELA PUNTUALI) - F4 3	14
ART. 36– AMBITI DI ORIGINE ANTROPICA DI PREGIO AMBIENTALE E NATURALISTICO (AMBITI DI TUTELA PUNTUALI) - F4 4	14
ART. 37 - TERRITORIO APERTO (AREE AGRICOLE) - G1	15
ART. 38 - TERRITORIO APERTO (AREE URBANIZZATE E INFRASTRUTTURE) - G2	17
ART. 39 – TERRITORIO APERTO (SERVIZI TURISTICO-RICREATIVI ) -G3	20
ART. 40 - TERRITORIO APERTO (MODALITÀ DI REALIZZAZIONE PARCHEGGI E SCAMBIO BUS/BICI E AREE DI SOSTA) - G4	20
ART. 41 – - TERRITORIO APERTO (ACCESSI E VIABILITÀ PRINCIPALE) - G5	21
ART. 42 – - TERRITORIO APERTO (AREE DI RECUPERO AMBIENTALE) - G6	21
ART. 43 - VIABILITÀ SECONDARIA	22
<b>TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI.....</b>	<b>22</b>
ART. 44 - INDENNIZZI E CONTRIBUTI	22
ART. 45 - VIGILANZA	23
ART. 46 - NORMA TRANSITORIA	23
ART. 47 - NORMA DI RACCORDO	23
<b>A0 - BENI ED INTORNI DI SPECIFICO INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO.....</b>	<b>24</b>
<b>A1 - BENI STORICO-ARCHITETTONICI ED ARCHEOLOGICI.....</b>	<b>25</b>
<b>A2 - ARCHITETTURE RURALI DI RILEVANTE INTERESSE.....</b>	<b>28</b>
<b>A3 A - SERVIZI TURISTICO-RICREATIVI RICADENTI NEL PARCO.....</b>	<b>31</b>
<b>A3 B - SERVIZI TURISTICO-RICREATIVI RICADENTI NELL'AREA CONTIGUA.....</b>	<b>33</b>
<b>A4- PARCHEGGI (COMPRESI PARCHEGGI-AREE SOSTA PER CARAVAN E ROULOTTE) E SCAMBIO BUS/BICI.....</b>	<b>34</b>

### TITOLO III - DIRETTIVE GENERALI E DI ZONA – AREA CONTIGUA

#### Art. 28- *Direttive generali*

1. Le direttive contenute nel presente articolo si applicano in tutto il territorio dell'*Ambito territoriale di applicazione* di cui all'Art. 1 definito Area Contigua,; sono consentiti gli interventi previsti nei Piani Regolatori Generali vigenti e Piani Strutturali, ancorché adottati, limitatamente alle previsioni degli stessi coerenti con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.
2. Sono vietati i movimenti di terra che comportino qualsiasi trasformazione sostanziale degli assetti morfologici esistenti, fatti salvi gli interventi di messa in sicurezza in relazione al rischio idraulico.
3. La raccolta di fiori, funghi, altri prodotti del sottobosco e fauna minore è regolamentata dalla L.R. 6 aprile 2000, n. 56 e successive integrazioni e dagli specifici regolamenti. "Norme per la conservazione e tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e fauna selvatica", dalla LR 16/99 "Raccolta e commercio dei funghi epigei spontanei" e dalla LR 50/95 modif. con LR 10/2001 "Norme per la raccolta coltivazione e commercio dei tartufi freschi e la valorizzazione degli ecosistemi tartufigeni" e dai regolamenti d'uso.
4. L'uso di antiparassitari, concimi chimici, diserbanti, fungicidi e insetticidi in agricoltura e nelle aree boscate è disciplinato da specifici regolamenti d'uso e dalla normativa statale e/o regionale vigente in materia.
5. Il Parco promuove la tutela e la conservazione delle specie vegetali ed animali autoctone. Gli Enti territorialmente competenti hanno l'obbligo di vietare o limitare l'introduzione di specie vegetali e animali diverse da quelle locali.
- 5 bis. Sono valide le prescrizioni della legge regionale 21 marzo 2000 n°39 - *legge forestale della Toscana* - e relativo regolamento di attuazione, nonché quanto previsto dal vigente PTC provinciale all'articolo 20 commi 13, 14 e 15.
6. Gli Enti territorialmente competenti provvederanno a determinare il divieto del taglio degli alberi monumentali e delle specie vegetali così individuati e classificati dallo stesso Ente in apposito studio ai sensi della L. R. 13 agosto 1998 n. 60.
7. La realizzazione di Piani di Recupero e di opere, anche di carattere infrastrutturale, aventi rilevanza ed importanza per il loro carico urbanistico e/o per gli effetti ambientali che possono indurre, è subordinata al rilascio di preventivo parere dell'Ente Parco.—
- 7 bis. Per le zone agricole vengono recepite, all'interno delle presenti direttive, le seguenti norme sovracomunali:
  - articolo 26 comma 10 del PTC Provincia di Grosseto
  - punto 5 scheda 11 del PTC Provincia di Grosseto
  - articolo 26 comma 7 del PTC Provincia di Grosseto
  - la realizzazione di annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo ovvero riferiti a fondi aventi superficie inferiore ai minimi, la realizzazione di serre e la realizzazione di manufatti precari sarà normata dai Piani Strutturali dei Comuni competenti per territorio in conformità alle norme contenute nel PTC provinciale
  - articolo 26 comma 7 del PTC Provincia di Grosseto
  - è consentita la realizzazione di piscine in annessione ai fabbricati destinati ad attività turistico/ricettiva, localizzate sulle aree di immediata pertinenza dell'immobile, nella sola zona G - *territorio aperto* - di cui alle tavole 29 A1, 29 A2 e 29 A3 del Piano per il Parco; dovranno comunque

mantenere un buon rapporto di equilibrio con le preesistenze, rispettando gli assetti e gli allineamenti dei muri a retta, delle alberature e delle sistemazioni agrarie. La piscina dovrà avere una superficie massima di 200 mq, essere interrata ed essere costruita con materiali e pavimentazioni, anche del fondo, che si integrino con i colori del paesaggio. E' esclusa la colorazione azzurra del fondo vasca. Il rifornimento di acqua deve essere garantito tramite cisterna autonoma senza fruire dell'acquedotto comunale

- per la realizzazione delle varie tipologie di strutture pertinenziale agli immobili, fermo restando quanto sopra precisato per le piscine, si rimanda a quanto normato dai Piani Strutturali dei Comuni competenti per territorio in conformità alle norme contenute nel PTC provinciale
- articolo 24 comma 8 del PTC Provincia di Grosseto
- articolo 26 commi 4 e 5 del PTC Provincia di Grosseto
- articoli 7, 8, 9, 10 e 12 del PTC Provincia di Grosseto
- articolo 33 del PTC Provincia di Grosseto
- La realizzazione di nuovi impianti destinati alla telecomunicazione, al trasporto energetico, etc., deve obbligatoriamente essere completamente interrata.

**8.** Nelle aziende agricole, salvo quanto previsto dalla presente disciplina ai successivi articoli, è consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli necessari alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole ai sensi della L. R. n. 1/2005, fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti secondo quanto previsto dalla L.R. 03 gennaio 2005, n. 1 e subordinata all'approvazione del PMAA .

**8 bis.** La realizzazione di annessi agricoli ad uso cantina di volumetria complessiva superiore a 5000 mc dovrà essere prevista prevalentemente interrata al fine di attenuare l'impatto visivo; potrà essere ammessa la realizzazione di una porzione fuori terra per assicurare le condizioni di funzionalità e sicurezza nei primi processi di lavorazione delle uve e per locali di rappresentanza. La consistenza di detta porzione dovrà essere limitata a quella strettamente necessaria e comunque di volumetria non superiore a 1500 mc.

**9.** Nelle aziende agricole con superficie territoriale maggiore od uguale a 10 ettari, fermo restando quanto precedentemente indicato all'articolo 28 comma 1, è consentita la realizzazione di nuove abitazioni agricole subordinata all'approvazione del PMAA. La realizzazione di nuove abitazioni rurali, attraverso un cambio di utilizzazione agricola, del patrimonio edilizio esistente può essere effettuata solo dall'Imprenditore Agricolo Professionale (IAP). Nel caso in cui l'abitazione rurale è ricavata attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente aziendale non vincolato da atti d'obbligo, è invece sufficiente il rispetto dei parametri di tempo lavoro e di superficie minima aziendale fissati dalla legge regionale n°1/2005 e dal PTCP. Attraverso il recupero del patrimonio edilizio ad uso agricolo esistente, previa deruralizzazione della volumetria o in volumetrie mai utilizzate a fini agricoli, è ammissibile la realizzazione di un numero massimo di una abitazione civile. La ricostruzione dei volumi demoliti, per quanto concerne il volume non più utilizzato a fini agricoli, può essere pari al 100% di quanto demolito sino ad un massimo di 500 mc.; tra i 500 ed i 1.000 mc. di volumetrie demolite può essere ricostruito solo il 30% di quanto demolito; oltre i 1.000 mc. di volumetrie demolite può essere ricostruito solo il 15% di quanto demolito.

**9 bis.** Il piano del parco, relativamente gli interventi da effettuare nel territorio di propria competenza, determina i seguenti criteri generali:

- ⇒ mantenimento delle caratteristiche del centro aziendale in caso di realizzazione di nuove volumetrie funzionali alla conduzione del fondo agricolo;

- ⇒ nuova edificazione nel rispetto del principio di significativa aggregazione con fabbricati esistenti (deroghe a tale principio potranno essere applicate per oggettive e motivate esigenze legate ad aspetti igienico-sanitari o operativi con applicazione di opportuni accorgimenti finalizzati alla minimizzazione dell'impatto ambientale e paesaggistico);
- ⇒ attenzione alla morfologia ed ai caratteri architettonici rurali, con particolare attenzione ai materiali ed alle sistemazioni pertinenziali;
- ⇒ mantenimento del sistema della viabilità esistente, fatte salve eventuali variazioni funzionali a dimostrate esigenze della azienda agricola;
- ⇒ mantenimento del sistema vegetazionale esistente;
- ⇒ tutela e salvaguardia di particolari specie vegetali e della loro disposizione, in relazione al contesto agricolo e viario.

**10.** Nelle aziende agricole, salvo quanto previsto dalla presente disciplina ai successivi articoli, è consentito fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti secondo quanto previsto dalla L.R. 03 gennaio 2005, n. 1 e come definito nel Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui all'art. 42 della L.R. n. 1/2005, il recupero a fini agrituristici di fabbricati esistenti riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo ai sensi della L.R. n. 30/2003, onde garantire comunque il principio della complementarietà dell'attività agrituristica rispetto a quella agricola, e per i quali siano decaduti gli atti d'obbligo stipulati.

**11.** Per gli edifici esistenti non inseriti negli elenchi A1 e A2 allegati alla presente disciplina, e di cui alla Tabella 14 "Patrimonio edilizio nell'area contigua" allegata alla Relazione della FASE 2A del Piano del Parco, lo stesso Parco promuove interventi di conservazione degli assetti edilizi, nella loro generale caratterizzazione formale e tipologica, per quanto riguarda l'esteriore aspetto degli stessi, in particolare sono incentivati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 79 L.R. 1/2005 punti a), b), c) e d), per quest'ultimo esclusi i punti 1) e 3), fermi restando i caratteri architettonici decorativi dell'esteriore aspetto dell'edificio e delle sistemazioni esterne.

**12.** Nelle aree-nuclei di Podere Spadino, Stazione di Alberese e Fattoria Grancia (Area Contigua), sono consentiti, solamente tramite specifici Piani di Recupero ai sensi dell'art. 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457, interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e delle aree di pertinenza, demolizione di superfetazioni e la realizzazione di volumetrie ai fini del miglioramento ed adeguamento ambientale, igienico-sanitario e funzionale dei complessi edilizi e per finalità connesse a servizi di interesse turistico e ricettivo.

Il Piano di Recupero, esteso all'intera area storico-ambientale, deve prevedere di:

- salvaguardare l'interfaccia tra struttura insediativa e paesaggio circostante;
- mantenere e salvaguardare le caratteristiche architettoniche e tipologiche del patrimonio residenziale esistente;
- mantenere e salvaguardare le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici, dei complessi edilizi e degli spazi aperti esistenti, incoraggiandone il loro recupero e riutilizzo soprattutto ove abbiano subito trasformazioni contrastanti con l'architettura e l'ambiente tipici della zona;
- prevedere interventi di restauro e risanamento conservativo dei beni di interesse storico architettonico, anche di carattere minore, e interventi di conservazione degli elementi di arredo lapideo e vegetale, delle pavimentazioni esistenti e degli elementi costituenti il tessuto agricolo e forestale;

- dare indicazione delle tecniche costruttive, dei materiali e delle finiture e degli elementi di sistemazione degli spazi aperti, anche di tipo agricolo, delle recinzioni, ecc. ritenute più consone ad un corretto recupero del tessuto esistente:

- dare disposizioni relative a:

- gli assetti di massima degli edifici;
- gli eventuali edifici o spazi riservati ad opere, attrezzature o impianti di interesse pubblico;
- gli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;
- gli edifici, o le parti di essi, eventualmente destinati alla demolizione;
- le unità minime di intervento;
- i tipi edilizi e le eventuali tecnologie;
- le modalità, i tempi di attuazione, le finalità degli interventi e le eventuali convenzioni tipo;
- gli interventi alla cui attuazione siano tenuti i proprietari e quelli ai quali deve provvedere l'ente pubblico interessato:

Tali Piani di recupero sono soggetti a "Valutazione degli effetti ambientali " ai sensi della L.R. n.1/2005. In attesa della redazione di tali Piani di Recupero sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 4 comma 2 L.R. 52/99 punti a), b), c).

Per l'area nucleo denominata Podere Spadino è ammissibile, nel rispetto di quanto precisato precedentemente, la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera fino ad un massimo di 100 posti letto, oltre ai relativi servizi, oltre ad un incremento volumetrico di entità pari a quanto previsto dallo strumento urbanistico del Comune di Grosseto.

Per l'area nucleo denominata Fattoria Grancia è ammissibile, nel rispetto di quanto precisato precedentemente, la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera fino ad un massimo di 50 posti letto, oltre ai relativi servizi.

Per l'area nucleo denominata Stazione di Alberese è ammissibile, nel rispetto di quanto precisato precedentemente, il potenziamento della struttura a destinazione ricettiva esistente (ristorante) mediante limitato incremento volumetrico, per la realizzazione di un numero limitato di posti letto, oltre ai relativi servizi.

**12 bis.** Per l'area nucleo denominata Cupi, è ammissibile la realizzazione, mediante incremento volumetrico, di strutture a destinazione ricettiva, commerciale, artigianale e di servizi nei limiti di seguito riportati:

- struttura a destinazione ricettiva fino ad un massimo di 100 posti letto;
- struttura a destinazione commerciale fino ad un massimo di 400 mq;
- struttura a destinazione artigianale fino ad un massimo di 400 mq ed a condizione che le attività svolte risultino compatibili, sotto il profilo ambientale e dell'inquinamento, con l'area protetta;
- struttura a destinazione a servizi fino ad un massimo di 200 mq;
- realizzazione di n°9 alloggi a destinazione residenziale tramite recupero del patrimonio edilizio esistente e parziale realizzazione di nuova volumetria.

**12 ter.** Per l'ambito dell'ENAOLI, all'interno dell'area di proprietà dell'Azienda Agricola Regionale di Alberese, è ammissibile la finalità ricettiva alberghiera, trasformando la volumetria attualmente esistente per la realizzazione di 100 posti letto, oltre ad un incremento volumetrico per la realizzazione di ulteriori 25 posti letto. Detto intervento potrà essere attuato previa presentazione di piano attuativo, esteso all'intera area di proprietà dell'Azienda Agricola Regionale di Alberese, da sottoporre, preventivamente alla adozione, al parere dell'Ente Parco Regionale della Maremma.

**13.** Il Parco ammette la realizzazione di recinzioni con materiali e caratteristiche tipologiche tipiche dei luoghi, in modo da evitare elementi di criticità nel paesaggio agricolo e forestale.

**14.** È vietato l'uso di aree, anche di quelle confinanti con le «aree urbane», quale deposito di mezzi meccanici di qualsiasi tipo, salvo quanto necessario per i mezzi agricoli strettamente collegati alla conduzione agricola del fondo.

**15.** È vietata l'apertura di nuove cave o la riapertura di vecchie cave, mentre è regolamentata l'attività di recupero di ex cave (Piani di Recupero) ai sensi della L.R. 3 novembre 1998, n. 78.

**16.** E' vietata qualsiasi forma di campeggio. Sino all'entrata in vigore di specifiche norme nell'ambito del piano delle attività connesse con quelle agricole è altresì vietato l'agricampeggio.

**17.** In tutto il territorio dell'*Ambito territoriale di applicazione* di cui all'Art. 1 le opere relative all'Allegato I e all'Allegato II della Direttiva Comunitaria n. 337 del 1985 "Valutazione dell'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati" con specifico riferimento ad autostrade, vie di rapida comunicazione, elettrodotti ad alta tensione, tronchi ferroviari per il traffico a grande distanza, impianti di depurazione, ecc. sono sottoposti alla pronuncia di compatibilità ambientale ai sensi del DPCM n°377 del 10 agosto 1988 "Regolamentazione delle pronunce di compatibilità ambientale di cui all'art. 6 della L. 349/86". Sono altresì sottoposti a procedure di valutazione di impatto ambientale le categorie di progetti di cui all'Allegato 3 della LR 3 novembre 1998 n. 79 "Norme per la valutazione di impatto ambientale". Gli Studi di Impatto Ambientale se riguardanti aree o parti di aree ricadenti nell'*Ambito territoriale di applicazione* di cui all'Art. 1, devono documentare le possibili interferenze delle trasformazioni previste con gli elementi, gli ambiti e le relazioni ecologiche tutelate individuando altresì le opere di compensazione degli impatti e sono soggetti a nulla osta da parte dell'Ente Parco.

**18.** Sono consentiti inoltre gli interventi previsti alla tav. n. 31 «Azioni per la conservazione, la valorizzazione ed il recupero» da attuarsi tramite gli strumenti previsti dalla presente normativa.

Gli interventi di cui alla tav. 31 sono definiti come segue:

A) *aree di intervento per la conservazione del suolo e la valorizzazione dell'agricoltura*: in tali aree vengono praticate coltivazioni agrarie specializzate o promiscue, anche con messa a riposo annuale o poliennale dei terreni, e/o vi si effettua allevamento di bestiame; devono essere individuati criteri differenziati, secondo le localizzazioni individuate in cartografia (zonizzazione), per la conservazione del suolo e delle risorse territoriali al fine di valorizzare le colture e gli allevamenti che assumono i migliori caratteri di tipicità, di qualità complessiva e di sostenibilità ambientale;

B) *aree di intervento per la conservazione e la gestione del patrimonio boschivo*: sono consentiti gli interventi selvicolturali indicati secondo le localizzazioni individuate nei Piani di Gestione Forestale vigenti.

C) *aree prioritarie di intervento per la sistemazione ambientale/vegetazionale*: sono consentiti gli interventi di salvaguardia nelle aree individuate dagli appositi Piani di Gestione o ambiti da perimetrare tramite programma attuativo di settore in aree corrispondenti in toto od in parte a: boschi ripariali e planiziali, radure nel bosco non coltivate

D) *aree di intervento per il rafforzamento e/o la ricostituzione dei corridoi o aree di connessione ecologica*: riguardano la rete idrica superficiale del Fiume Ombrone, Fosso Rispecchia, Fosso Carpina e principali Fossi e Canali e l'area della Piana della Bonifica di Talamone, nei quali sono consentiti interventi di rinaturalizzazione o il potenziamento tramite vegetazione di nuovo impianto ed interventi di ingegneria naturalistica delle sponde dei principali corsi d'acqua, di rinaturalizzazione di tratti dei principali canali in accordo con il Consorzio Bonifica Grossetana, per la creazione di "scale di risalita" per pesci nei punti critici, per la realizzazione di sottopassi stradali e ferroviari per l'attraversamento della fauna minore o l'adeguamento di quelli esistenti, per la realizzazione di barriere vegetali lungo le strade più trafficate e lungo la ferrovia e a ridosso dei centri urbani quali filtri (inquinamento atmosferico, rumore, polveri, ecc.) tra sistemi

urbanizzati e sistemi agroforestali, per la realizzazione di un'ampia zona di connessione di tipo artificiale (fascia di sovrappasso e/o interrimento in trincea dell'Aurelia) nell'area tra il Collecchio e il Set-aside ventennale del Collecchio con mantenimento dell'area del set-aside come fascia di naturalizzazione spontanea, per la realizzazione di un'ampia zona di connessione di tipo naturale nella Piana della Bonifica di Talamone già soggetta a progressiva "salinizzazione" come naturalizzazione di area-chiave tra il parco e la fascia costiera di Talamone.

*E) aree di intervento per la conservazione e la gestione della fauna:* riguardano aree diversificate ed interventi diversificati secondo le seguenti suddivisioni: **aree fluviali:** limitazione dell'attività di pesca e, ove possibile, impianto di boschetti planiziali; **aree ecotonali:** fruizione turistica controllata, proseguimento delle attività finalizzate a preservare le condizioni naturali delle aree aperte, ripristino del vecchio muro a secco; **aree agricole:** mantenimento delle attività antropiche tradizionali e regolamentazione dei cani padronali vaganti; **aree a set-aside:** gestione improntata ad ottenere il massimo livello di conservazione per la fauna, attraverso anche l'alternanza di sfalci nelle singole particelle.

*F) interventi per la conservazione attiva dei beni storico-architettonici ed archeologici:* sono consentiti gli interventi previsti e le azioni di valorizzazione di cui alla ELENCO A1 - BENI STORICO-ARCHITETTONICI ED ARCHEOLOGICI allegata alla presente normativa.

*G) interventi per le architetture rurali di rilevante interesse:* sono consentiti gli interventi previsti e le azioni di valorizzazione di cui alla ELENCO A2 - ARCHITETTURE RURALI DI RILEVANTE INTERESSE allegata alla presente normativa

*H) interventi per il potenziamento e la valorizzazione dei principali eventi antropologico-culturali:* ambiti da perimetrare tramite programma attuativo di settore in corrispondenza della individuazione simbolica della cartografia. Con il programma attuativo andranno definite le modalità di intervento.

*I) aree di recupero ambientale:* ambiti da assoggettare a programma attuativo di settore in corrispondenza della individuazione della cartografia. Con il programma attuativo verranno definite le modalità di intervento da attuarsi nei modi previsti dalla legislazione vigente.

*L) interventi per il miglioramento della viabilità principale e secondaria esistente.*

*M) interventi per il miglioramento della sentieristica (itinerari pedonali, ciclabili, ippovie e vie d'acqua) esistente e per la realizzazione di quella di nuovo impianto.*

**19.** E' fatto divieto di autorizzare e realizzare fondi chiusi all'interno del perimetro dell'area contigua; il Parco invita le Amministrazioni competenti territorialmente ad attivarsi per incentivare l'eliminazione dei fondi chiusi già realizzati.

**20.** Il piano del parco incentiva la possibilità, di concerto con il Consorzio di Bonifica Grossetana, di realizzare piccoli bacini per l'accumulo d'acqua, per contribuire alla gestione complessiva delle acque di uso non potabili utilizzate a fini agricoli e di protezione civile.

**21.** E' consentita, previo parere obbligatorio e vincolante dell'Ente Parco conferito su specifico progetto definitivo redatto dalla Amministrazione proponente, la realizzazione di opere pubbliche a rete e puntuali.

**22.** Sono confermate le specifiche previsioni afferenti la realizzazione del Parco del fiume Ombrone. Per quanto concerne l'area precedentemente destinata a discarica in loc. "Ponte Mussolini", è ammesso esclusivamente il recupero ambientale dell'area medesima tramite specifico progetto di riqualificazione.

**23.** L'intero territorio ricompreso all'interno del perimetro dell'area contigua risulta identificato quale *area ad esclusiva funzione agricola* ai sensi del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto.



**24.** Sono fatte salve le norme e le prescrizioni previste nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e dal Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), relativamente l'asta del fiume Ombrone, per quanto concerne le misure di tutela e salvaguardia circa il rischio idraulico; sono inoltre fatte salve le indicazioni fornite dall'articolo 14 del piano strutturale del Comune di Grosseto in merito alla tutela degli acquiferi. In considerazione inoltre della carenza di acqua e delle norme di tutela e salvaguardia introdotte in merito alla realizzazione di pozzi, è vietato l'utilizzo della risorsa acqua per il termalismo, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 38 punto G 2 3 relativamente le preesistenti Terme dell'Osa.

**25.** Sono fatte salve le norme e le prescrizioni previste nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e dal Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), relativamente l'asta del fiume Ombrone, per quanto concerne le misure di tutela e salvaguardia circa il rischio geomorfologico. Sono inoltre fatte salve le direttive riguardanti il Dominio Idraulico Forestale, il Dominio Idraulico ed il Dominio Costiero; a tale proposito il Piano per il Parco viene integrato con le cartografie di seguito elencate:

- Tavola n°33/A: piano di assetto idrogeologico - zona nord
- Tavola n°33/B: piano di assetto idrogeologico - zona sud e abitato di Talamone
- Tavola n°33/C: piano di assetto idrogeologico - area contigua-zona nord
- Tavola n°33/D: piano di assetto idrogeologico - area contigua-zona centro
- Tavola n°33/E: piano di assetto idrogeologico - area contigua-zona sud.

**26.** E' incentivata la posa in opera di impianti fotovoltaici e di pannelli solari funzionali al fabbisogno della singola azienda agricola richiedente; detti impianti potranno essere localizzati sulle falde delle coperture o, qualora non realizzabile, limitatamente al resede del fabbricato medesimo. Per dette realizzazioni dovranno essere privilegiate soluzioni tecniche finalizzate alla limitazione dell'impatto ambientale e paesaggistico.

La realizzazione di impianti eolici funzionali al fabbisogno di singole aziende agricole deve essere puntualmente normato da specifico piano di settore predisposto dal Comune previo parere dell'Ente Parco.

## **AMBITI A ELEVATO VALORE NATURALISTICO E AMBIENTALE**

### *Art. 29 –Ambiti a elevato valore naturalistico e ambientale – E*

**1.** Sono le aree che presentano valori naturalistico-ambientali di pregio, importanti per specie animali e fattori vegetazionali, caratterizzate da ecosistemi di origine antropica o storicamente interessati da attività antropiche. Le esigenze di conservazione, quelle scientifico-didattiche e di fruizione-ricreative sono preminenti. Sono ammesse le attività agro-silvo-pastorali preferibilmente orientate al mantenimento delle colture esistenti ed alle azioni di governo della vegetazione e gli interventi conservativi e manutentivi finalizzati all'orientamento e al potenziamento dell'evoluzione degli ecosistemi verso condizioni di maggior efficienza biologica e di miglior equilibrio biologico. Gli usi e le attività comprendono anche la fruizione per scopi naturalistici, scientifici, educativi e ricreativi (limitatamente ad attività che non comportano apprezzabili interferenze sulle biocenosi in atto). Sono esclusi tutti gli interventi, gli usi e le attività che contrastino con gli indirizzi conservativi e fruitivi sopraelencati. Sono rappresentate da un'area come CORRIDOIO DI CONNESSIONE- *ECOLOGICAL CORRIDOR* della Rete Ecologica finalizzato alla connessione tra ecosistemi, per una migliore opera di conservazione delle biodiversità, attraverso la dispersione delle specie. Tali aree sono costituite dai seguenti ambiti:

#### **E .1 Asta fluviale dell'Ombrone**

a) *Caratteristiche naturali morfologiche, vegetazionali, faunistiche e d'uso attuali* - Comprende il corso del Fiume Ombrone in Area Contigua che rappresenta la fonte principale di approvvigionamento di materiale sedimentario alla costa e la condizione attuale di erosione della costa può ragionevolmente anche essere messa in relazione con un diminuito apporto di sedimenti da parte del corso d'acqua. L'asta fluviale costituisce un elemento importante di connessione ecologica con l'interno. La vegetazione è a prevalenza di specie arboree igrofile ripariali come Pioppo bianco e Frassino oxycarpa: nel tratto a valle sono prevalenti specie xerofile e aloresistenti Bosco ripariale a prevalenza di Pioppo bianco ed altre specie igrofile

b) *Limitazioni d'uso e di fruizione* - Deve essere vietata qualsiasi attività di estrazione di inerti in ambito fluviale, comprese le aree limitrofe.

c) *Modalità di gestione, attività ed interventi consentiti* - Si prevede la possibilità per l'approvvigionamento idrico delle aree coltivate di una derivazione di acque dal fiume in periodi in cui la portata risulti consistente. E' previsto il potenziamento di specie arboree autoctone, tramite la conservazione attiva e l'impianto di boschetti planiziali. Attività ricreative lungo il fiume e attività agricole tradizionali sono consentite. Mantenimento delle attività di pesca controllata.

2. Al fine di evitare la perdita di vegetazione fondamentale per la funzione di connessione ecologica, sono esclusi gli interventi a raso delle rive del fiume, salvo gli interventi che ne garantiscano la funzionalità idraulica. Sono vietati disboscamenti, trasformazioni morfologiche, vegetazionali, colturali e dell'assetto faunistico oggi esistente, nonché ogni attività che comporti processi di inquinamento o comunque incompatibili con le finalità di conservazione degli ecosistemi. E' comunque vietata ogni tipo di opera nel periodo ricompreso tra il 15 maggio e il 30 giugno, al fine di preservare gli habitat per la nidificazione dell'avifauna.

La raccolta di fiori, erbe, funghi deve essere vietata, così come non deve essere ammessa la costruzione di alcun annesso agricolo e l'ampliamento delle sedi stradali esistenti.

3. Non sono consentite nuove edificazioni. Gli interventi consentiti sono i seguenti:

- utilizzazioni forestali prescrivendo il diradamento dei polloni sulla ceppaia, in modo da mantenere la copertura continua del fiume: sono consentiti anche tutti gli interventi che prevedono l'imboschimento e l'inverdimento utilizzando specie autoctone e già presenti nell'area, soprattutto se caratterizzate da frutti adatti alla pabulazione della fauna.
- il ripristino-recupero ambientale delle aree degradate;
- tutti gli interventi previsti alla tav. n. 31 «Azioni per la conservazione, la valorizzazione ed il recupero» così come specificati al comma 19 del precedente art. 7.

## **AMBITI DI ORIGINE ANTROPICA DI PREGIO AMBIENTALE E NATURALISTICO**

### **Art. 30 - *Ambiti di origine antropica di pregio ambientale e naturalistico (ambiti forestali)* - F1**

1. Sono le aree che presentano valori naturalistico-ambientali di pregio, importanti per specie animali e fattori vegetazionali, caratterizzate da ecosistemi boscati storicamente interessati da attività antropiche. Le esigenze di salvaguardia, quelle scientifico-didattiche e di fruizione-ricreative sono preminenti. Le attività agro-silvo-pastorali sono preferibilmente orientate al mantenimento degli usi esistenti ed alle azioni di governo del bosco e gli interventi manutentivi finalizzati all'orientamento e al potenziamento dell'evoluzione degli ecosistemi verso condizioni di maggior efficienza biologica e di miglior equilibrio biologico. Gli usi e le attività comprendono anche la fruizione per scopi naturalistici, scientifici, educativi e ricreativi (limitatamente ad attività che non comportano apprezzabili interferenze sulle biocenosi in atto). Sono esclusi tutti gli interventi, gli usi e le attività che contrastino con gli indirizzi di salvaguardia e fruitivi sopraelencati. Sono rappresentate dalle AREE CENTRALI - CORE AREAS della Rete Ecologica che coincidono con le zone caratterizzate da alto contenuto di naturalità, di alto valore funzionale e qualitativo ai fini del mantenimento della vitalità delle popolazioni.

Tali aree sono costituite dai seguenti ambiti:

### **F .1.1 Boschi dell'Area Contigua**

*a) Caratteristiche naturali morfologiche, vegetazionali, faunistiche e d'uso attuali* - Terreni arenacei o calcari con vario grado di coerenza protetti dalla presenza di vegetazione. Aree a diversa tipologia, caratterizzate da un variabile grado di frammentazione. La vegetazione è a tratti simile a quella dei Monti dell'Uccellina ma caratterizzata da una maggiore prevalenza delle caducifoglie eliofile come Roverella e Orniello

*b) Limitazioni d'uso e di fruizione* - Nessuna limitazione d'uso e di fruizione, salvo quanto previsto dalla legislazione vigente.

*c) Modalità di gestione, attività ed interventi consentiti* - Gestione forestale da effettuare con mezzi meccanici tradizionali, con la possibilità di creare una alternanza di radure, aree ceduate e ed alto fusto.

**2.** Il recupero a fini agrituristici di fabbricati esistenti, ancorché non vincolati da atto d'obbligo e riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo ai sensi della L. R. 30/2003, è condizionato dalla redazione ed approvazione di un Piano di Gestione Forestale che deve provvedere ad indicare gli usi compatibili per i fabbricati presenti all'interno di queste aree forestali, gli interventi di demolizione e ricostruzione di superfetazioni e annessi ai sensi dei comma 8, 9 e 10 art. 28 della presente disciplina, nonché i sentieri-percorsi di uso pubblico in accordo con i privati proprietari.

**3.** Gli interventi consentiti sono i seguenti:

-utilizzazioni forestali, miglioramenti dei cedui, imboschimenti, conversioni all'alto fusto, potature e diradamenti, miglioramenti, potature e diradamenti delle sugherete, contenimenti delle specie arboreo-arbustive nelle radure, interventi meccanici e biologici di contenimento dei fitofagi (tronchetti esca, lotta biologica ai defogliatori ecc), interventi per favorire le ricolonizzazioni e le successioni secondarie;

-per tutte le aree agricole a seminativo, seminativo arborato, pascolo e pascolo cespugliato ricomprese all'interno delle suddette aree boscate e non trascurabili come estensione, vanno mantenute le esistenti destinazioni d'uso;

- per quanto riguarda gli edifici esistenti ed il loro resede è prevista la sola manutenzione ordinaria, straordinaria ed il restauro e la ristrutturazione edilizia, fermo restando, in conformità con quanto previsto al precedente articolo 28 comma 1, la previsione del piano strutturale del Comune di Magliano in Toscana relativamente l'intervento denominato Villa Motturi; è prevista l'obbligatorietà del mantenimento delle attività agricola e forestale, oltre alla tutela e gestione dei luoghi al fine di non alterare il paesaggio e la percezione visiva dei luoghi. Risulta ammissibile l'interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente all'interno della azienda agricola denominata Castel Spineto, senza alcun aumento volumetrico, con la specifica destinazione turistico/ricettiva con l'esclusione di albergo.

### **Art. 31 - Ambiti di origine antropica di pregio ambientale e naturalistico (ambiti di tutela areali) - F2**

**1.** Sono le aree che presentano valori ambientali e/o storici e paesaggistici, importanti anche per alcune specie animali e fattori vegetazionali, e caratterizzate da ecosistemi di origine antropica. Le esigenze di salvaguardia e di fruizione-ricreative sono preminenti. Le attività agro-silvo-pastorali sono preferibilmente orientate al mantenimento delle colture esistenti e gli interventi manutentivi finalizzati all'orientamento e al potenziamento dell'evoluzione degli ecosistemi verso condizioni di maggior efficienza biologica e di miglior equilibrio biologico. Gli usi e le attività comprendono anche la fruizione per scopi naturalistici, scientifici, educativi e ricreativi (limitatamente ad attività che non comportano apprezzabili interferenze sulle biocenosi in atto). Sono rappresentate da un'area (Talamonaccio) come ZONA CUSCINETTO - BUFFER ZONES della Rete Ecologica che coincide con le zone-fasce limitrofe alle aree centrali con funzione protettiva nei confronti di quest'ultime o di particolari situazioni morfologiche e di interesse paesaggistico, e da un'area (parte della Piana della Bonifica di Talamone) come CORRIDOIO DI CONNESSIONE- ECOLOGICAL CORRIDORS

della Rete Ecologica finalizzato alla connessione tra ecosistemi, per una migliore opera di conservazione delle biodiversità, attraverso la dispersione delle specie.

Tali aree sono costituite dai seguenti ambiti:

#### **F .2.1 Talamonaccio**

*a) Caratteristiche naturali morfologiche, vegetazionali, faunistiche e d'uso attuali* - L'area comprende due rilievi, separati da una piccola sella, il rilievo di Talamonaccio (circa 100 m) e la Montagnola (circa 50 m).

La zona è costituita da due litotipi: arenarie del macigno sul lato nord (rilievo della Montagnola e parte nord di Talamonaccio) e calcari (sul lato sud del rilievo). La differenza di litologia determina diverse pendenze, maggiormente accentuate sui calcari, minori sull'arenaria. Il lato a mare presenta falesie su entrambe le litologie e piccole spiagge in gran parte ciottolose. Interessante lo scoglio calcareo (Lo Scoglione) di fronte alla Montagnola. Vi sono aree di percolazione nell'acquifero del Calcere Cavernoso, prospiciente la linea di costa e un fronte secondario di alimentazione idrogeologica profonda. La falda è a diretto contatto con la zona di intrusione salina.

Area di scarso rilievo faunistico.

Il promontorio di Talamonaccio si distingue per la densa copertura boscata e la presenza di forme insediative ad uso residenziale. E' un punto paesaggisticamente dominante, che segna fortemente il paesaggio con la Torre Talamonaccio di avvistamento sulla costa e la ricca stratificazione di insediamenti antichi con notevoli resti archeologici sulla cima del poggio.

In detto ambito l'agricoltura si sviluppa prevalentemente nel versante opposto a quello costiero, in forme che risentono fortemente della frammentazione della maglia dei campi conseguente alle opere di infrastrutturazione stradale e alla vicinanza all'area urbanizzata di Fonteblanda.

Una viabilità di matrice storica forma un anello a mezza costa, da cui si diparte una fitta rete stradale a servizio delle abitazioni, spesso di tipo privato e inaccessibile.

Il rischio idraulico è legato alle discontinuità della rete drenante superficiale, a causa delle opere di infrastrutturazione stradale.

*b) Limitazioni d'uso e di fruizione* - Nessuna limitazione d'uso e di fruizione, salvo quanto previsto dalla legislazione vigente. E' vietata la realizzazione di nuovi pozzi. E' vietata la realizzazione dei piccoli annessi.

*c) Modalità di gestione, attività ed interventi consentiti* - Gli obiettivi principali da conseguire sono la tutela assoluta della parte del promontorio roccioso, prevedendo un riordino della viabilità, valorizzando e rendendo accessibili tutti i manufatti di valore storico, architettonico e archeologico, ed il riordino e l'eliminazione del degrado delle aree agricole sul versante a monte.

Per le abitazioni esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza aumenti di volume e senza alterare l'aspetto esteriore degli edifici.

#### **F .2.2 Piana della Bonifica di Talamone**

*a) Caratteristiche naturali morfologiche, vegetazionali, faunistiche e d'uso attuali* - E' un'area che occupa la parte sud della fascia pianeggiante che separa i Monti dell'Uccellina dalla zona collinare orientale. Si tratta di terreni limoso-argillosi di recente bonifica attraversati da tre canali principali che drenano le acque e le portano al mare verso il golfo di Talamone. Si tratta di un'area inondabile, per lo più interessata, secondo l'indagine eseguita nel 1984, da un cuneo salino. Non sono presenti comunque pozzi impostati direttamente su questa tipologia di terreni. L'area è di elevata potenzialità faunistica, soprattutto per le specie migratrici nel periodo invernale.

*b) Limitazioni d'uso e di fruizione* - Limitare o evitare le lavorazioni nei campi con elevata salinità dei terreni e tendenza all'impaludamento, e comunque limitare gli elementi di disturbo circa la potenzialità faunistica del sito, soprattutto per le specie migratrici nel periodo invernale.

*c) Modalità di gestione, attività ed interventi consentiti* - Gli interventi devono essere rivolti alla conservazione ambientale e agricola attraverso il mantenimento dell'assetto morfologico e funzionale. E' preferibile non effettuare lavorazioni nei campi con elevata salinità dei terreni e tendenza all'impaludamento e di condurre una attività agricola di tipo tradizionale nelle altre zone.

**2.** E' vietata l'escavazione di nuovi pozzi artesiani.

Non è ammessa alcuna riduzione degli elementi costitutivi del paesaggio agrario della zona.

**3.** Gli interventi consentiti sono i seguenti:

- Recupero del patrimonio edilizio esistente per attività agricole ed agrituristiche, purché non si alteri l'assetto dei luoghi e le tipologie edilizie prevalenti;
- Nelle aree agricole manutenzione, potenziamento e ricostituzione della rete scolante superficiale;
- Cura fitosanitaria delle piante arboree, potature di risanamento, ringiovanimento ed allevamento;

- Controllo della vegetazione arbustiva infestante mediante interventi fisici o meccanici, anche a carattere non ordinario, in tutte le aree agricole a seminativo, seminativo arborato, pascolo, pascolo arborato e/o cespugliato, nonché nelle fasce di pertinenza della canalizzazione e arginatura di bonifica;
- Cura e ricostituzione di siepi di confine e di arredo.

*Art. 32 - Ambiti di origine antropica di pregio ambientale e naturalistico (ambiti di tutela lineari) - F3*

**1.** E' la rete di canali e fossi di origine naturale o antropica e le relative aree di pertinenza caratterizzate, ove presente, da vegetazione ripariale e sclerofilla. Sono **CORRIDOI DI CONNESSIONE- ECOLOGICAL CORRIDORS** della Rete Ecologica finalizzati alla connessione tra ecosistemi, per una migliore opera di conservazione delle biodiversità, attraverso la dispersione delle specie.

Tali aree sono costituite dai seguenti ambiti:

**F .3.1 Fosso Rispecchia**

**F .3.2 Fosso Carpina**

**F .3.3 Rete dei principali fossi e canali**

**2.** Al fine di evitare la perdita di vegetazione fondamentale per la funzione di connessione ecologica, sono esclusi gli interventi a raso delle rive dei fossi o canali soprattutto nei periodi di nidificazione (da febbraio a luglio). Possono essere però consentiti gli interventi che garantiscano la funzionalità idraulica dei fossi e canali.

**3.** Gli interventi consentiti sono i seguenti:

Utilizzazioni forestali prescrivendo il diradamento dei polloni sulla ceppaia, in modo da mantenere la copertura continua del fosso o canale: sono consentiti anche tutti gli interventi che prevedono l'imboschimento e l'inverdimento utilizzando specie autoctone e già presenti nell'area, soprattutto se caratterizzate da frutti adatti alla pabulazione della fauna.

*Art. 33 – Ambiti di origine antropica di pregio ambientale e naturalistico (ambiti di tutela puntuali) - F4 1*

**1.** Sono aree sono costituite dagli ambiti **F .4.1** di cui all' **ELENCO ALLEGATO ALLE N.T.A. - A0** ricadenti in Area Contigua. Tali aree costituiscono rispetto ambientale del paesaggio circostante edifici o nuclei edificati di notevole importanza storico-architettonica, quando le zone circostanti e gli elementi architettonici risultino strettamente integrati e interdipendenti.

**2.** Entro l'ambito delle zone sopra indicate è fatto divieto di eseguire ogni opera che costituisca pregiudizio all'attuale stato esteriore dei luoghi, quali nuove edificazioni, nuove recinzioni, strutture temporanee, tettoie o simili, nuova viabilità, movimenti di terra, modificazioni della morfologia, della vegetazione e delle colture agricole esistenti, deposito di materiali. Si possono prevedere modifiche allo stato dei luoghi solo al fine di meglio valorizzare gli edifici esistenti e le loro pertinenze, ma è comunque vietato modificare la destinazione produttiva dei suoli agricoli oltre la normale rotazione agronomica.

**3.** Qualora si renda necessario eseguire interventi di modifica delle aree esterne e/o per una costruzione già esistente e compresa nell'area di rispetto paesaggistico-ambientale è obbligatorio verificare la compatibilità delle opere con la tutela dello stato esteriore dei luoghi, ai sensi della procedura autorizzativa dell'art. 151 della D.lgs. n. 490/99 e comunque il progetto di intervento deve precisare:

- le aree di pertinenza afferenti alle preesistenze edificate e connesse funzionalmente ad esse, indicandone gli elementi funzionali da mantenere e valorizzare;
- lo stato dei luoghi nel suo complesso da valorizzare;
- gli elementi architettonici da mantenere.

*Art. 34 – Ambiti di origine antropica di pregio ambientale e naturalistico (ambiti di tutela puntuali) - F4 2*

1. Sono i beni storico-architettonici ed archeologici di costituiti dagli ambiti **F .4.2** di cui all' ELENCO ALLEGATO ALLE N.T.A. - A1 ricadenti in Area Contigua ed evidenziati nelle tavole 14, 29 e 31 allegata alla presente disciplina

2. Per i beni storico-architettonici sono ammesse solo interventi edilizi e impiantistici che non pregiudichino l'aspetto esteriore degli edifici e lo stato dei luoghi.

Tali interventi esterni sono limitati a quanto consentito alle lettere a), b) e c) dell'art. 79 L.R. n. 1/2005 con particolare riferimento all'art. 81 della medesima L.R. n. 1/2005 (Caratteristiche dei progetti per gli interventi su immobili di particolare valore) , salvo quanto predisposto dalle Sovrintendenze per gli edifici vincolati ai sensi dell'ex L. 1089/39.

Per i Beni archeologici sono ammessi solo interventi di ricerca scientifica, scavi e restauro-conservazione anche per finalità connesse con visite guidate ed attività di educazione storico-culturale.

3. Le proposte di intervento e valorizzazione e di ipotesi funzionale dei beni riportate nell'elenco A1 e alla Tavola 31 allegati alle presenti norme, sono da considerarsi come indirizzo per la formazione di servizi e attrezzature per l'Area Contigua e come direttiva da recepire tramite adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.

*Art. 35 – Ambiti di origine antropica di pregio ambientale e naturalistico (ambiti di tutela puntuali) - F4 3*

1. Sono gli edifici e complessi rurali costituiti dagli ambiti **F .4.3** di cui all' ELENCO ALLEGATO ALLE N.T.A. - A2 ricadenti in Area Contigua ed evidenziati nelle tavole 29 e 31 allegata alla presente disciplina

2. Per tali complessi sono ammessi interventi che non rechino pregiudizio all'esteriore aspetto degli edifici ed allo stato dei luoghi. Tali interventi esterni sono limitati a quanto consentito alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 79 L.R. n. 1/2005.

3. Per i complessi edilizi compresi nell'elenco A2, allegato alla presente disciplina, i Comuni, in fase di adeguamento dei propri strumenti urbanistici alle presenti norme, individueranno la normativa d'intervento, anche verificando le indicazioni riportate nello stesso elenco.

4. In attesa dell'adeguamento di cui al comma precedente gli interventi esterni dovranno essere limitati a quanto consentito alle lettere a) e b) dell'art. 79 L.R. n. 1/2005.

5. Sono consentiti tramite specifici Piani di Recupero, interventi di cui al comma 13 art. 27 della presente disciplina e solo per i complessi in esso indicati.

*Art. 36– Ambiti di origine antropica di pregio ambientale e naturalistico (ambiti di tutela puntuali) - F4 4*

1. Sono le AREE-PUNTI DI PASSAGGIO-STEPPING ZONES ovvero le aree naturali di varia dimensione, o frammenti di habitat, poste in modo da costituire punti di appoggio per trasferimenti di organismi tra ecosistemi che possono fungere da aree di sosta e rifugio per alcune specie durante il passaggio nell'area intermedia che si trova fra aree ecologicamente isolate; possono costituire frammenti ambientali di habitat ottimale (o subottimale) per determinate entità faunistiche (taxa), immersi in una matrice paesaggistica meno favorevole alla specie; sono utili al mantenimento della connettività per entità faunistiche (taxa) capaci di effettuare movimenti a medio/breve raggio attraverso ambienti non idonei.

Tali aree sono costituite dai seguenti ambiti:

**F .4.4** Frammenti di habitat

Aree di elevato interesse faunistico come punti di sosta temporanea e di potenziale collegamento ecologico con altre porzioni di territorio caratterizzate da vegetazione arborea e/o arbustiva. E' prevista la gestione attiva mirata alla conservazione e al ripristino ed ampliamento verso le aree di interesse più prossime.

- Querceto dell'Agro di Fonteblanda: simile ai Boschi dell'area contigua ma disgiunto
- Boschetti di Rispecchia: bosco a prevalenza di specie caducifoglie
- Macchie di Talamonaccio: cedui, macchie e piccoli rimboschimenti a pineta

2. Gli interventi consentiti, fermo restando quanto previsto al comma 1 dell'articolo 28, sono i seguenti:

-utilizzazioni forestali, miglioramenti dei cedui, imboschimenti, conversioni all'alto fusto, potature e diradamenti, miglioramenti, potature e diradamenti delle sugherete, contenimenti delle specie arboreo-arbustive nelle radure, interventi meccanici e biologici di contenimento dei fitofagi (tronchetti esca, lotta biologica ai defogliatori ecc), interventi per favorire le ricolonizzazioni e le successioni secondarie.

## TERRITORIO APERTO

### Art. 37 – Territorio aperto (*Aree agricole*) - **G1**

1. Sono tutte le zone agricole non ricomprese negli ambiti di cui agli artt. precedenti, ricadenti interamente in Area Contigua così come definita all'art. 1 della presente disciplina. Tali zone sono individuate ad esclusiva funzione agricola ai sensi della L.R. n. 1/2005 e dell'art. 26 delle NTA del PTCP del Provincia di Grosseto. Nel sistema della Rete Ecologica rappresentano l'APPARATO PRODUTTIVO ED ABITATIVO DIFFUSO coincidente con i paesaggi agro-pastorali sia di pianura che di collina e che costituiscono il tessuto ambientale meno rilevante, ma storicamente e visivamente di grande rilievo.

Tali aree sono costituite dai seguenti ambiti:

#### **G .1.1 Aree agricole della Bonifica**

L'area, pianeggiante, con quote che giungono fino a circa 30 m sul livello del mare, è occupata da terreni alluvionali con diverse granulometrie. In quest'area sono concentrate molte opere di captazione delle acque sotterranee che incidono su una serie di acquiferi impostati sui terreni alluvionali a diverse profondità.

Si ritiene necessaria la promozione, nei confronti degli Enti territorialmente competenti, di una regolamentazione degli emungimenti mediante dotazione dei pozzi di contatori, limitazione delle concessioni all'escavazione di nuovi pozzi, utilizzo di sistemi di irrigazione che limitino la dispersione di acqua, controllo centralizzato delle operazioni di irrigazione.

Il Parco promuove la realizzazione di una campagna di indagine finalizzata ad un censimento delle opere di captazione e delle loro caratteristiche, alla delimitazione attuale del cuneo salino, alla caratterizzazione degli acquiferi presenti (in particolare le aree di alimentazione), alla dinamica della falda e alla sua vulnerabilità all'inquinamento, al bilancio idrogeologico.

Dovrebbe inoltre essere previsto un programma di monitoraggio che consenta di avere un costante controllo sull'evoluzione dei fenomeni predetti.

#### **G .1.2 Aree agricole pedecollinari e collinari - Agro di Fonteblanda**

Si tratta di aree che comprendono terreni di varia natura: da quelli alluvionali alle arenarie tipo Macigno e al materiale detritico derivante dall'alterazione dei piccoli rilievi presenti sul lato est. La pendenza, lieve ma costante verso ovest, e la scarsa protezione che il suolo riceve dalla vegetazione portano a frequenti fenomeni di smottamento ed erosione del suolo. Può essere necessario un miglioramento delle caratteristiche della regimazione delle acque.

#### **G .1.3 Aree agricole pedecollinari e collinari - Comprensorio del Morellino di Scansano**

Sono aree che comprendono terreni di varia natura: da quelli alluvionali alle arenarie tipo Macigno e al materiale detritico derivante dall'alterazione dei piccoli rilievi presenti sul lato est. La pendenza, lieve ma costante verso ovest, e la scarsa protezione che il suolo riceve dalla vegetazione portano a frequenti fenomeni di smottamento ed erosione del suolo. Può essere necessario un miglioramento delle caratteristiche della regimazione delle acque.

#### **G .1.4 Aree agricole di pertinenza dell'Ombrone**

Queste aree costituiscono le aree inondabili naturali del fiume Ombrone, si tratta di terreni pianeggianti con granulometria della dimensione delle argille e dei limi. L'area deve essere preservata nelle condizioni morfologiche attuali. Sono fatti salvi interventi di programmazione già attivati.

**2.** In tali aree sono vietate trasformazioni morfologiche dei suoli, nonché attività che comportino processi di inquinamento del terreno, delle falde acquifere, della flora e della fauna o che risultino comunque incompatibili con le finalità di salvaguardia delle risorse e di sostenibilità degli interventi dichiarate dal presente Piano.

È vietata l'apertura di nuove strade carrabili e carrarecce.

E' vietato il completamento e la realizzazione di insediamenti industriali ed artigianali; sono fatti salvi gli interventi riconducibili alla fattispecie di cui al comma 1 dell'articolo 28.

E' fatto divieto di realizzare nuove abitazioni agricole su fondi aventi ampiezza inferiore ad ettari 10.00 in conformità con quanto previsto dal precedente articolo 28 comma 9, anche se mediante una dettagliata pianificazione aziendale viene evidenziato il raggiungimento del fabbisogno lavorativo minimo previsto dalla L. R. 1/2005. E' comunque fatta salva la possibilità di ricavare nuove abitazioni per addetti in agricoltura mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente nei fondi di ampiezza inferiore o uguale a quella indicata, mentre non sono poste limitazioni oltre quanto previsto dalla normativa regionale e provinciale vigente nei fondi agricoli di ampiezza superiore.

E' consentito il recupero a fini agrituristici di fabbricati riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo ai sensi della L. R. 30/2003, onde garantire comunque il principio della complementarietà dell'attività agrituristica rispetto a quella agricola e per i quali siano decaduti gli atti d'obbligo stipulati.

Non è ammessa alcuna riduzione degli elementi costitutivi del paesaggio agrario.

**3.** Gli interventi consentiti sono i seguenti:

- Tutte le pratiche agricole e zootecniche, compresa la trasformazione produttiva degli ordinamenti colturali purché autorizzata nell'ambito di un piano aziendale di trasformazione agro-ambientale o nell'ambito di un progetto in cui sia chiaramente dimostrata l'assenza di limitazioni agro-pedologiche per la modifica degli assetti produttivi. Il piano o il progetto dovrà evidenziare comunque la sostenibilità dell'intervento in rapporto alle risorse disponibili, nonché la sua validità in termini economici mediante un'analisi costi-benefici. Dovrà inoltre essere chiaramente dimostrato il perseguimento degli obiettivi strategici fissati dal Piano del Parco.

-La regolamentazione degli emungimenti mediante dotazione dei pozzi di contatori, limitazione delle concessioni all'escavazione di nuovi pozzi, utilizzo di sistemi di irrigazione che limitino la dispersione di acqua, controllo centralizzato delle operazioni di irrigazione, fermo restando quanto previsto al precedente articolo 28 comma 1. Attivazione, a seguito di verifiche delle portate, di risorse alternative quali la derivazione delle acque dal Fiume Ombrone.

-La realizzazione di una campagna di indagine finalizzata ad un censimento delle opere di captazione e delle loro caratteristiche, alla delimitazione attuale del cuneo salino, alla caratterizzazione degli acquiferi presenti (in particolare le aree di alimentazione), alla dinamica della falda e alla sua vulnerabilità all'inquinamento, al bilancio idrogeologico. Previsione di un programma di monitoraggio per il costante controllo sull'evoluzione dei fenomeni predetti;

- Per quanto attiene la disciplina delle attività agricole, fatti salvi comunque i divieti di cui al precedente comma, valgono le disposizioni di cui alla Legge Regionale 1/2005, nonché le disposizioni di cui alle norme e schede tecniche del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto, approvato con D.C.P. n. 30 del 07.04.1999, fermo restando, in conformità con quanto previsto al precedente articolo 28 comma 1, la previsione del piano strutturale del Comune di Magliano in Toscana relativamente l'intervento denominato Casetta d'Ulisse; è prevista l'obbligatorietà della tutela e gestione dei luoghi al fine di non alterare il paesaggio e la percezione visiva dei luoghi.



- Per quanto attiene l'immobile denominato *Trattoria dell'Uccellina*, sono consentiti, solamente tramite specifico Piano di Recupero ai sensi dell'art. 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457, interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e delle aree di pertinenza, demolizione di superfetazioni e la realizzazione di volumetrie ai fini del miglioramento ed adeguamento ambientale, igienico-sanitario e funzionale dei complessi edilizi e per finalità agrituristiche e/o connesse a servizi di interesse turistico e ricettivo, nonché il potenziamento della struttura esistente (ristorante) mediante limitato incremento volumetrico.

Il Piano di Recupero, esteso all'intera area storico-ambientale, deve prevedere di:

- salvaguardare l'interfaccia tra struttura insediativa e paesaggio circostante;
- mantenere e salvaguardare le caratteristiche architettoniche e tipologiche del patrimonio residenziale esistente;
- dare indicazione delle tecniche costruttive, dei materiali e delle finiture e degli elementi di sistemazione degli spazi aperti, anche di tipo agricolo, delle recinzioni, ecc. ritenute più consone ad un corretto recupero del tessuto esistente:
- dare disposizioni relative a:
  - gli assetti di massima degli edifici;
  - gli eventuali edifici o spazi riservati ad opere, attrezzature o impianti di interesse pubblico;
  - gli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;
  - gli edifici, o le parti di essi, eventualmente destinati alla demolizione;
  - le unità minime di intervento;
  - i tipi edilizi e le eventuali tecnologie;
  - le modalità, i tempi di attuazione, le finalità degli interventi e le eventuali convenzioni tipo;
  - gli interventi alla cui attuazione siano tenuti i proprietari e quelli ai quali deve provvedere l'ente pubblico interessato:

Tali Piani di recupero sono soggetti a "Valutazione degli effetti ambientali " ai sensi della L.R. n. 1/2005.

#### Art. 38 – Territorio aperto (**Aree urbanizzate e infrastrutture**) - **G2**

**1.** Sono i nuclei urbanizzati di **Alberese, Talamone e Terme dell'Osa** comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante dei nuclei stessi, così come definito nelle tavole 20, 29 della presente disciplina. Nel sistema della Rete Ecologica rappresentano le AREE URBANE coincidenti con gli agglomerati urbani più compatti che costituiscono punti di riferimento territoriale e che possono influenzare od essere influenzati dagli ecosistemi con maggior valenza naturalistica.

**2.** Data la loro caratterizzazione ambientale e paesaggistica, e il loro valore storico architettonico (pur se di diverso grado), dovranno essere disciplinati, anche in assonanza a quanto indicato all'art. 30 del PTCP della Provincia di Grosseto, come «zone territoriali omogenee A» ai sensi del D.M. 1444/1968, in fase di adeguamento alle presenti direttive degli strumenti urbanistici comunali. La presente norma si prefigge come obiettivo la tutela e la valorizzazione del tessuto urbano, privilegiando, ove possibile, la funzione residenziale come elemento qualificante, e la conservazione dei manufatti di particolare rilevanza ambientale e/o storica e tende a perseguire la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei valori culturali, ambientali e sociali presenti, favorendo la vocazione di funzioni di supporto e di servizio alla fruizione del Parco. e dell'Area Contigua.

**3.** Gli interventi consentiti sono di seguito specificati per ognuna delle aree interessate.

#### **G .2.1 ALBERESE**

Per il nucleo di Alberese si fanno proprie nella presente disciplina le indicazioni di cui all'art. 30 delle NTA del PTCP della Provincia di Grosseto, ovvero: " 1. Sono individuati come centro storico ... non solo gli

insediamenti a carattere urbano, ma anche i piccoli aggregati diffusi nel territorio con caratteristiche di tessuto consolidato e i nuclei rurali sparsi. Sono assimilati ai centri storici i tessuti o contesti insediativi recenti che presentino caratteri di pregio. 2. I centri storici sono considerati risorsa primaria ai fini dell'identità culturale e del benessere attuale e futuro della popolazione provinciale. Pertanto ne devono essere conservati integralmente i caratteri costitutivi di interesse generale. Tali caratteri sono individuati essenzialmente nella forma e nella qualità prossemica dello spazio collettivo. Si assumono invece come variabili storiche e come caratteri di interesse individuale, nella misura in cui non inficino gli aspetti succitati, le destinazioni d'uso e le suddivisioni immobiliari, nonché la forma di quelle componenti di cui non si può avere percezione significativa dallo spazio pubblico. 3. Più specificamente si individuano come oggetto di tutela integrale:

- il principio insediativo e l'interfaccia con il paesaggio circostante;
- il sistema dei percorsi, delle piazze e del verde pubblico, ivi inclusi gli aspetti materico-cromatici e l'arredo;
- tutte le componenti dei prospetti edilizi visibili dallo spazio pubblico;
- le coperture, nella misura in cui concorrono a definire l'identità dell'immagine urbana.

4. L'azione di tutela si intende estesa alle iniziative di eliminazione delle superfetazioni di recupero degli assetti storici compromessi.

5. Le trasformazioni, per essere ammissibili, dovranno però, oltre a garantire la tutela delle invarianti sopra elencate, rispondere a rigorosi criteri di evolutività ben temperata in modo da non inficiare la leggibilità e la qualità complessiva del contesto. 6. In particolare si riconosce oggi ai centri storici la vocazione di assolvere funzioni di supporto e servizio alla fruizione del sistema dei beni ambientali, naturalistici e paesaggistici...".

In considerazione di quanto sopra precisato, il Parco invita il Comune di Grosseto, relativamente la redazione delle previsioni urbanistiche per il centro abitato di Alberese, a limitare gli incrementi del carico urbanistico rispetto alla attuale situazione dell'edificato; la presente direttiva risulta riferita alla realizzazione di nuovi manufatti edilizi destinati a residenza, ad attività produttive e commerciali, e ad attività ricreative.

Nello specifico, i contenuti della direttiva del parco relativamente il centro abitato di Alberese dovranno estrinsecarsi fondamentalmente nei punti di seguito descritti:

- necessità di individuare uno o più parcheggi pubblici, di adeguate dimensioni e capacità ricettiva per rispondere alle esigenze di sosta delle autovetture, camper e bus dei turisti in visita al Parco della Maremma, oltre alla risposta delle esigenze di parcheggio della frazione; detta proposta dovrà trovare attuazione nell'ambito del perimetro della UTOE così come individuata dal vigente piano strutturale del Comune di Grosseto;
- necessità di evitare che le aree di parcheggio possano diventare aree sosta permanenti per camper prive delle attrezzature e servizi di legge;
- necessità di individuare uno dei suddetti parcheggi con gestione pubblico o mista (pubblico-privato) e di adeguate dimensioni, lungo la strada provinciale, che costituisce la direttrice principale di penetrazione e di uscita dal centro abitato, e la principale linea dei bus di servizio al Parco quale irrinunciabile punto di interscambio tra mezzi privati, pubblici e di accoglienza dei turisti/visitatori del Parco;
- fermo restando quanto sopra precisato in merito ai parcheggi pubblici, potrà essere prevista la realizzazione di un parcheggio ad iniziativa privata, valutando comunque la possibilità di garantire, se necessario, un sufficiente numero di posti auto a titolo gratuito per i residenti;
- recupero edilizio e miglioramento ambientale dell'area nella quale risulta ubicato il centro civico comunale, in modo da inserirsi correttamente nel pregevole contesto ambientale e da rappresentare l'ideale contenitore di attività e servizi fondamentali per la vita sociale ed economica della frazione;

- valorizzazione della fattoria granducale e della chiesa di Alberese, in funzione del rilievo che rivestono nei confronti del tessuto urbano, oltre all'interesse sotto il profilo turistico;
- ipotesi di progettazione di un piano di sistemazione degli spazi aperti e dell'arredo urbano, in modo da recuperare e rivitalizzare gli attuali spazi pubblici in funzione della prevalente destinazione turistica della frazione, oltre a consentire un armonico rapporto delle eventuali nuove previsioni con il tessuto urbano esistente;
- ipotesi di assoggettare tutti gli interventi previsti in Alberese, sia edilizi di nuovo impianto che di recupero edilizio, che di sistemazione degli spazi aperti, ad un piano di attuazione omnicomprensivo che permetta uno sviluppo di elevata qualità urbanistica ed architettonica di tutta la frazione;
- realizzazione di una strada di circonvallazione dell'abitato al fine di decongestionare il traffico sull'abitato stesso e per favorire l'accesso alle aree di parcheggio per auto, camper, bus;
- ipotesi di realizzare una fascia verde di rispetto tipo "green belt" di una profondità di 100/200 metri attorno all'abitato di Alberese.

Per gli interventi edilizi da effettuare all'interno del centro abitato di Alberese, si invita l'Amministrazione Comunale di Grosseto a seguire quanto di seguito puntualizzato:

- salvaguardare l'interfaccia tra struttura insediativa e paesaggio circostante, ove necessario;
- mantenere e salvaguardare le caratteristiche architettoniche e tipologiche del patrimonio residenziale esistente;
- mantenere e salvaguardare le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici, dei complessi edilizi e degli spazi aperti esistenti, incoraggiandone il loro recupero e riutilizzo soprattutto ove abbiano subito trasformazioni contrastanti con l'architettura e l'ambiente tipici della zona;
- dare indicazione delle tecniche costruttive, dei materiali e delle finiture e degli elementi di sistemazione degli spazi aperti, delle recinzioni, dell'arredo urbano, del verde e dei servizi minori ritenute più consone ad un corretto recupero del tessuto esistente.

### **G .2.2 TALAMONE**

Per il nucleo di Talamone si fanno proprie nella presente disciplina le indicazioni di cui all'art. 30 delle NTA del PTCP della Provincia di Grosseto, così come soprariportate, fermo restando quanto espressamente indicato nel precedente articolo 28 comma 1. Dovranno essere favoriti interventi che prevedano la destinazione ad uso o servizio pubblico, soprattutto per edifici ed ambienti inutilizzati o sottoutilizzati, gli interventi di sistemazione e miglioramento degli spazi pubblici, anche per parcheggi, e gli interventi per la realizzazione di servizi funzionali alla fruizione del Parco.

### **G .2.3 TERME DELL'OSA**

Relativamente l'area termale dell'Osa, fermo restando quanto espressamente indicato dall'articolo 28 comma 1, è auspicabile un recupero delle esistenti attrezzature termali ed alberghiere finalizzato alla conservazione, potenziamento e realizzazione di nuove attrezzature idonee alla valorizzazione delle risorse termali dell' Osa. Gli interventi previsti dal vigente strumento urbanistico riguardano le Terme dell'Osa con potenziamento e ampliamento delle strutture termali esistenti, la riqualificazione delle strutture alberghiere, ricettive e di ristorazione esistenti.

Si invita l'Amministrazione Comunale ad anteporre la realizzazione degli interventi alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero o Piano particolareggiato esteso al comparto edilizio-spazi aperti interessato che preveda di:

- salvaguardare l'interfaccia tra struttura insediativa e paesaggio circostante;

-mantenere e salvaguardare le caratteristiche tipologiche degli edifici e dei complessi edilizi esistenti e degli spazi aperti loro connessi, ove se ne reputi la necessità, e salvaguardare e/o recuperare la struttura paesistica esistente nel suo complesso, ricucendo le connessioni funzionali e formali tra gli edifici recuperati e l'ambiente circostante;

- dare indicazione delle tecniche costruttive, dei materiali e delle finiture e degli elementi di sistemazione degli spazi aperti, comprese le aree agro-silvo-pastorali, delle recinzioni, dell'arredo, del verde e dei servizi minori ritenute più consone ad un corretto recupero del tessuto paesaggistico preconstituito

#### Art. 39 – Territorio aperto (**Servizi turistico-ricreativi**) - **G3**

1. Sono le aree per spazi pubblici e di uso pubblico e i servizi costituiti dagli ambiti D.4. di cui all' ELENCO ALLEGATO ALLE N.T.A. - A3b ricadenti in Area Contigua ed evidenziati nelle tavole 29 e 30 allegate alla presente disciplina; hanno connessione funzionale con il Parco e L'Area Contigua nei confronti della conservazione e valorizzazione delle risorse

2. Sono inoltre i complessi edilizi e i servizi privati e i loro ambiti destinati a servizi da potenziare e quelli da destinare a servizi di nuovo impianto, nonché le strutture ricettive da realizzare tramite recupero e riuso di edifici e strutture esistenti come definiti nelle tavole 29 e 30 allegate alla presente disciplina e nell' ELENCO ALLEGATO ALLE N.T.A. - A3b allegato alla presente disciplina.

3. Le previsioni di servizi di nuovo impianto, di cui al comma precedente, sono subordinate alla predisposizione di un Piano di Attuazione di Settore ai sensi dell'art.6 della presente disciplina. Gli interventi di iniziativa pubblica o privata come da art. 6 della presente normativa, definiscono forme e dimensioni di tali spazi.

4. In attesa del Piano di Attuazione di Settore di cui al comma precedente sono consentiti, per quanto riguarda l'esteriore aspetto dei complessi edilizi esistenti e del loro resede, i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro.

5. Fatti salvi gli interventi puntualmente previsti nella tabella A 3b, non è ammessa la realizzazione di nuove volumetrie per attività integrative a quelle agricole; le stesse attività integrative potranno essere svolte tramite utilizzo del patrimonio edilizio esistente senza alcun ampliamento volumetrico.

#### Art. 40 - Territorio aperto (**Modalità di realizzazione Parcheggi e Scambio bus/bici e Aree di Sosta**) - **G4**

1. Tutti i parcheggi e le aree sosta devono essere progettati per un loro corretto inserimento nell'ambiente circostante e realizzati con pavimentazioni inerbite per almeno il 50% del totale e devono essere previste, ove non in contrasto con la situazione paesistica ed ambientale dei luoghi, essenze arboree ed arbustive locali, ed almeno un albero ogni 3 posti auto.

2. Il Comune di Grosseto individuerà, all'interno del proprio strumento urbanistico, idonee aree per la realizzazione di parcheggi pubblici fruibili da automobili, autobus e camper, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 39 comma 5 e previo parere dell'Ente Parco Regionale della Maremma.

#### Art. 41 – Territorio aperto (**Accessi e viabilità principale**) - G5

1. Sono le direttrici e i circuiti di percorrenza di maggior importanza per il traffico veicolare e che permettono di accedere ai margini delle zone escursionistiche di maggior valore e ai punti di servizio informazione, così come indicato nelle tavole 29 e 30 allegate alla presente disciplina
2. Per tali direttrici è fatto divieto di modificare completamente il tracciato esistente, nonché l'ampliamento della carreggiata esistente; sono fatti salvi gli interventi riguardanti la manutenzione delle superfici esistenti, drenaggi e banchine e piccoli ampliamenti e parziali modifiche del tracciato, ove sussista la necessità per sicurezza e stabilità.
3. In relazione al rispetto dei criteri di sicurezza della viabilità e in riferimento alla sostenibilità del traffico veicolare in direzione del Parco e di marina di Alberese, dovrà essere adeguato e migliorato il tracciato della strada provinciale n°59.

#### Art. 42 – Territorio aperto (**Aree di recupero ambientale**) - G6

1. Sono le aree di cava o i siti compromessi da attività antropiche e/o soggetti a forme di abbandono. Nel sistema della Rete Ecologica ricadono in aree di CORRIDOIO DI CONNESSIONE- *ECOLOGICAL CORRIDOR* o in ZONE CUSCINETTO - *BUFFER ZONES*

Tali aree sono costituite dai seguenti ambiti:

##### **G .6.1 Cava del Berrettino - Loc. Fiume Morto**

Si tratta di una ex-cava di sabbia e ghiaia di natura alluvionale di circa 12 ettari, oggi in stato di abbandono e forte degrado per usi impropri. Si prevede un progetto di recupero naturalistico- ambientale con utilizzo degli specchi d'acqua come laghi di pesca sportiva di specie autoctone e delle rimanenti parti dell'area come Area attrezzata per la ricreazione all'aperto connessa anche con possibilità di fruizione del fiume (Porto delle Canoe) di realizzazione e gestione privata, così come previsto alla Tav. 30 di Piano ed all'Allegato A3b della presente disciplina. Non è possibile alcun intervento di recupero senza previa destinazione di tutta l'area ad usi ricreativi di carattere pubblico. Il progetto di recupero ambientale e area attrezzata di cui sopra è redatto ai sensi della L.R. n. 78/98 e soggetto a Studio di Compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 79/98.

##### **G .6.2 Stazione di Alberese**

Si tratta di un'area in parte coltivata ed in parte con terreni abbandonati che ricomprende edifici privati con resedi, un ristorante con resede ed il complesso della Stazione di Alberese con relative aree di pertinenza, caratterizzato dall'edificio della Stazione e da altri due edifici in stato di abbandono o semiabbandono con aree di pertinenza; l'area ricade parte nel Comune di Grosseto e parte nel Comune di Magliano in T. Al fine di un'azione di ricomposizione ambientale e paesistica, anche alla luce dell'eventuale corridoio tirrenico, e di una valorizzazione di servizi per il Parco è prevista la redazione di un "*Piano di Recupero*" ai sensi dell'art. 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457 che preveda le sistemazioni ambientali, gli usi dei suoli compatibili, le opere di raccordo con l'eventuale corridoio tirrenico ed il recupero degli edifici esistenti non utilizzati per finalità agricole od in abbandono con finalità ricettive e/o di servizio al Parco, con particolare riferimento agli edifici di pertinenza della Stazione e ad un'area limitrofa da adibire a Parcheggio con scambio Bici/Bus/Treno.

##### **G .6.3 Fascia S.S. Aurelia-Ferrovia**

Si tratta di una fascia di territorio ricompresa tra la Ferrovia Tirrenica e la S.S. Aurelia, che corrono pressoché paralleli in direzione Nord-Sud, e confinante verso nord con l'area della Stazione di Alberese e verso sud con l'area del Collecchio. E' un'importante area di transizione che ha ormai perduto le connotazioni storiche ed ambientali originarie in stato di semiabbandono e che sarà interessata dall'ipotesi di realizzazione del corridoio tirrenico che si sviluppa immediatamente a nord della fattoria del Collecchio, ma il cui ruolo di cerniera tra Parco ed Area Contigua risulta di rilevantissima importanza sia funzionale, che paesistica ed ecologica. L'area ricade in parte in Area Contigua ed in parte, davanti al Collecchio, nel Parco ed è ricompresa in Comune di Magliano in T. Per tale area, in occasione della costruzione dell'eventuale corridoio tirrenico, deve essere prevista la redazione di un "*Piano di Recupero*" di iniziativa privata ai sensi dell'art. 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457 coordinato dall'Ente Parco (Ente Parco in accordo con la Provincia, il Comune di Magliano in T. e la Società costruttrice del Corridoio Tirrenico) e che preveda, oltre alle necessarie opere di integrazione ambientale e paesistica della nuova infrastruttura, anche la realizzazione di un'ampia zona di connessione di tipo artificiale (fascia di sovrappasso e/o interramento in trincea dell'Aurelia) nell'area tra il Collecchio e il Set-aside del Collecchio con mantenimento dell'area del set-aside come fascia di naturalizzazione spontanea. Nello stesso Piano di Recupero dovranno essere previsti:

1. collegamenti funzionali per il transito di mezzi agricoli

2. collegamenti funzionali per la percorribilità pedonale e ciclabile degli itinerari turistici con incremento dell'offerta di servizi turistici ai visitatori nel Parco, in conformità con le previsioni del progetto di realizzazione del corridoio Tirrenico.

3. corridoi faunistici di connessione tra Parco ed Area Contigua (sottopassi come tunnel, canali sotterranei, ecc. o sovrappassi come ponti verdi, ecodotti, ecc.)

#### **G .6.4 Cava Voltina - Loc. Podere S. Carlo**

Si tratta di un'area a destinazione estrattiva espressamente prevista dal PRAER, approvato con delibera di Consiglio Regionale n°27 del 27 gennaio 2007, ed identificata con sigla 311 IV 6. Per quanto concerne le modalità di gestione dell'attività estrattiva, si rimanda a quanto espressamente previsto dalla specifica normativa regionale e provinciale, ivi comprese le modalità di ripristino del sito alla conclusione del ciclo estrattivo ed alla conseguente scadenza della autorizzazione amministrativa per l'escavazione.

#### **G .6.5 Cava Fiume Morto - Loc. Fiume Morto**

Si tratta di un'area a destinazione estrattiva espressamente prevista dal PRAER, approvato con delibera di Consiglio Regionale n°27 del 27 gennaio 2007, ed identificata con sigla 311 VI 0. Per quanto concerne le modalità di gestione dell'attività estrattiva, si rimanda a quanto espressamente previsto dalla specifica normativa regionale e provinciale, ivi comprese le modalità di ripristino del sito alla conclusione del ciclo estrattivo ed alla conseguente scadenza della autorizzazione amministrativa per l'escavazione.

2. Gli interventi consentiti, in attesa della redazione dei Piani di Recupero di cui al comma precedente, riguardano solo la manutenzione ordinaria e straordinaria. Non sono previsti interventi diversi da quelli elencati al comma 1.

#### *Art. 43 - Viabilità secondaria*

1. Sono tutte le altre strade, incluse le vicinali e le interpoderali sterrate.

2. Per le strade secondarie è fatto divieto di modificare il tracciato esistente nonché l'ampliamento della carreggiata esistente fatta eccezione per parziali modifiche di tracciato che si ritenessero necessarie al fine del recupero e della valorizzazione degli edifici e delle loro pertinenze salvo il mantenimento del vecchio tracciato in quanto testimonianza storica.

3. Sono fatti salvi gli interventi riguardanti la manutenzione delle superfici esistenti dei drenaggi e della stabilità delle banchine, nonché piccole modifiche per motivi di sicurezza e stabilità.

4. Devono essere salvaguardate le formazioni arboree e/o arbustive esistenti lungo i tracciati stradali in quanto elementi tipici che caratterizzano il paesaggio. Eventuali deroghe potranno essere attuate per motivi di sicurezza della viabilità.

## **TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI**

#### *Art. 44 - Indennizzi e contributi*

1. All'interno dell'Area Contigua di cui all'articolo 1 comma 3 lettera B delle presenti norme eventuali indennizzi e contributi saranno determinati dalla Provincia di Grosseto in rapporto alle norme e regolamenti vigenti.

#### Art. 45 - *vigilanza*

1. Nell'Area Contigua la vigilanza sull'osservanza degli obblighi e dei divieti previsti dalla presente disciplina è affidata a tutti quei soggetti cui sono attribuiti poteri di accertamento e contestazione di illeciti amministrativi in base alle leggi vigenti.

#### Art. 46 - *Norma transitoria*

1. L'Ente Parco Regionale della Maremma propone l'attivazione e predisposizione di un adeguato studio preventivo alla determinazione dell'ammissibilità circa la realizzazione di un'area marina protetta così come indicata, di larga massima ed in modo puramente indicativo, nella tavola n°32. Lo stesso Ente si fa promotore dell'ampliamento dell'area contigua secondo le indicazioni riportate nella sopra citata tavola n°32.

2. La normativa afferente le aree in ampliamento proposte nella succitata tavola 32 verrà redatta e approvata nei modi di legge successivamente alla definitiva approvazione del presente piano ed alla conseguente determinazione degli ampliamenti medesimi.

#### Art. 47 - *Norma di raccordo*

1. E' ammesso l'ampliamento e il potenziamento degli attuali impianti e attrezzature pubbliche (depuratore, reti tecnologiche, etc.) previo parere dell'Ente Parco sulla proposta progettuale definitiva o esecutiva;

2. E' consentita la realizzazione di bacini di accumulo di acqua non potabile mediante interventi di regolamentazione del deflusso lungo i canali di concerto con il Consorzio Bonifica Grossetana, al fine di contribuire alla gestione complessiva delle acque di uso non potabile medesime;

3. E' ammesso il potenziamento dell'attuale tracciato ferroviario tirrenico previo parere dell'Ente Parco sulla proposta progettuale definitiva o esecutiva;

4. E' ammessa la realizzazione di un sistema fisso o mobile di attraversamento del fiume Ombrone in loc. la Barca per mobilità pedonale, ciclabile o equestre, senza possibilità di realizzare volumetrie annesse;

5. E' ammesso il trasferimento delle attrezzature sportive attualmente ubicate in loc. Rispecchia presso il centro ex ENAOLI di proprietà dell'Azienda Regionale Agricola di Alberese, salvo eventuale altra ubicazione individuata dal Comune di Grosseto, previo parere dell'Ente Parco sulla proposta progettuale definitiva o esecutiva

6. E' ammesso l'adeguamento del sottopasso ferroviario in loc. Molinaccio, previo parere dell'Ente Parco sulla proposta progettuale definitiva o esecutiva;

7. Sono fatte salve le previsioni contenute nell'ipotesi di realizzazione del Parco del Fiume Ombrone per le zone inserite nell'area contigua del Parco;

8. E' ammesso il recupero ambientale dell'ex discarica ubicata in loc. Ponte Mussolini previo parere dell'Ente Parco sulla proposta progettuale definitiva o esecutiva;

9. E' ammessa la realizzazione, tramite spostamento di quella attualmente esistente, di una stazione di distribuzione carburanti in frazione di Alberese. La puntuale localizzazione ed il progetto dovranno essere preventivamente concordati con l'Ente Parco;

10. La realizzazione della nuova viabilità per il centro abitato di Alberese dovrà confermare quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Grosseto.

11. E' incentivata la realizzazione e implementazione del sistema di piste ciclabili per il collegamento con il Parco Regionale della Maremma.

## **A0 - BENI ED INTORNI DI SPECIFICO INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO**

**(PIANI DI CONSERVAZIONE, VALORIZZAZIONE E SISTEMAZIONE PAESISTICO-AMBIENTALE DI DETTAGLIO)**

### **PARCO**

- Casello e Idrovora – Bocca d’Ombrone
- Torre di Castel Marino
- Torre di Collelungo
- Dogana e Torre di Cala di Forno
- Abbazia di San Rabano e Torre Uccellina
- Torre Bella Marsilia
- Fattoria di Spergolaia
- Magazzini Alberese
- Fattoria e Chiesina di Collecchio
- Talamone-Torre Capo d’Uomo
- Romitorio di San Rabano
- Torre Bassa

### **AREA CONTIGUA**

- Fattoria e Convento di Grancia
- Fattoria Granducale e Chiesina di Alberese
- Talamonaccio – Torre di Talamonaccio



## A1 - BENI STORICO-ARCHITETTONICI ED ARCHEOLOGICI

### INTERVENTI PER LA CONSERVAZIONE E LA VALORIZZAZIONE

- A Restauro pubblico previa convenzione con i proprietari
- B Opere di restauro da parte dei proprietari o interventi ammessi con piano di recupero
- C Opere di restauro già in corso o effettuate o interventi ammessi con piano di recupero
- D Manutenzione ordinaria
- E Manutenzione straordinaria
- F Scavo archeologico
- G Visita aperta al pubblico previa convenzione con i proprietari pubblici o privati
- H Visita già aperta al pubblico

### IPOTESI FUNZIONALI

- I** Itinerario
- E** Esposizione
- P** Porte
- S** Servizio

N.	Denominazione	Ubicazione		Proprietà		Interventi e valorizzazione								Ipotesi Funzionale			
		Parco	Contigua	pubblica	privata	A	B	C	D	E	F	G	H	I	E	P	S
1	Torre Trappola	x			x			x									
2	Via Aurelia antica	x	x	x							x			x			
3	San Mamiliano	x			x		x							x	x	x	x
4	Podere Giuncola		x		x			x									
5	Fattoria Spadino		x		x		x										x
6	Convento Grancia		x	x				x							x		
7	Fattoria Grancia		x		x			x									
8	Ins. Barbarici Grancia		x		x						x						
9	Casello P. Chiavica	x		x				x									x
10	Idrovora S. Paolo	x		x				x	x	x							x
11	Ponte del Diavolo	x		x							x	x		x			
12	Casello Corsica		x	x		x						x					x
13	Fattoria Spergolaia	x		x			x	x	x	x				x	x		x
14	Magazzini Alberese	x			x		x	x	x	x							
15	Ostia Umbronis	x			x						x			x			
16	Grotta della Fabbrica	x		x						x	x	x		x			
17	Torre Castel Marino	x		x		x							x	x			
18	Torre Collelungo	x		x				x					x	x			

N.	Denominazione	Ubicazione		Proprietà		Interventi e valorizzazione								Ipotesi Funzionale			
		Parco	Contigua	pubblica	privata	A	B	C	D	E	F	G	H	I	E	P	S
1	Torre Trappola	x			x			x									
19	Fattoria Granducale		x	x				x			x			x			X
20	Villa rom. Alberese		x		x					x	x			x			
21	Fontanile Alberese	x		x					x					x			
22	Chiesetta di Alberese		x	x				x			x			x			
23	Grotta di Scoglietto	x		x						x	x			x			
24	Acquedotto Lorena	x		x						x				x			
25	Romitorio S. Rabano	x		x		x				x	x			x			
26	Torre Uccellina	x		x				x			x			x			
27	Abbazia S. Rabano	x		x				x			x			x			
28	Dogana Cala di Forno	x		x	x	x	x										x
29	Torre Cala di Forno	x			x	x				x	x			x			
30	Fattoria Collecchio	x			x		x				x				x	x	x
31	Chiesina Collecchio	x			x			x			x	x		x			
32	Torre Bella Marsilia	x			x	x					x	x		x			
33	Torre Bassa	x			x	x	x				x	x		x	x		
34	Torre Poggio raso	x			x			x									
35	Fattoria La Valentina	x			x			x									
36	Torre Cannelle	x			x			x									
37	Tombe longobarde	x			x						x			x			
38	Casa matta Pg. Corvo	x			x	x	x					x		x			
39	Torre Capo d'Uomo	x			x			x									
40	Molinaccio		x		x						x						
41	Villa rom. Talamone		x		x						x			x			
42	Forte di Talamone		x	x				x				x			x	x	x
43	Portus Telano		x		x						x	x		x			
44	Tombe Talamonaccio		x		x						x	x		x			
45	Fatt. Bengodi		x		x			x									

N.	Denominazione	Ubicazione		Proprietà		Interventi e valorizzazione								Ipotesi Funzionale			
		Parco	Contigua	pubblica	privata	A	B	C	D	E	F	G	H	I	E	P	S
1	Torre Trappola	x			x			x									
46	Tombe romane		x		x						x	x		x			
47	Città Etr. Talamonaccio		x		x						x	x		x			
48	Forte di Talamonaccio		x		x			x									
49	Torre di Talamonaccio		x		x			x									
50	Tempio Talamonaccio		x		x						x	x		x			
51	Terme dell'Osa		x		x						x						x
52	Poggio della Civitella		x		x						x	x		x			
53	Necropoli Talamonaccio		x		x						x	x		x			

## A2 - ARCHITETTURE RURALI DI RILEVANTE INTERESSE

### CATEGORIE DI INTERVENTO

**A- Manutenzione ordinaria lett. a) (articolo 79 comma 2 L.R. n 1/2005 )**

**B- Manutenzione straordinaria lett. b) (articolo 79 comma 2 L.R. n 1/2005 )**

**C- Restauro e risanamento conservativo lett. c) (articolo 79 comma 2 L.R. n 1/2005)**

**P.R.- Piani di Recupero (art. 73 L.R. n. 1/2005)**

N.	AREA PARCO	A	B	C	P.R.
22a	"Podere Virginia"	x	x	x	
23a	"Podere Francesco"	x	x	x	
24a	"Podere Maria Enrica"	x	x	x	
25a	"Podere Enrico"	x	x	x	
26a	"Podere Riccardo"	x	x	x	
27a	"Podere Gio. Batta"	x	x	x	
28a	"Podere Antonio"	x	x	x	
32a	"Podere S. Anna"	x	x	x	
33a	"Podere Enrichetta"	x	x	x	
36a	"Podere Pantanella"	x	x	x	
38a	"Fabbricati Loc. Collecchio"	x	x	x	X
44a	"La Valentina Nuova"	x	x	x	
47a	"La Valentina Vecchia"	x	x	x	
65a	Fabbricati "loc. Vergheria"	x	x	x	
66a	Fabbricati "loc. Bernarda"	x	x	x	
68	"Pod. Le Frasche"	x	x	x	
71	"Pod. Vacchereccia"	x	x	x	
73a	"Fatt. S. Mamiliano"	x	x	x	X
78a	"Tenuta S. Carlo"	x	x	x	
93	"Pod. Le Frasche"	x	x	x	
105	"Pod. Le Frasche"	x	x	x	
113a	"Pod. Marmolada"	x	x	x	
116a	"Pod. Montesanto - Pasubio"	x	x	x	
117a	"Pod. Montesanto - Pasubio"	x	x	x	
118	"Pod. Le Frasche"	x	x	x	
119a	"Pod. Stelvio"	x	x	x	
129a	"Pod. Sasso Rosso"	x	x	x	
130a	"Pod. Sasso Rosso"	x	x	x	
N.	AREA CONTIGUA	A	B	C	P.R.
1	Tenuta S. Martino	x	x	x	
5	Spadino	x	x	x	X
23	"Pod. Vaccareccia - S. Carlo"	x	x	x	
24	"Pod. Pratacci"	x	x	x	
26	"Pod. Marrucheto"	x	x	x	
27	"Pod. Giuncola"	x	x	x	
28	"Pod. Volta di Sacco"	x	x	x	
29	"Pod. Serratone"	x	x	x	
30	"Pod. Macchiali"	x	x	x	
31	"Pod. Voltina"	x	x	x	

79	"Pod. 109"	X	X	X	
<b>N.</b>	<b>AREA CONTIGUA</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>P.R.</b>
81	Fabbricato in loc. Banditella	X	X	X	
92	"Pod. 117"	X	X	X	
93	"Pod. 116"	X	X	X	
102	"Agritur. Il Giardino di Sofia"	X	X	X	
117	Fabbricato in loc. Cupi	X	X	X	
118	Fabbricato in loc. Cupi	X	X	X	
143	"Pod. Cerusico"	X	X	X	
150	"Pod. La Pompa"	X	X	X	
162	"Pod. Piana del Prete"	X	X	X	
172	"Pod. S. Bastiano"	X	X	X	
190	"Pod. Poggio Marcone"	X	X	X	
224	Fabbricato in agro di Fonteblanda	X	X	X	
225	"Pod. S. Clemente"	X	X	X	
248	"Pod. Monte Pertica"	X	X	X	
252	"Pod. Monte Asolone"	X	X	X	
260	"Pod. Col. Beretta"	X	X	X	
282	"Pod. Monte Cima"	X	X	X	
305	"Pod. Caposole"	X	X	X	
310	"Pod. Castagnevizza"	X	X	X	
311	"Pod. Cadore"	X	X	X	
312	"Pod. Sagrado"	X	X	X	
317	"Pod. Carso"	X	X	X	
320	"Pod. Plezza"	X	X	X	
323	"Pod. Gorizia"	X	X	X	
328	"Pod. Nervesa"	X	X	X	
339	"Pod. S. Pier d'Isonzo"	X	X	X	
353	"Pod. Trieste"	X	X	X	
375	Fattoria di Rispecchia	X	X	X	
<b>N.</b>	<b>ALBERESE</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	
6	La Fienilessa	X	X	X	
9	Ex cinema O.N.C.	X	X	X	

**NOTA :**

**Art. 79 L.R. n. 1/2005 - Opere ed interventi sottoposti a denuncia di inizio dell'attività**

" ...Sono inoltre sottoposti a denuncia di inizio dell'attività i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché realizzati esclusivamente con opere interne .

- a) interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, nei casi previsti dalla disciplina comunale;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;

- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quegli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:
1. le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti urbanistici comunali, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  2. la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
  3. le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile;

**Art. 81 L.R. n. 1/2005 - Caratteristiche dei progetti per gli interventi su immobili di particolare valore**

1. I progetti degli interventi relativi ad immobili classificati come soggetti a restauro o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli atti di cui all'articolo 52 ed al regolamento edilizio, devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 79 comma 2, lettera a), e quelli di manutenzione straordinaria relativi a immobili od a parti di immobili sottoposti alla disciplina del codice dei beni culturali e del paesaggio, o della legge 6 dicembre 1991, n. 394, o siti nelle zone classificate A ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o comunque classificati come soggetti a restauro o definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli atti di cui all'articolo 52, sono realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

**A3 a - SERVIZI TURISTICO-RICREATIVI RICADENTI NEL PARCO**  
(vedi anche Tav. 30 "Percorribilità, attività ricreative e servizi")

AREA PARCO/TIPO DI SERVIZIO	ESISTENTE	POTENZIAMENTO(P) e/o SISTEMAZIONE (S)	NUOVO IMPIANTO	TIPO DI GESTIONE		
				PUBBLICA	PRIVATA	MISTA
Uffici del Parco - <i>Alberese</i>	<b>X</b>			<b>X</b>		
Ricettività turistica - <i>Villa Granducale- Azienda Regionale Alberese</i>	<b>X</b>				<b>X</b>	
Area attrezzata Pic-nic - <i>Cave di Alberese - Loc. C. Burraia</i>			<b>X</b>		<b>X</b>	
Centro Servizi <i>Marina di Alberese</i>	<b>X</b>			<b>X</b>		
Area attrezzata Pic-nic - <i>Marina di Alberese</i>		<b>X (S)</b>		<b>X</b>		
Museo Naturalistico-Centro Didattico (botanico, geomorfologico-mineralogico,faunistico) - <i>Centro servizi Marina di Alberese, Lo Scoglietto, Casello Idraulico Bocca Ombrone</i>			<b>X</b>	<b>X</b>		
Foresteria del Parco - <i>Casa dei Pinottolai (70a)</i>	<b>X</b>			<b>X</b>		
Foresteria e laboratori del Parco - <i>Lo Scoglietto (69a)</i>	<b>X</b>			<b>X</b>		
Foresteria del Parco - <i>Casello Idraulico Bocca Ombrone(4a)</i>	<b>X</b>			<b>X</b>		
Centro Visite - <i>Collecchio Ex-scuola (42)</i>		<b>X (P)</b>		<b>X</b>		
Centro per la gestione e valorizzazione dei Beni storico-architettonici ed archeologici e dei Beni antropologico -culturali <i>Collecchio (38a)</i>			<b>X</b>			<b>X</b>
Mostra permanente Beni storico-architettonici ed archeologici e per i Beni antropologici - <i>Collecchio (38a)</i>			<b>X</b>			<b>X</b>
Ricettività tur.-Ristorante/Bar-			<b>X</b>		<b>X</b>	

AREA PARCO/TIPO DI SERVIZIO	ESISTENTE	POTENZIAMENTO(P) e/o SISTEMAZIONE (S)	NUOVO IMPIANTO	TIPO DI GESTIONE		
				PUBBLICA	PRIVATA	MISTA
Uffici del Parco - <i>Alberese</i>	X			X		
Struttura Convegni-Concerti, ecc. <i>Collecchio (38a)</i>						
Porto delle Canoe - <i>Loc. La Barca</i>		X (P+S)			X	
Attraversamento Fiume Ombrone - <i>Loc. La Barca</i>			X			X
Edificio polifunzionale (ex granaio lorenese) - Convegni, centro studi e proiezioni, celebrazione di eventi, spazi espositivi - <i>Spergolaia</i> <i>Az.Reg. Alberese (63)</i>		X (P)				X
Maneggio e Escursione con i Butteri <i>Az.Reg. Alberese (63)</i>	X				X	
Vivai-Garden Center	X				X	
Ristorante Gastronomia di Buratta E. e Centro-Sosta Equestre (49)	X				X	
Pesca F.Ombrone	X			X		



**A3 b - SERVIZI TURISTICO-RICREATIVI RICADENTI NELL'AREA CONTIGUA**  
(vedi anche Tav. 30 "Percorribilità, attività ricreative e servizi")

AREA CONTIGUA/TIPO DI SERVIZIO	ESISTENTE	POTENZIAMENTO(P) e/o SISTEMAZIONE (S)	NUOVO IMPIANTO	TIPO DI GESTIONE		
				PUBBLICA	PRIVATA	MISTA
Punto informazioni Parco, Servizi pubblici e di ristoro e Servizi commerciali del Parcheggio di Alberese - <i>Alberese</i>			<b>X</b>			<b>X</b>
Centro di Educazione Ambientale - <i>ENAOLI</i>		<b>X (P)</b>				<b>X</b>
Centro visite dell'Acquario di Talamone - Museo ed esposizioni temporanee al Forte di Talamone- <i>Talamone</i>		<b>X (P)</b>	<b>X</b>	<b>X</b>		
Area attrezzata per la ricreazione all'aperto e Pic-nic - <i>Cave del Berrettino - Loc. F. Morto</i>			<b>X</b>		<b>X</b>	
Porto delle Canoe - <i>Cave del Berrettino - Loc. Fiume Morto</i>			<b>X</b>		<b>X</b>	
Maneggio-Piscina <i>Fiume</i> (302)	<b>X</b>				<b>X</b>	
Centro Turistico Equestre <i>Il Rialto</i> (325)	<b>X</b>				<b>X</b>	
Maneggio <i>Santa Lucia</i> (177)	<b>X</b>				<b>X</b>	
Maneggio <i>La Serrata</i> (307)	<b>X</b>				<b>X</b>	
Maneggio- <i>Poggio Alto</i> (137)	<b>X</b>				<b>X</b>	
Ricettività turistica - Bar - <i>Cupi</i> (120)	<b>X(Bar)</b>		<b>X(Ric.Tur.)</b>		<b>X</b>	
<u>Alberghi-Residenze turistiche</u>	<b>X</b>				<b>X</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Torre dell'Osa (219)</li> <li>• Il Telamonio (Talamone)</li> <li>• Baia di Talamone(Talamone)</li> <li>• Capo d'Uomo(Talamone)</li> <li>• "Residence Osa" (387)</li> </ul>						
<u>Ristoranti</u>	<b>X</b>				<b>X</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La Dispensa (234)</li> <li>• Da Remo-Rispescia (361)</li> <li>• Nalesso (292)</li> <li>• Osteria dell'Orco (230)</li> <li>• Mancini Caoduro (Alberese)</li> <li>• Trattoria Uccellina-Aurelia (189)</li> <li>• Osteria il Mangiapane – Alberese</li> <li>• Pizzeria La Scafarla - Alberese</li> </ul>						

**A4- PARCHEGGI (compresi Parcheggi-Aree Sosta per Caravan e Roulotte) E SCAMBIO BUS/BICI**  
 (vedi anche Tav. 30 "Percorribilità, attività ricreative e servizi")

AREA PARCO/TIPO DI SERVIZIO	ESISTENTE	POTENZIAMENTO(P) e/o SISTEMAZIONE (S)	NUOVO IMPIANTO	TIPO DI GESTIONE		
				PUBBLICA	PRIVATA	MISTA
Parcheggio - <i>Collecchio</i>			<b>X</b>			<b>X</b>
Parcheggio - Stazione di <i>Alberese</i>			<b>X</b>	<b>X</b>		
Parcheggio Scambiatore con Punto Informazioni del Parco, Servizi igienici - <i>Cave di Alberese - Loc. C. Burraia</i>			<b>X</b>		<b>X</b>	
Parcheggio - <i>Marina di Alberese</i>		<b>X (S)</b>		<b>X</b>		
AREA CONTIGUA/TIPO DI SERVIZIO	ESISTENTE	POTENZIAMENTO(P) e/o SISTEMAZIONE (S)	NUOVO IMPIANTO	TIPO DI GESTIONE		
				PUBBLICA	PRIVATA	MISTA
Parcheggio Scambiatore con Servizi Commerciali e di ristoro, Punto Informazioni del Parco, Servizi igienici - <i>Alberese</i>		<b>X (P+S)</b>		<b>X</b>	<b>X</b>	
Parcheggio - <i>ENAOLI</i>		<b>X (P)</b>				<b>X</b>
Parcheggio - <i>Cave del Berrettino - Loc. Fiume Morto</i>			<b>X</b>		<b>X</b>	
Area sosta Caravan e Roulotte - <i>Rispescia</i>			<b>X</b>		<b>X</b>	
Parcheggio Scambiatore con Punto Informazioni del Parco, Servizi igienici - <i>Rispescia</i>			<b>X</b>		<b>X</b>	