

# Comune di Roccastrada

Provincia di Grosseto



Veduta del territorio comunale dal Castello di Montemassi

## Nuovo Piano Strutturale

# INCONTRO PUBBLICO DI PRESENTAZIONE

**27 FEBBRAIO 2024**

IL SINDACO  
DEL COMUNE DI ROCCASTRADA

FRANCESCO LIMATOLA

L' ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
DEL COMUNE DI ROCCASTRADA

EMILIANO RABAZZI

IL PROGETTISTA DI PIANO  
E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

DOTT. ING. ANTONIO GUERRINI

COLLABORATORI

ARCH. ALESSANDRA CONTINO  
GEOM. STEFANO CICALINI

# **INCONTRO** **PUBBLICO** **DI** **PRESENTAZIONE**

ARGOMENTI TRATTATI

- 1. INTRODUZIONE***
- 2. GLI OBIETTIVI***
- 3. GLI ELABORATI COSTITUTIVI***
- 4. LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO RURALE  
E GLI INTERVENTI DI NUOVO CONSUMO DI  
SUOLO NELLE ARDS***
- 5. IL DIMENSIONAMENTO DELLE UTOE E IL  
PERIMETRO DELLE SUB-UTOE***
- 6. IL PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE***

## **1. INTRODUZIONE**

Il presente incontro è stato previsto tenendo conto delle necessità di garantire una opportuna e necessaria conoscenza dei contenuti e dell'iter di approvazione del Nuovo Piano Strutturale (NPS), il cui redattore è il sottoscritto Ing. Antonio Guerrini coadiuvato dall'Arch. Alessandra Contino e dal Geom. Stefano Cicalini, tecnici che costituiscono il Servizio associato Urbanistica-Ambiente (SUrbAm) dell'Unione di Comuni montana "Colline Metallifere", ed inoltre dallo Studio Geo-Eco Progetti che ha redatto le indagini geologiche sia del Piano Strutturale vigente che del loro aggiornamento al D.P.G.R.n.5/R/2020 contenuto nel NPS.

Oltre alla conoscenza, è necessario garantire una adeguata informazione e partecipazione al procedimento complessivo ed in questo senso la figura di riferimento, individuata dal D.P.G.R.n.4/R del 14.02.2017, è il Dott. Massimo Tronconi, nominato a tale scopo in qualità di "Garante dell'informazione e della partecipazione".

Ciò premesso, il percorso che giunge all'adozione del Nuovo Piano Strutturale (NPS) parte dal mese di settembre 2019, in cui è terminato un primo importante aggiornamento dei piani urbanistici del Comune di Roccastrada con l'approvazione della Variante al Piano Strutturale 2019 e del Nuovo Piano Operativo 2019, con la conformazione di quest'ultimo al PIT-PPR e che hanno acquistato efficacia a partire dal 09.11.2019, facendo presente che in data 09.11.2024 perderanno efficacia le previsioni a decadenza quinquennale previste negli Ambiti di trasformazione individuati dallo stesso POC nell'elaborato "Aree AT".

La Variante al Piano Strutturale, di adeguamento al PIT-PPR 2015, è stata funzionale alla coerenza tra i due strumenti di pianificazione ed al miglioramento della attuabilità delle previsioni contenute nel Piano Operativo, essendo predisposta in regime transitorio relativo all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'Art.224 della L.R.n.65/2014.

Ai sensi delle disposizioni transitorie generali dell'Art.222 c.2 della L.R.n.65/2014, entro cinque anni dall'entrata in vigore della stessa legge, entro cioè il 27.11.2019, i Comuni dovevano avviare il procedimento di formazione del Piano Strutturale con le definizioni dei perimetri del territorio urbanizzato ai sensi dell'Art.4 della L.R.n.65/2014. In base a ciò, il Comune di Roccastrada, ai sensi dell'Art.17 della L.R.n.65/2014, ha dato avvio al procedimento del Nuovo Piano Strutturale (NPS) con D.C.C.n.66 del 25.11.2019 mediante gli elaborati redatti dall'Arch. Anna Baglioni.

Le competenze sul procedimento, a far data dal 21.12.2020, sono poi state demandate al Servizio associato Urbanistica-Ambiente (SUrbAm) ed al Nucleo di Valutazione (NUV) in materia di VAS, entrambi istituiti presso l'Unione di Comuni montana "Colline Metallifere".

Il SUrbAm, da quella data, sta proseguendo il procedimento del Nuovo Piano Strutturale (NPS) per giungere alla sua approvazione ed alla sua conformazione al PIT-PPR con i perimetri del territorio urbanizzato definiti ai sensi dell'Art.4 della L.R.n.65/2014.

## **2.1 - OBIETTIVI GENERALI DEL NPS**

Premettendo che un obiettivo generale a livello “tecnico-normativo” del NPS è quello di ottenere la conformità al PIT-PPR della Regione Toscana, gli obiettivi strategici generali del vigente Piano Strutturale confermati nel NPS sono:

- il consolidamento fisico-funzionale del sistema insediativo policentrico e il rafforzamento della distinzione tra ambito urbano e ambito del territorio aperto;
- la tutela e valorizzazione del territorio rurale e del patrimonio edilizio qui esistente;
- la conservazione attiva del territorio produttivo, sia industriale che agricolo, e del suo tessuto organizzativo, nonché delle attività agricolo-artigianali di filiera;
- la forte attenzione al sistema paesaggistico-ambientale, come uno dei principali valori da salvaguardare nelle politiche di sviluppo locale.

## **2.2 – OBIETTIVI SPECIFICI**

Il NPS declina gli obiettivi strategici generali nei seguenti obiettivi specifici, anch’essi confermati dal NPS:

1. Promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente nei centri urbani e nelle frazioni;
2. Densificare il tessuto urbano consolidato;
3. Ridefinire i margini urbani per attenuare e/o superare le attuali frangiature: individuare strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, al fine di qualificare il disegno dei margini urbani;
4. Valorizzare le specificità delle aree agricole periurbane delle frazioni;
5. Consolidare nel Capoluogo il rapporto tra servizi funzionali e densificare il tessuto urbano consolidato;

6. Rafforzare l'identità ed il ruolo di connessione intercomunale dei centri abitati di Ribolla e Roccastrada;
7. Incrementare e qualificare le attrezzature pubbliche, di interesse comunale e sovracomunale e dei servizi alla persona nel Capoluogo;
8. Aumentare l'attrattività delle frazioni;
9. Promuovere le forme di produzione energetica da fonti rinnovabili, compatibili con il paesaggio;
10. Incrementare l'efficienza energetica degli edifici;
11. Garantire l'uso funzionalmente e culturalmente corretto del Patrimonio Edilizio Esistente (PEE) in area agricola;
12. Sostenere un adeguamento funzionale dell'attività produttiva delle cave, pertinente con le esigenze ambientali e paesaggistiche;
13. Valorizzare la storia mineraria nell'ambito del più ampio sistema del "Masterplan del Parco Archeologico e Tecnologico delle Colline Metallifere";
14. Consolidare e sviluppare le relazioni con i Comuni limitrofi;
15. Rafforzare il ruolo sovracomunale dell'area produttiva del Madonnino;
16. Promuovere la qualità architettonica nelle zone industriali attraverso l'applicazione delle "Linee Guida per le aree industriali";
17. Rafforzamento dell'identità comunale nell'economia turistica;
18. Promuovere lo sviluppo sostenibile;
19. Valorizzare le aree di pregio e il patrimonio storico culturale (emergenze del paesaggio agrario, emergenze di valore culturale e testimoniale);
20. Migliorare l'accessibilità e la socialità urbana.

### **3. GLI ELABORATI COSTITUTIVI DEL NPS**

Gli elaborati che costituiscono il Piano sono suddivisi in tre parti:

- elaborati **urbanistici**, mediante cui, con specifico riferimento al Piano Paesaggistico Regionale, vengono **individuati le risorse territoriali e disciplinate le previsioni di utilizzo di tali risorse**;
- elaborati di **V.A.S.**, mediante cui vengono considerati gli effetti ambientali sulle risorse territoriali delle previsioni del NPS e ne viene verificata la loro sostenibilità, inclusi gli elaborati di **Valutazione di Incidenza Ambientale**, mediante cui vengono considerati gli effetti ambientali delle previsioni del NPS sulle SICI-SIR e ne viene determinata la loro incidenza. Si fa presente che, nell'**analisi SWOT** allegata alla VAS, si individua come fattore di sviluppo la valorizzazione del territorio rurale mediante lo sviluppo e la manutenzione di sentieristica pedonale, ciclabile ed equestre, quale ad esempio "**La via della Città Etrusca**" riportata nella Tav.ST2.
- elaborati **geologici**, la cui redazione è affidata allo Studio GeoEco Progetti di Firenze e mediante cui si individuano e si analizzano le caratteristiche geologiche del territorio comunale al fine di redigere, tra le altre, le carte di fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica.

Gli elaborati **urbanistici** sono a loro volta suddivisi in quelli relativi a:

- **Quadro conoscitivo**, che comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo "Statuto del territorio" e a supportare la "Strategia dello sviluppo sostenibile", **analizzando la struttura idro-geomorfologica, ecosistemica, (aria, acqua, suolo), insediativa, agro-forestale e dei beni culturali e paesaggistici** del territorio comunale;
- **Statuto del territorio**, in cui si definisce il patrimonio territoriale e si dettano le regole per la sua tutela, riproduzione e trasformazione, tra cui le **invarianti strutturali**; viene individuata la **suddivisione del territorio rurale** in territorio aperto, nuclei rurali, ambiti di pertinenza dei centri storici, ambiti periurbani e aree a destinazione speciale, e dei relativi interventi ammissibili; infine viene definita la **perimetrazione del territorio urbanizzato**, ovvero quello all'interno dei nuclei abitati individuati come sub-UTOE, all'esterno delle quali non è possibile realizzare nuove residenze ad eccezione delle aziende agricole e i nuovi impegni di suolo devono essere preventivamente assentiti dalla Conferenza di Copianificazione;
- **Strategia dello sviluppo sostenibile**, in cui si individuano le **dimensioni massime sostenibili dei centri urbani** di maggiore rilevanza (definiti **sub-UTOE**), distinte per categorie funzionali e le **strategie per le trasformazioni** in ambito urbano, che riguardano:

- 1) **ampliamento turistico-ricettivo del Residence “Il Ciliegio”** nella sub-UTOE di Roccatederighi (denominato Ambito di trasformazione - AT9 nel POC vigente) pari a 250 mq di SE;
- 2) **realizzazione di un parco turistico in loc. “La Vena”** nella sub-UTOE di Roccatederighi (denominato V\_p nel POC vigente); l'intervento prevede la realizzazione di un'area sosta camper (circa 10 piazzole) negli slarghi già esistenti, modeste strutture in legno ecosostenibile (per un totale di 40 posti letto) da collocare nelle radure non occupate dal castagneto e un blocco servizi igienici comuni a tutti gli utenti del Parco Turistico, da collocare nel piazzale esistente già asfaltato;
- 3) **integrazione di aree dedicate a parcheggio nella sub-UTOE di Roccatederighi:** il NPS prevede di ampliare la dotazione di parcheggi a servizio del centro storico di Roccatederighi (in Via Unità d'Italia e nell'area sottostante a Via Trento), sia per la sosta dei residenti, sia a servizio delle numerose manifestazioni culturali che si svolgono nei mesi estivi, sia anche come ricettività turistica con la previsione di un'area di sosta per i camper nella previsione di Via Unità d'Italia;
- 4) **realizzazione di nuova struttura sanitaria nella sub-UTOE di Sassofortino** in zona sottostante l'ex-orfanotrofio, avendo previsto una nuova SE di 1.000 mq.

#### **4. LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO RURALE E GLI INTERVENTI DI NUOVO CONSUMO DI SUOLO NELLE ARDS**

Il “**territorio rurale**”, per quanto stabilito dalla L.R.n.65/2014, è l’area esterna al “perimetro del territorio urbanizzato” definito dal confine delle sub-UTOE individuate dal NPS.

Il territorio rurale è suddiviso in:

- “**Ambiti di pertinenza dei centri storici**” (ApCS), che sono zone di tutela paesaggistica individuate tenendo conto della intervisualità dei centri storici dai punti di vista panoramici maggiormente significativi;

- “**Ambiti Periurbani**” (AP) ovvero zone interconnesse tra il territorio rurale e le sub-UTOE;

- “**Nuclei Rurali**” (NR), ovvero insediamenti di fabbricati costituiti in stretta relazione con il contesto rurale;

- “**Aree Rurali a Destinazione Speciale**” (ARDS) ovvero le zone che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.

La rimanente e più estesa area che include le precedenti è definita semplicemente “**territorio aperto**”, in cui vige la normativa generale sulle aree a destinazione agricola.

Sono di seguito esposti per le ARDS gli interventi ammessi dal NPS in tali ambiti, già contenuti nel vigente POC ad eccezione della strategia n.4.

### **1) Strategia per area “Bono Staiale”**

Il NPS conferma la strategia del PS vigente per il recupero delle consistenze edilizie ad oggi inutilizzate in loc. Bono Staiale, terreni ed immobili dismessi (superficie edificata soggetta a riuso pari a 4.566 mq, per una volumetria totale pari a circa 20.000 mc), un tempo adibiti ad uso industriale a servizio di uno stabilimento che separava la silice dall'argilla.

L'intervento prevede la realizzazione, mediante il recupero della superficie edificabile legittima esistente degli immobili suddetti, senza ulteriori incrementi, di una struttura turistico-ricettiva, non connessa con l'attività agricola, con relativi servizi e con un eventuale campo da golf di massimo 9 buche.

### **2) Strategia per Hotel Residence Sant'Uberto e Miniera di caolino di Piloni**

Sull'area denominata “Fabbriche di Piloni” esistono un'attività estrattiva di tipo minerario oggetto di concessione mineraria in essere e un'attività turistico-ricettiva di Hotel (localizzata fuori dal perimetro della concessione) con relative pertinenze. Viste le criticità ambientali emerse per quest'area così sensibile nel corso degli anni, il NPS conferma la strategia del PS vigente per il potenziamento della parte turistico-ricettiva (nuova SE pari a 3.500 mq) a fronte di un contenimento dell'attività mineraria corrispondente al solo perimetro oggetto di concessione ad oggi in essere.

### **3) Strategia per servizi di custodia animali (Pian del Bichi)**

In loc. Pian del Bichi, a sud di Ribolla, il NPS conferma la strategia del PS vigente per la realizzazione di un'area con destinazione di produzione di servizi per la custodia e la cura degli animali; la previsione ammette funzioni e dei servizi connessi per la custodia e la cura degli animali, quali nuovi box, area per smaltimento carcasse, fabbricati per produzione e vendita di prodotti per animali, alloggio per custode, servizi igienici, aule per attività didattica (nuova SE pari a 1.400 mq).

#### **4) Strategia per insediamento di struttura turistico-ricettiva in loc. Meleta**

L'intervento proposto riguarda una **nuova strategia** del NPS e riguarda l'insediamento di una nuova struttura turistico-ricettiva in loc. Meleta nella parte sud-ovest del nucleo poderale della società Ampeleia, non distante dal borgo abitato e lungo la strada provinciale di Montemassi, il che garantisce all'area oggetto dell'intervento una buona accessibilità dalle direttrici viarie principali.

Le caratteristiche dell'area in cui è localizzata la strategia risultano particolarmente favorevoli alla conversione per i seguenti motivi:

- l'area non è interessata da vincoli paesaggistici;
- sull'area sono già presenti manufatti, edifici e opere di urbanizzazione primaria;
- l'area non interseca gli assi visivi principali di Roccatederighi, ovvero quelli rivolti verso sud e verso il mare; infatti, l'area di intervento risulta visibile solo dal crinale ovest del borgo e comunque sempre schermato dai filtri naturali della vegetazione e della morfologia del terreno.

Per le attività turistico-ricettive riguardanti la presente Strategia, è prevista l'edificazione di fabbricati da destinare a:

n.40 Camere, Lobby, Cucina, Ristorante-Bar, Area buffet, SPA (area trattamenti, area piscina, area saune, sale relax, Gym, Yoga), Back of House, spazi per amministrazione, servizi gestionali e manutentivi, depositi e garage.

La consistenza edilizia dei nuovi fabbricati è pari a 7.000 mq di SE (pari a 23.000 mc) e 1.500 mq di garage interrato con altezza utile inferiore a m.2,40, da ricavare in parte con la demolizione di n.2 fabbricati ex-agricoli (pari a 910,5 mq di SE e pari a 4.961,6 mc) e per la parte restante con la nuova edificazione di 6.089,5 mq di SE (pari a 18.038,4 mc).

## **5. IL DIMENSIONAMENTO DELLE UTOE E IL PERIMETRO DELLE SUB-UTOE**

Il dimensionamento delle UTOE è un aspetto essenziale del NPS e viene impostato sulla base dei dati storici di attuazione delle previsioni dei precedenti strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Questa fase fondamentale è contestuale alla perimetrazione delle sub-UTOE (centri urbani), **ovvero il NPS stabilisce cartograficamente il confine tra territorio rurale (TR) e territorio urbanizzato (TU)**; all'interno del **perimetro del territorio urbanizzato (pTU)** è possibile pianificare direttamente senza ricorrere, per le nuove edificazioni, al preventivo assenso della Conferenza di Copianificazione ed è altresì ammessa, a differenza del territorio aperto, la nuova edificazione residenziale.

È importante inoltre far presente che, una volta istituiti i nuovi perimetri del territorio urbanizzato per le relative sub-UTOE, mediante una opportuna norma di salvaguardia, sin dalla sua adozione il NPS farà salve le norme del POC vigente per le aree di margine urbano che saranno invece incluse nel territorio rurale.

Nel NPS vengono individuate le seguenti UTOE e le relative sub-UTOE:

**A - UTOE della “Collina boscata”**

**- SUB-UTOE n.1 – Torniella**

**- SUB-UTOE n.2 – Piloni**

**B - UTOE della “Collina coltivata”**

**- SUB-UTOE n.1 – Roccatederighi**

**- SUB-UTOE n.2 – Sassofortino**

**- SUB-UTOE n.3 – Roccastrada**

**- SUB-UTOE n.4 – Montemassi**

**- SUB-UTOE n.5 – Sticciano alto**

**C - UTOE della “Pianura coltivata”**

**- SUB-UTOE n.1 – Ribolla**

**- SUB-UTOE n.2 – Sticciano scalo**

**- SUB-UTOE n.3 – Polo del Madonnino**

Il dimensionamento delle UTOE del NPS è ripreso da quello approvato nella Variante al Piano Strutturale 2019, risultando identico ad esso (fatta eccezione per la nuova previsione di una residenza sociale nella sub-UTOE di Sassofortino e per la previsione di una struttura turistico-ricettiva nell’UTOE della Collina coltivata in loc. Meleta), avendo riscontrando una sostanziale inerzia nella realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi nelle Aree di trasformazione previste dal POC.

Va altresì detto che le nuove edificazioni ammesse dal NPS sono quantità massime, che il POC -o sue varianti- dovrà quantificare, dislocare e normare nelle relative zone edificabili e nella tabella seguente è da intendersi che il dimensionamento delle UTOE viene riferito sia alle previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato, sia a quelle interne a detto perimetro.

## TABELLA RIASSUNTIVA (UTOE A+B+C)

Categorie funzionali	Previsioni interne al perimetro del TU (mq. di SE)			Previsioni esterne al perimetro del TU (mq. di SE)			
				Subordinate a Conferenza di copianificazione			non subordinate a CdC
	Nuova edificazione	Riuso	Totale: NE+R	Nuova edificazione	Riuso	Totale: NE+R	Nuova edificazione
<b>Residenziale</b>	<b>29.991</b> di cui 3.500 <sup>(1)</sup>	<b>0</b>	<b>29.991</b> di cui 3.500 <sup>(1)</sup>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Industriale-artigianale</b>	<b>279.500</b> di cui 3.500 <sup>(1)</sup>	<b>0</b>	<b>279.500</b> di cui 3.500 <sup>(1)</sup>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.000</b> <sup>(5)</sup>
<b>Commerciale al dettaglio</b>	<b>4.000</b> di cui 3.500 <sup>(1)</sup>	<b>0</b>	<b>4.000</b> di cui 3.500 <sup>(1)</sup>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Turistico-ricettiva</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>	<b>9.589,50</b> <sup>(2)</sup>	<b>5.466,50</b> <sup>(4)</sup>	<b>8.056</b>	<b>0</b>
<b>Direzionale e di servizio</b>	<b>5.000</b> di cui 3.500 <sup>(1)</sup>	<b>0</b>	<b>5.000</b> di cui 3.500 <sup>(1)</sup>	<b>1.400</b> <sup>(3)</sup>	<b>0</b>	<b>1.400</b>	<b>0</b>
<b>Commerciale all'ingrosso e depositi</b>	<b>3.750</b> di cui 3.500 <sup>(1)</sup>	<b>0</b>	<b>3.750</b> di cui 3.500 <sup>(1)</sup>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totali</b>	<b>322.491</b>	<b>0</b>	<b>322.491</b>	<b>10.989,50</b>	<b>5.466,50</b>	<b>9.456</b>	<b>15.000</b>

(1) La superficie edificabile SE di 3.500 mq è la SE massima ammissibile riferita alla presente UTOE e definita in modo puntuale nel POC; sono ammesse più categorie funzionali che saranno definite nel dettaglio in fase di progetto.

(2) La superficie edificabile SE di 9.589,50 mq è derivata da 3.500 mq della previsione in loc. Fabbriche di Piloni a cui sono aggiunti 6.089,50 per la previsione in loc. Meleta.

(3) La superficie edificabile SE di 1.400 mq è derivata dalla previsione in loc. Pian del Bichi

(4) Il riuso pari a 5.466,50 mq è derivato da 4.566 mq della previsione in loc. Bono Staiale a cui sono aggiunti 910,50 per la previsione in loc. Meleta.

(5) Superficie edificabile destinata ad ampliamento di attività produttive esistenti in aree estrattive.

## **6. IL PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE**

Il Piano Strutturale viene approvato a seguito di una procedura che consta delle seguenti fasi:

- 1) avvio del procedimento, effettuato con D.C.C.n.66 del 25.11.2019;
- 2) fase preliminare di V.A.S., conclusa a febbraio 2020;
- 3) svolgimento Conferenza di Copianificazione, in parte effettuata in data 30.03.2017 e di nuovo prevista in data 11.03.2024;
- 4) ottenimento parere favorevole del Distretto Appennino Settentrionale su adeguatezza indagini geologiche, già acquisito con il PS vigente;
- 5) deposito indagini geologiche al Genio Civile;
- 6) adozione da parte del Consiglio Comunale e pubblicazione sul BURT;
- 7) pubblicazione per 60 giorni per la presentazione di osservazioni;
- 8) esame delle osservazioni e controdeduzioni;
- 9) conclusione procedimento di V.A.S.;
- 10) ottenimento parere favorevole del Genio Civile sulla adeguatezza delle indagini geologiche;
- 11) svolgimento Conferenza Paesaggistica;
- 12) approvazione definitiva;
- 13) parere finale della Conferenza Paesaggistica;
- 14) pubblicazione sul BURT ed entrata in vigore.