

---

# TRIBUNALE DI GROSSETO

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

Procedimento Giudiziario N° 14/2023 R.G.E.I.

Creditore

Creditore intervenuto

Creditore intervenuto

Debitore

---

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Nicolò Cristina  
CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Seggiani Simone  
C.T.U.: Ing. Cecilia Pacchieri  
Tecnico per il rilascio dell'APE e verifica impianti: Arch. Colantuoni Giancarlo

---

***Consulenza Tecnica d'Ufficio***

---

Redatta dal C.T.U. **Ing. Cecilia Pacchieri**

Grosseto 03/04/2024

---

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Via Mameli 13 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728  
E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)  
C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

**TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO**  
**Esecuzione immobiliare n° 14/2023**

---

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa NICOLÒ CRISTINA

---

**RELAZIONE PERITALE**

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI**

La sottoscritta Ingegnere Cecilia PACCHIERI, libera professionista con studio in Grosseto, Piazza Brennero n.5, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n°791 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Grosseto, in data 1° settembre 2023 è stata nominata consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n°14/2023. Alla scrivente C.T.U., accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 7 settembre 2023, sono stati sottoposti i seguenti quesiti:

**1° Quesito:** *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

**2° Quesito:** *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq.,*



*ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

**9° Quesito:** *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

**10° Quesito:** *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

**11° Quesito:** *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

**12° Quesito:** *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

Presso gli immobili oggetto di stima sono stati eseguiti due sopralluoghi, il primo in data 15/01/2024, durante il quale è stato possibile accedere all'appartamento al piano terzo ed alle parti comuni, il secondo in data 31/01/2024, durante il quale è stato possibile accedere al fondo al piano terra. Entrambi i sopralluoghi sono stati eseguiti congiuntamente al tecnico incaricato per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica e la verifica degli impianti Arch. Giancarlo Colantuoni ed al CUSTODE nominato per la procedura, Avv. Simone Seggiani. Le operazioni peritali della sottoscritta C.T.U. sono state completate in date successive, con accessi agli atti depositati presso il Comune di Grosseto e gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 9 – Verbali sopralluoghi*

**Premessa**

Oggetto della presente perizia di stima sono i seguenti immobili, ubicati nel comune di Grosseto (GR) – Fraz. Marina di Grosseto:

- *Immobilabile n.1:* Appartamento sito nel comune di Grosseto (GR), via S. Pellico n.11, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR) al foglio 104 – part. 1456 - sub. 23 – p.3 – cat. A/2 – cl. 3 – cons. 2,5 vani – rendita € 232,41.
- *Immobilabile n.2:* Rimessa sita nel comune di Grosseto (GR), via S. Pellico n.15, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 104 – part. 1456 - sub. 10 – p.T – cat. C/6 – cl. 5 – cons. 14 mq – rendita € 54,23.

I sopracitati immobili risultano intestati a:

-





Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati e per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta.

## 1. QUESITO N.1

*verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

### 1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa. È stato verificato che nella suddetta documentazione in atti non erano presenti le visure e le planimetrie catastali degli immobili; la sottoscritta ha provveduto ad acquisirne copia presso gli uffici competenti e saranno allegate alla presente memoria.

### 1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalla dichiarazione notarile del 10/02/2023, aggiornata il giorno 08/03/2024, effettuata opportuna indagine di aggiornamento presso Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

**Oggetto:** pignoramento del 24/01/2023, numero di repertorio 140, notificato da Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP del Tribunale di Grosseto, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 03/02/2023 al n. 1977 del Registro Generale e n. 1359 del Registro Particolare, a favore di

..... gravante sui diritti  
di 1/1 della Piena Proprietà sui seguenti immobili:

- **Abitazione** di tipo civile sita nel Comune di Grosseto (GR), via Silvio Pellico n.11, Fraz. Marina di Grosseto, piano terzo, censita al Catasto fabbricati del Comune di Grosseto al **foglio 104 - part. 1456 - sub. 23** – p. 3 – cat. A/2 – cl. 3 – cons. 2,5 vani – rendita € 232,41;

Si precisa che l'attuale particella 1456 sub. 23 del foglio 104 in seguito alla DIVISIONE del 01/02/2008 Pratica n. GR0020047 (n.987.1/2008) deriva dalla particella 1456 sub. 19, che in seguito a VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO, ALLINEAMENTO MAPPE del 07/04/2006 Pratica n. GR0040303 (n.25765.19/2006) deriva dalla particella soppressa 476 sub. 10, così censita dall'impianto Meccanografico del 30/06/1987. Con la DIVISIONE del 01/02/2008 Pratica n. GR0020047 (n. 987.1/2008) la soppressione del subalterno 19 ha originato i subalterni 22 (B.C.N.C.), 23 e 24

- **Rimessa** sita nel Comune di Grosseto (GR), via Silvio Pellico n.15, Fraz. Marina di Grosseto, piano terra, censita al Catasto fabbricati del Comune di Grosseto al **foglio 104 - part. 1456 - sub. 10** – p. T – cat. C/6 – cl. 5 – cons. 14 mq – rendita € 54,23;

Si precisa che l'attuale particella 1456 sub. 10 del foglio 104 in seguito a VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO, ALLINEAMENTO MAPPE del 07/04/2006 Pratica n. GR0040303 (n.25755.10/2006) deriva dalla particella 476 sub. 19, così censita dall'impianto Meccanografico del 30/06/1987.

#### ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** di cui alla nota di iscrizione R.G. n.9755, R.P. n.1970 del 05/06/2006, concesso con atto ai rogiti del Notaio Ciampolini Giorgio di Grosseto (GR) in data 05/05/2006, rep. n.169731/49080 a favore di  

gravante sui

 diritti di 1/1 della Piena proprietà, sugli immobili oggetto di perizia nella loro precedente identificazione - **foglio 104, particella 476, subalterni 19 e 10.**  
 Per euro 320.000,00 di cui euro 160.000,00 per capitale.  
 Contro:  
 -



*Al margine della suddetta iscrizione risulta:*

*ANNOTAZIONE presentata il 27/12/2010 Servizio di P.I. di GROSSETO*

*Registro particolare n. 2655 Registro generale n. 18474*

*Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE DI BENI.*

*(CON LA SUDETTA ANNOTAZIONE SI LIBERA UN IMMOBILE NON RIGUARDANTE LA PRESENTE RELAZIONE).*

### **ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- **Verbale di pignoramento immobili** notificato dall'UNEP di Grosseto il 24/01/2023 rep. n.140, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 03/02/2023 al reg. gen. n. 1977 e reg. part. n. 1359, a favore

Contro:

-

a gravare sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sugli immobili censiti al NCEU del Comune di Grosseto al Foglio 104, particella 1456, subalterni 23 e 10

- **Verbale di pignoramento immobili** notificato dall'UNEP di Grosseto 29/04/2022 rep. n.968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 27/05/2022 al reg. gen. n. 9253 e reg. part. n. 6996, a favore

Contro:

-

a gravare sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sugli immobili censiti al NCEU del Comune di Grosseto al Foglio 104, particella 1456, subalterni 23 e 10

### **1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

Così come verificato alle date del 07/02/2023, 08/03/2024 e successive, presso gli Enti competenti, gli immobili oggetto di perizia risultano essere di proprietà di:

-

### **Storico ventennale**

---

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Gli immobili oggetto di procedura, consistenti in:

- Abitazione A/2 di tipo civile al foglio 104 - part. 1456 - sub. 23;
- Rimessa C/6 al foglio 104 - part. 1456 - sub. 10;

sono pervenuti:





piani fuori terra, sito nel comune di Grosseto (GR), via Silvio Pellico n. 11 e da un garage posto al piano terra dello stesso fabbricato, con accesso da via Silvio Pellico n.15 completano la proprietà i proporzionali diritti sulla terrazza condominiale al piano attico e sulla corte.

I suddetti immobili, posti nel comune di Grosseto (GR), Frazione Marina di Grosseto risultano censiti al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

- *Immobilie n.1:* Appartamento sito nel comune di Grosseto (GR), via S. Pellico n.11, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR) al foglio 104 – part. 1456, sub. 23 – p.3 – cat. A/2 – cl. 3 – cons. 2,5 vani – rendita € 232,41
- *Immobilie n.2:* Rimessa sita nel comune di Grosseto (GR), via S. Pellico n.15, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR) al foglio 104 – part. 1456, sub. 10 – p.T – cat. C/6 – cl. 5 – cons. 14 mq – rendita € 54,23;

I sopracitati immobili risultano intestati a:

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1 – Documentazione catastale*

### **2.1.1 CARATTERISTICHE GENERALI**

Dai sopralluoghi, effettuati nei giorni 15 e 31 gennaio 2024, è stato possibile rilevare che i beni oggetto di perizia sono ubicati nel Comune di Grosseto, Frazione Marina di Grosseto. Il fabbricato che ospita le due unità immobiliari è sito in via Silvio Pellico, all'appartamento si accede dall'ingresso condominiale, che si trova direttamente sulla strada, al civico n.11, alla rimessa, invece, si accede tramite una corte comune, dal civico n.15. L'area urbana in cui si trovano gli immobili è prevalentemente residenziale ed è posta a circa 400 m dal mare, a nord dell'emissario San Rocco e nei pressi del Porto di Marina di Grosseto. Più precisamente le proprietà sono raggiungibili prendendo da Grosseto la Strada Provinciale delle Collacchie in direzione mare per circa 12 km, per, poi, proseguire in direzione Marina di Grosseto, sulla strada Grossetana, per circa 1 km, fino a svoltare a destra in via Maroncelli, da cui si arriva alle proprietà oggetto di perizia, percorrendo qualche metro.

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari è stato costruito tra il 1963 ed il 1964 e si articola in cinque piani, tutti fuori terra; è del tipo isolato ed è circondato lateralmente e sul retro da una corte condominiale, il prospetto frontale, invece, dà direttamente sulla strada. La pianta è composta da due blocchi a forma rettangolare, con aggetti e rientranze, che convergono su un nucleo semicentrale costituito dal vano scala. Il fabbricato ospita in totale quindici abitazioni e sette rimesse; i collegamenti verticali sono garantiti da un blocco scala, con accesso da via Silvio Pellico n.11 e da un ascensore, di successiva realizzazione, con sbarco ai pianerottoli intermedi, accessibile anche dalla corte retrostante.

La facciata su via Silvio Pellico presenta una porzione nord tinteggiata di color crema, con infissi corredati da avvolgibili di colore marrone e terrazze sorrette da pilastri che creano un piccolo pilotis al piano terra in corrispondenza del portone di ingresso, la porzione sud, invece, avanza leggermente verso la strada ed è tinteggiata di color salmone, con fasce verticali bianche in corrispondenza delle finestre, che presentano avvolgibili di colore azzurro, al piano terra è presente un rivestimento in marmo chiaro. Le facciate laterali sono anch'esse intonacate, quella a sud presenta una porzione con terrazze a sbalzo; il prospetto sul retro è in parte tinteggiato di color salmone ed in parte di bianco, la parte centrale è caratterizzata dalla presenza del vano ascensore, realizzato successivamente e costruito in aderenza al fabbricato; nelle facciate laterali e retro il piano terra presenta una finitura di intonaco bugnato di colore grigio.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Silvio Pellico, l'ingresso principale è costituito da una porta in alluminio anodizzato di colore bronzo e vetro. L'accesso alla corte comune è garantito da due cancelli laterali rispetto alla facciata principale del fabbricato, sempre su via Silvio Pellico.

L'edificio presenta struttura presumibilmente in cemento armato (l'abitabilità del 1964 fa riferimento ad una Licenza d'uso delle opere in conglomerato cementizio rilasciata dalla Prefettura in data 11/06/1964, n.19038), tramezzi interni in laterizio e solai in laterocemento; la copertura del piano terzo è costituita da un solaio piano, occupato dall'appartamento al piano attico e dalla terrazza comune.

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 6 – Documentazione Urbanistica*

---

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Di seguito si riportano le descrizioni delle unità immobiliari oggetto di stima.

- **Appartamento**

**Appartamento sito nel comune di Grosseto (GR), via Silvio Pellico n.11, Fraz. Marina di Grosseto, piano terzo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR) al foglio 104 – part. 1456, sub. 23 – p.3 – cat. A/2 – cl. 3 – cons. 2,5 vani**

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare a destinazione civile abitazione, posta al terzo piano di un fabbricato condominiale e deriva da un frazionamento di un unico appartamento in due unità immobiliari, eseguito nel 2006. All'appartamento si accede dal vano scala comune, con ingresso dal civico 11 di via Silvio Pellico, raggiungibile anche da un ingresso secondario sulla corte interna, che attraversa il vano che ospita l'ascensore.

Le scale portano ad un pianerottolo in cui si trova un primo ingresso, che dà accesso ad un corridoio comune a due unità immobiliari, dove si trova la porta di accesso all'appartamento *de quo*. L'ascensore garantisce lo sbarco ad un pianerottolo intermedio, leggermente rialzato rispetto al piano. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello, ha una superficie utile calpestabile pari a circa 34 mq ed è costituita da una zona soggiorno – cucina, una camera da letto singola e un bagno finestrato.

L'altezza interna è pari a circa 2,95 m in tutte le stanze.

### **Pertinenze**

Costituiscono pertinenza esclusiva dell'appartamento tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni, si precisa che sono enti comuni di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di relazione la terrazza al piano quarto, la corte comune e l'ascensore realizzato nel 2013; si precisa che i suddetti beni non risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto.

Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di relazione il corridoio comune ai subalterni 23, e 24, censito al Catasto Fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 104, Particella 1456, Subalterno 22 – BENE COMUNE NON CENSIBILE.

### **Finiture interne**



Il piano cottura è alimentato da una bombola a gas GPL, posta sotto il piano stesso, il vano che lo ospita è dotato di un foro alto di areazione e di un foro basso di ventilazione.

Per ulteriori approfondimenti si veda l'allegato redatto dall'Arch. Giancarlo Colantuoni.

### **Apprezamenti generali**

La disposizione planimetrica interna dell'appartamento è razionale sia in funzione della superficie complessiva che del numero dei vani.

### **Stato di manutenzione**

L'unità abitativa si presenta, al suo interno, in buono stato di conservazione; si precisa che l'appartamento è il risultato di un frazionamento eseguito nel 2006 e che in tale occasione sono stati, inoltre, rinnovati gli impianti elettrico e di riscaldamento.

- **Rimessa**

**Rimessa sita nel comune di Grosseto (GR), via Silvio Pellico n.15, Fraz. Marina di Grosseto, piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR) al foglio 104 – part. 1456, sub. 10 – p.T – cat. C/6 – cl. 5 – cons. 14 mq**

Il bene immobile oggetto della presente perizia di stima è costituito da una unità immobiliare a destinazione rimessa, posta al piano terra dello stesso fabbricato che ospita l'appartamento. Alla rimessa si accede dalla via Silvio Pellico, tramite una corte comune da cui si arriva direttamente all'ingresso, costituito da una porta in alluminio e vetro. L'unità immobiliare ha una superficie utile calpestabile pari a circa 15,50 mq ed è costituita da un vano, un bagno ed un piccolo disimpegno.

L'altezza interna è pari a circa 2,05 m.

### **Pertinenze**

Costituiscono pertinenza esclusiva della rimessa tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni, si precisa che sono enti comuni di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di relazione la terrazza al piano quarto, la corte comune e l'ascensore





**Comune di Grosseto (Gr) al foglio 104 – part. 1456 – sub. 23 – p.3 – cat. A/2 – cl. 3 – cons. 2,5 vani – rendita € 232,41;**

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
→ superficie utile calpestabile <b>appartamento</b> piano terzo (al netto delle murature)	mq 33,71

→ altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali <b>appartamento</b> piano terzo	ml 2,95

#### **SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO**

Per il calcolo della superficie commerciale la scrivente CTU ha considerato l'incidenza dei muri perimetrali e dei muri interni portanti pari al 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti.

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda unità abitativa mq 38,10	1	mq 38,10
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITÀ ABITATIVA</b>		<b>mq 38,10</b>

→ SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	<b>mq 38,10</b>
--	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 2- Elaborati tecnici appartamento

\*\*\*\*\*

I dati e gli indici metrici relativi alla rimessa sono i seguenti:

- **Rimessa sita nel comune di Grosseto (GR), Fraz, Marina di Grosseto via Silvio Pellico n.15, piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune**







*accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

**3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO**

I dati indicati nell'Atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione al r.g. 1977 e r.p. 1359 del 03/02/2023 dell'atto giudiziario del 24/01/2023 n. rep. 140 così come riportato al § 1.2) della presente memoria, individuano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

**4. QUESITO N.4**

*proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate*

**4.1 INDAGINE CATASTALE**

Appartamento

L'immobile è ubicato nel Comune di Grosseto (GR), Fraz. Marina di Grosseto, via Silvio Pellico n. 11 e risulta censito al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

Foglio 104 – Part. 1456 – Sub. 23 – piano 3 - cat. A/2 – cl. 3 – cons. 2,5 vani – rendita € 232,41;

Rimessa

L'immobile è ubicato nel Comune di Grosseto (GR), Fraz. Marina di Grosseto, via Silvio Pellico n. 15 e risulta censito al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

Foglio 104 – Part. 1456 – Sub. 10 – piano T - cat. C/6 – cl. 5 – cons. 14 mq – rendita € 54,23;

I beni sopracitati risultano intestati a:

-



## 5. QUESITO N.5

*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale - vincoli;*

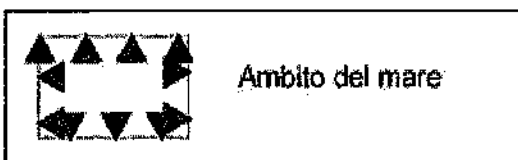
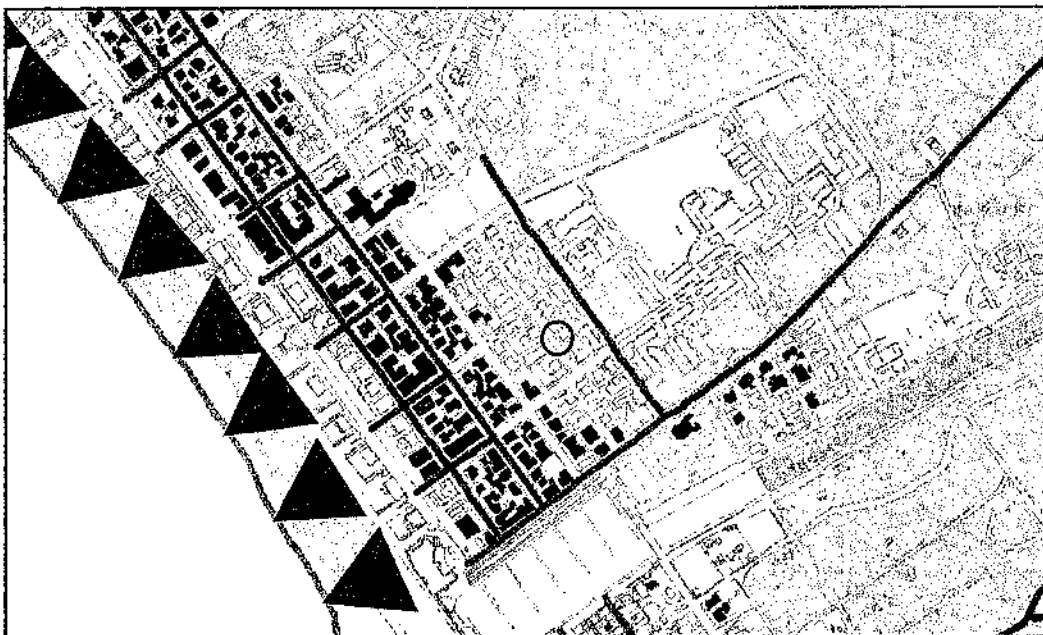
### 5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Comune di Grosseto è dotato del Regolamento Urbanistico Comunale, approvato il 21/12/2015 con D.C.C. n. 115/2015. Con DCC n. 123 del 08/09/2023 pubblicata sul BURT n. 39bis del 27/09/2023 è stato adottato il Piano Strutturale e che sono entrate in vigore le misure di salvaguardia di cui agli artt. 92, comma 6 e 103 della LRT 65/14.

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di stima è inserito all'interno del "Limite del centro abitato di Marina di Grosseto" - "Tessuto consolidato" (Artt. 74, 157, 158, 159, 163 del RUC), classificazione del patrimonio edilizio esistente "Classe 6" (Art.85 del RUC).

Di seguito si riporta uno stralcio del RUC:

#### Tav 1 RUC – INQUADRAMENTO GENERALE



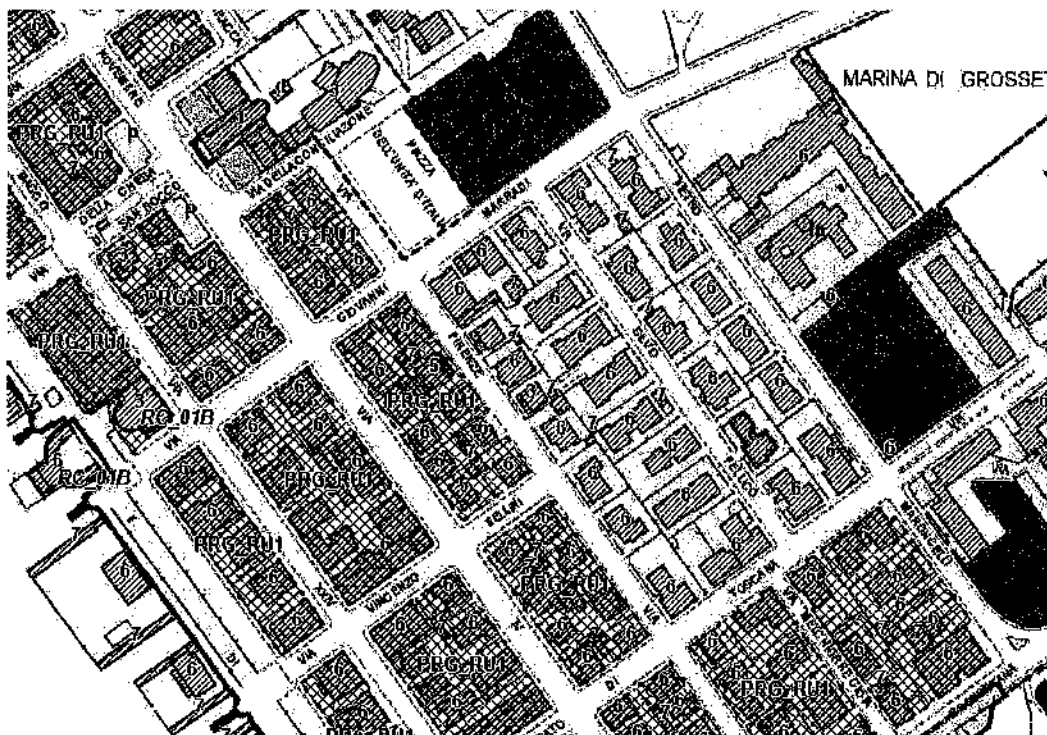
<b>Titolo I - Disciplina degli ambiti complessi</b>	<b>Ambito del mare</b>
---	------------------------

▪ **Art.52 Ambito del mare**

**Art.52 Ambito del mare**

- 1. L'ambito riguarda il sistema ambientale costiero e retro costiero presenta un insieme di habitat di elevato valore naturalistico ambientale tra i quali gli ambiti umidi retrodunali con alternanza di pinete a pino marittimo e pino domestico, boschi planiziali. È ricompreso nel presenta ambito lo scoglio delle Formiche.*
- 2. È distinto con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_01 su base C.T.R. in scala 1:25.000.*
- 3. La delicatezza e la vulnerabilità dell'intero sistema ne determina limiti di uso che impongono la regolamentazione dei percorsi, degli accessi e della sosta.*
- 4. La tutela dei valori paesaggistici presenti si esercita attraverso la disciplina di cui al Titolo II della Parte II delle presenti Norme.*

**TAV2 RUC – DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI**







- - riprese fotografiche a colori di tutti i fronti (inclusa copia su supporto ottico digitale: DVD, CD, etc.);
- - estremi del titolo abilitativo, ovvero, se si tratti di edificio di origini remote, documentazione sull'epoca di costruzione;

*Previa verifica e valutazione delle istanze pervenute da parte dei propri organismi tecnici e consultivi l'Amministrazione Comunale assume ogni determinazione in merito con apposita deliberazione del Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.*

#### **Art.70 Aree urbane / contenuti e finalità**

*1. Sono le parti di territorio in cui la continuità e la densità dell'edificazione, insieme alla presenza di spazi pubblici ed attrezzature collettive, configurano una modalità insediativa accentrata di tipo morfologico e qualitativo urbano riconosciuta dalla collettività locale. Corrispondono alla porzione di territorio interna al perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio così come definita all'art. 2 comma 1 lett. a) delle presenti norme. Le aree urbane, individuate con apposito segno grafico alla tavola denominata PR\_02 e PR\_03 su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e 1:10.000, comprendono:*

- - il capoluogo (Grosseto)
- - i centri abitati minori (Montepescali, Batignano, Braccagni, Istia d'Ombrone, Roselle, Rispeccia, Alberese, Principina a Mare, Marina di Grosseto, San Martino, Il Cristo, Casalecci, Stiacciole, Principina Terra)
- - i nuclei individuati in cartografia come tessuti rurali.

*2. Ricadono inoltre nelle aree urbane, costituendone parte integrante, le seguenti aree e/o infrastrutture, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_02 e PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000:*

- - aree per le infrastrutture per la mobilità;
- - aree per attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse comune;



- - aree RCvp / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare provinciale;
- - aree Rpa / Aree a ripristino ambientale;
- - aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali;

3.bis nelle 'aree TR / trasformazione degli assetti insediativi'; 'aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali'; aree RC / recupero degli assetti insediativi: si applicano le specifiche disposizioni contenute nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR\_06. Ove le schede non contengano specifiche disposizioni, nelle more dell'attuazione del loro contenuto, sugli edifici principali esistenti, sono consentiti gli interventi di cui alla rispettiva classe di appartenenza e comunque non ammettendo interventi superiori a quanto ammesso all'art. 9 del DPR 380/2001.

4. Nelle aree urbane gli usi, le attività, le trasformazioni territoriali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono orientati al conseguimento di elevati livelli di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità, al superamento dei fenomeni di degrado, al completamento, al riequilibrio e/o alla ridefinizione degli insediamenti e infrastrutturali. Ai fini della tutela e valorizzazione degli insediamenti il Regolamento Urbanistico persegue il miglioramento dei livelli prestazionali e di qualità in termini di:

- - dotazione di infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano;
- - dotazione e diversificazione delle attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse collettivo;
- - dotazione di esercizi commerciali (in particolare quelli di vicinato), attività terziarie, direzionali, turistico-ricettive;
- - contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia della risorsa idrica;
- - dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, per il riutilizzo delle acque reflue;

- - *dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata dei rifiuti;*
- - *utilizzo di materiali edili e requisiti delle costruzioni che assicurino la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il comfort igrometrico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente;*
- - *eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche;*
- - *qualità dell'architettura contemporanea, con particolare riferimento agli spazi ed alle opere pubbliche, anche mediante attivazione di strategie premiali finalizzate alla sostituzione dei tessuti edili di recente formazione ovvero alla loro riqualificazione e/o adeguamento agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;*
- - *riqualificazione morfologica e razionalizzazione dei tessuti produttivi.*
- - *nel Tessuto Antico, in caso di interventi di sostituzione edilizia, se ammessi dalla classe assegnata ai singoli edifici, è prescritto il Piano di Recupero.*

*4.bis Ai fini di tutela e valorizzazione degli insediamenti, il RU, nei 'territori di bonifica' (di cui alla Carta Geomorfologica) non ammette la realizzazione di locali seminterrati ed interrati ad uso abitativo o locali accessori alla residenza, con esclusione di autorimesse pertinenziali e impianti tecnologici; prescrive di realizzare il piano di calpestio di nuovi manufatti a 30 cm dal piano di campagna circostante, salvo diversa prescrizione, derivante da eventuali e puntuali studi idraulici allegati alle pratiche edilizie, che potrà determinare un valore superiore.*

*5. Gli usi, le attività, le trasformazioni territoriali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente garantiscono l'integrità fisica dei suoli e delle risorse naturali ed essenziali del territorio, nonché la tutela e/o la valorizzazione delle invariante strutturali presenti. Le attività consentite, che non devono comunque comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, perseguono il riequilibrio ambientale e paesaggistico (anche attraverso il contenimento o l'eliminazione dell'inquinamento acustico, luminoso o visuale) e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.*

*6. Le aree urbane sono qualificate e connotate dalla presenza delle invariante strutturali, individuate con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico*

---

*Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728*

*E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)*

*C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531*



*PR\_04 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e disciplinate dal Titolo II della Parte Seconda delle presenti norme*

*7. Le attività e gli usi ammessi nelle aree urbane sono indicati negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree e sono dettagliati nella Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, di cui alla Parte V delle presenti norme.*

*8. Sono inoltre ammessi i seguenti usi specialistici, disciplinati dalle norme di cui ai Capi II, III, e IV del Titolo VI della Parte Seconda:*

- *- edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nelle aree urbane;*
- *- edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale;*
- *- aree esistenti per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto*

*Fatte salve le disposizioni di cui al Titolo II della Parte II, e di cui ai Titoli II e III della Parte III sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo IV della Parte II sulla base della classificazione ad essi attribuita, con le eventuali specificazioni, limitazioni e/o integrazioni definite negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree.*

*9. Al fine di assicurare il rispetto della vigente normativa in materia di tutela della popolazione dall'inquinamento elettromagnetico, in ottemperanza a quanto disposto dagli artt. 113 e 114 delle presenti norme, la progettazione degli interventi urbanistico-edilizi deve tener conto degli eventuali corridoi infrastrutturali individuati per gli elettrodotti, nonché:*

- *- in prossimità di linee elettriche esistenti, tali interventi devono in ogni caso garantire il rispetto dei valori limite e degli obiettivi di qualità fissati per il campo magnetico dalla normativa vigente, anche con il ricorso ad opere di mitigazione e contenimento dell'intensità del campo magnetico stesso;*
- *- in prossimità di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione esistenti, tali interventi sono subordinati alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli*



*obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.*

*10. La disciplina delle aree urbane è indicata nelle disposizioni di cui al presente Titolo e nelle disposizioni relative alle aree richiamate ai precedenti commi 1, 2 e 3 ed è integrata da tutte le disposizioni riferite (esclusivamente o meno) alle aree urbane contenute nelle presenti Norme e nei relativi allegati.*

*11. In caso di contrasto con le norme del presente Titolo si applicano le disposizioni più restrittive.*

#### **Art.74 Tessuto consolidato**

##### **Parte I - Disciplina per aree vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004**

*1. Sono le parti degli insediamenti di formazione anche molto recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati che organizzano in varia forma i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria. Vi ricadono anche plessi insediativi ad impianto preordinato, indipendentemente dall'epoca di costruzione. All'interno del 'tessuto consolidato', individuati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR\_03 - su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:*

- - alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;*
- - all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;*
- - a favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.*

*2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo IV della Parte II, e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo II e della Parte II, nel 'tessuto consolidato' sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate' ed articolate dalla disciplina della*

*distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla Parte V delle presenti norme:*

- - *residenza;*
- - *attività turistico-ricettive, ad eccezione dei campeggi;*
- - *attività direzionali;*
- - *attività di servizio;*
- - *attività commerciali, ad eccezione delle grandi strutture di vendita.*

*3. Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.*

*3.bis Gli edifici a destinazione artigianale, ospitanti attività moleste o nocive, ricadenti nelle classi 5 e 6 possono essere oggetto di interventi fino alla sostituzione edilizia, ammettendo un aumento della Sul fino al 50% dell'esistente, nel rispetto delle seguenti condizioni:*

- - *l'incremento di Sul non può determinare un valore maggiore della Sul virtuale ricavabile dalla volumetria esistente divisa per una altezza virtuale pari a mt. 3;*
- - *l'intervento dovrà prefigurare un nuovo edificio morfologicamente e funzionalmente compatibile con il tessuto esistente;*
- - *l'attività artigianale dovrà essere trasferita e mantenuta in aree a idonea destinazione nel tessuto produttivo nell'ambito del territorio comunale;*

*4. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo IV della Parte II, sulla base della*



*classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli:*

*Per gli edifici ricadenti nelle classi da 1 a 4 compresa:*

- 1. a. è consentita la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici e che per quanto possibile contribuiscano ad elevare la qualità estetiche e/o i livelli prestazionali dell'edificio;*
- 2. b. con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca, preferibilmente sul fronte tergale.*

*Per gli edifici ricadenti nelle classi da 5 a 6 compresa:*

- 1. c. sono consentiti gli interventi di sostituzione edilizia;*
- 2. d. è consentito un tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali, come definite dall'art. 35 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 150 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni edificio così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio di cui all'elaborato PRO5 ed in forma grafica nel sistema informativo territoriale. E' consentito superare il detto limite volumetrico nei casi in cui si renda necessario garantire l'unitarietà dei caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali. L'incremento è realizzabile solamente a condizione che:*
  - - la volumetria aggiuntiva sia collocata preferibilmente in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque preferibilmente a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando preferibilmente la sola falda tergale di copertura;*
  - - l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti*

*planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);*

- - *le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate preferibilmente sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque preferibilmente su facciate non visibili dalla pubblica via.*
3. *e. l'incremento volumetrico una tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.*
4. *f. dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al previgente strumento urbanistico;*
5. *g. ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:*
- - *l'incremento complessivo non superi i mq 30,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;*
  - - *non i determini un incremento della superficie di vendita (Sv) oltre i limiti fissati per questo tessuto dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme.*

*Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive all'incremento volumetrico una tantum di cui alla precedente lett. d) fermo restando quanto indicato alla precedente lett. f).*

*5. fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis e nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, i seguenti interventi:*

1. a. *interventi urbanistico-edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 86;*
  2. b. *realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (ripostigli esterni, locali di servizio, volumi tecnici, piccoli volumi per attività di giardinaggio, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile interna non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;*
  3. c. *realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento;*
  4. d. *realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr);*
  5. e. *sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.*
6. *Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Per gli interventi di cui alla lett. c) e d) del precedente comma deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la risistemazione a verde della copertura, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% del lotto tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.*
7. *Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali devono in ogni caso garantire il rispetto per ogni lotto urbanistico di riferimento, dei seguenti parametri:*



- - la superficie utile lorda (Sul) massima complessiva dei volumi secondari (VS), di nuova realizzazione, non può superare mq 12 per un'altezza max di 2.40 ml.

8. Nell'elaborato PR\_07 'Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico' sono contenute le indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico in aree urbane spesso connotate in prevalenza da tessuti consolidati prevalentemente residenziali, e che rivestono un ruolo strategico per il riordino e la ridefinizione in senso qualitativo degli assetti insediativi alla scala urbana o di quartiere.

8.bis Il presente contesto, per le sue peculiarità, può essere considerato area ad alta densità abitativa, ai fini dell'applicazione del Regolamento 08 Agosto 2003, n. 47/R e s.m.i. della Regione Toscana in materia di asili nido.

9. Il completamento delle aree interstiziali presenti nei "Tessuti consolidati", ancorché non individuate nella cartografia del presente Regolamento Urbanistico, è ammesso quando ricorrano i seguenti requisiti:

- - l'area edificata composta da un lotto o più lotti accorpati, abbia un lato o più lati confinanti con la strada pubblica esistente (con esclusione di parcheggi pubblici e strade a fondo chiuso), compresa tra edifici principali esistenti o tra edificio principale esistente e strada laterale pubblica esistente o tra edificio principale esistente e confine di tessuto consolidato quando questo confini con area di trasformazione;
- - la distanza tra le pareti laterali degli edifici principali esistenti che si fiancheggiano, tra edificio principale esistente e strada laterale pubblica esistente e tra edificio principale esistente e confine del tessuto consolidato, sia maggiore uguale a mt. 30;
- - la superficie del lotto o più lotti accorpati sia maggiore o uguale a mq. 800.
- - le previsioni di cui al presente comma non si applicano su lotti derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del RU. Sono invece ammessi gli accorpamenti di terreni finalizzati al raggiungimento dei parametri minimi;

9.bis Sono considerate aree interstiziali i lotti "e" definiti dalla previgente pianificazione per la frazione di Rispecchia che il Regolamento Urbanistico ripropone in quanto non in contrasto con le disposizioni della disciplina delle invariants strutturali e delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del contesto. In tali lotti, parzialmente edificati, con edifici ricadenti in classi 5 o 6, l'edificazione è subordinata all'osservanza delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

**L'EDIFICAZIONE È SUBORDINATA ALL'OSSERVANZA DELLE SEGUENTI LIMITAZIONI E PRESCRIZIONI:**

- - incremento volumetrico della volumetria esistente fino ad un massimo di mc. 675,00, pari ad una sul di mq. 225,00;
- - la superficie abitativa della nuove unità non deve superare il limite massimo di mq. 110,00 di sul per ogni lotto esistente;
- - incremento massimo di mc. 80,00 della volumetria esistente, pari ad una sul di mq. 26,50, al fine del miglioramento igienico sanitario e distributivo funzionale dell'edificio esistente senza che si costituiscano nuove unità abitative;
- - altezza massima mt. 7,00;
- - distacco dai confini di lotto mt. 5,00;
- - distacco dai fabbricati mt. 10,00;
- - distacco dalle strade mt. 5,00;
- - nel caso di fabbricati posti a distanza minore di mt. 5,00 dalla strada, non è consentito l'avanzamento verso di essa, ma il rispetto delle distanze attuali;
- - nel caso di fabbricati esistenti, con proprietà frazionata verticalmente, sono consentiti ampliamenti sul confine;
- - gli interventi edificatori disciplinati dal presente comma non sono cumulabili con altri ampliamenti volumetrici previsti dalla pianificazione previgente e dalle altre parti del presente regolamento.



vigente, senza sostituzione degli edifici originali, dei quali dovranno essere mantenuti i caratteri morfologici.

16. Per l'edificio n. 7986 in loc. Montepescali, in considerazione della particolare attività artigianale tradizionale insediata, si ammette un incremento della sul pari a mq 50.

*Parte II - Disciplina per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004*

1. Sono le parti degli insediamenti di formazione anche molto recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati che organizzano in varia forma i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria. Vi ricadono anche plessi insediativi ad impianto preordinato, indipendentemente dall'epoca di costruzione. All'interno del 'tessuto consolidato', individuati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR\_03 - su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- - alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
- - all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- - a favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo IV della Parte II, e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo II e della Parte II, nel 'tessuto consolidato' sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate' ed articolate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla Parte V delle presenti norme:

- - residenza;
- - attività turistico-ricettive, ad eccezione dei campeggi;

- - attività direzionali;
- - attività di servizio;
- - attività commerciali, ad eccezione delle grandi strutture di vendita.

*2bis. Per strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq. di SV è prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, corredato di appositi studi finalizzati a comprendere:*

- - il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti ed accessi diretti e l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;
- - l'esclusione di costi a carico del Comune da sostenere per interventi di adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie;
- - i livelli di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già esistenti;
- - le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.

*3. Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.*

*3.bis Gli edifici a destinazione artigianale, ospitanti attività moleste o nocive, ricadenti nelle classi 5 e 6 possono essere oggetto di interventi fino alla sostituzione edilizia, ammettendo un aumento della Sul fino al 50% dell'esistente, nel rispetto delle seguenti condizioni:*

- - l'incremento di Sul non può determinare un valore maggiore della Sul virtuale ricavabile dalla volumetria esistente divisa per una altezza virtuale pari a mt. 3;



- - l'intervento dovrà prefigurare un nuovo edificio morfologicamente e funzionalmente compatibile con il tessuto esistente;
- - l'attività artigianale dovrà essere trasferita e mantenuta in aree a idonea destinazione nel tessuto produttivo nell'ambito del territorio comunale;

4. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo IV della Parte II, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli:

*Per gli edifici ricadenti nelle classi da 1 a 4 compresa:*

1. a. è consentita la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici e che per quanto possibile contribuiscano ad elevare la qualità estetiche e/o i livelli prestazionali dell'edificio;
2. b. con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca, preferibilmente sul fronte tergale.
3. b bis. Per gli edifici di classe 4, sono inoltre ammessi gli interventi di cui all'art. 85, comma 2 con addizioni volumetriche fino al 10% della sul legittima di ciascuna unità immobiliare. Con riferimento al singolo edificio, così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio, di cui all'elaborato PR\_05 ed in forma grafica nel sistema informativo territoriale, è ammesso il trasferimento dell'incremento di sul da una unità immobiliare all'altra.

*Per gli edifici ricadenti nelle classi da 5 a 6 compresa:*

1. c. sono consentiti gli interventi di sostituzione edilizia con l'incremento della s.u.l. residenziale fino al 35%, a condizione che tali interventi siano realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili:

- - consentano, con riferimento alla climatizzazione, il conseguimento della classe A per l'edificio e prestazioni di tipo B per gli impianti, ai sensi del D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 e s.m.i.;
  - - perseguano gli obiettivi di qualità energetico-ambientale indicati nelle linee guida regionali con particolare riferimento alla qualità ambientale esterna, al risparmio delle risorse e ai carichi ambientali;
2. d. è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni pertinenziali e volumetriche, come definite dagli artt. 35 e 36 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Le addizioni volumetriche non possono superare il 20% della sul residenziale e il 10% della sul produttiva e di servizi, legittime per ciascuna unità immobiliare con riferimento al singolo edificio così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio di cui all'elaborato PR05 ed in forma grafica nel sistema informativo territoriale. E' ammesso il trasferimento dell'incremento di sul da una unità immobiliare all'altra. In ogni caso per gli edifici aventi volumetria inferiore ai 750 mc. è consentito una tantum un incremento volumetrico di mc. 150. L'incremento è realizzabile solamente a condizione che:
- - la volumetria aggiuntiva sia collocata preferibilmente in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque preferibilmente a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando preferibilmente la sola falda tergale di copertura;
  - - l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);

- - le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate preferibilmente sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque preferibilmente su facciate non visibili dalla pubblica via.
  - - l'incremento volumetrico una tantum non è cumulabile con gli interventi di cui alla precedente lettera c).
3. e. l'incremento volumetrico una tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.
4. f. dalla s.u.l. aggiuntiva di cui sopra deve essere detratta l'eventuale s.u.l. una tantum già realizzata in applicazione delle disposizioni di cui al previgente strumento urbanistico;
5. g. ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni volumetriche per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato legittimamente insediati, a condizione che:
- - l'incremento complessivo non superi i mq 30,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
  - - non i determini un incremento della superficie di vendita (Sv) oltre i limiti fissati per questo tessuto dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme.

Le addizioni volumetriche di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive all'incremento volumetrico una tantum di cui alla precedente lett. d) fermo restando quanto indicato alla precedente lett. f).

5. fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis e nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, i seguenti interventi:

1. a. *interventi urbanistico-edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 86;*
  2. b. *realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (ripostigli esterni, locali di servizio, volumi tecnici, piccoli volumi per attività di giardinaggio, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano una altezza utile interna non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. I volumi tecnici e gli edifici secondari di pertinenza fuori terra, con altezza questi ultimi utile interna non superiore a ml 1,80, misurata nel punto più alto, non rientrano nel conteggio della sul. Per gli edifici secondari di cui alla presente lettera non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;*
  3. c. *realizzazione di cantine sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento e di volumi tecnici interrati nel lotto di pertinenza dell'edificio principale di riferimento;*
  4. d. *realizzazione di autorimesse pertinenziali di cui all'art. 40;*
  5. e. *sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.*
6. *Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Per gli interventi di cui alla lett. c) e d) del precedente comma deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la risistemazione a verde della copertura, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% del lotto tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.*

7. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto per ogni lotto urbanistico di riferimento, dei seguenti parametri:

- - la superficie coperta (sc) massima complessiva dei volumi secondari (VS), di nuova realizzazione, non computati ai fini della sul, con esclusione dei volumi tecnologici, non può superare i mq 12. Nel solo caso di edifici principali corredati di giardini di pertinenza delle singole unità abitative, potranno, in alternativa, essere realizzati volumi secondari con una sc massima di mq. 2.

8. Nell'elaborato PR\_07 'Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico' sono contenute le indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico in aree urbane spesso connotate in prevalenza da tessuti consolidati prevalentemente residenziali, e che rivestono un ruolo strategico per il riordino e la ridefinizione in senso qualitativo degli assetti insediativi alla scala urbana o di quartiere.

8.bis Il presente contesto, per le sue peculiarità, può essere considerato area ad alta densità abitativa, ai fini dell'applicazione del Regolamento 08 Agosto 2003, n. 47/R e s.m.i. della Regione Toscana in materia di asili nido.

9. Il completamento delle aree interstiziali presenti nei "Tessuti consolidati", ancorché non individuate nella cartografia del presente Regolamento Urbanistico, è ammesso quando ricorrano i seguenti requisiti:

- - Il lotto inedito o parzialmente edificato abbia un lato o più lati confinanti con la strada pubblica esistente (con esclusione di parcheggi pubblici e strade a fondo chiuso), compresa tra edifici principali esistenti o tra edificio principale esistente e strada laterale pubblica esistente o tra edificio principale esistente e confine di tessuto consolidato quando questo confini con area di trasformazione;
- - per i lotti inediti la distanza tra le pareti laterali degli edifici principali esistenti che si fiancheggiano, tra edificio principale esistente e strada laterale pubblica esistente e tra edificio principale esistente e confine del tessuto consolidato, sia maggiore uguale a mt. 30;
- - la superficie del lotto sia maggiore o uguale a mq. 800.

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

- - le previsioni di cui al presente comma non si applicano su lotti derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del RU. Sono invece ammessi gli accorpamenti di terreni finalizzati al raggiungimento dei parametri minimi o al ripristino della situazione catastale antecedente l'adozione del RU, sempre nel rispetto dei parametri definiti negli alinea precedenti.

**10.** Ai lotti in possesso dei requisiti di cui al precedente comma è assegnata una tantum una Sul residenziale complessiva pari a mq 480, distribuita su due livelli complessivi (compreso il livello per depositi occasionali e locali sottotetto), anche parzialmente. Gli interventi disciplinati dal presente comma non sono cumulabili con gli ampliamenti volumetrici previsti in altre parti del Regolamento Urbanistico.

**10bis.** Sono considerate aree interstiziali i lotti "e" definiti dalla previgente pianificazione per la frazione di Rispecchia che il Regolamento Urbanistico ripropone in quanto non in contrasto con le disposizioni della disciplina delle invariants strutturali e delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del contesto. In tali lotti, parzialmente edificati, con edifici ricadenti in classi 5 o 6, l'edificazione è subordinata all'osservanza delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

- - incremento volumetrico della volumetria esistente fino ad un massimo di mc. 675,00, pari ad una sul di mq. 225,00;
- - la superficie abitativa della nuove unità non deve superare il limite massimo di mq. 110,00 di sul per ogni lotto esistente;
- - incremento massimo di mc. 80,00 della volumetria esistente, pari ad una sul di mq. 26,50, al fine del miglioramento igienico sanitario e distributivo funzionale dell'edificio esistente senza che si costituiscano nuove unità abitative;
- - altezza massima mt. 7,00;
- - distacco dai confini di lotto mt. 5,00;
- - distacco dai fabbricati mt. 10,00;
- - distacco dalle strade mt. 5,00;

---

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



- - nel caso di fabbricati posti a distanza minore di mt. 5,00 dalla strada, non è consentito l'avanzamento verso di essa, ma il rispetto delle distanze attuali;
- - nel caso di fabbricati esistenti, con proprietà frazionata verticalmente, sono consentiti ampliamenti sul confine;
- - gli interventi edificatori disciplinati dal presente comma non sono cumulabili con quanto previsto ai precedenti commi 9 e 10.

11. Nei lotti di completamento di cui al comma 10 devono essere rispettate le dotazioni di parcheggio pertinenziale privato previsti dalla L.122/1989.

12. Nei lotti edificati alla data di approvazione del RU, con edifici principali di classe classi 5 e 6, è ammessa la sopraelevazione, anche con sostituzione edilizia, qualora si renda necessario concludere e omogeneizzare i prospetti principali e su fronte strada di edifici esistenti o ricucire quei fronti che presentano discontinuità e disomogeneità architettonica o che presentano aree interne disordinate. L'intervento può comportare anche la modifica della superficie coperta fermo restando il massimo incremento della s.u.l. di mq. 250. In ogni caso l'intervento dovrà armonizzarsi con i caratteri dominanti morfo-tipologici del contesto senza determinare edifici di altezza superiore a quelli contermini sul medesimo fronte stradale. Tali ampliamenti sono subordinati al rispetto delle norme sovracomunali. Gli interventi disciplinati al presente comma non sono cumulabili con gli ampliamenti volumetrici previsti in altre parti del Regolamento Urbanistico.

13. Le norme di cui ai suddetti commi 9 e 12 non si applicano nelle UTOE di Marina di Grosseto, il Cristo, Principina a Mare, Alberese, Batignano, Montepescali e San Martino, in considerazione del loro stato di saturazione edilizia e/o dei caratteri morfologici propri che determinano la necessità di non intensificare i contesti edificati e/o per non introdurre nuova edificazione che potrebbe comportare uno stravolgimento dei caratteri specifici di tali insediamenti.

14. Il Regolamento Urbanistico definisce, per le altre UTOE, il dimensionamento massimo in termini di Sul complessiva ai fini dell'applicazione dei suddetti commi 9 e 12. Con il monitoraggio relativo allo stato di attuazione del Regolamento

*Urbanistico sarà verificato il non superamento dei valori indicati nelle tabelle dimensionali di cui alle presenti norme.*

*15. Per le aree residenziali sorte nel contesto pinetato, individuate negli elaborati progettuali PR\_02, PR\_03, sono ammessi unicamente interventi di ristrutturazione edilizia, così come definita dalla normativa nazionale e regionale vigente, senza sostituzione degli edifici originali, dei quali dovranno essere mantenuti i caratteri morfologici.*

*16. Per l'edificio n. 7986 in loc. Montepescali, in considerazione della particolare attività artigianale tradizionale insediata, si ammette un incremento della sul pari a mq 50.*

#### **Art.81 Classificazione del patrimonio edilizio. Contenuti e finalità**

*1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base di una dettagliata campagna di rilevazione del patrimonio edilizio presente sul territorio comunale definisce la classificazione dei singoli edifici, complessi edilizi, e consistenze edilizie in genere, sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfotipologiche delle costruzioni, nonché del loro rapporto con il tessuto di riferimento.*

*2. La documentazione di analisi del patrimonio edilizio esistente, di supporto alla classificazione di cui al presente Titolo, è contenuta nelle schede del patrimonio edilizio esistente PR\_05 che sono state elaborate secondo la scheda tipo allegata alla Relazione, elaborato PR\_08.*

*3. Il patrimonio edilizio presente sul territorio comunale è distinto nelle seguenti classi di valore, in ragione delle quali sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_02 e PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000:*

##### **1. a. Edifici principali:**

- - Classe 1
- - Classe 2
- - Classe 3
- - Classe 4



- - Classe 5

- - Classe 6

2. b. Edifici secondari:

- - Classe 7

3. c. Edifici principali e secondari non rilevati considerati quindi unità volumetriche:

- - Classi dalla A alla G come descritte nei successivi articoli

4. Non sono classificati dal Regolamento Urbanistico:

- - i manufatti e le consistenze edilizie interrato;
- - gli edifici e i manufatti non presenti nella cartografia aerofotogrammetrica di base.

5. Sulla base delle classi di valore elencate al comma 3 sono specificati nel presente Titolo gli interventi ammissibili sui singoli edifici e/o complessi edilizi, con riferimento alle singole categorie e/o tipologie di intervento urbanistico-edilizio definite dalle vigenti norme statali e regionali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalle disposizioni di cui al Titolo II Capo IV della Parte I delle presenti norme. Le disposizioni di cui al presente Titolo sono integrate dalle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 45, per gli edifici e le consistenze edilizie legittimati a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria, e da quelle di cui all'art. 46 per gli edifici e le consistenze edilizie oggetto di sanzioni sostitutive della rimessa in pristino. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

6. Il patrimonio edilizio presente al 1942 è riconosciuto quale invariante strutturale del territorio ai sensi del vigente Piano Strutturale. Le norme di cui al presente Titolo, riferite agli edifici e/o complessi edilizi appartenenti alle Classi 1-2-3-costituiscono la normativa applicativa di dettaglio dei principi generali dettati dall'art. 59.

7. Agli edifici e/o complessi edilizi realizzati dopo l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico in applicazione delle previsioni riferite alle "Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi", o "Aree RC / Recupero

---

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



10. Per gli edifici e/o manufatti esistenti ricadenti all'interno delle "Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi", o "Aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali", o "Aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali", si applicano le norme di cui al presente Titolo con riferimento alla classificazione attribuita a tali edifici e/o manufatti.

11. In presenza di studi e analisi più approfonditi, errori cartografici, errori di digitazione è consentito, anche su istanza degli interessati, modificare le schede del patrimonio edilizio esistente di cui all'elaborato PR\_05. La modifica è compiuta, previa valutazione e positiva verifica degli organi tecnici e consultivi, con deliberazione del Consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento urbanistico.

12. In mancanza di titolo abilitativo, ancorché in sanatoria, l'attribuzione da parte del Regolamento Urbanistico di una classe di valore ad edifici e/o manufatti realizzati abusivamente non costituisce in alcun modo legittimazione degli stessi. Tali consistenze edilizie, in quanto soggette alle sanzioni di cui alle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia, non possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi. È consentita la sanatoria, ai sensi delle norme vigenti, esulando dalla classe di intervento attribuita per l'edificio, sempre che sia acclarata la conformità agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio, nonché al Regolamento Igienico Edilizio Comunale, tutti vigenti al momento della realizzazione dell'opera abusiva medesima.

#### **Art.85 Edifici ricompresi nelle Classi 4, 5, 6**

##### **1. Edifici ricompresi nella Classe 4 - Edifici o complessi di interesse architettonico**

- - è attribuita la classe 4 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) Unifamiliari o plurifamiliari, di formazione in genere successiva all'anno 1954, che presentano elementi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, risultando altresì coerenti o quantomeno in rapporto di compatibilità ed equilibrio con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento. Gli edifici e/o complessi edilizi di classe 4 ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali.

- - sono ricompresi nella classe 4 gli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nel territorio aperto, identificati come invariantsi strutturali nell'elaborato PR\_04, ancorché non evidenziati con l'apposito segno grafico negli elaborati PR\_02, PR\_03, laddove gli stessi non abbiano perso caratteri architettonici e storici rurali, a seguito di interventi edilizi più o meno recenti.
- - per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria d, equiparata alla classe 4, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.

Edifici ricompresi nella classe 5 - edifici o complessi di scarso interesse architettonico

- - è attribuita la classe 5 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) Unifamiliari o plurifamiliari, di formazione in genere successiva al 1954, di scarso interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, ma sostanzialmente coerenti o quantomeno compatibili con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento. Ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali.
- - per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria e, equiparata alla classe 5, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.
- - agli edifici appartenenti alle tipologie ex Ente Maremma privi di schedatura, individuati dall'art. 135 bis, viene altresì attribuita la classe E, con le modalità di intervento disciplinate dal medesimo articolo.

Edifici ricompresi nella Classe 6 - Edifici o complessi di nessun interesse architettonico

- - è attribuita la classe 6 agli edifici di origine recente o esito di trasformazioni profonde realizzati con caratteri tipologici e morfologici incoerenti che non concorrono ad una definizione anche contemporanea del contesto urbano.



- - Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria G , equiparata alla classe 6, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.
- - agli edifici appartenenti alle tipologie ex Ente Maremma privi di schedatura, individuati dall'art. 135 bis, viene altresì attribuita la classe F, equiparata alla classe 6, con le modalità di intervento disciplinate dal medesimo articolo.

1.bis Gli edifici e/o complessi edilizi principali di classe 4, 5 e 6 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_02 e PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.

2. In tali edifici sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

- - Classe 4: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2 e R3 e R4. Negli edifici di classe 4 sono altresì consentiti interventi di addizione volumetrica o pertinenziale, fatte salve le limitazioni e prescrizioni di cui alla normativa del tessuto edilizio di riferimento e delle invarianti strutturali;
- - Classe 5: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2 R3 e R4;
- - Classe 6: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2, R3 e R4;

4. salve le limitazioni e prescrizioni di cui alla normativa del tessuto edilizio di riferimento e delle invarianti strutturali, negli edifici di classe 5 e 6 costituendo esito edilizio incoerente e scarsamente leggibile - quanto a materiali e caratteri tipologici - gli interventi ammissibili devono concorrere alla riqualificazione degli edifici stessi. Al fine di perseguire tale obiettivo sono pertanto consentiti

interventi di addizione volumetrica o funzionale e/o di sostituzione edilizia laddove ammessa dalla normativa del tessuto o zona di riferimento.

5. Su tali edifici, laddove ricompresi in una scheda normativa e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR-06, sono ammessi gli interventi di cui alla scheda medesima.

#### **Art.157 Generalità**

1. *La disciplina delle funzioni ammesse è stabilita dalla presente normativa con riferimento all'identificazione delle tipologie di tessuto e sottocategorie di tessuto (S.C.T.) alle schede normative ed ai Piani attuativi e progetti convenzionati indicati nella "Carta della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'elaborato PR\_10*

2. *Gli edifici esistenti nelle aree ad uso pubblico CVp e CVg indicate nella "Carta della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'elaborato PR\_10 possono essere destinati a funzioni di servizio dell'area stessa e con essa compatibili: CSa, CSb, CSd, CSd1, CSh, CSr, CSs.*

#### **Art.158 Definizioni Generali**

1. *Ricadono nella categoria di tessuti prevalentemente residenziali, quelli definiti dagli artt. 71, 72, 73, 74, 74 bis, 75, 76 delle presenti norme.*

#### **Art.159 Criteri generali per gli usi**

1. *Per gli edifici esistenti l'unità di riferimento, ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi e la localizzazione puntuale degli stessi, è riferita alla Sul dell'intervento proposto, sia nel caso che questo coinvolga più edifici, sia nel caso che questo coinvolga l'intero edificio o parte di esso.*

#### **Art.163 Tessuto Consolidato e Consolidato Promiscuo: regole per gli usi**

##### **Parte I – Disciplina per aree vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004**

1. *Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto consolidato, così come definito dall'art. 74 delle presenti Norme vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato. Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:*



- - *Residenza (CR)*
- - *Attività Turistico-Ricettive (CTr)*
- - *Attività Direzionali (CD)*
- - *Attività Commerciali (CC)*
- - *Attività di Servizio (CS)*

2. *L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato ed attività con essi compatibili, a seguito di cambio di destinazione d'uso funzionale, è ammesso esclusivamente ai piani terra dei singoli edifici costituenti il tessuto consolidato.*

3. *Risulta ammesso il cambio di destinazione d'uso funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e attività turistico-ricettive (CTr) ad attività Direzionali (CD), attività Commerciali (CC), attività di Servizio (CS) fino al raggiungimento di una quota massima pari al 35% della Sul dell'edificio ospitante le funzioni oggetto di cambio di destinazione.*

*Non risultano compatibili con il tessuto consolidato le seguenti categorie di funzioni:*

- - *Attività Commerciali (CC), limitatamente alle grandi strutture di vendita ed alle medie strutture di vendita aventi una SV superiore a 500 mq;*
- - *Attività di Servizio (CS), limitatamente a Servizi Cimiteriali (Csc), ed impianti tecnologici (Cst1), autolavaggi (CS aut) nei fabbricati (e relative pertinenze) prevalentemente residenziali.*
- - *Attività Turistico-ricettivo (CTr) limitatamente ai campeggi*
- - *Attività industriali-artigianali (CI)*

*3bis. Il Regolamento Urbanistico individua il Tessuto Consolidato come area critica rispetto a quanto prescritto dall'art. 15 del P.I.T.; in tal senso non ammette l'insediamento di strutture commerciali di grandi dimensioni e limita l'insediamento di strutture commerciali di medie dimensioni a quelle aventi una S.V. inferiore ai 500 mq. Ciò al fine di non creare nuovi centri attrattori di traffico veicolare, con conseguente innalzamento del livello di emissione di inquinanti, per questi nuclei urbani, i quali non potranno esser ulteriormente compromessi*

dall'insediamento di nuove strutture con S.V. superiore a quella suddetta. Mediante concertazione con le organizzazioni imprenditoriali del commercio, le organizzazioni sindacali dei lavoratori, le associazioni dei consumatori e le altre parti sociali interessate, l'Amm.ne Comunale potrà individuare il tessuto consolidato, o parti di esso, come aree sature ai sensi dell'art. 11 del P.I.T., attraverso deliberazione ordinaria di consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

3ter. Il Regolamento Urbanistico individua il tessuto consolidato promiscuo come area satura rispetto a quanto prescritto dall'art. 15 del P.I.T.; in tal senso, il piano delle funzioni, non ammette l'insediamento di nuove strutture commerciali di grandi e medie dimensioni, ciò al fine di non creare nuovi centri attrattori di traffico veicolare, con conseguente innalzamento del livello di emissione di inquinanti, che potrebbero interessare, oltre il tessuto di riferimento, caratterizzato per sua natura da una mixite' di tipologie edilizie destinate alla residenza e ad attività terziarie, alle quali fungono da completamento edifici destinati alla produzione (artigianale o industriale).

4. Per gli edifici appartenenti alle classi 1 e 2 è sempre ammesso il ripristino delle funzioni originarie storiche.

Parte II – Disciplina per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto consolidato, così come definito dall'art. 74 delle presenti Norme vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato. Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali: - Residenza (CR) - Attività Turistico-Ricettive (CTr) - Attività Direzionali (CD) - Attività Commerciali (CC) - Attività di Servizio (CS)

2. ABROGATO.

3. Risulta ammesso il cambio di destinazione d'uso funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e attività turistico-ricettive (CTR) ad attività Direzionali (CD), attività Commerciali (CC), attività di Servizio (CS) fino al raggiungimento di una quota massima pari al 35% della Sul dell'edificio ospitante le funzioni oggetto di cambio di destinazione. Non risultano compatibili con il tessuto consolidato le seguenti categorie di funzioni:

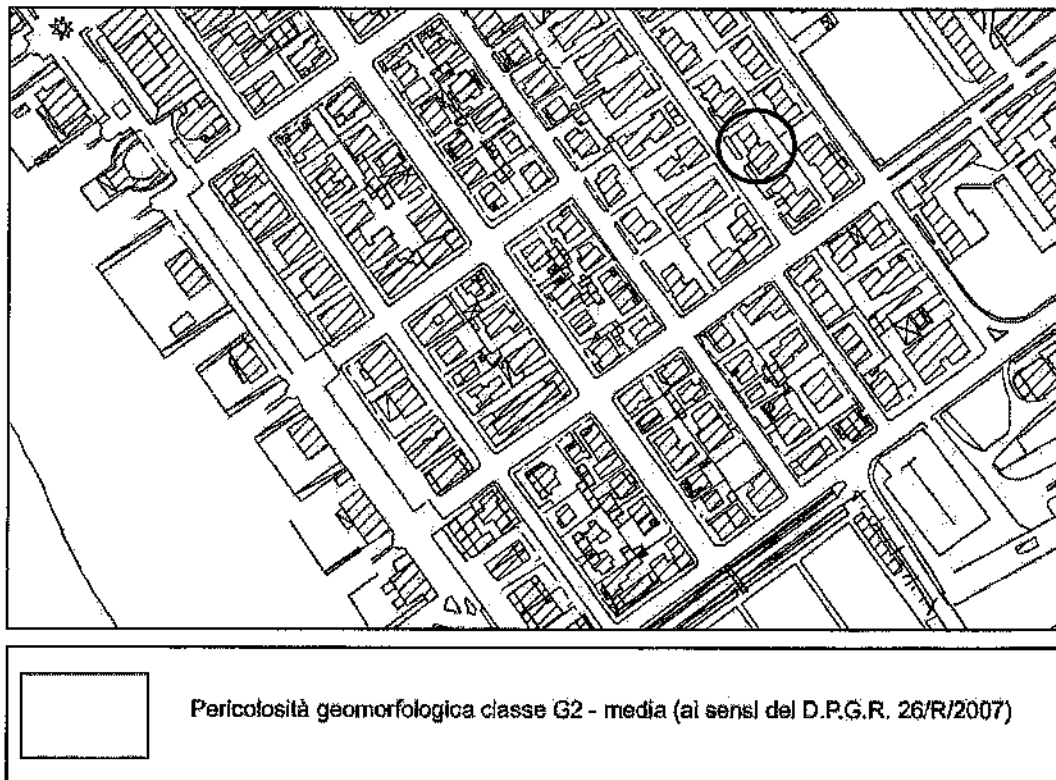


- - Attività Commerciali (CC), limitatamente alle grandi strutture di vendita;
- - Attività di Servizio (CS), limitatamente a Servizi Cimiteriali (CSc) ed impianti tecnologici (Cst1), autolavaggi (CS aut) nei fabbricati (e relative pertinenze) prevalentemente residenziali.
- - Attività Turistico-ricettivo (CTr) limitatamente ai campeggi
- - Attività industriali-artigianali (CI)

3 bis. Per le medie distribuzioni di vendita, aventi una SV superiore a 500 mq, si rinvia a quanto puntualmente previsto nella disciplina dei tessuti (Titolo III, Capo II e III). Mediante variante al Regolamento Urbanistico potranno essere individuate le porzioni di tessuto da ritenersi sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali, in base a studi di settore relativi ad esempio alla viabilità e agli effetti sulle esistenti attività commerciali.

4. Per gli edifici appartenenti alle classi 1, 2, 3 e 4 è sempre ammesso il ripristino delle funzioni storiche.

#### TAVOLA GEO-01a RUC - CARTA DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA



Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

## Classe 2

- (Pericolosità) 1.2 Aree a pericolosità geomorfologica media (G.2)

## Pericolosità

## 1.2 Aree a pericolosità geomorfologica media (G.2)

**1.2.1) F1g (fattibilità geomorfologica senza particolari limitazioni).** È stata assegnata ai seguenti interventi:

- - interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportano un aumento del carico esercitato sul terreno di fondazione, non comportano interventi sulle fondazioni, non comportano scavi e rinterri in prossimità delle opere fondali, non prevedono la realizzazione di nuove superfici o nuovi volumi (di qualsivoglia natura);
- - livellamento del terreno per un volume massimo di 3mc e spessore massimo di 50cm;
- - scavi di larghezza massima di 1m e profondità massime di 1,5m;
- - realizzazione di strutture di sostegno del terreno di altezza massima di 1,5m

In questo caso non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. La relazione geologica, ove necessaria, potrà essere redatta ricorrendo considerazioni di natura geologica, geofisica e geotecnica basate su indagini, da allegare in copia al progetto, già eseguite in prossimità dell'intervento o desunte da studi già compiuti e pubblicati con riferimento alle aree interessate; tali considerazioni sono adeguatamente motivate, giustificate ed argomentate.

**1.2.2) F2g (fattibilità geomorfologica con normali vincoli).** È stata assegnata agli interventi che non rientrano tra quelli indicati nel punto precedente (1.2.1), ovvero:

- - interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano un aumento del carico esercitato sul terreno di fondazione; interventi sulle fondazioni; scavi e rinterri in prossimità delle opere fondali;

- - livellamento del terreno per un volume superiore ai 3mc e spessore massimo maggiore di 50cm;
- - scavi di larghezza massima maggiore di 1m e profondità massime maggiore di 1,5m;
- - realizzazione di strutture di sostegno del terreno di altezza massima maggiore di 1,5m
- - realizzazioni di nuovi manufatti (di qualsivoglia natura).

Sono richieste specifiche indagini geologiche e geologico-tecniche, dirette e/o indirette, finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico del sito e del modello geotecnico del sottosuolo, necessari alla progettazione. I metodi ed i risultati delle indagini realizzate dovranno essere compiutamente esposti e commentati in una relazione geologica ed in una relazione geotecnica, a firma di professionista abilitato iscritto all'Albo; all'interno della relazione geotecnica dovrà essere riportata in modo dettagliato la verifica della capacità portante dei terreni di fondazione e la valutazione relativa ai cedimenti teorici assoluti e differenziali indotti dalle opere in progetto.

Il numero, l'estensione e la tipologia delle indagini dovranno essere opportunamente previsti e programmati dal tecnico incaricato, in funzione dell'opera in progetto e della dimensione dell'area di intervento, e dovranno essere realizzati secondo la normativa vigente all'atto della esecuzione degli stessi. Si sottolinea che la Regione Toscana ha emanato con D.P.G.R. del 9 luglio 2009 n. 36/R il "Regolamento di attuazione dell'articolo 117, commi 1 e 2 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio). Disciplina sulle modalità di svolgimento delle attività di vigilanza e verifica delle opere e delle costruzioni in zone soggette a rischio sismico." con il quale vengono individuate anche la tipologia delle indagini geologiche, geofisiche e geotecniche da allegare al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività all'interno del territorio regionale.

Dal 1° luglio 2009 la progettazione antisismica, per tutte le zone sismiche e per tutte le tipologie di edifici, è regolata esclusivamente dal D.M. 14-01-08 e succ. mod. e integr., nel quale è tuttavia ammesso, per le costruzioni di tipo 1 e 2 e classe d'uso I e II, limitatamente a siti ricadenti in Zona sismica 4 come il territorio comunale di Grosseto, il riferimento, per le opere ed i sistemi

---

*Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728*

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

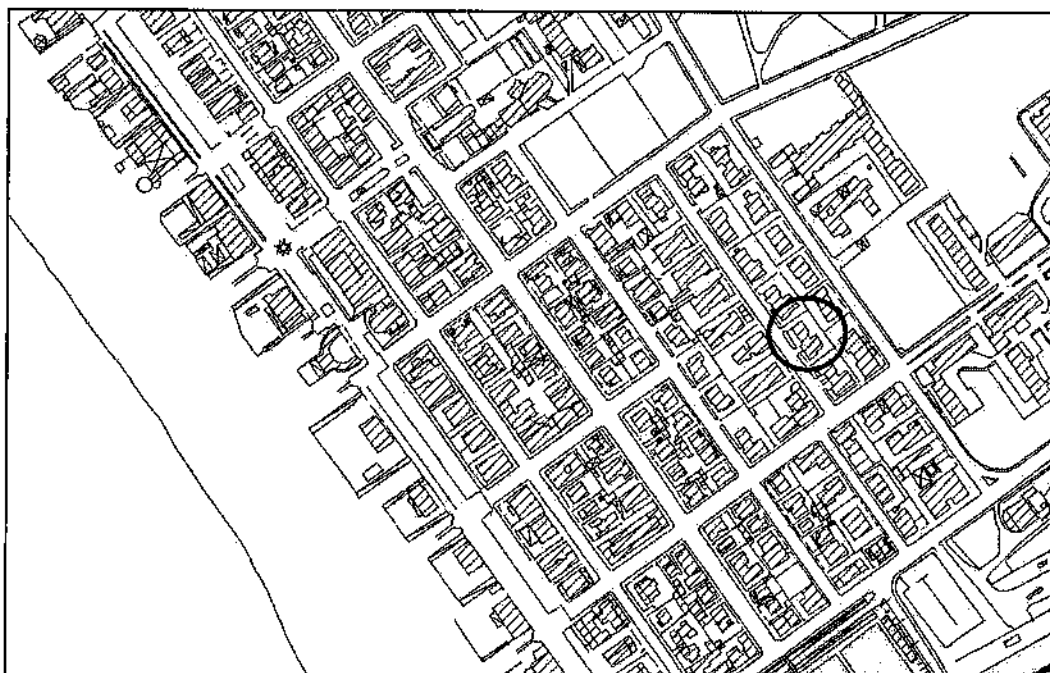
C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

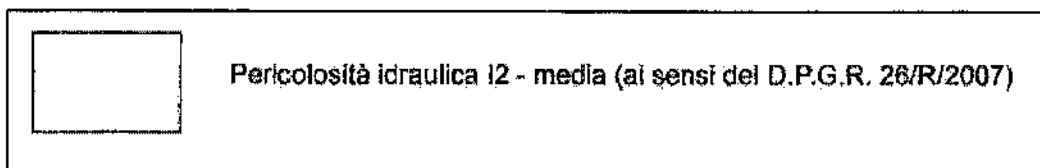
geotecnici, al D.M. 11-03-1988 e relativa c.m. 30483/88. È facoltà del Comune estendere gli approfondimenti sismici menzionati anche ad altre categorie di edifici.

La realizzazione di volumetrie interrato dovrà essere accompagnata dalla descrizione, all'interno della relazione geologica/idrogeologica obbligatoria di supporto, delle indagini volte a definire la soggiacenza minima della falda freatica superficiale all'interno dell'area in esame, nonché delle metodologie utilizzate per escludere eventuali interferenze reciproche tra le acque sotterranee e le opere in progetto (impermeabilizzazioni, tecniche di abbattimento della falda in fase di cantiere, ecc.), nonché da un monitoraggio nel tempo dello stesso livello piezometrico.

In questi casi le verifiche necessarie a comprovare l'assenza di modifiche alle condizioni di stabilità e ai processi geomorfologici esistenti possono essere condotte anche a livello qualitativo, motivando comunque in relazione la validità delle soluzioni progettuali adottate. Solo per gli interventi di una certa entità (valutati caso per caso analizzando i volumi realizzati, le superfici occupate o le movimentazioni di terreno), e che quindi potrebbero influenzare in modo apprezzabile le condizioni geomorfologiche dell'area, si prescrivono verifiche di stabilità del versante condotte a livello quantitativo sulla base delle indagini svolte (geotecniche o geofisiche) sul sito, da eseguirsi a livello di piano urbanistico attuativo o, ove esso non fosse previsto, a livello di progettazione esecutiva delle opere.

#### TAVOLA GEO-02 RUC - CARTA DELLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA





Classe 2

- (Pericolosità) 2.2 Aree a pericolosità idraulica media (I.2)

Pericolosità

2.2 Aree a pericolosità idraulica media (I.2)

**2.2.1) F2i (con normali vincoli)** = è stata assegnata per tutti quegli interventi ricadenti in aree di fondovalle in posizione di sicurezza idraulica e che non sono mai stati interessati da fenomeni di esondazione o ristagno indicati nella Carta della Pericolosità Idraulica del R.U. come a "pericolosità idraulica media". Nessuna limitazione e/o prescrizione di carattere idraulico. Dovrà essere comunque adeguatamente descritta, in apposito studio redatto in fase di piano attuativo o di intervento diretto, la situazione morfologica dell'area di intervento con particolare riferimento alle distanze e al dislivello esistente con gli eventuali corsi d'acqua vicini, oltre che la situazione di drenaggio complessiva.

**Di seguito si riportano le tavole ed uno stralcio del Piano Strutturale ADOTTATO:**

<b>Normativa vigente sull'area</b>	
<b>Pericolosità geologica</b>	<b>G.2*: Pericolosità geologica media. (aree prive di criticità geomorfologiche ma ricadenti su terreni potenzialmente scadenti da un punto di vista geotecnico, quali dune e depositi palustri/lagunari. Per queste aree si prescrive di prestare la massima attenzione in fase di progettazione in termini di indagini geognostiche da effettuarsi, ai sensi del DPGR 36/R2009 e NTC2018, al fine di definire la fondazione più idoneo all'intervento di progetto per garantire la massima stabilità al progetto medesimo)</b>

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

### **Pericolosità geologica**

- **Art. 42 Definizione delle aree a pericolosità geologica**
- **Art. 43 Disciplina degli ambiti territoriali relativa alla pericolosità geologica**

*G.2\*: Pericolosità geologica media. (aree prive di criticità geomorfologiche ma ricadenti su terreni potenzialmente scadenti da un punto di vista geotecnico, quali dune e depositi palustri/lagunari. Per queste aree si prescrive di prestare la massima attenzione in fase di progettazione in termini di indagini geognostiche da effettuarsi, ai sensi del DPGR 36/R2009 e NTC2018, al fine di definire la fondazione più idoneo all'intervento di progetto per garantire la massima stabilità al progetto medesimo)*

#### **Art. 42 Definizione delle aree a pericolosità geologica**

*Il territorio comunale di Grosseto è stato suddiviso in classi di pericolosità geologica ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020. Le classi individuate sono le seguenti (punto C.1. dell'Allegato A del D.G.R. n.31 del 20/01/2020 "Direttive tecniche per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche"):*

- *Pericolosità geologica molto elevata (G.4): aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo. Nel Comune di Grosseto la pericolosità geologica molto elevata (G.4) è stata assegnata, come da normativa vigente, alle frane attive, alle aree a franosità diffusa attive (settori Nord-Est e Sud-Est del territorio comunale) e al sinkhole del Bottegone. Per quanto riguarda le frane attive e localmente anche per le aree a franosità diffusa sono state assegnati dei buffer di sicurezza racchiudenti le possibili aree di influenza del processo geomorfologico in atto. In particolare, il buffer è stato definitivo, in prima analisi, su un valore di 20 m. Per l'area di sinkhole della zona del Bottegone che è stato definito su base LIDAR e fotointerpretazione è stato assegnato un buffer di pericolosità geologica molto elevata (G.4) di circa 50 m.*
- *Pericolosità geologica elevata (G.3): aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi. Nel Comune di Grosseto la*

---

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

*pericolosità geologica elevata (G.3) è stata assegnata, come da normativa vigente, alle frane quiescenti, alle scarpate d'erosione, alle aree soggette ad intensi fenomeni erosivi (aree interessate da erosione superficiale diffusa), ai corpi detritici (depositi di versante e depositi eluvio-colluviali) poste su pendenze superiori a 15°, alle aree collinari con pendenze dei versanti superiori al 35%, ai sinkhole e alle doline che non presentano segni di attività recenti, alle aree paludose di costa e a alle aree interessate dalla presenza di terreni di riporto rilevanti. Ad alcune forme geomorfologiche sono state assegnati dei buffer di sicurezza racchiudenti le possibili aree di influenza del processo geomorfologico in atto. In particolare:*

*- scarpate d'erosione, falesie e litorali sabbiosi in erosione: buffer di 10 m*

*- frane quiescenti: buffer di 20 m*

*• Pericolosità geologica media (G.2): aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi. Nel Comune di Grosseto la pericolosità geologica media (G.2) è assegnata ha tutte le porzioni territorio non interessate dalle classi G.3 e G.4 descritte sopra.*

*Il quadro delle pericolosità geologiche definite ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020 per il P.S. costituisce proposta di aggiornamento delle cartografie di pericolosità da frana del Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) a cura dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.*

*A seguito di parere dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale il P.S. recepisce le modifiche indicate dal Distretto allineando le proprie mappe di quadro conoscitivo alle cartografie di P.A.I. per i tematismi di interesse per il Distretto.*

#### **Art. 43 Disciplina degli ambiti territoriali relativa alla pericolosità geologica**

*I criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici sono normati al punto 3.2 dell'allegato A del D.P.R. n.31 del 20/01/2020 a cui si rimanda per i dettagli. Sono valide altresì le norme del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) Bacini Regionali Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone facente capo all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale con particolare riferimento al Titolo III e agli articoli 13 e 14.*

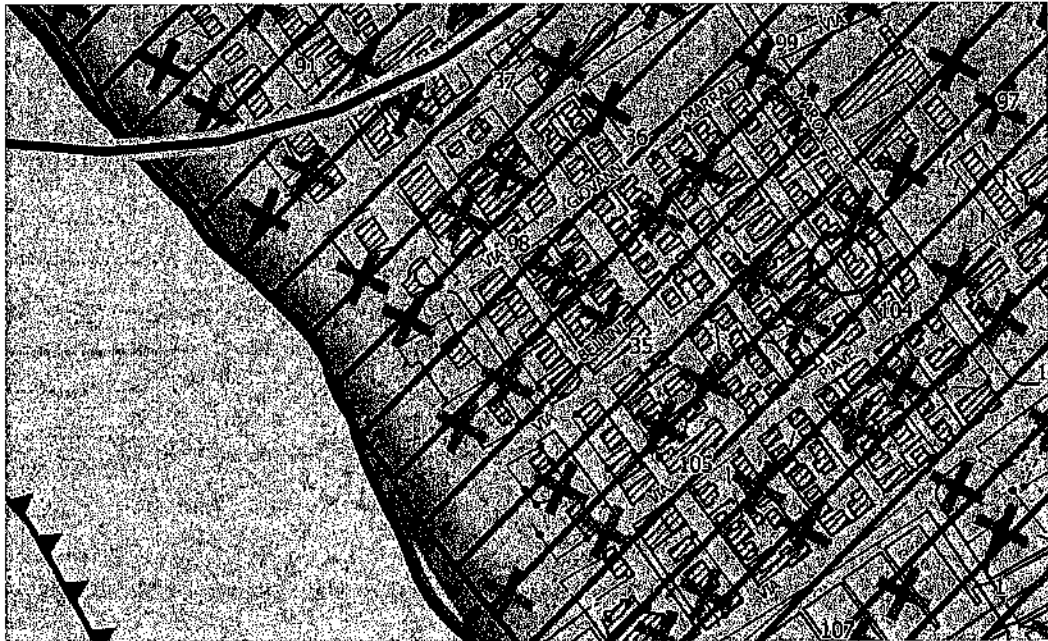
Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)


C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Si rimanda al P.O. per la definizione di dettaglio dei criteri di fattibilità per le aree di trasformazione oggetto di specifica scheda di fattibilità e per tutti gli altri interventi definiti dalla casistica comunale, nuovi o sul patrimonio edilizio esistente.


**TAVOLA ST 01 - Invariante I: i caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici**



**Sistema idrico**

 Aree di bonifica idraulica

**Classi di Intrusione salina**

 IS 1 - Impatto alto

**Sistema costiero**

 Costa bassa e sistema dunale

**Sistemi morfogenetici**

CDC: Costa a dune cordoni

<b>Normativa vigente sull'area</b>	
Sistema idrico	Bonifica idraulica
Classi di intrusione salina	IS 1- Impatto alto
Sistema costiero	Costa bassa e sistema dunale
Sistemi morfogenetici	CDC: Costa a dune cordoni



**Sistema idrico**

- Art. 23 INVARIANTE STRUTTURALE I - I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

**Bonifica idraulica****Classi di intrusione salina**

- Art. 23 INVARIANTE STRUTTURALE I - I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

**IS 1- Impatto alto****Sistema costiero**

- Art. 23 INVARIANTE STRUTTURALE I - I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

**Costa bassa e sistema dunale****Sistemi morfogenetici**

- Art. 23 INVARIANTE STRUTTURALE I - I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

**CDC: Costa a dune cordoni****Art. 23 INVARIANTE STRUTTURALE I - I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici****1. Disciplina e obiettivi generali**

L'invariante strutturale I comprende i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana.

Gli elementi che strutturano l'invariante e le relazioni con i paesaggi antropici sono: il sistema delle acque superficiali e profonde, le strutture geologiche, litologiche e pedologiche, la dinamica geomorfologica, i caratteri morfologici del suolo.

L'invariante I è rappresentata nell'elaborato ST\_01.

L'obiettivo generale definito dal P.I.T. / P.P.R. per l'invariante strutturale di cui al presente articolo è l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici.

Il Piano Strutturale recepisce le disposizioni di cui all'art. 7 della Disciplina del P.I.T. / P.P.R. volte a perseguire:

- a) la stabilità e sicurezza dei bacini idrografici, evitando alterazioni negative dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra fiumi, insediamenti e infrastrutture;

- b) il contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate e promuovendo un'agricoltura economicamente e ambientalmente sostenibile orientata all'utilizzo di tecniche colturali che non accentuino l'erosione;
- c) la salvaguardia delle risorse idriche, attraverso la prevenzione di quelle alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime;
- d) la protezione di elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, unitamente alle aree di margine e ai bacini neogenici, evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale;
- e) il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino.

## **2. Il sistema idrografico**

L'art. 16 della Disciplina del P.I.T./P.P.R. riconosce il sistema idrografico composto da fiumi, torrenti, corsi d'acqua nei suoi elementi biotici, abiotici e paesaggistici quale componente strutturale di primaria importanza per il territorio regionale e risorsa strategica per il suo sviluppo sostenibile, definendo al riguardo - fatte salve le disposizioni di cui alla pianificazione di bacino, alle norme in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua - i seguenti obiettivi:

- a) conservare e migliorare i caratteri di naturalità degli alvei, delle sponde, dei contesti fluviali, delle aree di pertinenza fluviale, come riconosciute dalla pianificazione di bacino;
- b) salvaguardare i livelli di qualità e il buon regime delle acque, con particolare riferimento al mantenimento del Deflusso Minimo Vitale (DMV), al trasporto solido, alle aree di divagazione dell'alveo e a quelle necessarie alla sua manutenzione e accessibilità;
- c) tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri morfologici, storico-insediativi, percettivi e identitari dei contesti fluviali;
- d) conservare e valorizzare i servizi ecosistemici offerti dagli ambienti fluviali, anche migliorando la qualità delle formazioni vegetali ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua (mantenimento del continuum fluviale).

*Ai sensi dell'art. 16 della Disciplina del P.I.T./P.P.R. il Piano Operativo e i correlati atti di governo del territorio dovranno rispettare le seguenti direttive:*

- *tutelare la qualità delle acque e degli ecosistemi*
- *garantire la qualità dei caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti con particolare riguardo ai paleoalvei e alle aree di divagazione storica dei corpi idrici principali nonché agli aspetti storico-culturali del paesaggio fluviale;*
- *evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle aree di pertinenza fluviale;*
- *garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi identitari dei paesaggi fluviali;*
- *promuovere forme di fruizione sostenibile delle aree fluviali, con particolare riguardo al Fiume Ombrone, anche attraverso la creazione di punti di sosta e percorsi di mobilità dolce;*
- *migliorare la qualità ecosistemica complessiva anche mediante interventi di ricostituzione della vegetazione ripariale.*

### **3. Tipi fisiografici e sistemi morfogenetici**

*Il PS riconosce nel territorio comunale, in coerenza con l'“Abaco delle Invarianti Strutturali” del PIT/PPR, Invariante 1, i seguenti tipi fisiografici con i relativi sistemi morfogenetici e le indicazioni per le azioni, che si riportano in sintesi per ogni singolo Sistema morfogenetico.*

*Tipo fisiografico della COSTA comprendente i seguenti tipi sistemi morfogenetici:*

#### *Costa a dune cordoni CDC*

*Sono le dune propriamente dette, le barre sottomarine emerse in seguito a sollevamento (cordoni), le depressioni lineari intercalate tra le dune e i cordoni, talvolta con aree palustri; le spiagge.*

*Indicazioni per le azioni:*

- *salvaguardare la trasmissione di acque di pioggia alle falde superficiali, tipica di questo sistema, come contributo alla prevenzione delle intrusioni saline prevenendo l'impermeabilizzazione delle superfici;*
- *controllare e contenere i fenomeni di erosione;*
- *individuare equilibri sostenibili tra conservazione e fruizione delle spiagge e dei cordoni dunali*

#### *Depressioni retrodunali DER*

*Pianure leggermente depresse; frequenti ed estesi corpi idrici e aree palustri; estesi e densi sistemi di bonifica idraulica, in qualche caso anche con sollevamento artificiale.*

---

*Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728*

*E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)*

*C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531*

*Indicazioni per le azioni:*

- *mantenere e preservare i sistemi di bonifica idraulica;*
- *evitare l'eccessivo abbassamento del livello della falda acquifera;*
- *valutare la possibilità di espandere le aree umide, a spese di aree bonificate la cui conservazione implichi eccessivi abbassamenti della falda;*
- *regolamentare l'immissione di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante nelle aree umide di valore naturalistico.*

*Tipo fisiografico delle PIANURE e FONDOVALLE comprendente i seguenti sistemi morfogenetici:*

*Bacini di esondazione BES*

*Bacini depressi, a pendenze minime e non percepibili direttamente; queste aree possiedono un denso sistema di drenaggio assistito, costituito soprattutto da opere minori e realizzato nel corso dei secoli per poter utilizzare le superfici; l'idrografia naturale non è più visibile. Gli insediamenti storici sono comunque rari e concentrati lungo le principali vie di comunicazione.*

*Indicazioni per le azioni:*

- *limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;*
- *mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;*
- *regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema di drenaggio coinvolga aree umide di valore naturalistico.*

*Pianura pensile PPE*

*Argini naturali, talvolta formati lungo corsi imposti artificialmente, dossi alluvionali di pianura che marciano corsi abbandonati; presenza di grandi canali di drenaggio artificiali.*

*Indicazioni per le azioni*

- *limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;*
- *mantenere e ripristinare le reti di drenaggio superficiale.*

*Fondovalle FON*

*Pianura indifferenziata: fondovalle dell'Ombrone.*

*Indicazioni per le azioni*

- *limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.*

*Alta pianura ALP*

*Conoidi alluvionali, terrazzi fluviali: conoide di Grosseto.*

*Indicazioni per le azioni*

- *limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.*

*Tipo fisiografico del MARGINE comprendente i seguenti sistemi morfogenetici:*

*Margine MAR*

*Conoidi alluvionali terrazzate e terrazzi alluvionali alti: Maremma Grossetana (pianura di Alberese)*

*Indicazioni per le azioni:*

- *limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;*
- *evitare estesi rimodellamenti delle morfologie;*
- *favorire una gestione agricola che tenga conto dello scarso potenziale naturale dei suoli e della necessità di tutela delle falde acquifere;*
- *limitare i rimodellamenti della topografia associati agli impianti di colture intensive.*

*Margine inferiore MARI*

*Conoidi alluvionali terrazzate e terrazzi alluvionali dei più bassi ordini non esondabili da eventi eccezionali: pianura a nord di Grosseto, ai piedi del Monte Leoní.*

*Indicazioni per le azioni:*

- *contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici.*

*Tipo fisiografico della COLLINA comprendente i seguenti sistemi morfogenetici:*

*Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane CTVD*

*Forme caratteristiche: crinali ampi; versanti da dolci a mediamente ripidi, reticolo idrografico angolare (pendici Monte Rosaio a nord-est).*

*Indicazioni per le azioni:*

- *limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale;*
- *evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti.*

*Collina Calcarea Cca*

*Versanti ripidi, convessi; sommità dolci e punteggiate da grandi depressioni carsiche, frequenti anche sui versanti; reticolo idrografico denso (colline di Batignano e di Poggio Moscona).*

**Indicazioni per le azioni:**

- *salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche anche limitando l'impermeabilizzazione del suolo e l'espansione degli insediamenti;*
- *perseguire la compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica nell'attività estrattiva e nei relativi piani di ripristino.*

**Collina su terreni silicei del basamento CSB**

*Rilievi antiformali e sinformi, emersi da lungo tempo e fortemente modellati, ma interessati da modesti sollevamenti, soprattutto differenziali, recenti: zona collinare a nord, rilievi del Monte Leoni.*

**Indicazioni per le azioni:**

- *tutelare le coperture forestali con un'utilizzazione sostenibile, per prevenire maggiori deflussi superficiali e incrementare il valore ecologico.*

**4. Piano Regionale Cave**

*Il Piano Cave della Regione Toscana (PRC) di cui all'art.6 della Legge Regionale 35/15 è stato approvato dal Consiglio Regionale con Deliberazione n. 47/2020.*

*Nel Comune di Grosseto sono presenti i seguenti siti individuati dal Piano Regionale Cave:*

- **Giacimenti**

*I giacimenti, individuati ai sensi dell'art. 8 della Disciplina del PRC, costituiscono invariati strutturali ai sensi dell'articolo 5 della L.R. 65/2014; le relative prescrizioni dell'art.9 della Disciplina del PRC sono dirette a garantire la gestione sostenibile della risorsa ed hanno effetto prescrittivo nei confronti degli atti di governo del territorio comunali ai sensi del dell'articolo 7, comma 3 della L.R. 35/2015.*

- **Giacimenti Potenziali**

*I giacimenti potenziali, individuati ai sensi dell'art. 8 della Disciplina del PRC, non hanno effetto prescrittivo e sono porzioni di suolo o sottosuolo che, in relazione agli aspetti paesaggistici, naturalistico-ambientali, geologici, infrastrutturali, socio-economici, ai fini di una valutazione sulle effettive caratteristiche e potenzialità per essere individuate come giacimento, necessitano di un maggiore approfondimento da sviluppare al livello della pianificazione locale. Le effettive caratteristiche e potenzialità di tali siti, per essere individuati come giacimento, saranno oggetto di approfondimento da sviluppare nel POC.*

- *Siti di probabile interesse per il reperimento di materiale ornamentale storico*  
*Sono individuati ai sensi dell'art. 32 della Disciplina del PRC.*

Ai sensi del "CAPO IV - Tutela dei materiali ornamentali storici" della Disciplina del PRC (elaborato PR 02) i siti di reperimento di materiale ornamentale storico rappresentano una risorsa da tutelare sia per la loro valenza territoriale, ambientale e paesaggistica, sia per il reperimento dei materiali unici, indispensabili per il restauro, la manutenzione e la conservazione di monumenti e di opere pubbliche o per interventi prescritti dalle competenti Soprintendenze.

• Siti inattivi

I siti inattivi sono individuati sulla base della ricognizione dei siti inattivi di cui all'elaborato "QC10-Siti inattivi" del PRC e sono soggetti all'Articolo 31 - Siti estrattivi dismessi" della Disciplina del PRC.

I Piano Operativo individuerà i siti estrattivi dismessi ai sensi della L.R. 35/2015, che, in base alle loro caratteristiche morfologiche, di stabilità, di inserimento ambientale e paesaggistico, necessitano di interventi di recupero e di riqualificazione ambientale.

**5. Valutazione paesaggistica delle attività estrattive**

Le attività estrattive sono inoltre soggette all'All. 4 del PIT/PPR "Linee guida per la valutazione paesaggistica delle attività estrattive", che dispone che "I progetti delle nuove attività estrattive e delle loro varianti di carattere sostanziale, di cui all'art. 17 comma 2 della Disciplina [del PIT con valenza di Piano Paesaggistico], devono contenere approfondimenti conoscitivi necessari alla verifica di compatibilità con i valori (statutari/patrimoniali) espressi dal territorio riconosciuti dalle elaborazioni del Piano."

Ai fini della valutazione paesaggistica delle attività estrattive svolta nell'ambito del procedimento autorizzativo devono essere:

- a) verificata la corretta individuazione del contesto paesaggistico dell'intervento;
- b) verificata la corretta individuazione degli effetti paesaggistici;
- c) valutata la corretta individuazione degli effetti cumulativi sul paesaggio determinati dagli interventi proposti e dalla presenza di più attività estrattive contigue o vicine, nonché di infrastrutture, impianti di trasformazione e manufatti ad esse connessi;
- d) valutate le motivazioni delle soluzioni progettuali proposte in riferimento a:

- le caratteristiche valoriali o di degrado del contesto con particolare riferimento ai nodi primari e secondari forestali della Rete Ecologica Regionale e alle aree





*E' necessario il mantenimento dei caratteri identitari che qualificano i geositi con specifico riferimento al contesto naturale e ambientale.*

*Sono consentiti gli usi finalizzati alla tutela ed alla valorizzazione per scopi di carattere culturale, didattico/scientifico, socio-economico e di sviluppo del geoturismo sostenibile. A tal riguardo, in caso di valutazioni di compatibilità degli interventi di trasformazione territoriale, si deve fare riferimento ai contenuti di ciascuna "scheda tecnico/descrittiva" ed in particolare al paragrafo E) "Indirizzi per la tutela e la valorizzazione" di cui all'allegato allo Statuto del PTCP citato.*

### **7. Sistema costiero e intrusione salina**

*Il sistema costiero e l'intrusione salina sono elementi di tutela riconosciuti dal PTCP di Grosseto.*

*I litorali marini e il loro immediato entroterra, in quanto supporto vulnerabile di valori ambientali e naturali insostituibili, costituiscono elementi primari per la conservazione degli equilibri ecologici, idrogeologici, morfologici e vegetazionali.*

*Nell'ambito della costa bassa litoranea marina, il sistema dunale è caratterizzato da una struttura complessa costituita dall'integrazione dei caratteri geomorfologici e vegetazionali.*

*Sono inoltre rappresentati i processi erosivi lungo il litorale costiero, che indicano le principali condizioni di vulnerabilità territoriale, e le aree interessate da processi di salinizzazione delle acque sotterranee litoranee che derivano dal quadro conoscitivo del Piano di Gestione delle Acque dell'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale.*

*In tali aree i prelievi idrici o gli incrementi di emungimenti sono soggetti alle disposizioni contenute nel Piano di Gestione stesso.*

### **8. Sistema idrico**

*Il riconoscimento del sistema idrico si avvale del QC del PTCP.*

*Le risorse idrotermali fanno riferimento ai principali ambiti di presenza e reperimento delle stesse, ovvero laddove sono presenti sorgenti termali e pozzi finalizzati all'estrazione di acque calde per usi termali e/o termominerali.*

*Le aree di bonifica idraulica corrispondono ai territori con depositi alluvionali di pianura e di fondovalle che furono oggetto di profonde modificazioni morfologiche e del reticolo idraulico in seguito agli interventi di bonifica idraulica 8/900esca. I segni sono visibili nelle deviazioni artificiali dei fiumi e fossi di scolo, spesso pensili sul piano di campagna, nei deflussi artificiali delle acque chiuse e nell'ordine geometrico dei campi di nuovo impianto (seminativi rettangolari, stretti e lunghi, con piantate sui lati lunghi e rete scolante gerarchizzata di fossi e*

capifossi); nonché nella fitta rete di manufatti e opere idrauliche risultanti dall'attuazione di specifici Piani di Bonifica Idraulica.

La bonifica dei piani e l'introduzione del sistema di fattoria (appoderamento rado lungo la viabilità rurale già esistente), nonché i successivi interventi correlati alla Riforma Fondiaria dell'Ente Maremma degli anni '50 del XX sec., hanno caratterizzato il "disegno del suolo" in ampie parti del territorio comunale, in cui lo sviluppo dell'insediamento sparso si concretizza nella scansione regolare dell'appoderamento, dei centri di servizio e dei borghi.

### **9. ZPA - Zone di protezione ambientale delle concessioni di acqua termominerale**

Le ZPA sono le "Zone di protezione ambientale delle concessioni di acqua termominerale".

E' obiettivo statutario del P.S., in coerenza con il PTCP, la tutela della risorsa mediante l'adozione di principi e regole d'uso orientate alla sostenibilità delle trasformazioni territoriali previste negli atti di governo e negli interventi sul territorio in genere.

L'art. 10.3 della Disciplina del PTCP (ai sensi dell'articolo 18 comma 3 della L.R. 27 luglio 2004, n. 38 'Norme per la disciplina della ricerca, della coltivazione e dell'utilizzazione delle acque minerali, di sorgente e termali') contiene:

- Obiettivi e criteri generali per i prelievi della risorsa all'interno delle ZPA
- Prescrizioni da rispettare ai fini della tutela della risorsa all'interno delle ZPA
- Tutela e regole d'uso per la pianificazione delle trasformazioni territoriali degli atti di governo nelle ZPA

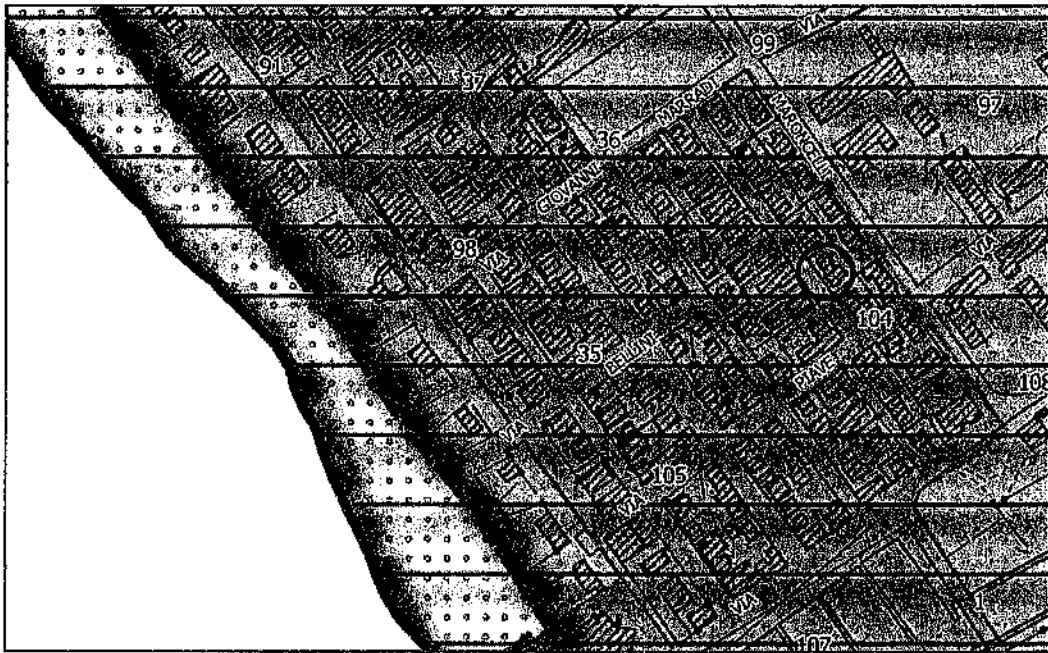
Il PTCP prevede che i Comuni eseguano la verifica di compatibilità ai contenuti della sua disciplina per le ZPA per tutti gli interventi di trasformazione che comportano aumento del carico urbanistico ed uso del suolo, previsti dai Piani Operativi e loro Varianti (nell'ambito della VAS e delle indagini geologiche). Il Comune assicura la partecipazione degli altri soggetti pubblici coinvolti, (ovvero nel caso che il comune che ha rilasciato la concessione sia diverso da quello che esegue la verifica di compatibilità in argomento) attraverso gli istituti di partecipazione previsti dalla Lrt 65/2014 e Lrt n.10/2010. I Comuni, sulla base degli esiti della verifica di cui sopra, definiscono, per le successive fasi di progettazione/autorizzazione le condizioni di fattibilità degli interventi di trasformazione territoriale e per gli altri usi del territorio.

Per le valutazioni e le verifiche i comuni faranno riferimento agli elaborati grafici di Vulnerabilità idrogeologica contenuti negli studi allegati alle concessioni

*rilasciate dall'Ente competente ai fini dell'uso di acque minerali, di sorgente e termali. Per le stesse verifiche potranno essere utilizzati gli aggiornamenti contenuti dei quadri conoscitivi degli atti di governo del territorio dei comuni ed ogni altra elaborazione prodotta in tema di vulnerabilità idrogeologica.*

*Per la definizione delle Aree di Valorizzazione Ambientale di cui all'art.19 della LRT 38/2004, i comuni faranno riferimento ai contenuti della presente disciplina provinciale.*

**TAVOLA ST 02 - RETE ECOLOGICA**



**ELEMENTI FUNZIONALI DELLA RETE ECOLOGICA**

 Area critica

**AREE ED ELEMENTI AD ELEVATA ARTIFICIALIZZAZIONE**

 Aree urbanizzate a bassa permeabilita' ecologica

<b>Normativa vigente sull'area</b>	
Elementi funzionali della rete ecologica	Area critica
	Aree ed elementi ad elevata artificializzazione
Elementi strutturali della rete ecologica	Aree urbanizzate a bassa permeabilità ecologica

**Elementi funzionali della rete ecologica**

- Art. 24 INVARIANTE STRUTTURALE II - I caratteri ecosistemici del paesaggio

**Area critica****Aree ed elementi ad elevata artificializzazione****Elementi strutturali della rete ecologica**

- Art. 24 INVARIANTE STRUTTURALE II - I caratteri ecosistemici del paesaggio

**Aree urbanizzate a bassa permeabilità ecologica****Art. 24 INVARIANTE STRUTTURALE II - I caratteri ecosistemici del paesaggio****1. Disciplina e obiettivi generali**

L'Invariante strutturale II "I caratteri ecosistemici del paesaggio" è costituita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico che connotano gli ambiti naturali, seminaturali e antropici presenti nel territorio comunale.

L'invariante strutturale II comprende i caratteri ecosistemici del paesaggio che costituiscono la struttura biotica dei paesaggi toscani e definiscono nel loro insieme un ricco ecomosaico, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo agricolo di pianura o collinari.

A tali elementi dominanti, e in particolare a quelli agricoli collinari, e agli altri ecosistemi forestali, costieri (dunali e rupestri), fluviali e lacustri/palustri cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici.

L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 8 della Disciplina del P.I.T./P.P.R., è l'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle

sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.

L'Invariante II è rappresentata nell'elaborato ST\_02.

Il Piano Strutturale stabilisce che il Piano Operativo individuerà regole ai fini della tutela degli ecosistemi che garantiscano:

- a) il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali interne e dei territori costieri;
- b) il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali;
- c) il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali;
- d) la tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario;
- e) la strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale.
- f) tutela degli ecosistemi dunali e riqualificazione di quelli degradati. Miglioramento dei livelli di compatibilità ambientale e mitigazione degli impatti delle strutture turistiche e dei processi di erosione costiera, con particolare riferimento alle aree classificate come "corridoi ecologici costieri da riqualificare" e alle "aree critiche";
- g) contenimento del consumo di suolo e dei processi di conurbazione, con particolare riferimento alla pianura agricola circostante il centro abitato di Grosseto e l'area costiera di Marina di Grosseto (entrambe Aree critiche per la funzionalità della rete ecologica). Mantenimento dei varchi inedificati ("varchi a rischio"), con particolare riferimento al territorio periurbano di Grosseto e degli attuali livelli di permeabilità ecologica del territorio rurale. Miglioramento della capacità di resilienza dei sistemi insediativi ai cambiamenti climatici e valorizzazione dei servizi ecosistemici offerti dal sistema del verde e dalle aree agricole urbane e periurbane;
- h) miglioramento dei livelli di qualità delle acque del Fiume Ombrone e dei livelli di permeabilità ecologica delle "Aree di contesto fluviale", già individuate come "Corridoio agricolo perfluviale" e come "Corridoio fluviale da riqualificare" nell'ambito della rete ecologica comunale. Tutela, gestione sostenibile ed ampliamento delle formazioni arboree ripariali e planiziali.



mosaici più aperti di macchia/gariga. Piccole superfici del Morfotipo sono interessate da boschi di latifoglie (cerrete), presenti negli impluvi e nelle esposizioni settentrionali dei rilievi calcarei, mentre estese porzioni dei versanti meridionale del Poggio Moscona vedono la presenza di macchie rade con ginepro fenicio in mosaico con garighe e prati aridi.

Il Morfotipo ospita diversi habitat di interesse comunitario, con particolare riferimento al 9340 (Foreste a *Quercus ilex*) esteso nei versanti settentrionali del morfotipo e al 5210 (Matorral arborescenti di *Junipers* sp.). Nell'ambito del morfotipo sono comprese anche formazioni arbustive e prati aridi oggetto di ricolonizzazione arbustiva (soprattutto nel pianoro sommitale di Poggio di Roselle), ove si localizzano habitat di interesse, soprattutto in quanto localizzati su suoli calcarei (ad es. 6210, 6220, 6310). Il valore naturalistico del Morfotipo è legato al complessivo sistema calcareo dei poggi interni (vere isole fossili), ma vede nei mosaici di macchie a ginepro fenicio e garighe/praterie aride, un elemento di eccellenza caratterizzato anche da specie di interesse conservazionistico.

L'importanza dell'area è dimostrata dal suo riconoscimento quale sito della Rete Natura 2000, e in particolare quale ZSC Poggio di Moscona. Relativamente alla funzionalità ecologica il morfotipo vede le formazioni forestali più mature (leccete ad esposizione settentrionale) classificate, nell'ambito della rete ecologica comunale, come "Aree forestali ad elevata qualità e continuità ecologica con funzione di nodo"; le restanti unità forestali assolvono invece a funzioni di matrice di collegamento.

Al Morfotipo e ai suoi elementi si applicano i seguenti obiettivi, direttive e regole di utilizzazione, manutenzione e riproduzione:

- Miglioramento della qualità e maturità delle formazioni forestali, anche attraverso il miglioramento della gestione selvicolturale;
- Valorizzazione degli importanti valori archeologici dell'area di Roselle coerentemente con la tutela dei valori naturalistici e le emergenze del Sito Natura 2000, ed in particolare con la conservazione dei boschi maturi presenti lungo la strada di accesso all'area archeologica (Via dei Ruderer).
- Riqualificazione dei siti estrattivi abbandonati, evitando nuove aperture o ampliamenti di bacini esistenti, e mitigazione dell'effetto di barriera ecologica realizzato dall'asse stradale della SI-GR.
- Realizzazione interventi di prevenzione degli incendi estivi.

- *Contenimento delle popolazioni di ungulati e dei danni provocati agli habitat e alle specie animali e vegetali di interesse.*
- *Tutela degli ecosistemi degli impluvi del reticolo idrografico minore.*
- *Tutela e gestione attiva del Sito Natura 2000 e conservazione dei suoi elementi di valore.*
- *Tutela degli ecosistemi degli impluvi del reticolo idrografico minore evitando interventi selvicolturali in una fascia minima di 10 m dalle sponde.*
- *Tutela e valorizzazione dei servizi ecosistemici offerti dai paesaggi forestali.*
- *Riconoscimento e tutela delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio quali: leccete, boschi di latifoglie a prevalenza di specie quercine.*

***Boschi di sclerofille e mosaici di macchie/garighe dei rilievi calcarei costieri***

*In stretta connessione ecologica con l'unità precedente, il presente Morfotipo ne costituisce l'aspetto più costiero, comprendendo caratteristici mosaici di leccete, macchie alte di sclerofille, macchie basse e garighe, anche con relittuali pratelli mediterranei, su rilievi calcarei costieri. Anche in questo caso la natura calcarea del substrato geologico (Calcarea Massiccio e secondariamente Calcarea cavernoso) e del suolo (suoli basici) caratterizza fortemente la vegetazione presente.*

*Il Morfotipo si estende quindi, per circa 1424 ettari, sui rilievi calcarei dei Monti dell'Uccellina, nell'ambito del Parco Regionale della Maremma, a comprendere anche l'adiacente Poggio Macchiese, caratterizzato anche da formazioni arboree di latifoglie.*

*Le matrici forestali più continue risultano presenti nei versanti interni dei Monti dell'Uccellina, con dominanza dei boschi e delle macchie di leccio, ma con presenza anche di boschi misti di sclerofille e latifoglie, di sugherete (su limitati affioramenti di Verrucano al limite orientale del rilievo), di boschi di forra a dominanza di alloro e di boschi di latifoglie presenti negli impluvi freschi, con *Fraxinus ornus*, *Quercus cerris*, *Ostrya carpinifolia*, *Acer sp.pl.* I versanti costieri dei Monti dell'Uccellina sono invece interessati da mosaici di stadi di degradazione dei boschi di sclerofille, con macchie basse, macchie a ginepro fenicio, garighe a rosmarino, cisti (*Cistus monspeliensis*, *Cistus salvifolius*), fillirea *Phyllirea angustifolia*, erica *Erica arborea*, ecc. e praterie aride con *Ampelodesmos mauritanicus*, oltre a pratelli mediterranei annui.*

*Il morfotipo presenta quindi elevatissimi valori naturalistici, con la presenza di numerosi habitat di interesse comunitario dei boschi di sclerofille (Cod. 9340, 9330), dei boschi di forra con alloro (Cod. 5230\*), ma soprattutto con gli*



*importanti mosaici dei versanti costieri dei Monti dell'Uccellina, con Matorral arborescenti di Juniperus spp. (Cod.5210), Arbusteti termo-mediterranei e pre-desertici (Cod. 5330), Percorsi substeppici di graminacee e piante annue dei Thero-Brachypodietea (Cod. 6220\*) e Stagni temporanei mediterranei (Cod. 3170\*), caratterizzati anche da importanti valori floristici (ad es. Centaurea paniculata ssp. cosana, Micromeria graeca ssp tenuifolia, Ruscus aculeatus, ecc.) e faunistici. Di particolare valore risulta inoltre il complessivo paesaggio carsico costiero, con numerosi siti ipogei e grotte, anche classificabili come habitat di interesse comunitario.*

*Relativamente alla funzionalità ecologica il morfotipo vede una sua prevalente connotazione quale "Aree forestali ad elevata qualità e continuità ecologica con funzione di nodo" nell'ambito della rete ecologica comunale.*

*Al Morfotipo e ai suoi elementi si applicano i seguenti obiettivi, direttive e regole di utilizzazione, manutenzione e riproduzione:*

- *Miglioramento della qualità e maturità delle formazioni forestali, anche attraverso il miglioramento della gestione selvicolturale, con particolare riferimento alle formazioni degli impluvi e delle forre (boschi di alloro).*
- *Mantenimento delle attività di coltivazione della sughera, funzionali alla conservazione attiva dell'importante habitat delle sugherete.*
- *Contenimento delle popolazioni di ungulati e dei danni provocati agli habitat e alle specie animali e vegetali di interesse.*
- *Realizzazione interventi di prevenzione degli incendi estivi.*
- *Tutela degli ecosistemi degli impluvi del reticolo idrografico minore.*
- *Valorizzazione della presenza del Parco regionale e attuazione degli obiettivi di conservazione del Piano del parco e del Piano di gestione del Sito Natura 2000.*
- *Conservazione dei mosaici di habitat di macchia massa, garighe e prati aridi dei versanti costieri dei Monti dell'Uccellina.*
- *Tutela degli ecosistemi degli impluvi del reticolo idrografico minore evitando interventi selvicolturali in una fascia minima di 10 m dalle sponde.*
- *Divieto di attività di rimboschimento su prati aridi, garighe e macchie basse.*
- *Tutela e valorizzazione dei servizi ecosistemici offerti dai paesaggi forestali.*
- *Riconoscimento e tutela delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio quali: macchie e garighe costiere.*

**Mosaici di macchie di sclerofile, boschi e sugherete delle colline interne acidofile**

Le vaste matrici forestali e di macchia dei rilievi collinari situati al limite settentrionale del territorio comunale sono state inserite in questo morfotipo a costituire l'unità più estesa (circa 3680 ettari) tra i morfotipi ecosistemici. Si tratta di rilievi collinari dominati da rocce silicee, con presenza anche di formazioni del Verrucano, e con suoli spiccatamente acidi. Tali condizioni costituiscono l'habitat ideale per le caratteristiche macchie mediterranee di sclerofille, e in particolare per le macchie di ericacee a *Erica arborea*, *E. scoparia* e *corbezzolo*, per le macchie di ericacee con *sughera* e per i boschi di *sughera*. La parte più orientale del morfotipo vede anche la presenza di leccete o di macchie alte a *Quercus ilex*, con formazioni miste di sclerofille e latifoglie, o formazioni di sole latifoglie (*Quercus cerris*, *Q. pubescens*, ecc.), situate nelle stazioni più fresche e negli impluvi. L'unità comprende anche nuclei di rimboschimenti di conifere (*Pinus sp.pl.*) o formazioni miste di sclerofille/latifoglie e pini.

Gran parte del morfotipo è caratterizzato dalla presenza di habitat forestali o di macchia di interesse comunitario, con particolare riferimento alle Foreste a *Quercus ilex* (Cod. 9340) e alle Foreste di *Quercus suber* (Cod. 9330). L'habitat delle sugherete costituisce la principale emergenza naturalistica del Morfotipo e del Sito Natura 2000 (ZSC Monte Leoni), con particolare riferimento alle sugherete della zona di Versegge, ove sono presenti tipici "Matorral" ad ericacee e *sughera*, ricchi di specie vegetali di interesse conservazionistico ed endemismi maremmani.

Nella valle del Fosso Ischia i caratteristici pascoli con *sughera* costituiscono rara testimonianza dell'habitat *Dehesas* con *Quercus spp. sempreverde* (Cod. 6310), quali pascoli alberati a dominanza di querce sempreverdi. Le stesse Sugherete a *Simethis planifolia* su verrucano cristallino delle Versegge (M. Leoni, Montepescali), costituiscono importanti "Fitocenosi" ed elementi di valore nell'ambito della II Invariante del PIT regionale.

Relativamente alla funzionalità ecologica il morfotipo vede le formazioni forestali più mature (leccete e sugherete nella fase di bosco) classificate, nell'ambito della rete ecologica comunale, come "Aree forestali ad elevata qualità e continuità ecologica con funzione di nodo"; le restanti unità forestali assolvono invece a funzioni di matrice di collegamento.

Al Morfotipo e ai suoi elementi si applicano i seguenti obiettivi, direttive e regole di utilizzazione, manutenzione e riproduzione:

- Miglioramento della qualità e maturità delle formazioni forestali di leccio o di latifoglie, anche attraverso il miglioramento della gestione selvicolturale, tutela

delle cenosi forestali di forra e degli impluvi evitando interventi selvicolturali in una fascia minima di 10 m dalle sponde.

- *Mantenimento delle attività di coltivazione della sughera funzionali alla conservazione attiva dell'importante habitat delle sugherete.*
- *Realizzazione interventi di prevenzione degli incendi estivi.*
- *Mantenimento delle attività agricole e zootecniche funzionali alla conservazione dell'habitat delle sugherete pascolate (Cod. 6310).*
- *Mitigazione dell'effetto di barriera ecologica realizzato dall'asse stradale della SI-GR.*
- *Limitazione agli eventuali ampliamenti di aree edificate e strade nelle matrici forestali in loc. Nomadelfia.*
- *Contenimento delle popolazioni di ungulati e dei danni provocati agli habitat e alle specie animali e vegetali di interesse.*
- *Tutela degli ecosistemi torrentizi del reticolo idrografico minore collinare.*
- *Tutela e gestione attiva del Sito Natura 2000 e conservazione dei suoi elementi di valore.*
- *Tutela e valorizzazione dei servizi ecosistemici offerti dai paesaggi forestali.*
- *Riconoscimento e tutela delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio quali: macchie e garighe costiere, leccete e sugherete.*

#### ***Pinete costiere su dune fisse e fossili***

*Il morfotipo, esteso su circa 1710 ettari, costituisce l'elemento paesaggisticamente più caratterizzante il territorio costiero del Comune di Grosseto, a costituire una continua fascia costiera pinetata, interrotta solo in corrispondenza della foce del fiume Ombrone.*

*Si tratta di dense pinete di impianto storico (in gran parte pinete granducali) a pino marittimo *Pinus pinaster* e pino domestico *Pinus pinea* caratterizzate da diverso grado di naturalità: dalle pinete del Tombolo di Marina di Alberese o delle Marze, caratterizzate da un ricco sottobosco di macchia mediterranea, alle pinete di Marina di Grosseto e di Principina a mare, caratterizzate da scarso sottobosco o dalla presenza di strutture turistiche (in particolare campeggi).*

*Le pinete interne al Parco Regionale della Maremma e al Sito Natura 2000 ZSC/ZPS Pineta Granducale dell'Uccellina, costituiscono la porzione di maggiore valore naturalistico del Morfotipo, caratterizzandosi per la presenza non solo dell'habitat di interesse comunitario e prioritario Dune con foreste di *Pinus pinea* e/o *Pinus pinaster* (Cod. 2270\*), ma anche da nuclei di aree umide retrodunali a*

*Cladium mariscus (Cod. 7210\*), da giuncheti e da arbusteti e fruticeti alofili (Cod. 1410 e 1420) e da dune fisse con macchie basse a cisti, riconducibili all'habitat Dune con vegetazione di sclerofille dei Cisto-Lavanduletalia (Cod. 2260). Le stesse pinete nel sottobosco ospitano anche formazioni a Juniperus macrocarpa su dune fisse riconducibili all'habitat di interesse comunitario Dune costiere con Juniperus spp. (Cod. 2250\*).*

*Pinete ad elevata grado di naturalità sono presenti anche in loc. La Trappola e Serrata Tre Pini, in sponda dx del Fiume Ombrone, sempre all'interno del Parco Regionale e nell'ambito dei Siti Natura 2000 ZSC/ZPS Pianure del Parco della Maremma e ZSC e ZPS Padule della Trappola, Bocca d'Ombrone.*

*Esternamente al territorio del Parco regionale il Morfotipo presenta le condizioni ecologiche migliori all'interno del Sito Natura 2000 ZSC/ZPS Tombolo da Castiglione della Pescaia a Marina di Grosseto e dell'Area contigua della Riserva Regionale "Diaccia Botrona", in particolare in loc. San Leopoldo - Le Marze.*

*Le pinete presentano quindi spesso una elevata biodiversità legata alla complessa struttura verticale di queste formazioni, con piano dominato dai pini ma con presenza anche di boschi dominati a Quercus pubescens, Q. suber e Q. ilex, con una notevole presenza di macchia bassa di sclerofille sempreverdi.*

*Le pinete costiere non costituiscono solo una emergenza di habitat e un elemento di elevato valore paesaggistico e identitario, ma anche un prezioso habitat forestale per specie di fauna di interesse conservazionistico.*

*La matrice pinetata costiera comprende al suo interno anche la parte terminale degli importanti ecosistemi dei canali emissari San Leopoldo e San Rocco.*

*Relativamente alla funzionalità ecologica il morfotipo vede una sua prevalente connotazione quale "Aree forestali ad elevata qualità e continuità ecologica con funzione di nodo" nell'ambito della rete ecologica comunale, anche se con porzioni significative di pinete costiere, interessate da sottobosco attrezzato con campeggi o da recenti incendi, classificate rispettivamente come "Aree urbanizzate a media permeabilità ecologica" e "Aree a minore qualità e continuità ecologica con funzione di connessione ecologica".*

*Al Morfotipo e ai suoi elementi si applicano i seguenti obiettivi, direttive e regole di utilizzazione, manutenzione e riproduzione:*

- *conservazione della pineta e del suo valore storico e paesaggistico, legato in particolare alla prosecuzione delle forme tradizionali di utilizzazione, che favoriscono elevati livelli di eterogeneità e biodiversità;*

- ostacolo ai processi di ulteriore artificializzazione, urbanizzazione e frammentazione delle pinete costiere e di riduzione della loro qualità e continuità ecologica e paesaggistica;
- limitazione degli impatti dei campeggi interni alle pinete e promozione attività di divulgazione e di informazione sul valore degli ecosistemi dunali e delle pinete, rivolte ai turisti e agli operatori del settore;
- realizzazione di interventi di prevenzione degli incendi compatibili con la conservazione degli ecosistemi forestali e delle sue componenti (flora e fauna) di maggiore valore conservazionistico (specie di interesse comunitario e regionale);
- riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie;
- ostacolo ai processi di erosione costiera e di intrusione del cuneo salino;
- promozione di interventi di rimboschimento delle aree attraversate da incendi e ricostituzione della continuità delle pinete;
- realizzazione di attività turistiche balneari sostenibili e coerenti con la conservazione degli ecosistemi dunali mobili (dune mobili) e fissi (dune pinetate);
- mantenimento delle zone umide retrodunali e dei boschetti di sughera interni alle pinete;
- tutela degli ecosistemi fluviali degli emissari San Rocco e San Leopoldo;
- valorizzazione della presenza del Parco Regionale della Maremma e della Riserva Regionale Diaccia Botrona e attuazione degli obiettivi di conservazione del Piano del Parco e del Piano di Gestione del Sito Natura 2000;
- tutela e valorizzazione dei servizi eco-sistemici offerti dai paesaggi forestali;
- riconoscimento e tutela delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio quali: pinete costiere.

#### **Ecosistemi costieri sabbiosi (arenili e dune) e rocciosi (Formiche di Grosseto)**

Il morfotipo degli ecosistemi costieri di cune mobili si distribuisce lungo la costa grossetana in stretto contatto con il morfotipo delle pinete costiere, costituendo l'elemento di transizione tra le pinete e macchie su dune fisse e/o fossili e la linea di costa.

Pur sviluppandosi lungo gli oltre 20 km di costa, il morfotipo presenta una superficie complessiva di 215 ettari, evidenziando la sua estrema esiguità, raggiungendo i 100 m di estensione verso l'interno solo per gli ecosistemi meglio sviluppati interni al Parco regionale della Maremma (Loc. Torre di Collelungo e Porto Vecchio).

Ad eccezione delle interruzioni di Marina di Grosseto, e secondariamente di Principina a mare, il morfotipo presenta una elevata continuità longitudinale

*ospitando alcuni degli ecosistemi dunali meglio conservati e di maggiore valore naturalistico della Toscana.*

*Il morfotipo si caratterizza per la tipica sequenza di formazioni vegetali paralleli alla linea di costa e a struttura diversificata dall'anteduna alle dune più interne. In particolare la struttura tipica è rappresentata da rade formazioni erbacee di arenile su substrati sabbiosi ricchi di sostanza organica spiaggiata, da formazioni di anteduna e duna mobile, dune mobili, retrodune con suffrutici, ginepreti a ginepro coccolone, ericeti/cisteteti su dune, con successiva transizione verso le macchie dense e le pinete su dune fisse e/o fossili più interne.*

*Questo sistema può risultare eliminato, o alterato/frammentato, in corrispondenza dei nuclei abitati costieri e delle aree maggiormente artificializzate o nelle aree a maggiore erosione costiera (costa in prossimità della foce del Fiume Ombrone), può essere parzialmente ridotto nella aree di costa più ristretta e con significativi carichi turistici (tra Marina di Grosseto e Castiglione della Pescaia) o può presentarsi al massimo dello sviluppo nelle aree più naturali del Parco Regionale della Maremma e del Sito Natura 2000 (ZSC/ZPS Dune costiere del Parco dell'Uccellina).*

*Si tratta probabilmente del morfotipo di maggiore valore naturalistico del territorio grossetano (assieme a quello degli Ecosistemi lacustri e palustri), caratterizzandosi per la presenza di 10 habitat di interesse comunitario, di particolare valore nel caso delle Dune embrionali mobili (Cod. 2110), delle Dune mobili del cordone litorale con presenza di *Ammophila arenaria* (dune bianche) (Cod. 2120), delle Dune fisse del litorale (*Crucianellion maritimae*) (Cod. 2210), delle Dune con vegetazione di sclerofille dei Cisto-Lavanduletalia (Cod. 2260), ma soprattutto dell'habitat prioritario Dune costiere con *Juniperus spp.* (Cod. 2250\*). Tale Morfotipo vede inoltre la presenza di numerose specie vegetali e animali di interesse comunitario, o comunque di interesse conservazionistico.*

*Il Morfotipo comprende anche le isole delle Formiche di Grosseto, già Sito Natura 2000 (ZSC/ZPS), e i suoi caratteristici habitat e specie delle coste rocciose (tra cui la specie endemica esclusiva delle piccole isole *Limonium doriae*).*

*Relativamente alla funzionalità ecologica il morfotipo vede una sua connotazione quale "Ecosistemi dunali con funzione di nodi della rete ecologica costiera", nella aree meglio conservate del morfotipo, e di "Ecosistemi dunali con funzioni di matrice della rete ecologica" nelle aree più alterate.*

*Le aree del Morfotipo di maggiore valore conservazionistico risultano interne al Parco regionale della Maremma, alla Riserva regionale Diaccia Botrona e al complessivo sistema di Siti Natura 2000 costieri.*

*Al Morfotipo e ai suoi elementi si applicano i seguenti obiettivi, direttive e regole di utilizzazione, manutenzione e riproduzione:*

- *miglioramento dei livelli di continuità e qualità degli ecosistemi dunali;*
- *miglioramento del livello di compatibilità della fruizione turistica costiera e valorizzazione le attività di divulgazione e di informazione sul valore degli ecosistemi dunali, rivolte ai turisti e agli operatori del settore;*
- *ostacolo ai processi di intrusione del cuneo salino;*
- *promozione degli interventi di riqualificazione degli ecosistemi dunali alterati e in erosione valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica;*
- *realizzazione di attività turistiche balneari sostenibili e coerenti con la conservazione degli ecosistemi dunali mobili (dune mobili) e fissi (dune pinetate);*
- *valorizzazione della presenza del Parco regionale della Maremma e della Riserva Regionale Diaccia Botrona e attuazione degli obiettivi di conservazione del Piano del Parco e del Piano di Gestione del Sito Natura 2000;*
- *realizzazione di un piano degli arenili finalizzato anche alla individuazione di carichi turistici sostenibili;*
- *tutela integrale e di gestione conservativa degli ecosistemi dunali esistenti, attraverso il mantenimento o aumento dei livelli di naturalità e continuità ecologica;*
- *mantenimento o eventuale ampliamento della superficie degli habitat dunali di interesse comunitario, con particolare riferimento agli habitat di duna mobile. gli interventi di riqualificazione o ampliamento degli habitat dunali dovranno utilizzare esclusivamente tecniche di ingegneria naturalistica e specie vegetali psammofile autoctone ed ecotipi locali. in alternativa sono realizzabili interventi di delimitazione con corda di aree di arenile e duna embrionale al fine di agevolare l'evoluzione naturale verso i sistemi dunali più complessi;*
- *tutela dei popolamenti floristici e faunistici locali e il contenimento dei processi di diffusione di specie vegetali o animali aliene e invasive;*
- *rinaturalizzazione delle aree oggetto di sovracalpestio e sentieramento, realizzazione e mantenimento di accessi attrezzati all'arenile in grado di minimizzare gli impatti sugli ecosistemi attraversati; ricostituzione dei rapporti con le aree umide retrodunali*

- *miglioramento dei livelli di compatibilità ambientale della fruizione turistica e delle attività ad essa legate anche mediante l'esclusivo utilizzo, per l'accesso all'arenile, degli accessi attrezzati, il divieto di calpestio e di utilizzo della fascia di anteduna estesa per un minimo di 10 m dal piede dunale e verifica dei carichi turistici sostenibili;*
- *in coerenza con il PIT\_PPR divieto di inserimento di qualsiasi struttura o manufatto, anche temporaneo, sul sistema dunale e di qualsiasi attività in grado di aumentare i livelli di artificialità del sistema dunale stesso;*
- *miglioramento dei livelli di sostenibilità delle attività di pulizia degli arenili al fine di favorire la naturalizzazione della fascia di duna mobile e la tutela/recupero di specie animali e vegetali di interesse conservazionistico e ormai prossime all'estinzione a scala regionale e nazionale;*
- *negli arenili non interessati da concessioni balneari è vietata la rimozione del materiale spiaggiato, fatta salva la rimozione manuale di materiali non organici o sintetici per una fascia di 20 m dalla linea di battigia; solo per manutenzione straordinaria, alla fine dell'inverno, e a carico del materiale spiaggiato di maggiori dimensioni (grandi tronchi spiaggiati) possono essere effettuate operazioni di pulizia meccanica;*
- *nell'ambito delle attività di pulizia dell'arenile non è ammessa la collocazione del materiale spiaggiato sopra il sistema dunale e i suoi habitat; l'eventuale materiale organico spiaggiato, previa verifica in campo, dovrà essere lasciato in loco o utilizzato per interventi di difesa dunale e chiusura di eventuali interruzioni delle dune; sono vietate le attività di pulizia dell'arenile per una fascia di 10 m dal fronte dunale;*
- *in caso di accertata presenza di siti di nidificazione di fratino *Charadrius alexandrinus* tali aree dovranno essere perimetrate con corda ed escluse dall'accesso libero; il divieto dovrà essere indicato con apposita cartellonistica;*
- *gli eventuali interventi di ripascimento devono essere preceduti da analisi finalizzate a verificarne la coerenza e compatibilità chimica, fisica, sedimentologica e di colorazione; tali interventi devono obbligatoriamente prevedere complementari interventi di tutela, riqualificazione o ampliamento dei locali habitat dunali;*
- *e vietata la realizzazione di impianti di illuminazione sulle dune o con illuminazione diretta delle stesse;*
- *tutela e valorizzazione dei servizi ecosistemici offerti dai paesaggi dunali.*

***Ecosistemi fluviali e planiziali talora associati ad aree umide***

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531





*Il Morfotipo risulta prevalentemente costituito dal corso del Fiume Ombrone, da Istia d'Ombrone alla foce, e dai suoi habitat ripariali arborei e palustri/lacustri.*

*Il Morfotipo costituisce l'elemento di eccellenza di tutto il sistema idrografico del territorio di Grosseto, costituito da un ricchissimo sistema idrografico naturale e, soprattutto, artificiale: dal fiume Bruna al torrente Maiano (affluente sx idrografica Fiume Ombrone) ai fossi e torrenti minori in ambiente collinare, al ricco sistema idrografico artificiale di pianura (Canale Diversivo Ombrone, Canale Allacciante Salica-Ombrone, Canale Collettore Morelle, Canale Essiccatoio principale Alberese, Emissario San Leopoldo, Emissario di San Rocco, Collettore Morelle, Canale Scoglietto e Collelungo, ecc.).*

*La lettura morfotipologica ha portato alla individuazione come morfotipo fluviale dell'omogeneo, e ben riconoscibile, sistema del Fiume Ombrone, mentre tutto il minuto e disperso reticolo idrografico costituisce elemento caratterizzante di numerosi morfotipi.*

*La unitaria lettura del sistema fluviale e idrografico avverrà invece attraverso il suo ruolo di elemento strutturale della rete ecologica comunale.*

*Pur alterato nella qualità delle acque e nella riduzione e alterazione delle fasce arboree ripariali, spesso costituite da esotiche formazioni a Robinia pseudoacacia, il fiume Ombrone costituisce ancora un importante ecosistema fluviale e corridoio ecologico, con relittuali habitat ripariali arborei (pioppeti e saliceti) e boschetti planiziali, fauna ittica di acque dolci e di ambienti di transizione verso il mare (foce dell'Ombrone), e piccole ma interessanti aree umide nelle aree di pertinenza fluviali e derivanti da passate attività di estrazione della ghiaia (in particolare in loc. Fiume Morto e San Carlo). Interessante risulta anche il Fosso del Ventre, al confine orientale del territorio comunale presso Istia d'Ombrone, quale ansa morta del Fiume Ombrone.*

*Tra gli habitat di interesse comunitario presenti in questo morfotipo si segnalano in particolare i Fiumi con argini melmosi con vegetazione del Chenopodium rubri p.p e Bidention p.p. (Cod. 3270) e le Foreste a galleria di Salix alba e Populus alba (Cod. 92A0).*

*L'importanza di tale ecosistema è riconosciuta dal suo complessivo inserimento nel territorio del Parco regionale della Maremma e nella sua vasta Area contigua, mentre la parte terminale risulta interna alle ZSC/ZPS Pianure del Parco della Maremma e Padule della Trappola, Bocca d'Ombrone.*

*Tra gli altri ecosistemi fluviali interni ad altri Morfotipi sono da segnalare in particolare il Torrente Maiano (affluente sx idrografica Fiume Ombrone), con*



*continue formazioni ripariali arboree, il reticolo idrografico minore di ambito collinare, l'Emissario San Leopoldo, l'Emissario di San Rocco e i Canali Scoglietto e Collelungo.*

*Al Morfotipo e ai suoi elementi si applicano i seguenti obiettivi, direttive e regole di utilizzazione, manutenzione e riproduzione:*

- miglioramento dei livelli di qualità e quantità delle risorse idriche;*
- ostacolo ai processi di erosione costiera e di intrusione del cuneo salino;*
- riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con particolare riferimento alle zone classificate come aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e come direttrici di connessione fluviale da riqualificare;*
- miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua; ciò anche mediante interventi di ricostituzione della vegetazione ripariale attraverso l'utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone ed ecotipi locali;*
- miglioramento della compatibilità ambientale degli interventi di gestione idraulica, delle attività di pulizia delle sponde e di gestione della vegetazione ripariale e delle opere in alveo; divieto di realizzare interventi di pulizia intensiva delle sponde, con particolare riferimento al periodo 1 marzo – 31 luglio in cui sono potenzialmente massimi i disturbi all'ecosistema e alla nidificazione; eventuali interventi dovranno essere realizzati alternando i tratti di intervento tra sponda destra e sinistra;*
- mantenimento dei livelli di Minimo deflusso vitale e riduzione delle captazioni idriche per i corsi d'acqua caratterizzati da forti deficit idrici estivi;*
- mitigazione degli impatti legati alla diffusione di specie aliene invasive (in particolare di Robinia pseudoacacia); Contrastare la diffusione delle specie aliene invasive sia attraverso interventi diretti di contenimento dei nuclei già affermati sia mediante forme di gestione che ne impediscano l'espansione all'interno degli ecosistemi;*
- promozione di interventi di riqualificazione degli ecosistemi lacustri e palustri alterati valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, con particolare attenzione all'ampliamento degli habitat dulcacquicoli e del canneto alla Diaccia Botrona;*

- *valorizzazione della presenza del Parco regionale della Maremma e della Riserva regionale Diaccia Botrona e attuazione degli obiettivi di conservazione del Piano del parco e del Piano di gestione del Sito Natura 2000;*
- *miglioramento della gestione idraulica finalizzata alla riduzione dei fenomeni di interrimento e al mantenimento di aree allagate anche nella stagione secca;*
- *miglioramento della sostenibilità ambientale delle attività di itticultura e di agricoltura intensiva in adiacenza all'area umida del Padule di Diaccia Botrona;*
- *Promozione di attività di informazione e divulgazione sul valore delle aree umide;*
- *mantenimento delle piccole aree umide di origine artificiale (a fini agricoli o venatori) presenti nella pianura agricola e nei rilievi collinari (obiettivo dei morfotipi agricoli corrispondenti), o create con la rinaturalizzazione di ex cave su terrazzi alluvionali del Fiume Ombrone (obiettivo del Morfotipo degli ecosistemi fluviali);*
- *tutela degli habitat ripariali e palustri di interesse comunitario e delle relative fitocenosi;*
- *valorizzazione degli strumenti di partecipazione delle comunità locali alla gestione e conservazione degli ecosistemi fluviali (ad es. Contratti di fiume);*
- *tutela e valorizzazione dei servizi ecosistemici offerti dai paesaggi forestali ripariali;*
- *riconoscimento e tutela delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio quali: boschi ripariali.*

***Ecosistemi lacustri e palustri talora in mosaico con cenosi planiziali e costiere***

*Assieme al morfotipo precedente costituisce l'unità di maggiore valore naturalistico del territorio grossetano, caratterizzandosi per la presenza due principali aree umide: l'area umida della Trappola e Foce del Fiume Ombrone, interna al Parco Regionale della Maremma e l'area umida del Padule di Diaccia Botrona, interna alla Riserva regionale omonima.*

*Fanno parte del Morfotipo anche le piccole aree umide retrodunali del Paduletto e di Serrata dei Cavalleggeri, situate sempre all'interno del Parco della Maremma, a costituire un complessivo sistema esteso per circa 1085 ettari (a cui vanno sommate le piccole aree umide interne ad altri morfotipi).*

*Si tratta prevalentemente di aree umida salmastre e di specchi d'acqua salmastra, risultando la componente dulcacquicola oggi fortemente ridotta, sia come specchi d'acqua che come formazioni palustri, a causa dell'intrusione del*

cuneo salino o per lo scarico di acqua salmastra nell'area umida della Diaccia Botrona, un tempo caratterizzata da canneti e aree dulcacquicole.

Il paesaggio lacustre e palustre si caratterizza quindi soprattutto per la presenza di giuncheti, fruticeti alofili quali salicorneti e sarcocornieti, prati salmastri, alternati a corpi d'acqua e a formazioni di elofite quali i canneti a cannuccia di palude.

Per la loro grande importanza naturalistica ed ecologica le due aree umide sono oggi tutelate non solo come Aree protette e siti Natura 2000, ma anche come zone umide di importanza internazionale (Convenzione Ramsar) "Palude Diaccia Botrona" (2.500 ha con il Comune di Castiglione della Pescaia), assai importante anche per gli uccelli acquatici svernanti, e di "Padule della Trappola-Foce dell'Ombro" (392 ha).

Il Morfotipo risulta costituito quasi totalmente da habitat di interesse comunitario, con particolare riferimento a Lagune costiere (Cod. 1150\*), Praterie e fruticeti alofili mediterranei e termo-atlantici (*Sarcocornietea fruticosi*) (Cod. 1420), Steppe salate mediterranee (*Limnietalia*) (Cod. 1510\*), Pascoli inondati mediterranei (*Juncetalia maritimi*) (Cod. 1410) e Paludi calcaree con *Cladium mariscus* e specie del *Caricion davallianae* (Cod. 7210).

Per la loro importanza tutte le aree umide sono state classificate come "elementi della Rete ecologica delle aree palustri e lacustri costiere". Numerose risultano anche le piccole aree umide dulcacquicole presenti nella pianura agricola interna, nelle aree collinari o nelle aree di pertinenza del sistema fluviale, già classificate come "elementi della Rete ecologica delle aree palustri e lacustri interne", ma che dal punto di vista morfotipologico sono state inserite, per omogeneità paesaggistica nell'ambito dei relativi morfotipi rurali o fluviali dominanti. Di tratta spesso di piccole aree palustri (con prevalenza di canneti) o lacustri di elevato interesse naturalistico create a fini agricoli, venatori o quali ex siti di cava. Tra queste sono ad esempio da segnalare le aree umide in loc. Fattoria Acquisti, in loc. Ponti Bianchi (lungo il Canale Collettore), in loc. Casetta San Leopoldo (presso il confine dell'area contigua della Riserva regionale), le zone umide create lungo il Canale diversivo Ombro (ad es. tra La Steccaia e il viadotto della Strada Aurelia) o nelle aree di pertinenza del Fiume Ombro (ad es. in Loc. Ponte d'Istia, Voltina, Fiume Morto e San Carlo).

Al Morfotipo e ai suoi elementi si applicano i seguenti obiettivi, direttive e regole di utilizzazione, manutenzione e riproduzione:

- miglioramento della qualità delle acque;

---

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

- *riduzione dei processi di frammentazione delle zone umide e di artificializzazione delle aree circostanti, evitando nuovi processi di urbanizzazione, di consumo e impermeabilizzazione del suolo e favorendo la trasformazione delle attività agricole verso il biologico o comunque verso forme di agricoltura a elevata sostenibilità ambientale;*
- *mantenimento e/o incremento dell'attuale superficie degli habitat umidi; tutela degli habitat di interesse comunitario, delle fitocenosi e delle rare specie animali e vegetali palustri e lacustri;*
- *mitigazione/riduzione dei fenomeni di salinizzazione delle falde costiere dulcacquicole e dell'erosione costiera;*
- *aumento della superficie interessata da boschi planiziali anche attraverso progetti di riforestazione mediante utilizzo di specie ed ecotipi forestali locali;*
- *miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica con particolare riferimento alla gestione della vegetazione ripariale e planiziale; divieto di realizzare interventi di pulizia intensiva delle sponde, con particolare riferimento al periodo 1 marzo – 31 luglio in cui sono potenzialmente massimi i disturbi all'ecosistema e alla nidificazione; eventuali interventi dovranno essere realizzati alternando i tratti di intervento tra sponda destra e sinistra;*
- *contrastare la presenza delle specie vegetali e animali aliene invasive sia attraverso interventi diretti di contenimento/eradicazione sia mediante forme di gestione che ne impediscano l'espansione all'interno delle aree umide;*
- *migliorare la qualità degli ecosistemi palustri/lacustri esistenti, recuperare e gestire attivamente quelli soggetti a fenomeni di interrimento e realizzare eventuali nuove aree umide; promozione di interventi di riqualificazione degli ecosistemi lacustri e palustri alterati valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica;*
- *ridurre i processi di artificializzazione degli alvei e delle sponde delle aree umide;*
- *contenimento dei processi di urbanizzazione e consumo di suolo nelle aree di pertinenza tra il fiume Ombrone e la città di Grosseto;*
- *mitigazione degli impatti dell'agricoltura intensiva;*
- *riqualificazione naturalistica e paesaggistica dei siti estrattivi abbandonati e in parte rinaturalizzati;*
- *valorizzazione della presenza del Parco della Maremma, anche a fini didattici e di fruizione sostenibile del fiume e delle aree umide ad esso collegate;*

---

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

- *mantenimento delle piccole aree umide di origine artificiale (a fini agricoli o venatori) presenti nelle matrici agricole di pianura alluvionale;*
- *tutela e valorizzazione dei servizi ecosistemici offerti dai paesaggi delle aree umide, lacustri e palustri e dai boschi planiziali;*
- *riconoscimento e tutela delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio quali: boschi planiziali.*

### **3. Rete ecologica comunale: elementi strutturali**

*La rete ecologica comunale è composta dalle reti degli ecosistemi di seguito descritti e come rappresentati nella Tavola ST 01.B2.*

#### **Rete degli ecosistemi forestali**

*La rete ecologica forestale risulta costituita dagli elementi a maggiore naturalità del territorio comunale. Sono qualificati come nodi della rete ecologica forestale (Aree forestali ad elevata qualità e continuità ecologica, con funzione di nodo), i boschi a maggiore maturità (ad esempio le fustaie di pino domestico e marittimo della costa o i boschi autoctoni più evoluti dei versanti collinari settentrionali), ma anche gran parte delle sugherete e i boschi, anche cedui, comunque ad elevata continuità o frammisti ai boschi più maturi. La funzione di nodo è stata quindi individuata per tutte le pinete costiere, per i boschi situati nelle esposizioni settentrionali dei rilievi calcarei dei Monti dell'Uccellina e di Poggio Moscona, e una parte significativa dei boschi dei rilievi collinari settentrionali.*

*La funzione di "matrice forestale" è stata individuata nelle "Aree forestali a minore qualità e continuità ecologica, con funzione di connessione ecologica" rappresentate dagli stadi di degradazione forestale delle macchie basse, delle garighe, delle sugherete rade su macchie di ericacee e dai mosaici di macchia/gariga, formazioni presenti soprattutto nel lato costiero dei Monti dell'Uccellina e nei rilievi di Poggio Moscona, Roselle e di quelli più settentrionali.*

*Completano gli elementi strutturali i "Nuclei forestali isolati", quali elementi forestali isolati nelle matrici agricole collinari (in particolare con querceti e boschetti di leccio nelle Colline della Grancia) e i "Boschi planiziali e corridoi forestali e arbustivi ripariali", elementi in comune con la rete ecologica fluviale, rappresentandone la componente ripariale forestale, costituita da formazioni lineari ad alta valenza ecologica (saliceti-pioppeti, ontanete) o da formazioni più degradate con intrusione della nordamericana Robinia pseudoacacia.*

*Gli elementi di maggiore valore sono comunque da ricercare nelle pinete costiere già individuate a livello di rete ecologica regionale come "nodi forestali primari e secondari" della rete ecologica.*

*Sono elementi della rete degli ecosistemi forestali:*

- *Aree forestali ad elevata qualità e continuità ecologica, con funzione di nodo.*
- *Aree forestali a minore qualità e continuità ecologica, con funzione di connessione ecologica.*
- *Nuclei forestali isolati.*
- *Boschi planiziali e corridoi forestali e arbustivi ripariali (rete ecologica fluviale e forestale).*

*In attuazione del PIT\_PPR gli indirizzi per gli elementi della rete ecologica forestale sono:*

- *Miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali con particolare riferimento alle matrici forestali di latifoglie termofile e sclerofille e a quelle di collegamento tra nodi.*
- *Mantenimento e miglioramento dei livelli di qualità ecologica e maturità dei nodi forestali.*
- *Mantenimento/incremento delle superfici di habitat forestali planiziali, riducendo i fenomeni di frammentazione, realizzando interventi di rimboschimento con latifoglie autoctone e migliorando i livelli di permeabilità ecologica delle matrici agricole.*
- *Mantenimento della superficie complessiva dei diversi habitat forestali relittuali e delle stazioni forestali "eterotopiche".*
- *Miglioramento della compatibilità ambientale della gestione forestale con particolare riferimento alle proprietà private.*
- *Riduzione del carico di ungulati.*
- *Controllo della diffusione di specie aliene invasive nelle comunità vegetali forestali.*
- *Riduzione/mitigazione dei danni da fitopatologie e da incendi estivi.*
- *Miglioramento della gestione idraulica e della qualità delle acque nelle aree interessate da foreste planiziali e boschi ripariali.*
- *Recupero delle attività selvicolturali al fine di mantenere le pinete costiere su dune fisse e le sugherete.*
- *Miglioramento delle connessioni ecologiche tra nuclei forestali isolati e le matrici/nodi forestali e tra gli elementi forestali costieri e quelli dell'entroterra,*
- *Tutela e valorizzazione attiva degli habitat forestali di interesse comunitario e delle fitocenosi forestali del Repertorio Naturalistico Toscano.*
- *Tutela e valorizzazione dei servizi ecosistemici offerti dai paesaggi forestali.*

#### ***Rete degli ecosistemi fluviali e lacustri/palustri***

---

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

*La rete comprende tutto il sistema di aree umide fluviali, lacustri e palustri del territorio comunale, sia di origine naturale che artificiale. I corsi d'acqua sono interni all'elemento "Rete ecologica fluviale", mentre i corridoi ripariali potenziali sono stati ricondotti all'elemento forestale "Boschi planiziali e corridoi forestali e arbustivi ripariali". Tutte le aree sono state considerate come "nodi" o elementi di eccellenza reale e potenziale degli ecosistemi umidi, anche se evidenziando i forti elementi di criticità già individuati dalla rete ecologica regionale che ha individuato il fiume Ombrone e il torrente Bruna come "Corridoi ecologici fluviali da riqualificare", sia per la qualità delle acque che per la forte alterazione della vegetazione ripariale.*

*La rete delle aree umide vede un elemento di eccellenza soprattutto nelle "Aree palustri e lacustri costiere", costituite da due importanti zone umide di "Importanza Internazionale" (Zone Ramsar"), di Diaccia Botrona e della "Trappola e Foce d'Ombrone", affiancate nel territorio più interno da un sistema, assai frammentato, di piccole aree umide dulcacquicole, rappresentato dalle "Aree palustri e lacustri interne".*

*Sono elementi della rete degli ecosistemi fluviali e lacustri/palustri:*

- *Rete ecologica fluviale (corridoi fluviali).*
- *Rete ecologica delle aree palustri e lacustri costiere.*
- *Rete ecologica delle aree palustri e lacustri interne.*
- *Boschi planiziali e corridoi forestali e arbustivi ripariali (rete ecologica fluviale e forestale).*

*In attuazione del PIT\_PPR gli indirizzi per gli elementi della rete ecologica forestale sono:*

- *Miglioramento della gestione idraulica e della qualità delle acque nelle aree interessate da foreste planiziali e boschi ripariali.*
- *Miglioramento della continuità/qualità delle formazioni ripariali arboree, anche attraverso il miglioramento della compatibilità ambientale delle periodiche attività di pulizia delle sponde ed evitando le utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua.*
- *Riduzione dei processi di frammentazione delle zone umide e di artificializzazione delle aree circostanti, evitando nuovi processi di urbanizzazione, di consumo e impermeabilizzazione del suolo e favorendo la trasformazione delle attività agricole verso il biologico o comunque verso forme di agricoltura a elevata sostenibilità ambientale.*





- *Miglioramento della qualità delle acque e riduzione delle pressioni ambientali e delle fonti di inquinamento di origine industriale, civile o agricola, situate nelle aree adiacenti o comunque confluenti nelle aree umide.*
- *Mantenimento e/o incremento dell'attuale superficie degli habitat umidi; tutela degli habitat di interesse comunitario, delle fitocenosi e delle rare specie animali e vegetali palustri e lacustri.*
- *Mantenimento/incremento delle aree con estesi canneti e realizzazione di interventi di gestione e riqualificazione degli habitat palustri e lacustri.*
- *Controllo/riduzione della presenza di specie aliene invasive.*
- *Mitigazione/riduzione dei fenomeni di salinizzazione delle falde costiere dulcacquicole e dell'erosione costiera.*
- *Aumento della superficie interessata da boschi planiziali anche attraverso progetti di riforestazione mediante utilizzo di specie ed ecotipi forestali locali.*

#### **Rete degli ecosistemi costieri**

*La rete degli ecosistemi costieri corrisponde al Morfotipo degli ecosistemi costieri sabbiosi e rocciosi, presentandosi spesso in stretto contatto con le pinete e macchie su dune fisse e/o fossili e la linea di costa.*

*Gli elementi costieri sabbiosi caratterizzati da maggiore naturalità e scarso disturbo antropico, con sistemi dunali ancora integri o solo parzialmente alterati, e con tipica sequenza di habitat (anteduna, duna mobile, retroduna, duna fissa, ecc.) sono stati classificati quali "Ecosistemi dunali con funzione di nodi della rete ecologica costiera", corrispondenti alle "coste sabbiose con ecosistemi dunali integri o parzialmente alterati" del PIT. Tra questi, ad esempio, quelli interni al Parco regionale della Maremma (Loc. Torre di Collelungo e Porto Vecchio) o alla Riserva Diaccia Botrona (Le Marze).*

*I restanti sistemi sabbiosi sono stati classificati come "Ecosistemi dunali con funzione di matrici della rete ecologica costiera", con valori e stato di conservazione inferiore a causa di una maggiore fruizione turistica e per una maggiore alterazione della morfologia e degli habitat dunali.*

*La rete ecologica costiera comprende anche gli "Ecosistemi microinsulari" corrispondenti alle coste rocciose delle isole denominate Formiche di Grosseto, già Sito Natura 2000 (ZSC/ZPS), coste caratterizzate dagli habitat e specie delle coste rocciose (tra cui la specie endemica esclusiva *Limonium doriae*). Sono elementi della rete degli ecosistemi costieri:*

- *Ecosistemi dunali con funzione di nodi della rete ecologica costiera.*
- *Ecosistemi dunali con funzione di matrici della rete ecologica costiera.*

---

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

- *Ecosistemi microinsulari.*

*In attuazione del PIT\_PPR gli indirizzi per gli elementi della rete ecologica forestale sono:*

- *Mantenimento/aumento della superficie degli habitat dunali, con particolare riferimento agli habitat di duna mobile e a quelli di interesse comunitario, evitando nuovi interventi di trasformazione degli ecosistemi dunali non finalizzati alla loro riqualificazione.*
- *Miglioramento dei livelli di naturalità e continuità degli habitat dunali e riduzione dei processi di artificializzazione e frammentazione (con particolare riferimento ai tratti di costa classificati come Corridoio ecologico costiero da riqualificare).*
- *Miglioramento dei livelli di compatibilità ambientale della fruizione turistica e delle attività ad essa legate, anche mediante verifica dei carichi turistici sostenibili e la valorizzazione dello strumento di piano degli arenili.*
- *Eliminazione dei fenomeni di calpestio e di sentieramento su ambienti dunali e retrodunali e realizzazione di sistemi di accessibilità attrezzata e sostenibile verso gli arenili.*
- *Regolamentazione e/o miglioramento dei livelli di sostenibilità delle periodiche attività di pulizia degli arenili.*
- *Riduzione delle specie aliene invasive negli habitat costieri sabbiosi, anche mediante idonei interventi di eliminazione.*
- *Riduzione dei processi di erosione costiera e riqualificazione degli habitat dunali alterati mediante esclusivo utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica e di specie vegetali autoctone ed ecotipi locali.*
- *Valorizzazione degli interventi di ripascimento degli arenili anche al fine di ricostituire nuovi ambienti dunali.*
- *Tutela e riqualificazione degli habitat dunali pinetati riducendo gli impatti legati alle strutture turistiche (in particolare campeggi e villaggi vacanza), all'elevato carico di ungulati, alla diffusione di fitopatologie e di incendi estivi.*
- *Riduzione degli elementi di barriera presenti negli ecosistemi dunali, quali le recinzioni (spesso legate ai campeggi), e risanamento delle fonti di inquinamento luminoso.*

***Rete degli ecosistemi rupestri e degli ambienti ipogei***

*La rete degli ecosistemi rupestri e degli ambienti ipogei comprende superfici naturali che sono situate su piccole superfici nell'ambito degli ambienti rupestri calcarei posti alla base dei versanti costieri dei Monti dell'Uccellina.*

---

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

La rete è arricchita dalla presenza di ambienti rupestri di neoformazioni legati alla presenza di fronti di cava abbandonati situati ai piedi dei versanti occidentali (cava di breccia in Loc. Bagno di Roselle) e meridionali di Poggio Moscona (Cava Sartiani e Cava Terrazzieri) o nel versante meridionale di Poggio Mosconcino (interna al Sito Natura 2000 di Poggio Moscona). Si tratta di quattro cave abbandonate, oggetto di rinverdimento spontaneo o progettato, oggi caratterizzate anche dalla presenza di formazioni vegetali rupestri ed interessanti presenze vegetali ed animali.

Fanno parte della rete ecologica di cui al presente articolo anche gli ambienti ipogei, quale siti interni al Catasto regionale delle grotte e come indicati nella tavola degli habitat (habitat cod. 8310 "Grotte non ancora sfruttate turisticamente"). Si tratta di oltre 22 grotte/cavità censite, presenti nelle aree caratterizzate da rocce calcaree, e in particolare i margini costieri dei Monti dell'Uccellina, di Poggio Moscona e dei rilievi interni.

Sono elementi della rete degli ecosistemi rupestri e degli ambienti ipogei:

- Elementi della rete ecologica degli ecosistemi rupestri
- Aree estrattive abbandonate e in fase di rinaturalizzazione
- Grotte censite

In attuazione del PIT\_PPR gli indirizzi per gli elementi della rete ecologica forestale sono:

- Mantenimento dell'integrità fisica ed ecosistemica dei principali complessi rupestri e dei relativi habitat rocciosi di interesse comunitario.
- Riqualificazione naturalistica e paesaggistica dei siti estrattivi e minerari abbandonati.
- Tutela dell'integrità dei paesaggi carsici superficiali e profondi, delle grotte e degli altri habitat ipogei.

#### **Rete degli agroecosistemi**

Il paesaggio agricolo costituisce l'elemento dominante del territorio comunale e componente essenziale della rete ecologica locale e regionale.

Il P.I.T./P.P.R. classifica il territorio comunale grossetano per la sua natura di "matrice agroecosistemica di pianura" e "...di pianura urbanizzata", per la "matrice agroecosistemica collinare", ma anche per le sue funzioni di "nodo degli agroecosistemi" elemento individuato soprattutto nella pianura agricola dell'area Foce dell'Ombrone e La Trappola, e per parti del territorio agricolo collinare situato ai confini orientali e settentrionali del Comune.

*Il Piano Strutturale individua i “nodi degli agroecosistemi” che corrispondono ai paesaggi agricoli tradizionali presenti presso Montepescali, Batignano e nell’alta Valle del Fosso della Salica ai piedi dei rilievi collinari settentrionali, ai territori agricoli circostanti i poggi di Roselle e Moscona, nelle colline di Poggio Guardiola e Poggio Alto ad est di Grosseto, nelle zone agricole di pianura situate nelle aree retrostanti le aree umide di Foce Ombrone-La Trappola o di margine al rilievo dei Monti dell’Uccellina (zona di Alberese).*

*I “nodi degli agroecosistemi” e le “Matrici agroecosistemiche ad elevata connettività” e agli “Agroecosistemi frammentati”, costituiscono porzioni di territorio agricolo riconducibili alle Aree agricole ad alto valore naturale (HNVF High Nature Value Farmland) (APAT, 2007), obiettivo strategico delle politiche agricole comunitarie.*

*Si tratta in particolare di ecosistemi agricoli tradizionali collinari con mosaici di seminativi, prati permanenti, pascoli ed oliveti, di pascoli alberati con alberi camporilli, di seminativi ricchi di “elementi arborei ed arbustivi lineari”, di caratteristici oliveti su versanti calcarei e prati secondari (attorno ai Poggi di Roselle e Moscona) o di caratteristici paesaggi agricoli di pianura con seminativi stagionalmente allagati, prati permanenti e pascoli su suoli salmastri.*

*Tra le aree agricole di maggiore valore ecologico risultano anche quelle interne al “Corridoio agricolo perifluviale” e gli “Agroecosistemi di pianura di margine ai boschi costieri”. Le prime rappresentano le aree agricole situate nelle aree di pertinenza fluviale del Fiume Ombrone, spesso costituite da aree di golena soggette a periodici allagamenti invernali. Le seconde costituiscono una sorta di buffer agricolo tra gli ambienti più naturali della costa e la pianura agricola intensiva, caratterizzandosi da una maglia agraria più fitta della prima e con elevata presenza di elementi vegetali lineari.*

*I restanti territori collinari, non classificati “nodi” e non interessati da presenza estesa di vigneti specializzati, presentano anch’essi una buona qualità ecologica e risultano classificati come “Matrice agroecosistemica ad elevata connettività” (seminativi, prati permanenti con presenza di alberi camporilli e boschetti) o come “Agroecosistemi frammentati” se costituiti da territori agricoli residuali immersi in matrici forestali dominanti.*

*Le tipologie agricole più “intensive” e di minore caratterizzazione ecologica sono costituite dalla “Matrice agroecosistemica intensiva di pianura” (aree agricole di bonifica con seminativi intensivi e colture orticole), dagli “Agroecosistemi intensivi (vigneti) di collina” (in particolare nelle colline della Grancia) e dagli*



*“Agroecosistemi periurbani e infraurbani di pianura”.* Quest’ultimi, pur risultando costituiti da territori ad agricoltura intensiva e con elevata urbanizzazione diffusa e infrastrutture stradali, svolgono un ruolo potenziale di elemento di connessione tra la città e il territorio circostante, costituendo un’area privilegiata per la realizzazione di un potenziale progetto di parco agricolo periurbano.

I *“nodi degli agroecosistemi”*, assieme alle *“Matrici agroecosistemiche ad elevata connettività”* e agli *“Agroecosistemi frammentati”*, costituiscono porzioni di territorio agricolo riconducibili alle Aree agricole ad alto valore naturale (HNVF High Nature Value Farmland), già obiettivo strategico delle politiche agricole comunitarie. Le aree agricole ad alto valore naturale sono rappresentate da quelle aree in cui l’agricoltura è l’uso del suolo prevalente (normalmente il dominante) e dove quell’agricoltura mantiene, o è associata, a una grande varietà di specie e habitat o specie di interesse europeo.

Sono elementi della rete degli agroecosistemi:

- *Nodo degli agroecosistemi*
- *Elementi arborei e arbustivi lineari*
- *Corridoio agricolo perifluviale*
- *Agroecosistemi di pianura di margine ai boschi costieri*
- *Matrice agroecosistemica ad elevata connettività*
- *Agroecosistemi frammentati*
- *Agroecosistemi periurbani e infraurbani di pianura*
- *Agroecosistemi intensivi (vigneti) di collina*
- *Matrice agroecosistemica intensiva di pianura*

In attuazione del PIT\_PPR gli indirizzi per gli elementi della rete ecologica forestale sono:

- *Mantenimento della qualità ecologica dei nodi della rete degli agroecosistemi e conservazione attiva delle aree agricole ad alto valore naturale (HNVF)*
- *Mantenere gli agroecosistemi di alto valore naturale favorendo, ove possibile, le attività zootecniche e un’agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio*
- *Riduzione dei tassi di consumo di suolo agricolo per urbanizzazione nelle pianure interne e costiere, tutela dei nodi agricoli di pianura e miglioramento della permeabilità ecologica delle matrici agricole di pianura, con particolare riferimento alle aree circostanti le importanti aree umide*
- *Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole non classificate come nodi anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e*

puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili) e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi

- Favorire il mantenimento e recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.)
- Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive, miglioramento della loro infrastrutturazione ecologica
- Conservazione e valorizzazione dell'agrobiodiversità (razze e varietà locali di interesse agrario, zootecnico e forestale), elemento spesso in stretta connessione con la qualità del paesaggio agropastorale
- Conservazione degli agroecosistemi di pianura urbanizzata frammentati e a rischio di scomparsa mediante il mantenimento e la ricostituzione dei livelli minimi di permeabilità ecologica, il recupero delle attività agricole e la riduzione dei processi di consumo di suolo
- Favorire il recupero delle aree agricole frammentate sia attive che già interessate da processi di abbandono e ricolonizzazione arbustiva
- Riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sulle aree agricole
- Tutela degli habitat di interesse comunitario e delle fitocenosi del repertorio naturalistico toscano (RE.NA.TO.)

#### **4. Rete ecologica comunale: elementi funzionali**

Il Piano Strutturale opera un approfondimento - rispetto al P.I.T./P.P.R. - della complessiva Rete ecologica regionale alla scala comunale.

Relativamente agli elementi funzionali della rete ecologica comunale sono individuate nuove componenti quali i "Varchi a rischio" e una declinazione alla scala locale delle "Aree critiche per la funzionalità della rete ecologica".

Gli elementi funzionali sono rappresentati nella Tavola ST 01.B2.

Relativamente ai "Varchi a rischio" alla scala comunale, sono stati individuati 5 varchi a rischio strategici di cui conservare i residuali elementi di permeabilità ecologica attraverso il contenimento di nuovi processi di consumo di suolo. In particolare si tratta delle 4 aree già classificate come "Morfortipo delle aree agricole intercluse" (tra Bagno di Roselle e Grosseto, tra Grosseto e La Steccaia, tra Grosseto e Fiume Morto, tra Grosseto e l'aeroporto) oltre alla zona tra La Steccaia e Istia d'Ombrone.

Le aree critiche già individuate dal P.I.T./P.P.R. sono dettagliate dal Piano Strutturale:

- relativamente alla "foce del Fiume Ombrone" fino a comprendere un tratto di costa esteso per 1.5 km verso Principina e di 2 km verso Marina di Alberese, e a

*comprendere i tratti di costa a maggiore erosione fino al parcheggio attrezzato nella pineta costiera di Marina di Alberese;*

- *relativamente all'area costiera di Marina di Grosseto" a comprendere un'area di circa 400 ettari, comprensiva dei centri costieri, delle strutture turistiche interne alle pinete, della costa e delle vaste aree di ex pinete incendiate.*

*Per l'area costiera di Marina di Grosseto e Principina a mare costituiscono obiettivi strategici la realizzazione di attività turistiche sostenibili, attraverso la previsione di carichi turistici coerenti con la dimensione degli arenili e la tutela degli habitat dunali e la gestione attiva e conservativa delle caratteristiche pinete costiere, anche attraverso un controllo sulla diffusione di fitopatologie e sugli incendi estivi.*

*Il Piano Strutturale ha anche individuato alla scala locale le aree critiche relative a:*

- *il territorio agricolo periurbano della città di Grosseto, che corrisponde ai "Morfotipi dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle" e a quelli "delle aree agricole intercluse", per il quale il Piano Strutturale indica l'obiettivo di valorizzare le funzioni di elemento di mitigazione dei cambiamenti climatici sull'area urbana di Grosseto, di parco agricolo periurbano e di connessione ecologica, attraverso il mantenimento e la valorizzazione delle attività agricole, l'aumento delle dotazioni ecologiche (impianti di siepi, di filari alberati, di fasce arboree/arbustive lungo i corsi d'acqua o di boschi planiziali);*

- *il sistema agricolo intensivo dell'area contigua della Riserva della Diaccia Botrona che corrisponde all'Area contigua della Riserva regionale, che presenta componenti di pressione sull'area umida, per il quale il Piano Strutturale indica obiettivi di miglioramento della sostenibilità delle attività agricole, riduzione degli apporti inquinanti in Padule, aumento delle dotazioni ecologiche del territorio rurale (impianti di siepi, di filari alberati, di fasce arboree/arbustive lungo i corsi d'acqua o di boschi planiziali), gestione delle attività di itticoltura compatibile con la conservazione e riqualificazione delle aree umide della Diaccia Botrona limitando i processi di salinizzazione delle acque.*

*Quanto ai corridoi "ecologici costieri da riqualificare" e ai "corridoi ecologici fluviali da riqualificare" il Piano Strutturale conferma quelli già individuati a livello di rete ecologica regionale del PIT relativamente ai secondi (in particolare Fiume Ombrone e Bruna), mentre per i secondi le aree costiere da riqualificare sono state individuate nel tratto tra Marina di Grosseto e l'Emissario San*

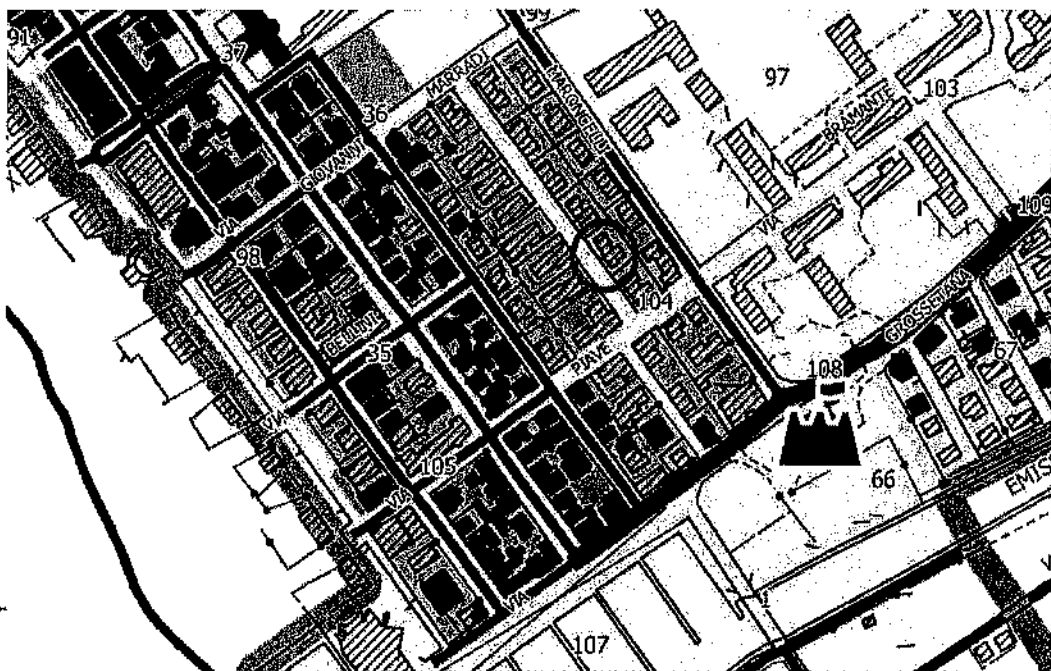
*Leopoldo (circa 2 km), in corrispondenza di Principina a Mare (circa 1,4 km) e in corrispondenza di Marina di Alberese (circa 2 km).*

*Per questi corridoi l'obiettivo definito dal Piano Strutturale è il contenimento dei processi di erosione costiera, il miglioramento della sostenibilità dei carichi turistici, delle attività di pulizia degli arenili e la previsione di interventi di riqualificazione dunale per i corridoi costieri, e il miglioramento della qualità delle acque e degli ecosistemi fluviali, la riqualificazione/ricostituzione delle fasce arboree/arbustive ripariali, la mitigazione degli impatti delle attività agricole e la rinaturalizzazione delle sponde per i corridoi fluviali.*

*Relativamente alle "barriere infrastrutturali da mitigare" il Piano Strutturale fa riferimento a quelle previste nell'ambito della Rete ecologica regionale e legate in particolare alla E78, la SS1, la Via Aurelia E80 nei tratti non in viadotto, la SS costiera delle Collacchie.*

*Oltre alla individuazione degli elementi strutturali e funzionali alla scala locale, quale traduzione della rete ecologica regionale, il progetto di rete ecologica locale nel Piano Strutturale è stato integrato dalle microreti locali costituite dalle sistemazioni idraulico-agrarie (in particolare "muri a secco" e "scoline e fossi privi di vegetazione") e degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari e vegetazione del reticolo idrografico minore, alberi camporili) censiti nel quadro conoscitivi e inseriti nella invariante strutturale riferita ai caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali.*


### **TAVOLA ST 03 - Invariante III il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali**



C.F.: PCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531





 TR2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati

 L.R. 65/14 art. 4, comma 3 - Territorio Urbanizzato

<b>Normativa vigente sull'area</b>	
<i>Territorio urbanizzato e Territorio rurale</i>	<i>L.R. 65/14 art. 4, comma 3 - Territorio Urbanizzato</i>
<i>Tessuti urbani</i>	<i>TR2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati</i>

**Territorio urbanizzato e Territorio rurale**

**L.R. 65/14 art. 4, comma 3 - Territorio Urbanizzato**

- Art. 28 Territorio urbanizzato

**Tessuti urbani**

- Art. 29 Componenti del sistema insediativo: tessuti e morfotipi

**TR2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati**

- Art. 30 Caratteri dei tessuti insediativi

**Art. 28 Territorio urbanizzato**

*Il perimetro del territorio urbanizzato è definito dal Piano Strutturale sulla base di riferimenti cartografici e topografici a scala adeguata nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 4 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i. e alla luce delle caratteristiche fisiche effettive del territorio.*

*La definizione di tale perimetro tiene conto dei caratteri costitutivi dell'Invariante strutturale III "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali" e delle componenti e dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee.*

*Pertanto il territorio urbanizzato così come inteso dall'articolo 4 della L.R. 65/2014 corrisponde alle porzioni di territorio in cui la continuità e la densità dell'edificazione, insieme alla presenza di spazi pubblici ed attrezzature collettive, configurano una modalità insediativa accentrata di tipo morfologico e qualitativo urbano.*

All'interno del TU il P.S. riconosce anche le aree per attrezzature, servizi e parchi urbani ai sensi del comma 3 dell'art. 4 della L.R. 65/2014 oltre che gli ulteriori elementi previsti da detta disposizione.

Il PS individua come territorio urbanizzato i seguenti centri abitati:

- Grosseto
- Alberese
- Batignano
- Braccagni
- Casalecci (all'incrocio fra canale allacciante Salica-Ombrone e SP 159 Scansanese, a est di Grosseto)
- Il Cristo - San Vincenzo d'Elba (fra Marina di Grosseto e il Canale San Leopoldo)
- Istia d'Ombrone
- Marina di Grosseto
- Marina di Grosseto – Zona artigianale
- Montepescali
- Principina a terra
- Principina a mare
- Principina a mare – Casetta Giarelli
- Rispecchia
- Roselle
- San Martino (zona mista fra il Canale Diversivo e SP 159 Scansanese, a est di Grosseto)
- Strillaie - Squartapaglia (a ovest di Principina a terra)

Nei perimetri del territorio urbanizzato sono inclusi i piani e i progetti in corso di attuazione, fra cui i piani urbanistici attuativi (PUA) ed i progetti unitari convenzionati già approvati, se di iniziativa pubblica, o già convenzionati, se di iniziativa privata.

Le principali aree in corso di trasformazione sono:

- Grosseto sud-ovest, zona San Giovanni (PUA privato "Pizzetti" in corso di attuazione per residenza, direzionale e commerciale);
- Grosseto sud-ovest, via Kennedy, intervento diretto con convenzione struttura per palestra e centro benessere, attuato;
- Grosseto nord-est, zona Podere Benelli (PUA privato "Poggione" per residenza, direzionale e commerciale in corso di attuazione);

- Grosseto nord-est, area a nord dell'Ospedale (PUA privato "Verde Maremma" in corso di attuazione per residenza, direzionale, commerciale e impianti sportivi sportivi);
- Grosseto sud-est, zona Sterpeto (PUA privato non attuato per residenza, direzionale commerciale, impianti sportivi);
- Grosseto sud-est, zona Sterpeto, PUA "Misericordia" attuato;
- Grosseto sud-est, via di Sterpeto, serre sociali (intervento diretto con convenzione non attuato);
- Grosseto sud-est, via Scansanese, intervento "Conad" (direzionale commerciale servizi in Variante 2019)
- Grosseto sud, zona P. Curtatone / P. Montanara, area il Casalone oggetto di accordo di programma attuato;
- Grosseto sud, area il Casalone, SP della Trappola (turistico alberghiero residenziale per trasferimento in Variante 2019);
- Grosseto sud, area il Casalone fra via A. Sordi e la ferrovia (alberghiero residenziale per trasferimento in Variante 2019);
- Roselle sud, Via Rosellana (PUA privato 'Molino Vecchio' per residenza, direzionale e commerciale in corso di attuazione);
- Roselle est, 'via degli Etruschi ', Strada Provinciale dei Laghi (Variante RUC approvata 2019 'via degli Etruschi ')
- Istia d'Ombrone nord-ovest, Le Stiacciole (zona da PRG-RU1 ex art. 89 attuata);
- Casetta Giarelli, Rio Grande, intervento diretto per parcheggio scambiatore, previsione non attuata.

All'interno del territorio urbanizzato sono state individuate le seguenti strategie di riqualificazione e/o rigenerazione urbana e/o di qualificazione del disegno dei margini urbani, ai sensi del comma 4 dell'art. 4 della LR 65/2014:

- GROSSETO - Area produttiva Aurelia Nord

Area già parzialmente utilizzata e edificata (piazzi e capannone agricolo) destinata all'ampliamento della zona industriale.

- GROSSETO OVEST - via Castiglione

Area comunale da destinare a servizi e attrezzature pubbliche oppure a residenze speciali per le forze armate e dell'ordine.

- GROSSETO SUD-OVEST - Zona Villaggio Kennedy

Area destinata alla realizzazione di RSA.

- GROSSETO SUD-EST - Area via Senese/Sterpeto

*Area interclusa fra aree urbanizzate e/o in corso di urbanizzazione, destinata all'ampliamento della zona produttiva e commerciale esistente a sud della via di Sterpeto.*

- **BATIGNANO SUD**

*Area incolta privata adiacente alle attrezzature sportive pubbliche, già usata a servizio dello stadio, destinata all'ampliamento delle attrezzature sportive.*

- **STIA D'OMBRONE SUD - PONTE D'ISTIA**

*Area destinata alla realizzazione di attrezzature per la pesca sportiva.*

- **IL CRISTO**

*Area destinata all'uso produttivo e commerciale, destinata all'ampliamento dell'azienda vinicola esistente nei terreni urbanizzati adiacenti.*

- **PRINCIPINA A TERRA**

*Area già occupata da attrezzature turistico-ricettive previste dagli SU previgenti, situata lungo l'Emissario di San Rocco ed interessata dal vincolo fluviale, destinata all'ampliamento delle strutture turistiche esistenti.*

**Art. 29 Componenti del sistema insediativo: tessuti e morfotipi**

*Nel territorio urbanizzato sono identificabili le seguenti componenti del sistema insediativo:*

- *i tessuti storici;*
- *i tessuti insediativi contemporanei prevalentemente residenziali;*
- *i tessuti prevalentemente produttivi e/o turistico-ricettivi;*
- *gli spazi prevalentemente ineditificati dotati di opere di urbanizzazione primaria;*
- *aree per viabilità urbana; aree e tracciati ferroviari;*
- *attrezzature e servizi pubblici: attrezzature per l'Istruzione Scolastica - standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, lett a); attrezzature di Interesse Comune - Standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, lett b); sistema del verde - Standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, lett c); parcheggi pubblici - Standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, lett d);*
- *attrezzature e impianti di interesse generale;*
- *sistema del verde esistente elemento della Rete Ecologica;*
- *aree boscate ai sensi dell'art.142. c.1, lett. g, Codice;*
- *aree libere intercluse;*
- *aree libere periurbane con valenza strategica ai fini della riqualificazione urbana, prive di continuità con il territorio rurale, riconosciute ai sensi del comma 4 dell'art. 4 della L.R. 65/2014;*

- *aree per la riqualificazione e/o rigenerazione urbana, riconosciute ai sensi del comma 4 dell'art. 4 della L.R. 65/2014.*

*Le componenti così individuate non assumono in alcun modo valenza conformativa della disciplina dell'uso dei suoli (L.R. n. 65/2014, art. 92, comma 7).*

*Il Piano Operativo detta specifiche disposizioni sulle categorie di intervento urbanistico-edilizio e sulle destinazioni d'uso ammissibili.*

### **Art. 30 Caratteri dei tessuti insediativi**

#### **1. Generalità**

*In conformità con l'Invariante III del PIT/PPR, il presente P.S. riconosce i tessuti insediativi storici e consolidati ed i morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee e miste, fa propri gli obiettivi specifici e si conforma alle indicazioni per le azioni con riferimento ad ogni morfotipo, articolato ed integrato in relazione alle specifiche caratteristiche dei tessuti insediativi del territorio comunale di Grosseto.*

*La perimetrazione e la connotazione dei morfotipi insediativi potrà essere approfondita nel Piano Operativo. In tal sede sono ammessi eventuali modesti scostamenti e precisazioni che dovessero venirsi a determinare in ragione della scala di maggior dettaglio del Piano Operativo senza che ciò comporti Variante al Piano Strutturale.*

*Nel territorio di Grosseto si riconoscono i seguenti morfotipi delle urbanizzazioni storiche e contemporanee, di cui si descrivono le principali caratteristiche, le criticità e gli obiettivi specifici (elaborazioni da PIT/PPR, Abaco della Invariante III).*

#### **2. Tessuti storici**

##### TS Tessuto storico

*Localizzazione:*

- Grosseto
- Alberese
- Batignano
- Istia d'Ombrone
- Montepescali

*Sono le parti delle aree urbane (capoluogo, centri abitati minori, nuclei, etc.), in cui prevale una edificazione di epoca preindustriale (Catasto Generale Toscano) o comunque risalente ad epoca antecedente la fine del 1800. Esprimono qualità storico-testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto*

*insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico.*

*Comprendono edifici e complessi edilizi di interesse architettonico o storico-testimoniale. Nelle aree centrali essi definiscono altresì gli spazi pubblici che sono componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata delle relazioni sociali, culturali ed economiche della comunità locale.*

*Gli interventi nei tessuti storici sono essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente nonché della configurazione e degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico.*

*I centri e nuclei storici sono normati dall'articolo 23 della presente Disciplina.*

#### **TR.1 Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi**

*Localizzazioni principali: Grosseto, Marina di Grosseto, Alberese*

*Sono le parti delle aree urbane del capoluogo in cui prevale una edificazione di epoca antecedente alla II Guerra Mondiale. Esprimono qualità storico-testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico. Tali tessuti sono posizionati in continuità al centro storico di Grosseto, racchiuso dalla cinta muraria. Il margine è ben definito ed è in contatto da un lato con la città storica, dall'altro con le aree di espansione successive. Non vi è alcun rapporto con il territorio aperto.*

*Si tratta di tessuti a medio/alta densità, di matrice storica otto-novecentesca, organizzati prevalentemente in isolati, chiusi o semichiusi, ordinati secondo un reticolo geometrico con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Forte rapporto diretto con la strada e presenza di mixitè funzionale adeguata, con collocazione di servizi ai piani terra degli edifici. Presenza di edifici con funzioni specialistiche. Tipo edilizio prevalente omogeneo, con prevalenza di edifici pluripiano in linea di differenti altezze.*

*Obiettivi specifici:*

- *tutelare la struttura ad isolati, chiusi o semichiusi, incrementando nel contempo la dotazione e la qualità dei servizi, della rete di spazi pubblici e del verde urbano;*
- *evitare la saturazione delle corti interne con interventi di nuova edificazione;*

- ove possibile mantenere e creare dei varchi nella cortina edilizia per favorire l'utilizzo pubblico e semipubblico delle corti interne, creando una rete continua di spazi fruibili (percorsi ciclo-pedonali, piazze, giardini, orti urbani, ecc.);
- progettare la rete degli spazi pubblici ed incrementare la dotazione e la qualità della rete dello spazio pubblico e del tessuto connettivo ciclo-pedonale.

3. Tessuti delle urbanizzazioni contemporanee - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

#### T.R.2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto

Localizzazioni principali: Braccagni, Grosseto

##### Caratteristiche

Tessuti a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semiprivati ed in relazione con la strada.

Rapporto con la strada non diretto, ma mediato dagli spazi di pertinenza. Gli spazi di pertinenza dei singoli lotti concorrono ad una buona dotazione in quantità di spazi aperti, ma la qualità è talvolta scarsa, e spesso tali spazi sono pavimentati o adibiti a parcheggio. Netta prevalenza di funzioni residenziali, con esigue quote di servizi alla scala di quartiere. Presenza di edifici specialistici.

Tali tessuti sono posizionati in prossimità della città storica come seconda corona di espansione.

Il margine è prevalentemente rappresentato da una strada secondaria che divide il tessuto da ulteriori tipi di urbanizzazione o direttamente dal territorio aperto.

##### Obiettivi specifici:

- conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici;
- ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità;
- conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico
- riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto.

#### TR.3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

Localizzazioni principali: Grosseto

##### Caratteristiche

*Tessuti a densità variabile, propri delle grandi espansioni dagli anni '60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semipubblici sistemati a verde o pavimentati. Maglia strutturata con assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna irregolare.*

*Presenza di servizi ai piani terra e di edifici specialistici, ma frequentemente la dotazione di funzioni di servizio alla residenza ed il grado di complessità funzionale risulta comunque carente.*

*Tipo edilizio prevalente: tipo edilizio a blocchi o stecche, ma disomogeneo per la varietà di forme e volumetrie. Edifici isolati localizzati senza regole ordinarie su lotti di forme e geometrie irregolari. Carezza di morfologie di impianto compiuto riconoscibili e identitarie, con prevalenza di lottizzazioni indipendenti.*

*Le principali criticità sono legate alle scarse connessioni e relazioni sia con il centro urbano che con il territorio aperto ed alla presenza di aree dismesse/ degradate dovute alla presenza e alla dismissione di edifici con funzioni specialistiche (edifici produttivi dismessi ecc.).*

*La dotazione di spazi pubblici è assente e/o non sempre adeguata.*

*Obiettivi specifici:*

- *definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale;*
- *rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti;*
- *dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione;*
- *ricostruire le relazioni con la città e con lo spazio aperto peri-urbano (agricolo o naturale);*
- *ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità.*

*T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata*

*Localizzazioni principali: Grosseto*

*Caratteristiche*



*Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo derivante da un progetto unitario, caratterizzato dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio a blocchi, o da una composizione di tipi edilizi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale. Il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza che circondano gli edifici, e che sono abitualmente posti in diretta relazione con gli spazi aperti ad uso pubblico. Spesso la dotazione di servizi alla scala di quartiere e di funzioni accessorie alla residenza è scarsa o assente.*

*Tipo edilizio prevalente nella maggior parte dei casi di dimensioni maggiori rispetto a quello tipico dei tessuti limitrofi. Dal punto di vista morfotipologico il disegno urbano è in genere ben strutturato, frutto di una progettazione unitaria, ma con regole compositive e tipologiche autonome e talvolta risulta decontestualizzato sia da preesistenti trame agrarie sia dai caratteri tessuto urbano circostante.*

*Tale tessuto è posizionato spesso in aree periurbane, il margine è ben definito sia nei casi di interventi inglobati da edificato che nei casi di contatto con aree aperte, ed è rappresentato da una strada. Le relazioni con il territorio aperto sono assenti.*

*La presenza di spazi aperti non edificati può favorire progetti di trasformazione e recupero urbano.*

*Obiettivi specifici:*

- *eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;*
- *ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;*
- *attivare progetti di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto;*
- *costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana;*
- *riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione e mitigazione paesaggistica.*

**TR5 - Tessuto puntiforme di pianura (pavillonnaire)**

*Localizzazioni principali: Casalecci, Rispecchia, Marina di Grosseto, Principina a terra, Strillaie/Squartapaglia*

---

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

### *Caratteristiche*

*Tessuto di pianura con maglia considerevolmente regolare, con edifici disposti ordinatamente lungo le strade e rispetto alla geometria degli isolati.*

*Tessuti a bassa densità, caratterizzati da edifici mono e bifamiliari, o comunque edifici pluripiano di modeste altezze, isolati su lotto e circondati da pertinenze private prevalentemente sistemate a verde.*

*La formazione di tali tessuti avviene prevalentemente per addizioni singole con debole o assente organizzazione in isolati e con parziale o assente gerarchizzazione dei percorsi viari.*

*Prevalenza di funzioni residenziali e carenza o assenza di spazi pubblici e di servizi.*

*Il margine non è chiaramente definito. Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto. Presenza di varchi visivi ed affacci diretti sul territorio aperto. Presenza di aree intercluse non edificate, talvolta verdi o ancora coltivate, e di aree pertinenziali parzialmente verdi, che concorrono ad una buona dotazione di verde e rappresentano una potenziale risorsa nella definizione della rete ecologica urbana, nella riorganizzazione paesaggistica del margine e nella organizzazione di cunei verdi.*

### *Obiettivi specifici:*

- promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città;*
- progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani;*
- utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica.*

### T.R.6 Tessuto a tipologie miste

*Localizzazioni principali: Batignano, Braccagni, Grosseto, La Steccaia, il Cristo*

### *Caratteristiche*

*Tessuti a densità variabile, localizzati in aree urbane al confine degli insediamenti (ad es. a Grosseto lungo il Canale Diversivo) caratterizzati dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali- sia direzionali, con quote di residenza.*

*I tessuti misti, date le esigenze dimensionali e tipologiche delle strutture produttive, sono caratterizzati dalla rottura delle relazioni fra tessuto produttivo*

e residenziale, con il risultato di un'urbanizzazione non ordinata e spesso di un paesaggio urbano di bassa qualità.

Rapporto con la strada spesso non definito, assenza o carenza di spazi pubblici, spesso limitati ad aree destinate al parcheggio. Tipi edilizi diversificati per tipologia e dimensione, con destinazioni funzionali talvolta incompatibili, disposti senza ordine o regola l'uno accanto all'altro.

Presenza di aree non costruite o dismesse, utili in un progetto integrato di riconnessione con gli altri tessuti della città o con il territorio aperto e per progetti di rigenerazione urbana.

**Obiettivi specifici:**

- attivare progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo;
- eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;
- ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
- riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
- favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;
- verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;
- attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione.

#### T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine

**Localizzazioni principali:** Istia d'Ombrone, Roselle, Grosseto e altri

**Caratteristiche**

Tessuti insediativi a bassa densità con cui gli insediamenti si innescano nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, sovente inseriti nella trama agraria preesistente. La caratteristica saliente è la frammentarietà ed incompletezza di tali espansioni, tanto da non essere percepite come tessuti, ma come sfrangiamenti della città nel territorio aperto.







*Tessuto localizzato all'esterno dei nuclei abitati, in località strategiche della rete infrastrutturale (in prossimità di svincoli, raccordi, nodi di scambio intermodale, ecc).*

*Il margine è netto, non esistono relazioni di alcun tipo né con la città né il territorio aperto.*

*Presenza di superfici adibite a parcheggio.*

*Alto impatto paesistico e visivo sull'intorno urbano e rurale-naturale dato dalle dimensioni dell'insediamento, dalla banalizzazione delle architetture, dalla casualità delle localizzazioni.*

*Indifferenza della localizzazione e della morfologia urbanistica e architettonica rispetto al contesto urbano e territoriale di riferimento ed alla strutturazione rurale e naturale storica.*

*Obiettivi specifici:*

- *riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città;*
- *prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere anti-rumore, ecc) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica;*
- *attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (utilizzando i requisiti APEA) e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo;*
- *rilocalizzare nelle aree produttive specialistiche di maggiore qualità ambientale le attività produttive sparse nel tessuto rurale e configgenti con i parchi agricoli e fluviali;*
- *trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di eco-sostenibilità e produzione di energie rinnovabili (potenzialità energetiche delle coperture e degli spazi di servizio, fotovoltaico, mini-eolico, biomasse, mini-idraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc);*
- *valutare la possibilità di progettare paesaggisticamente il margine per mitigare il rapporto visivo e funzionale con il contesto;*
- *utilizzare gli spazi aperti interclusi e/o le aree dismesse per il recupero di aree e varchi verdi nell'edificato e per la mobilità attiva.*

#### **T.P.S. 4 Tessuto a piattaforme residenziali e turistico-ricettive**

*Localizzazioni principali: Principina a mare, Casetta Giarelli*

*Caratteristiche*

*Enclave ad uso turistico/ricettivo o residenziale, caratterizzate dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio e da un disegno uniforme degli spazi aperti, esito di un progetto unitario morfologicamente, funzionalmente ed architettonicamente definito.*

*Tali piattaforme non stabiliscono delle relazioni con il tessuto circostante e sono contraddistinte da accessi selezionati che privatizzano ampie parti di territorio, spesso costiero.*

*Tipo edilizio prevalente: tipologie di insediamento legate all'attività turistica grandi complessi alberghieri, edifici mono-bifamiliari di dimensioni ridotte.*

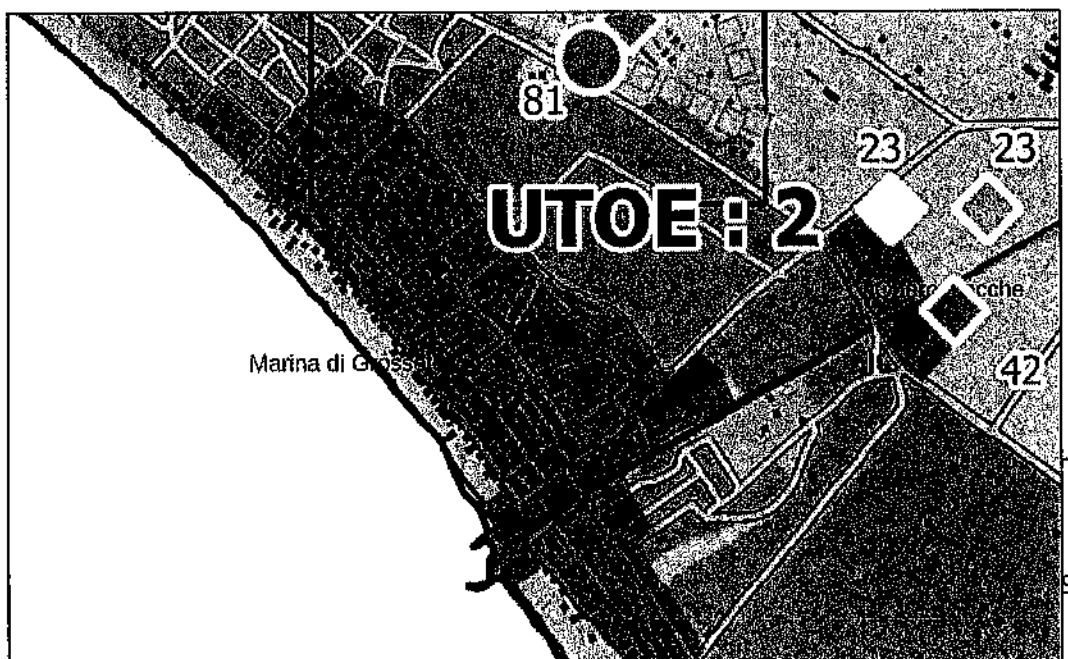
*Collocazione e margini: possono essere localizzati sia ai margini di centri abitati che come insediamenti satellite sparsi sul territorio, la caratteristica è comunque la giustapposizione e la chiusura verso l'esterno. Il margine è netto, sono spesso tessuti recintati.*

*Sono presenti in genere ampi spazi aperti a verde e spazi destinati all'uso collettivo dei residenti/ villeggianti. Comportano alto consumo di suolo, dovuto a densità edilizia più bassa rispetto agli altri tessuti urbani.*


*Obiettivi specifici:*

- *costruire un progetto ambientale e paesistico delle aree costiere urbanizzate finalizzato alla mitigazione paesaggistica, nel rispetto delle interazioni terra-mare dell'ecosistema costiero e delle sue dinamiche evolutive;*
- *mitigare la pressione ambientale delle strutture esistenti;*
- *progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali e curando paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto;*
- *incrementare la superficie a verde permeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti.*

#### TAVOLA STR 06 - UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI E AZIONI





**ESTERNE AL TERRITORIO**
 **02 - Costa della Città**
**Territorio urbanizzato**
 **L.R. 65/14 art. 4 - Territorio Urbanizzato**
**URBANIZZATO**

<b>Normativa vigente sull'area</b>	
<b>Unità Territoriali Omogenee Elementari</b>	<b>02 - Costa della Città</b>
<b>Territorio urbanizzato</b>	<b>L.R. 65/14 art. 4, comma 3 - Territorio Urbanizzato</b>

**Unità Territoriali Omogenee Elementari**

- Art. 49 Individuazione delle U.T.O.E. e disposizioni generali

**02 - Costa della Città****Territorio urbanizzato****L.R. 65/14 art. 4, comma 3 - Territorio Urbanizzato**

- Art. 28 Territorio urbanizzato

**Art. 28 Territorio urbanizzato**

*Il perimetro del territorio urbanizzato è definito dal Piano Strutturale sulla base di riferimenti cartografici e topografici a scala adeguata nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 4 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i. e alla luce delle caratteristiche fisiche effettive del territorio.*

*La definizione di tale perimetro tiene conto dei caratteri costitutivi dell'Invariante strutturale III "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali" e delle componenti e dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee.*

*Pertanto il territorio urbanizzato così come inteso dall'articolo 4 della L.R. 65/2014 corrisponde alle porzioni di territorio in cui la continuità e la densità dell'edificazione, insieme alla presenza di spazi pubblici ed attrezzature collettive, configurano una modalità insediativa accentrata di tipo morfologico e qualitativo urbano.*

*All'interno del TU il P.S. riconosce anche le aree per attrezzature, servizi e parchi urbani ai sensi del comma 3 dell'art. 4 della L.R. 65/2014 oltre che gli ulteriori elementi previsti da detta disposizione.*

*Il PS individua come territorio urbanizzato i seguenti centri abitati:*

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

- Grosseto
- Alberese
- Batignano
- Braccagni
- Casalecci (all'incrocio fra canale allacciante Salica-Ombrone e SP 159 Scansanese, a est di Grosseto)
- Il Cristo - San Vincenzo d'Elba (fra Marina di Grosseto e il Canale San Leopoldo)
- Istia d'Ombrone
- Marina di Grosseto
- Marina di Grosseto – Zona artigianale
- Montepescali
- Principina a terra
- Principina a mare
- Principina a mare – Casetta Giarelli
- Rispecchia
- Roselle
- San Martino (zona mista fra il Canale Diversivo e SP 159 Scansanese, a est di Grosseto)
- Strillaie - Squartapaglia (a ovest di Principina a terra)

Nei perimetri del territorio urbanizzato sono inclusi i piani e i progetti in corso di attuazione, fra cui i piani urbanistici attuativi (PUA) ed i progetti unitari convenzionati già approvati, se di iniziativa pubblica, o già convenzionati, se di iniziativa privata.

Le principali aree in corso di trasformazione sono:

- Grosseto sud-ovest, zona San Giovanni (PUA privato "Pizzetti" in corso di attuazione per residenza, direzionale e commerciale);
- Grosseto sud-ovest, via Kennedy, intervento diretto con convenzione struttura per palestra e centro benessere, attuato;
- Grosseto nord-est, zona Podere Benelli (PUA privato "Poggione" per residenza, direzionale e commerciale in corso di attuazione);
- Grosseto nord-est, area a nord dell'Ospedale (PUA privato "Verde Maremma" in corso di attuazione per residenza, direzionale, commerciale e impianti sportivi);
- Grosseto sud-est, zona Sterpeto (PUA privato non attuato per residenza, direzionale commerciale, impianti sportivi);
- Grosseto sud-est, zona Sterpeto, PUA "Misericordia" attuato;

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

- Grosseto sud-est, via di Sterpeto, serre sociali (intervento diretto con convenzione non attuato);
- Grosseto sud-est, via Scansanese, intervento "Conad" (direzionale commerciale servizi in Variante 2019)
- Grosseto sud, zona P. Curtatone / P. Montanara, area il Casalone oggetto di accordo di programma attuato;
- Grosseto sud, area il Casalone, SP della Trappola (turistico alberghiero residenziale per trasferimento in Variante 2019);
- Grosseto sud, area il Casalone fra via A. Sordi e la ferrovia (alberghiero residenziale per trasferimento in Variante 2019);
- Roselle sud, Via Rosellana (PUA privato 'Molino Vecchio' per residenza, direzionale e commerciale in corso di attuazione);
- Roselle est, 'via degli Etruschi ', Strada Provinciale dei Laghi (Variante RUC approvata 2019 'via degli Etruschi ')
- Istia d'Ombrone nord-ovest, Le Stiacciole (zona da PRG-RU1 ex art. 89 attuata);
- Casetta Giarelli, Rio Grande, intervento diretto per parcheggio scambiatore, previsione non attuata.

All'interno del territorio urbanizzato sono state individuate le seguenti strategie di riqualificazione e/o rigenerazione urbana e/o di qualificazione del disegno dei margini urbani, ai sensi del comma 4 dell'art. 4 della LR 65/2014:

- **GROSSETO - Area produttiva Aurelia Nord**  
Area già parzialmente utilizzata e edificata (piazzali e capannone agricolo) destinata all'ampliamento della zona industriale.
- **GROSSETO OVEST - via Castiglionesse**  
Area comunale da destinare a servizi e attrezzature pubbliche oppure a residenze speciali per le forze armate e dell'ordine.
- **GROSSETO SUD-OVEST - Zona Villaggio Kennedy**  
Area destinata alla realizzazione di RSA.
- **GROSSETO SUD-EST - Area via Senese/Sterpeto**  
Area interclusa fra aree urbanizzate e/o in corso di urbanizzazione, destinata all'ampliamento della zona produttiva e commerciale esistente a sud della via di Sterpeto.
- **BATIGNANO SUD**  
Area incolta privata adiacente alle attrezzature sportive pubbliche, già usata a servizio dello stadio, destinata all'ampliamento delle attrezzature sportive.
- **STIA D'OMBRONE SUD - PONTE D'ISTIA**

*Area destinata alla realizzazione di attrezzature per la pesca sportiva.*

• **IL CRISTO**

*Area destinata all'uso produttivo e commerciale, destinata all'ampliamento dell'azienda vinicola esistente nei terreni urbanizzati adiacenti.*

• **PRINCIPINA A TERRA**

*Area già occupata da attrezzature turistico-ricettive previste dagli SU previgenti, situata lungo l'Emissario di San Rocco ed interessata dal vincolo fluviale, destinata all'ampliamento delle strutture turistiche esistenti.*

**Art. 49 Individuazione delle U.T.O.E. e disposizioni generali**

**1. Definizione e obiettivi**

*Le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) individuate dal Piano Strutturale identificano ambiti urbani e/o territoriali complessi che si differenziano in ragione delle diverse caratterizzazioni insediative, ambientali, infrastrutturali e storico-paesaggistiche, e/o in ragione di valori identitari tradizionalmente consolidati.*

*In ciascuna U.T.O.E. il perseguimento degli obiettivi generali di sviluppo sostenibile del territorio definiti dal Piano Strutturale richiede:*

*-individuazione e la messa in atto di specifiche azioni progettuali al fine di conservare, integrare e/o riconfigurare gli elementi caratterizzanti e/o i valori consolidati presenti, consolidandone le interrelazioni;*

*-la definizione degli specifici obiettivi da perseguire localmente e la correlata individuazione delle dimensioni massime sostenibili per nuovi insediamenti e nuove funzioni, articolate per categorie funzionali e riferite esclusivamente alle parti ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 7, comma 2;*

*-l'equilibrata distribuzione di servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/1968.*

*La perimetrazione delle U.T.O.E. discende dalla opportunità di inserire le azioni di trasformazione interne ed esterne al territorio urbanizzato in una visione unitaria che è contenuta nelle Strategie dello Sviluppo Sostenibile del Piano Strutturale.*

*Pertanto il Piano Strutturale copre l'intero territorio comunale con le U.T.O.E. ancorché in esse le trasformazioni del suolo siano ammesse unicamente:*

- fuori dal territorio urbanizzato in conformità agli esiti dello svolgimento della conferenza di copianificazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della L.R. 65/2014;

- entro il territorio urbanizzato secondo criteri e dimensionamento che il Piano Strutturale medesimo detta per la loro attuazione tramite uno o più Piani Operativi.

I perimetri individuati potranno essere ulteriormente precisati in sede di Piano Operativo e potranno pertanto subire delle modeste rettifiche dovute al passaggio di scala e agli approfondimenti conoscitivi di tale fase, senza che ciò costituisca variante del Piano Strutturale.

## **2. Descrizione delle U.T.O.E.**

Le U.T.O.E. Individuate dal P.S. Di Grosseto sono:

[...]

### **U.T.O.E. 02 - Costa della Città**

Corrisponde alla parte nord della UMT C02.2 "Costa della Città" del PTCP e comprende i centri abitati e urbanizzati di Marina di Grosseto, Principina a mare e Casetta Giarelli, Il Cristo (San Vincenzo d'Elba), Marina di Grosseto – Zona artigianale.

Tratto di costa sabbiosa interessato dall'aggregato lineare di Marina e quello a forma aperta di Principina a Mare, separati da un residuo varco di pineta, con numerosi campeggi.

Sulle dune costiere è presente la pineta a pino domestico (*Pinus Pinea*) e/o pino marittimo (*Pinus Pinaster*), imboschita in epoca Granducale, dove sono ancora visibili i segni delle bonifiche antecedenti alla riforma fondiaria dell'Ente Maremma. Nell'area del Cristo i seminativi associati alla presenza di vigneti e oliveti caratterizzano l'assetto agrario ed insediativo dell'Ente Maremma, contraddistinto dalla regolare sequenza dei fondi e dei fabbricati colonici sulla viabilità poderale che si dirama a pettine dalla S.P. N°158 delle "Collacchie".



L'UTOE è interessata da beni paesaggistici ex art. 136 del Codice BCeP (Zona della Pineta a monte della strada litoranea nel Comune di Grosseto - Marina di Grosseto DM 183 Del 03/07/1967; Zona della Pineta Litoranea detta del Tombolo Sita nell'ambito del Comune di Grosseto DM 105 Del 27/03/1958) e da beni paesaggistici ex art. 142 (boschi, litorale sabbioso dell'Ombrone, tutela fluviale dell'Emissario di San Rocco, dell'Emissario San Leopoldo e del Fosso Tanaro; riserva regionale e zona umida Diaccia Botrona).

Nella estremità a nord-ovest è interessata dal Sito Natura 2000 "Tombolo da Castiglion della Pescaia a Marina di Grosseto".

[...]

**TAVOLA QC I.06 - PERICOLOSITA' IDRAULICA**



PERICOLOSITA' IDRAULICA	
	Pericolosità P1
	Pericolosità idraulica media I2

Normativa vigente sull'area	
Pericolosità idraulica	Pericolosità P1- Pericolosità idraulica media I2

**Pericolosità idraulica**

- Art. 39 Definizione delle aree a pericolosità da alluvione di cui alla L.R. n. 41/2018

**Pericolosità P1- Pericolosità idraulica media I2**

**Art. 39 Definizione delle aree a pericolosità da alluvione di cui alla L.R. n. 41/2018**



Ai sensi dell'art.2 "Definizioni" della L.R. n. 41 del 24.07.2018 si riportano le seguenti definizioni:

- a. **"scenario per alluvioni frequenti"**: lo scenario di cui all'articolo 6, comma 2, lettera c), del d.lgs. 49/2010, individuato negli atti di pianificazione di bacino e definito dai medesimi atti con riferimento al tempo di ritorno non inferiore a trenta anni;
- b. **"scenario per alluvioni poco frequenti"**: lo scenario di cui all'articolo 6, comma 2, lettera b), del d.lgs. 49/2010, individuato negli atti di pianificazione di bacino e definito dai medesimi atti con riferimento al tempo di ritorno non inferiore a duecento anni;
- c. **"pericolosità da alluvione"**: la probabilità di accadimento di un evento alluvionale in un intervallo temporale prefissato;
- d. **"aree a pericolosità per alluvioni frequenti"**: le aree classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del d.lgs. 49/2010 come aree a pericolosità per alluvioni frequenti o a pericolosità per alluvioni elevata;
- e. **"aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti"**: le aree classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del d.lgs. 49/2010 come aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti o a pericolosità per alluvioni media;
- f. **"battente"**: l'altezza della lama d'acqua in una determinata area associata allo scenario relativo alle alluvioni poco frequenti;
- g. **"gestione del rischio di alluvioni"**: le azioni e le misure volte a ridurre le conseguenze negative, derivanti dalle alluvioni, per la salute umana, l'ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche;
- h. **"magnitudo idraulica"**: la combinazione del battente e della velocità della corrente in una determinata area, associata allo scenario relativo alle alluvioni poco frequenti:
  - - h1) **"magnitudo idraulica moderata"**: valori di battente inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente uguale o inferiore a 0,3 metri;
  - - h2) **"magnitudo idraulica severa"**: valori di battente inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità superiore a 1 metro per secondo (m/s) oppure battente superiore a 0,5 metri e inferiore o uguale a 1 metro e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità

non sia determinata, battente superiore a 0,3 metri e inferiore o uguale a 0,5 metri;

- - h3) “magnitudo idraulica molto severa”: battente superiore a 0,5 metri e inferiore o uguale a 1 metro e velocità superiore a 1 metro per secondo (m/s) oppure battente superiore a 1 metro. Nei casi in cui la velocità non sia determinata battente superiore a 0,5 metri;
- i) “rischio di alluvioni”: la combinazione della probabilità di accadimento di un evento alluvionale e delle potenziali conseguenze negative per la salute umana, l’ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche derivanti da tale evento;
- l) “vulnerabilità”: la potenzialità dell’elemento esposto a subire danni per effetto dell’evento alluvionale;
- m) “rischio medio R2”: definito dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 29 settembre 1998 (Atto di indirizzo e coordinamento per l’individuazione dei criteri relativi agli adempimenti di cui all’art. 1, commi 1 e 2, del d.l. 11 giugno 1998, n. 180), come il rischio per il quale sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l’incolumità delle persone, l’agibilità degli edifici e delle infrastrutture e la funzionalità delle attività economiche;
- n) “opere di sopraelevazione”: opere la cui funzione è quella di ridurre la vulnerabilità degli elementi esposti all’evento alluvionale, conseguendo la classe di rischio medio R2, mediante la realizzazione del piano di calpestio ad una quota superiore al battente con un relativo franco di sicurezza;
- o) “opere idrauliche”: opere strutturali sui corsi d’acqua volte a evitare gli allagamenti o in alternativa a ridurre gli allagamenti conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata;
- p) “interventi di difesa locale”: interventi di protezione finalizzati a limitare la vulnerabilità del singolo elemento esposto all’evento alluvionale.

Relativamente ai **vincoli**, dalla consultazione della cartografia del PIT della regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico, l’area risulta **soggetta a vincolo paesaggistico**.



D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico	D.M. 61, 27 MARZO 1958, PINETA LITORANEA
---	---

La zona in cui sorge il fabbricato che ospita gli immobili oggetto di perizia risulta, inoltre, sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267.

## 6. QUESITO N.6

*indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

### 6.1 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'

#### REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 104 - part. 1456 - sub. 23 (appartamento) e, sub. 10 (rimessa):

#### APPARTAMENTO

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari è stato realizzato tra il 1963 e il 1964  
Presso il comune di Grosseto sono state reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Pratica edilizia n. 5998 del 1963**, relativa al progetto di un fabbricato da erigere in Marina di Grosseto – via S. Pellico, presentato in data 10/07/1963, visto di approvazione della Soprintendenza ai sensi della Legge 29 giugno 1939 n. 1497 prot. n. 2138 del 26/07/1963, parere favorevole della Commissione Edilizia del 27/08/1963, Licenza di Costruzione del 25/09/1963, permesso per modifiche al fabbricato del

05/06/1964, licenza d'uso delle opere in conglomerato cementizio rilasciata dalla locale Prefettura in data 11/06/1964 n. 19038.

- 2) Denuncia Inizio Attività n.2782 del 2006, prot. n. 122933 del 02/11/2006** per “ristrutturazione con divisione in due unità immobiliari”, certificato di collaudo finale prot. 107745 del 07/08/2009 con deposito stato definitivo.

**Per quanto sopra riportato si certifica che il l'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato abusivamente.**

### **ABITABILITÀ**

Si attesta a seguito del frazionamento, successivamente al **permesso di abitabilità e d'uso Prot. 17/64 del 30/06/1964**, collegato alla pratica edilizia n.5998 del 1963, è stata presentata la **comunicazione di avvenuta certificazione ed attestazione di abitabilità REG. n. 2009/276, Prot. 115554 del 03/09/2009**, collegata alla P.E. n. 06/2782, attestazione di avvenuto deposito e correttezza sotto il profilo formale prot. n. 62689 del 11/05/2010. Sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.

### **RIMESSA**

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari è stato realizzato tra il 1963 e il 1964 Presso il comune di Grosseto sono state reperiti i seguenti documenti:

- 3) Pratica edilizia n. 5998 del 1963**, relativa al progetto di un fabbricato da erigere in Marina di Grosseto – via S. Pellico, presentato in data 10/07/1963, visto di approvazione della Soprintendenza ai sensi della Legge 29 giugno 1939 n. 1497 prot. n. 2138 del 26/07/1963, parere favorevole della Commissione Edilizia del 27/08/1963, Licenza di Costruzione del 25/09/1963, permesso per modifiche al fabbricato del 05/06/1964, licenza d'uso delle opere in conglomerato cementizio rilasciata dalla locale Prefettura in data 11/06/1964 n. 19038.

**Relativamente alla rimessa non risultano ulteriori successive pratiche edilizie**

**Per quanto sopra riportato si certifica che il l'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato abusivamente.**

**ABITABILITÀ**

Si attesta che relativamente al fabbricato che ospita gli immobili oggetto di pignoramento è stato rinvenuto il **permesso di abitabilità e d'uso Prot. 17/64 del 30/06/1964**, collegato alla pratica edilizia n.5998 del 1963.

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 6 – Documentazione Urbanistica*

**6.3 CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE****APPARTAMENTO**

Lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta parzialmente non conforme allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

L'analisi è stata eseguita sulla base degli elaborati grafici allegati all'ultima D.I.A del 2006 e dalla pratica edilizia originale del 1963, per quanto rilevato si indicano di seguito le difformità riscontrate:

1. Nello stato definitivo riportato negli elaborati grafici allegati alla DIA del 2006 i tramezzi realizzati per separare la zona giorno dalla zona notte risultano leggermente traslati, inoltre non risulta rappresentata la porta di accesso alla camera e la porta del bagno si trova in posizione diversa rispetto a quanto rilevato.
2. Si rileva anche una errata rappresentazione del posizionamento delle finestre su via Silvio Pellico e di quella del bagno, rappresentate in posizione traslata rispetto a quanto rilevato, ma delle stesse dimensioni, oltre alla diversa rappresentazione dello spessore dei muri lato vano scala;

La DIA del 2006 ha legittimato unicamente le modifiche interne necessarie al frazionamento dell'immobile. Si precisa che negli elaborati grafici allegati DIA del 2006 è riportato lo "stato attuale" precedente agli interventi ivi previsti; pertanto, è stato necessario procedere al confronto con la pratica edilizia del 1963, rappresentante, invece, lo stato legittimo.

Da tale confronto è stato possibile riscontrare la conformità del posizionamento delle finestre tra lo stato rilevato e quello legittimo derivante dalla pratica originale, così come lo spessore della muratura.

Il confronto con la pratica originale ha evidenziato le seguenti difformità:

3. Altezza rilevata (variabile da 2,95 m a 2,97 m) leggermente inferiore a quella riportata sugli elaborati (3,00 m).



Si segnala, inoltre, che la finestra del soggiorno ha superficie leggermente inferiore ad 1/8 della superficie abitabile del vano.

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 2- Elaborati tecnici appartamento*

Relativamente alle difformità al punto 1, trattandosi di difformità dello stato rilevato rispetto a quello riportato sugli elaborati grafici allegati alla DIA del 2006, relativa a modifiche interne, si ritiene possano essere regolarizzate tramite la presentazione di CILA per opere già eseguite e pagamento di una sanzione non inferiore a **€ 1.000,00 (euro mille/00)**, oltre diritti di segreteria. Saranno, inoltre, a carico del richiedente, le spese tecniche inerenti alla predisposizione delle pratiche edilizia, per le quali si ipotizzano circa € 1.5000,00 (euro millecinquecento/00) ed il successivo aggiornamento della planimetria catastale, per un costo pari a circa € 500,00 (euro cinquecento)

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle suddette spese.

Le difformità elencate al punto 2 non si ritiene necessitino di sanatoria, in quanto conformi allo stato legittimo dell'immobile riportato nella pratica originale del 1963 e, pertanto, riferibili ad un mero errore di rappresentazione grafica negli elaborati della DIA del 2006.

La difformità al punto 3 rientra nella tolleranza del 2% e non necessita di sanatoria.

Relativamente alla dimensione della finestra del soggiorno, inferiore ad 1/8 della superficie abitabile del vano, si precisa che tale differenza non rientra nelle tolleranze e che pertanto, al fine di sanare tale difformità, sarà necessario ridurre la dimensione della zona giorno, con opere murarie.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto di tale circostanza.

### **RIMESSA**

Lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta difforme sia nella destinazione d'uso, che nella divisione degli spazi interni.

L'analisi è stata eseguita sulla base degli elaborati grafici allegati alla Pratica edilizia originale del 1963 e sono state riscontrate le seguenti difformità:

---

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

- 1) L'unità immobiliare è risultata utilizzata come appartamento, pur avendo, urbanisticamente, destinazione d'uso "garage", come si evince dall'abitabilità del 30/06/1964 (cfr. Allegato N. 6 – Documentazione Urbanistica).
- 2) È stata rilevata la presenza di un bagno di superficie pari a 2,00 mq, non finestrato, realizzato senza pratica edilizia.
- 3) L'altezza della rimessa è quotata in sezione 2,00 m, ma rilevata pari a 2,05.

Relativamente alla difformità al punto 1, la sottoscritta ritiene che debba essere ripristinata la destinazione d'uso originale (rimessa).

Relativamente alla difformità descritta al punto 2, dopo un confronto con un tecnico del comune di Grosseto, la scrivente CTU ritiene che la stessa non possa essere sanata, in quanto il bagno ha superficie pari a 2,00 mq, inferiore alla minima per le residenze (si precisa che le rimesse rientrano all'interno della categoria principale di destinazione d'uso "Residenza" cfr. Art. 150 NTC del Regolamento Urbanistico del Comune di Grosseto), pari a 3,00 mq (art. 39, comma 3, lettera d del Regolamento Edilizio Comune di Grosseto) e che, pertanto, debba essere demolito.

Per quanto riguarda la difformità descritta al punto 3, non rientrando la differenza di altezza nei limiti della tolleranza del 2% ed essendo l'immobile sottoposto a vincolo paesaggistico, non si ritengono applicabili i commi 1 e 3 dell'art. 198 della L.R. 65/2014. Pertanto, la discrepanza tra altezza rilevata ed altezza riportata sugli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia del 1963 potrà essere sanata tramite SCIA in Sanatoria e pagamento di una sanzione non inferiore a **€ 1.000,00 (euro mille/00)**, oltre diritti di segreteria.

Saranno, inoltre, a carico del richiedente, le spese tecniche inerenti alla predisposizione delle pratiche edilizia, per le quali si ipotizzano circa € 2.000,00 (euro duemila/00) ed il successivo aggiornamento della planimetria catastale, per un costo pari a circa € 500,00 (euro cinquecento)

**In alternativa si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi.**

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle suddette spese.

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3 – Elaborati tecnici rimessa*

## 7. QUESITO N.7

---

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

*dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

## 7.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita delle unità immobiliari *de quo*, la sottoscritta C.T.U., considerato che le utenze dell'appartamento e quelle della rimessa sono separate (per maggiori chiarimenti si veda la relazione redatta dall'Arch. Colantuoni Giancarlo), che alcune unità immobiliari al piano terra dello stesso fabbricato hanno subito, nel tempo, variazione di destinazione d'uso da rimesse a civile abitazione, e che, pertanto, non vi è una corrispondenza tra numero di appartamenti e numero di posti auto all'interno del condominio, ritiene giustificata ed opportuna *“la vendita del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare in DUE LOTTI”*.

- n°1 LOTTO di vendita costituito da APPARTAMENTO posto al piano *terzo*, in Marina di Grosseto, comune di Grosseto, con accesso da Via Silvio Pellico n.11;
- n°2 LOTTO di vendita costituito da RIMESSA posta al piano *terra*, in Marina di Grosseto, comune di Grosseto, con accesso da Via Silvio Pellico n.15;

## 8. QUESITO N.8

*dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

### 8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

I beni in oggetto, costituiti da:

- **APPARTAMENTO** censito al **CATASTO FABBRICATI** del Comune di Grosseto (GR) al foglio **104** – part. **1456** – sub. **23**;

→ **RIMESSA** censita al **CATASTO FABBRICATI** del Comune di Grosseto (GR) al foglio **104** – part. **1456** – sub. **10**;

in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione del 03/02/2023 n. 1977 del reg. gen. e n. 1359 del reg. part. **sono pignorati per L'INTERA E PIENA PROPRIETÀ.**

Come già specificato nella risposta al quesito n.7, si ritiene opportuno dividere i beni oggetto di esecuzione in n. 2 lotti. Vista l'attuale suddivisione dei beni sopra elencati non si ritiene necessario identificare dei nuovi confini o procedere a frazionamenti, in quanto i due lotti risultano già essere autonomi ed indipendenti l'uno dall'altro e costituiscono due unità immobiliari catastalmente distinte.

## 9. QUESITO N.9

*accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

### 9.1 STATO LOCATIVO

L'**APPARTAMENTO** al foglio **104** – part. **1456** – sub. **23**, al momento del sopralluogo eseguito in data 15/01/2024 è risultato **OCCUPATO** dal proprietario

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 4 - Attestazione Agenzia delle Entrate.*

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

La **RIMESSA** al foglio **104** – part. **1456** – sub. **10**, al momento del sopralluogo eseguito in data 31/01/2024 è risultato **OCCUPATO**

, in virtù di una proposta di acquisto del 07/02/2008, successiva scrittura privata integrativa datata 11/02/2007 (data che si suppone errata, dato il riferimento alla proposta del 07/02/2008) ed ulteriore scrittura privata del 31/01/2009 alle quali non è mai seguito un regolare atto di compravendita.

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 10 – Estratto preliminare e successiva integrazione.*

Entrambe le unità immobiliari sono da ritenersi, da un punto di vista estimativo, a tutti gli effetti **LIBERE**.

#### **10. QUESITO N.10**

*ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

##### **10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE**

Il bene *de quo* **NON RIENTRANO** tra i casi previsti dal quesito n. 10.

#### **11. QUESITO N.11**

*indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

##### **11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'**

Alla data di stesura della presente memoria, non gravano sugli immobili oggetto di stima vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi.

Dalla consultazione della cartografia del PIT della regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico, l'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico.



D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico	D.M. 61, 27 MARZO 1958, PINETA LITORANEA
---	--

La zona in cui sorge il fabbricato che ospita gli immobili oggetto di perizia risulta, inoltre, sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267.

Relativamente a vincoli ed oneri di natura condominiale, la sottoscritta CTU riferisce di aver contattato in data 02/02/2024 l'amministratrice del condominio che ospita le unità immobiliari oggetto di perizia , in data 09/02/2024, ha riferito che:

- Relativamente all'appartamento con il nuovo bilancio preventivo 2023/2024, risulta a debito di € 682,44 (riporto anno precedente -3,98 euro).
- Relativamente alla rimessa , con il nuovo bilancio preventivo 2023/2024, a debito di € 97,63 (riporto anno precedente +36,34 euro).

L'amministratrice ha inoltre comunicato che non ci sono delibere per lavori straordinari approvati, ma che, da controlli sul quadro elettrico condominiale, è risultata la necessità di intervento urgente inderogabile, per il quale è stato prodotto un preventivo di spesa pari a € 885,00 che lo stesso verrà proposto nella prossima assemblea.

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 5 - Documentazione amm.re*

## 12. QUESITO N.12

*determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*





- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- sono presenti difformità dal punto di vista Urbanistico-Edilizio;
- non sono presenti difformità rilevanti nella rappresentazione grafica Catastale, ma che la stessa dovrà essere aggiornata;
- lo stato manutentivo dell'immobile, come descritto al punto 2.1.1;
- lo stato manutentivo degli impianti come descritto al punto 2.1.1;
- l'unità immobiliari individuata nel LOTTO 2 si considera **libera**;
- è presente un debito (bilancio preventivo) nei confronti del condominio pari a **€ 97,63**
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

#### **UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RIMESSA**

*compresa ogni pertinenza* ⇒ **€ 1.050,00 al mq lordo.**

\*\*\*\*\*

#### **VALORE DELL' IMMOBILE**

Premesso quanto sopra, e conoscendo la rispettiva Superficie Commerciale complessiva dell'immobile riportata al § 2.1.2, si stima il più probabile valore attuale del bene oggetto di esecuzione.

RIMESSA: mq 17,41 x 1050,00 €/mq = € 18.280,50

arrotondabili a € 18.000,00

#### **VALORE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Conoscendo le rendite catastali degli immobili riportate al § 2.2 della presente memoria, in forza della normativa vigente in materia, si determina il valore derivante dalla *Rendita Catastale* dei beni in oggetto.

**APPARTAMENTO**

Unità immobiliare ad uso civile abitazione catastalmente identificata al Catasto Fabbricati Comune di Grosseto (GR), foglio 104, particella 1456, subalterno 23, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 2,5, Rendita € 232,41:

**VALORE CATASTALE = (Rendita + 5% Rendita) x 120 = € (232,41 x 1,05) x 120 = € 29.283,66**

**RIMESSA**

Unità immobiliare ad uso rimessa catastalmente identificata al Catasto Fabbricati Comune di Grosseto (GR), foglio 104, particella 1456, subalterno 10, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, Rendita € 54,23:

**VALORE CATASTALE = (Rendita + 5% Rendita) x 120 = € (54,23 x 1,05) x 120 = € 6.832,98**

\*\*\*\*\*

**12.2 VALORE LOTTO – PREZZO BASE****LOTTO n.1**

**INTERA E PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO** sito in via Silvio Pellico n.11, Marina di Grosseto, Comune di Grosseto (GR), al Catasto Fabbricati al Foglio **104**, particella **1456**, sub.23.

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare a destinazione civile abitazione, posta al terzo piano di un fabbricato condominiale e deriva da un frazionamento di un unico appartamento in due unità immobiliari, eseguito nel 2006. All'appartamento si accede dal vano scala comune, con ingresso dal civico 11 di via Silvio Pellico, raggiungibile anche da un ingresso secondario sulla corte interna, che attraversa il vano che ospita l'ascensore.

Le scale portano ad un pianerottolo in cui si trova un primo ingresso, che dà accesso ad un corridoio comune a due unità immobiliari, dove si trova la porta di accesso all'appartamento *de quo*. L'ascensore garantisce lo sbarco ad un pianerottolo intermedio, leggermente rialzato rispetto al piano. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello, ha una superficie utile calpestabile pari a circa 34 mq ed è costituita da una zona soggiorno – cucina, una camera da

letto singola e un bagno finestrato. L'altezza interna è pari a circa 2,95 m in tutte le stanze.

Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare il corridoio comune ai subalterni 23, e 24, censito al Catasto Fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 104, Particella 1456, Subalterno 22 – BENE COMUNE NON CENSIBILE.

Sono enti comuni di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto la terrazza al piano quarto, la corte comune e l'ascensore realizzato nel 2013; si precisa che i suddetti beni non risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto.

Le finiture interne sono di tipo commerciale, gli intonaci di muri e soffitti di tipo civile, tinteggiati monocolor bianco in tutte le stanze, i pavimenti sono in piastrelle di medio formato, di colore chiaro su tutta la superficie calpestabile, come i battiscopa. Il rivestimento del bagno è realizzato con mattonelle in ceramica di piccolo formato di colore giallo chiaro e bianco, fino ad un'altezza di circa mt. 2,00 dal pavimento. I sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco con doccia; le porte interne sono in legno chiaro e bianco del tipo "pieghevole a libro" e "a soffietto". L'appartamento è dotato di un "portone blindato", che si apre sul corridoio comune da cui si accede al pianerottolo che dà sul vano scala comune. Gli infissi esterni in pvc con vetrocamera.

Nell'appartamento è installato un impianto elettrico che si sviluppa a valle del punto di fornitura con linea montante, fino al raggiungimento del quadro elettrico generale dell'appartamento. I corrugati sono tutti sottotraccia, esiste la messa a terra e, rispetto alla norma CEI 64-08, il quadro è sezionato correttamente, in base alla metratura ed alle dotazioni presenti al suo interno. È presente un interruttore differenziale a monte dell'impianto. Il compendio è dotato di impianto radio-televisivo, all'interno dell'unità residenziale sono presenti varie prese antenna. L'unità immobiliare è sprovvista di un vero e proprio impianto di climatizzazione invernale. Nell'immobile sono stati rinvenuti due split, al momento del sopralluogo, lo split presente nella camera è risultato essere non attivo, in quanto scollegato dalla pompa di calore. Lo split presente nella zona giorno, invece, è associato all'unità esterna visibile nel lastrico solare; secondo quanto affermato dall'esecutato, anche questo dispositivo non è, al momento, funzionante. L'immobile è dotato di allaccio alla fornitura idrica, la fornitura giunge al fabbricato tramite tubazioni sottotraccia, il contatore associato all'unità oggetto della presente relazione è risultato rimosso al momento del sopralluogo, e la fornitura risulta cessata. La produzione di acqua

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

calda sanitaria è demandata ad un boiler elettrico presente nel bagno, di marca Dianflex, modello Aton 50+, avente capacità pari a 50 litri e potenza nominale pari a 1,5 kW. Lo scarico delle acque reflue, infine, è convogliato alla rete di fognatura comunale. Il piano cottura è alimentato da una bombola a gas GPL, posta sotto il piano stesso. Il vano in cui è posto è dotato di un foro alto di areazione e di un foro basso di ventilazione.

L'unità abitativa si presenta, al suo interno, in buono stato di conservazione; si precisa che l'appartamento è il risultato di un frazionamento eseguito nel 2006 e che in tale occasione sono stati, inoltre, rinnovati gli impianti elettrico e di riscaldamento.

Il suddetto immobile, posto in Marina di Grosseto, nel Comune di Grosseto (GR), risulta censito al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

- *Abitazione di tipo civile* sita nel Comune di Grosseto (GR), via Silvio Pellico n.11, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati al foglio 104 – part. 1456 – sub. 23 – p.3 – cat. A/2 – cl. 3 – cons. 2,5 vani – rendita € 232,41;
- *Confini Catastali:* Corridoio comune BCNC Fg.104, Part. 1456, Sub. 22 (piano terzo), appartamento Fg.104, Part. 1456, Sub. 24 (piano terzo), vano scala condominiale, appartamento Fg.104, Part. 1456, Sub. 18 (piano terzo), appartamento Fg.104, Part. 1456, Sub. 16 (piano secondo), lastrico solare condominiale (piano quarto)
- *Quota di proprietà: intera piena proprietà (1/1)*
- *Intestato a:*
- *Stato d'uso: libero*

N.B. ⇒ Nell'ambito in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima insiste *Vincolo ambientale di tipo idrogeologico* ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

N.B. ⇒ L'aera in cui è sito l'immobile risulta soggetta a *vincolo paesaggistico* (D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - D.M. 61, 27 MARZO 1958, PINETA LITORANEA).

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

N.B. ⇒ l'immobile presenta difformità dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, potranno, in parte, essere regolarizzate mediante deposito di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per lavori già eseguiti, a firma di tecnico abilitato, previo pagamento della sanzione pecuniaria non inferiore ad euro **1.000,00** oltre diritti di segreteria e spese tecniche inerenti alla predisposizione delle pratiche edilizie non inferiori ad euro **1.500,00** e successiva regolarizzazione catastale, non inferiori ad euro **500,00**.

N.B. ⇒ la finestra del soggiorno ha superficie leggermente inferiore ad 1/8 della superficie abitabile del vano e che tale differenza non rientra nelle tolleranze, pertanto, al fine di sanare tale difformità sarà necessario ridurre la dimensione della zona giorno, con opere murarie.

N.B. ⇒ al 09/02/2024 risultavano debiti condominiali relativi al bilancio preventivo 2023/2024 pari a € **682,44** (riporto anno precedente -3,98 euro)

N.B. ⇒ dal punto di vista condominiale non ci sono delibere per lavori straordinari approvati, ma che, da controlli sul quadro elettrico condominiale, è risultata la necessità di intervento urgente inderogabile, per il quale è stato fatto un preventivo di spesa pari a € 885,00 che lo stesso verrà proposto nella prossima assemblea.

### **PREZZO BASE DEL LOTTO 1:**

**€ 122.000,00**

**diconsi: euro centoventimila/00**

**In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva**

### **LOTTO n.2**

**INTERA E PIENA PROPRIETÀ DI RIMESSA** sita in via Silvio Pellico n.15, Marina di Grosseto, Comune di Grosseto (GR), al Catasto Fabbricati al Foglio **104**, particella **1456**, sub.**10**.

Il bene immobile oggetto della presente perizia di stima è costituito da una unità immobiliare a destinazione rimessa, posta al piano terra di un fabbricato condominiale, a cui si accede dalla via Silvio Pellico n.15, tramite una corte comune da cui si arriva direttamente all'ingresso, costituito da una porta in alluminio e vetro. L'unità immobiliare ha una superficie utile calpestabile pari a circa 15,50 mq ed è costituita da un vano, un bagno ed un piccolo disimpegno.

L'altezza interna è pari a circa 2,05 m. Sono enti comuni di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di relazione la terrazza al piano quarto, la corte comune e l'ascensore realizzato nel 2013; si precisa che i suddetti beni non risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto.

---

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



Al momento del sopralluogo il vano destinato a rimessa è risultato utilizzato come abitazione da persone diverse dall'esecutato. I vani sono pavimentati con piastrelle di medio formato, gli intonaci di muri e soffitti sono di tipo civile, tinteggiati monocoloro bianco, il bagno è rivestito in piastrelle di colore chiaro per tutta l'altezza e presenta sanitari di tipo commerciale di colore bianco, con doccia. La porta di ingresso è in alluminio in parte con specchiature in vetro, in parte con pannelli oscuranti.

La rimessa è dotata di impianto elettrico autonomo e di adduzione idrica, con contatore in un vano ricavato nella muratura esterna, a destra della porta di accesso. La produzione di ACS è demandata ad un boiler elettrico, di marca Dianflex, modello Aton, con capacità 15 litri e potenza nominale 1,5 kW.

La disposizione planimetrica interna della rimessa è stata modificata senza pratiche edilizie in modo da renderla fruibile come piccolo monocale, utilizzo diverso da quello a cui è invece destinata l'unità immobiliare.

L'immobile si presenta, al suo interno, in mediocre stato di conservazione.

Il suddetto immobile, posto in Marina di Grosseto, nel Comune di Grosseto (GR), risulta censito al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

- *Rimessa* sita nel Comune di Grosseto (GR), via Silvio Pellico n.15, piano terra, censita al Catasto Fabbricati al foglio 104 – part. 1456 – sub. 10 – p.T – cat. C/6 – cl. 5 – cons. 14 mq – rendita € 54,23;
- *Confini Catastali*: Vano tecnico condominiale, appartamento Fg.104, Part. 1456, Sub. 11 (piano terra), rimessa Fg.104, Part. 1456, Sub. 9 (piano terra), rimessa Fg.104, Part. 1456, Sub. 8 (piano terra), appartamento Fg.104, Part. 1456, Sub. 12 (piano primo), corte comune (non censita al catasto)
- *Quota di proprietà*: **intera piena proprietà (1/1)**
- *Intestato a*:
- *Stato d'uso*: **libero**

N.B. ⇒ Nell'ambito in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima insiste *Vincolo ambientale di tipo idrogeologico* ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

Ing. *Cecilia Pacchieri*, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

N.B. ⇒ L'area in cui è sito l'immobile risulta soggetta a *vincolo paesaggistico* (D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - D.M. 61, 27 MARZO 1958, PINETA LITORANEA).

N.B. ⇒ l'immobile presenta difformità dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, potranno, in parte, essere regolarizzate mediante deposito di SCIA in sanatoria, a firma di tecnico abilitato, previo pagamento della sanzione pecuniaria non inferiore ad euro **1.000,00** oltre diritti di segreteria e spese tecniche inerenti alla predisposizione delle pratiche edilizie non inferiori ad euro **2.000,00** e successiva regolarizzazione catastale, non inferiori ad euro **500,00**.

N.B. ⇒ al 09/02/2024 risultavano debiti condominiali relativi al bilancio preventivo 2023/2024 pari a € **97,63** (riporto anno precedente +36,34 euro)

N.B. ⇒ dal punto di vista condominiale non ci sono delibere per lavori straordinari approvati, ma che, da controlli sul quadro elettrico condominiale, è risultata la necessità di intervento urgente inderogabile, per il quale è stato fatto un preventivo di spesa pari a € 885,00 che lo stesso verrà proposto nella prossima assemblea.

**PREZZO BASE DEL LOTTO 2:**

**€ 18.000,00**

**diconsi: euro diciottomila/00**

**In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva**

Alla presente relazione si allegano

- ALLEGATO 1: Documentazione catastale Appartamento e Rimessa;
- ALLEGATO 2: Elaborati Tecnici Appartamento;
- ALLEGATO 3: Elaborati Tecnici Rimessa;
- ALLEGATO 4: Attestazione Agenzia delle Entrate;
- ALLEGATO 5: Comunicazione Amministratore
- ALLEGATO 6: Documentazione Urbanistica Fabbricato - Rimessa - Appartamento;
- ALLEGATO 7: Documentazione Fotografica Appartamento;
- ALLEGATO 8: Documentazione Fotografica Rimessa;
- ALLEGATO 9: Verbali Sopralluoghi;
- ALLEGATO 10: *Estratto preliminare e successiva integrazione.*

Grosseto, li 03/04/2024

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
**Ing. Cecilia Pacchieri**

## Sommario

<b>SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI .....</b>	<b>1</b>
<i>Premessa.....</i>	<i>4</i>
<b>1. QUESITO N.1 .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE .....</b>	<b>6</b>
<b>1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....</b>	<b>6</b>
<b>1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE .....</b>	<b>8</b>
<b>2. QUESITO N.2 .....</b>	<b>10</b>
<b>2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO .....</b>	<b>10</b>
<b>2.1.1 CARATTERISTICHE GENERALI .....</b>	<b>11</b>
• <i>Appartamento.....</i>	<i>13</i>
• <i>Rimessa .....</i>	<i>15</i>
<b>2.1.2 INDICI METRICI .....</b>	<b>16</b>
<b>2.1.3 DATI CATASTALI E CONFINI .....</b>	<b>18</b>
<b>3. QUESITO N.3 .....</b>	<b>19</b>
<b>3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO .....</b>	<b>20</b>
<b>4. QUESITO N.4 .....</b>	<b>20</b>
<b>4.1 INDAGINE CATASTALE.....</b>	<b>20</b>
<b>4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE .....</b>	<b>21</b>
<b>5. QUESITO N.5 .....</b>	<b>22</b>
<b>5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE .....</b>	<b>22</b>
<b>6. QUESITO N.6 .....</b>	<b>128</b>
<b>6.1 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA' .....</b>	<b>128</b>
<b>APPARTAMENTO .....</b>	<b>128</b>
<b>RIMESSA.....</b>	<b>129</b>
<b>6.3 CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE .....</b>	<b>130</b>

<b>APPARTAMENTO</b> .....	130
<b>RIMESSA</b> .....	131
<b>7. QUESITO N.7</b> .....	132
<b>7.1 DIVISIONE IN LOTTI</b> .....	133
<b>8. QUESITO N.8</b> .....	133
<b>8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE</b> .....	133
<b>9. QUESITO N.9</b> .....	134
<b>9.1 STATO LOCATIVO</b> .....	134
<b>10. QUESITO N.10</b> .....	135
<b>10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE</b> .....	135
<b>11. QUESITO N.11</b> .....	135
<b>11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'</b> .....	135
<b>12. QUESITO N.12</b> .....	136
<b>12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO</b> .....	137
<i>Appartamento</i> .....	137
<i>Rimessa</i> .....	138
<b>12.2 VALORE LOTTO – PREZZO BASE</b> .....	140
<b>LOTTO n.1</b> .....	140
<b>LOTTO n.2</b> .....	143