



PIANO STRUTTURALE PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa dell'Avvio del Procedimento

(art. 17 L.R.T. 65/2014)

Sindaco:
Elena Nappi

*Assessore all'Urbanistica
e al Governo del Territorio:*
Federico Mazzarello

*Dirigente - Responsabile
del Procedimento:*
Fabio Menchetti

*G a r a n t e
dell'informazione*
Giorgia Giannini

Ufficio di piano:

Responsabile:
Fabio Menchetti

Coordinatrice:
Rita Monaci

Collaboratori:
Stella Giannini
Paolo Rusci



Piano Strutturale Comunale - Piano Operativo Comunale

PS
PO



Sommario

PREMESSA	3
1 – IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO	6
1.1 - La L.R. n. 65/2014	8
1.2 – I Regolamenti Regionali - Piani e/o Programmi Sovraordinati	8
1.3 – La Valutazione Ambientale Strategica e La L.R. 10/2010.....	10
2 - LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE.....	12
2.1 - La Pianificazione Territoriale Sovracomunale.....	12
2.1.1 - Il Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale PIT/PPR.....	12
2.1.2. - Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP	32
2.2 – Gli Strumenti Urbanistici Comunali	47
2.2.1 - Il Piano Strutturale Vigente.....	47
2.2.2 - Il Regolamento Urbanistico vigente	50
3 – IL MONITORAGGIO, LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO	55
3.1 – Il Rapporto di Monitoraggio dello Stato di Attuazione del 1° Regolamento Urbanistico.....	55
3.2 – Le Previsioni del RU	56
4 – L'ITER DI FORMAZIONE DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE CON CONTESTUALE PO	61
4.1 - Avvio delle procedure urbanistiche e di VAS	61
4.2 - Avvio dei lavori e del percorso di partecipazione e comunicazione	61
4.3 - Sintesi delle indagini e definizione del progetto di piano strutturale e del contestuale piano operativo	62
4.4 - Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della l.r. 65/2014.....	62
4.5 - Stesura definitiva del Piano Strutturale e del Piano Operativo	62
4.6 - Adozione.....	62
4.7 - Osservazioni.....	62
4.8 - Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR.....	63
4.9 - Approvazione.....	63
4.10 - Efficacia del Piano Strutturale e del Piano Operativo	63
5 – IL NUOVO PIANO STRUTTURALE	64
5.1 – Il Quadro Conoscitivo.....	64
5.1.1 – La Ricognizione del Patrimonio Territoriale	64
5.1.2 – Gli Ulteriori Approfondimenti delle Conoscenze.....	67
5.2 – Lo Statuto: Conformazione al PIT/PPR.....	69
5.2.1 – La Componente Statutaria del Ps a Livello d'Ambito	73
5.2.2 – La Componente Statutaria del Ps a Livello di Beni Paesaggistici	73
5.2.3 – I Primi Step di Verifica dei Beni Paesaggistici.....	74
5.2.4 – La componente statutaria vs contenuti progettuali del PS e previsioni del Po.....	77
5.3 – Lo Statuto: Identificazione, Perimetrazione e Definizione del Territorio Urbanizzato.....	78
5.4 – Le Strategie dello Sviluppo Sostenibile.....	79



5.4.1 – <i>Le Prospettive della Crescita</i>	80
5.4.2 – <i>La Visione del Futuro</i>	83
5.4.3 - <i>Le Strategie dello Sviluppo Sostenibile</i>	86
6 – LA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO	99
6.1 - <i>Le Principali Politiche Comunali e gli Obiettivi Operativi</i>	99
7 – GLI EFFETTI TERRITORIALI ATTESI	112
7.1 <i>Gli Effetti Attesi del Nuovo Piano Strutturale</i>	112
7.2 <i>Gli Effetti Attesi del Nuovo Piano Operativo</i>	115
8 – LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO	120
9 – ELENCO ELABORATI	127



PREMESSA

Il Comune di Castiglione della Pescaia è dotato di Piano Strutturale redatto ai sensi della previgente Legge Regionale 12 gennaio 2005 n. 1 e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 22.01.2010 e n.6 del 4/02/2011, nonché della deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 17/03/2014 con la quale si approvava la “Variante 2013 al Piano Strutturale Comunale”. Il Comune è altresì dotato di Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n. 57 del 31.07.2014 e delibera di C.C. n. 50 del 29.06.2015, successivamente modificato come stabilito dalla Conferenza Paritetica del 22.01.2016 (Del. C.C. n.15 del 17/03/2016) ed aggiornato ai sensi art. 222 comma 2bis della L.R.T. 65/2014 (Del. C.C. n.105 del 11/11/2019).

Dall'approvazione dei vigenti strumenti urbanistici ad oggi, lo scenario normativo di riferimento per l'attività di pianificazione è sostanzialmente mutato. La Regione Toscana ha emanato una serie di provvedimenti legislativi di varia natura che interessano a più livelli l'attività di pianificazione comunale:

- la L.R. 65/2014, che individua quale atto della pianificazione urbanistica il Piano Operativo (P.O.), in luogo del Regolamento Urbanistico, e conferma il Piano Strutturale quale atto di pianificazione territoriale;
- l'approvazione dell'atto di integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR) - approvato con D.C.R n. 37 del 28.03.2015 - il quale attribuisce allo strumento regionale la funzione di piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici, imponendo la necessità agli strumenti urbanistici comunali di conformarsi/adeguarsi all'atto di integrazione stesso.

Ne consegue, che il Piano Paesaggistico (passato attraverso l'accordo con il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali – MIBAC), costituisce espressione della pianificazione sovraordinata alla quale vengono conferiti effetti straordinari ed eccezionali, quali sono la cogenza per tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica, l'immediata e diretta prevalenza e l'immediata prescrivibilità di alcune sue parti, in particolare quelle soggette all'elaborazione congiunta con il Ministero e riguardanti i “beni paesaggistici”. Il rinvio della ricognizione dei vincoli paesaggistici¹ - ai sensi del comma 4, dell'art. 143 del Codice - ai piani comunali, comporta dopo le osservazioni e le controdeduzioni², che gli stessi piani siano oggetto di valutazione, valutazione che viene affidata alla Conferenza paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi Ministeriali competenti.

In base alle nuove disposizioni intervenute e all'esigenza di elaborare una nuova programmazione territoriale la precedente Amministrazione Comunale con deliberazione della Giunta Comunale n. 203 del 11 luglio 2019 aveva già fornito indicazioni strategiche e organizzative per la predisposizione di un nuovo Piano Strutturale, che aveva visto l'espletamento delle prime fasi della sua stesura con l'Avvio

¹ art. 31, della L.r. 65/2014 e s.m.i

² art. 21, della Disciplina del PIT/PPR



del Procedimento avvenuto con D.C.G. n. 300 del 25/11/2019, la Conferenza di Copianificazione tenutasi il 04/05/2021 e l'approvazione del Documento di Integrazione Avvio del Procedimento con D.C.G. n. 197 del 12/08/2021, partendo da due considerazioni fondamentali:

1. La vocazione turistica del territorio comunale e la conseguente necessità, per mantenere un elevato standard di qualità, di promuovere il recupero dell'esistente ed il miglioramento dei servizi offerti;
2. La elevata qualità del paesaggio agrario e la conseguente necessità di garantire il suo mantenimento, evitando ogni trasformazione che possa depauperare l'insieme delle visuali godibili nel percorrere il territorio comunale.

sviluppa i seguenti obiettivi strategici:

- I. RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO
- II. SVILUPPO SOSTENIBILE DEL SISTEMA DELL'ACCOGLIENZA
- III. IMPLEMENTAZIONE DELLE STRUTTURE PER L'INTRATTENIMENTO ED IL TEMPO LIBERO
- IV. RAZIONALIZZAZIONE DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLA MOBILITA'
- V. SALVAGUARDIA DEL PAESAGGIO AGRARIO

Un progetto territorialmente unitario, ma semplicemente basato sulla "buona gestione" di quanto ha contribuito e contribuisce a rendere il Comune di Castiglione della Pescaia la "perla della costa maremmana".

Alla luce dei più recenti sviluppi geopolitici e tenendo conto delle conseguenze economiche ascrivibili sia all'emergenza climatica che sanitaria, l'Amministrazione in carica, pur nel solco tracciato da quella precedente, ritiene necessario diversificare ed innovare in maniera sostanziale la visione del governo del territorio comunale e, conseguentemente, anche gli input offerti alla pianificazione territoriale ed urbanistica, come riportato nella Deliberazione G.C. n. 281 del 16.09.2022, e intende sottoporla a completa revisione. In questo momento di crisi si unisce, cioè, al riesame del singolo strumento della pianificazione territoriale (piano strutturale) quello della pianificazione urbanistica (piano operativo) per rendere più veloce ed efficace, attraverso la loro contestuale conformazione alla Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e al PIT/PPR, il combinato disposto dei due atti di governo del territorio.

Il presente documento costituisce, pertanto, atto di Avvio del Procedimento per la formazione sia del Piano Strutturale che del contestuale Piano Operativo, di cui trattasi, e propone, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e s.m.i.:

- a) *la definizione degli obiettivi di piano e delle azioni conseguenti, (...) nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;*
- b) *il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale (...) nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;*
- c) *l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;*
- d) *l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;*
- e) *il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;*
- f) *l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).*



Esso ha lo scopo di chiarire:

1. quale sarà l'impostazione del nuovo Piano Strutturale (PS) e del Piano Operativo (POC),
2. restituire i punti salienti che stanno a premessa dell'interpretazione del territorio di Castigione della Pescaia
3. quali dovranno essere le linee di indirizzo per il suo governo, alla luce del sistema degli obiettivi espressi ai diversi livelli, regionali, provinciali e comunali.

e sarà articolato nei seguenti punti:

- la disciplina sovraordinata con il quadro normativo di riferimento;
- I punti salienti, normativi e metodologici, della pianificazione urbanistica vigente: degli strumenti della pianificazione territoriale di livello regionale e provinciale e degli strumenti urbanistici comunali;
- lo stato di attuazione degli strumenti urbanistici comunali vigenti, in particolare del Regolamento Urbanistico;
- l'iter di formazione del nuovo Piano Strutturale con contestuale formazione del Piano Operativo;
- il quadro conoscitivo di riferimento, comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'art.3 comma 2 della LR 65/2014, della indicazione degli approfondimenti e delle integrazioni che debbono essere effettuati contestualmente alla redazione dei nuovi strumenti urbanistici;
- I punti salienti che caratterizzeranno la formazione del Piano Strutturale: l'attività di conformazione alle disposizioni del PIT/PPR, la perimetrazione del Territorio urbanizzato, la definizione degli obiettivi strategici;
- gli obiettivi del PO e le azioni conseguenti, declinati per ogni singola UTOE e per il Territorio rurale;
- la previsione degli effetti territoriali attesi, compresi quelli derivanti dall'attività di conformazione alle disposizioni del PIT;
- l'individuazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si chiede un contributo tecnico.
- le attività di informazione e partecipazione della cittadinanza alla formazione del piano, con l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione.

Ai sensi dell'art. 17 comma 2 della L.R. 65/2014 e s.m.i. l'Avvio del Procedimento è effettuato contestualmente al Documento Preliminare di VAS di cui all'art. 23, comma 2 della LR 10/2010.

1 – IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

1.1 - LA L.R. N. 65/2014

La Regione Toscana con la L.R. n. 65/2014 ha riordinato e aggiornato il proprio impalcato normativo e disciplinare sul governo del territorio. La nuova legge rappresenta il riferimento essenziale per tutti i processi della pianificazione urbanistica generale ed attuativa.

Essa trova il suo fondamento nella rinnovata sensibilità verso la tutela dell'identità territoriale, del paesaggio e dei valori ambientali, presenti nel contesto sociale e culturale odierno, e cerca di fornire una risposta al fenomeno dell'urbanizzazione diffusa e dell'espansione, non sempre organica e razionale, dei sistemi insediativi, dai quali neanche una Regione storicamente attenta e all'avanguardia sui temi del governo del territorio come la Toscana è rimasta indenne.

In tal senso **sono introdotte disposizioni specifiche per la tutela del territorio e il contrasto al consumo di suolo**, attraverso la preliminare definizione del **Patrimonio territoriale**, inteso quale bene comune costitutivo dell'identità collettiva regionale, che rappresenta il riferimento per contestualizzare le "Invarianti strutturali" nello Statuto del territorio e promuovere una più efficace relazione tra statuto e strategia dei piani.

Più in dettaglio, in merito ai principi fondamentali di salvaguardia/valorizzazione/sostenibilità, la legge prevede:

- la ridefinizione delle finalità generali e l'introduzione (in sostituzione della precedente definizione di risorse essenziali) del concetto di "**Patrimonio territoriale**" (articolo 3), inteso come "*l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future*", esteso a tutti i livelli di piano (regionale, provinciale e comunale) che costituisce riferimento obbligatorio per la conseguente individuazione delle "Invarianti strutturali" nell'ambito dello Statuto del Territorio;
- la ridefinizione delle "**Invarianti strutturali**" (articolo 5) intese come "*... i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie e qualificative del patrimonio territoriale ...*", ovvero riguardanti gli aspetti strutturali, morfologici e paesaggistici del patrimonio territoriale, le relazioni tra i suoi elementi costitutivi, le regole generative di utilizzazione, di manutenzione e di trasformazione del patrimonio territoriale stesso, anche tenendo conto delle corrispondenti indicazioni contenute nel P.I.T. regionale con valenza di Piano Paesaggistico;
- la conseguente ridefinizione dello "**Statuto del territorio**" (articolo 6) inteso quale "*(...) atto di riconoscimento identitario mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione.*";
- l'introduzione di **norme e condizioni per il controllo delle trasformazioni** (articolo 4), dove "*(...) le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del **territorio urbanizzato** (...)*". Quest'ultimo diviene, quindi, l'elemento territoriale di riferimento per l'organizzazione delle previsioni comunali di trasformazione ed è puntualmente definito dalla stessa norma regionale come costituito da:
 - i centri storici;
 - le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, produttiva, commerciale, turistico ricettiva e di servizio;
 - le attrezzature e i servizi di carattere collettivo, i parchi urbani, gli impianti tecnologici;



- i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di urbanizzazione primaria.

L'articolo 4 definisce, poi, le regole che guideranno anche il processo di formazione del Piano Strutturale e del primo Piano Operativo del Comune di Castigione della Pescaia:

- l'individuazione del territorio urbanizzato negli strumenti urbanistici comunali dovrà tenere conto delle *strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana*, ivi inclusi gli obiettivi del soddisfacimento di edilizia residenziale pubblica, soprattutto, laddove essa contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.
- le previsioni di trasformazione relative a nuove capacità insediative di tipo residenziale potranno avvenire esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato così come definito dai criteri dell'articolo 4 della legge;
- le previsioni di trasformazione relative a nuove capacità insediative per destinazioni produttive, commerciali o turistiche che comportano nuovi impegni di suolo non edificato al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato sono (salvo rari casi) sempre assoggettate al parere vincolante della "Conferenza di copianificazione".

A livello procedurale, la legge introduce la **Conferenza di copianificazione** (articolo 25) a cui è demandata la valutazione delle trasformazioni che comportano nuovo impegno di suolo all'esterno del territorio urbanizzato, considerate le più critiche riguardo gli obiettivi di conservazione della qualità del patrimonio e dell'identità territoriale della Toscana. Su richiesta dell'amministrazione che intende proporre le previsioni la Regione Toscana convoca la conferenza, allo scopo di:

- Verificare la conformità delle previsioni al PIT;
- Verificare che non sussistono alternative sostenibili di riorganizzazione e riutilizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti;
- Valutare le relazioni e gli effetti territoriali sovracomunali delle previsioni proposte;
- Individuare gli eventuali interventi compensativi sul territorio.

Solo in caso di pronunciamento positivo della conferenza il Comune potrà procedere alla formazione dello strumento contenente le previsioni di occupazione di suolo non urbanizzato.

L'altro elemento procedurale introdotto dalla L.R. n. 65/2014 è quello relativo alla conformazione degli strumenti ai contenuti del PIT con valenza di piano paesaggistico. Gli aspetti sulla metodologia e le pratiche dell'attività di conformazione, che riguarderanno essenzialmente il PS, verranno trattati in altra parte del presente documento, qui interessa segnalare che l'approvazione dei nuovi piani urbanistici sarà soggetta alla **Conferenza paesaggistica** prevista dall'articolo 31 della legge regionale sul governo del territorio:

- preventivamente all'approvazione definitiva degli strumenti urbanistici, anche alla luce dell'articolo 22 disciplina del PIT/PPR, alla Regione è demandato il compito di convocare la conferenza paesaggistica a cui partecipano, oltre alla Regione stessa, anche gli organi ministeriali competenti. Alla conferenza è invitato a partecipare il Comune per rappresentare le scelte effettuate per la conformazione alla componente paesaggistica del PIT.
- La valutazione della conformazione è effettuata da:
 - dagli organi ministeriali competenti e dalla Regione in forma congiunta per le parti che riguardano i beni paesaggistici sottoposti alle disposizioni del D. Lgs. n. 42/2004, "Codice del paesaggio";
 - dalla Regione per le parti diverse da quelle sottoposte al "Codice del paesaggio".



- Solo con l'avvenuto esito positivo della conferenza paesaggistica, si potrà procedere con la definitiva approvazione dell'atto urbanistico da parte del Comune.

Per quanto riguarda i due livelli del piano comunale, **Piano strutturale e Piano operativo**, la **legge riordina i contenuti in relazione alle nuove definizioni introdotte nei principi fondamentali precedentemente enunciati**. In particolare:

- il **P.S.** (articolo 92) si compone di un quadro conoscitivo, dello statuto del territorio e della strategia dello sviluppo sostenibile:
 - il **quadro conoscitivo** comprende le analisi che qualificano lo statuto e supportano la strategia.
 - lo **statuto** contiene il *Patrimonio territoriale* e le *Invarianti strutturali*, le regole di tutela del suddetto patrimonio, la perimetrazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza, la perimetrazione del territorio urbanizzato, i riferimenti statutari per l'individuazione delle U.T.O.E. e per le relative strategie.
 - la **strategia** definisce e individua le U.T.O.E., gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio, le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle funzioni, gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali;
- il **P.O.** (articolo 95) disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale in conformità al P.S. e si compone (come il vecchio Regolamento Urbanistico) di due parti:
 - la "**disciplina della gestione degli insediamenti esistenti**" valida a tempo indeterminato
 - la "**disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi**" con validità quinquennale (la legge precisa al riguardo le modalità di applicazione dell'efficacia quinquennale delle previsioni e applicabilità delle relative decadenze).

Nella prima parte, del Piano operativo si colloca anche la disciplina del territorio rurale, che deve assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità e contenere, tra l'altro, la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico testimoniale.

Nella seconda parte il Piano Operativo, individua e definisce gli interventi che, in ragione della loro rilevanza e complessità, si attuano mediante Piani Attuativi, nonché gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del territorio urbanizzato, gli interventi di rigenerazione urbana e i progetti unitari di intervento. Le previsioni suddette sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione e perdono efficacia se nel quinquennio successivo all'approvazione del Piano Operativo non sia stata stipulata la convenzione oppure, nel caso di nuova edificazione, non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio abilitativo.

Il Comune di Castiglione della Pescaia alla data di approvazione della L.R. 65/2014 aveva il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico approvati. Per effetto dell'articolo 55, commi 5 e 6 della L.R. n.1/2005, vigente al momento dell'approvazione del Regolamento Urbanistico, le previsioni di quest'ultimo non risultavano scadute alla data di approvazione della nuova legge regionale sul governo del territorio. Il loro termine di efficacia, ai sensi della L.R. 31/2020 e s.m.i. scadrà il 31 Dicembre 2023. In conseguenza di ciò, ai fini della disciplina transitoria di cui al Titolo IX, Capo 1, della legge regionale le disposizioni di riferimento sono quelle dell'articolo 222.

1.2 – I REGOLAMENTI REGIONALI - PIANI E/O PROGRAMMI SOVRAORDINATI

La LR 65/2014 prevede numerosi regolamenti attuativi e definisce all'art. 245 le misure transitorie per i regolamenti regionali emanati in attuazione dell'abrogata LR 1/2005. Fino all'entrata in vigore dei regolamenti di attuazione della LR 65/2014, restano in vigore i seguenti regolamenti:



- **DPGR 18 dicembre 2013, n. 75/R**, Regolamento di attuazione dell'articolo 82, comma 15, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio". Abrogazione del regolamento approvato con D.P.G.R.T. 62/R/2005.
- **DPGR 29 luglio 2009, n. 41/R**, Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" in materia di barriere architettoniche;
- **DPGR 2 dicembre 2009, n. 74/R**, Regolamento in materia di Aree produttive attrezzate (APEA);
- **DPGR 9 febbraio 2007, n.2/R**, Regolamento di attuazione dell'art.37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti (modificato dal DPGR 5 luglio 2017, n.32/R);

Per quanto riguarda la LR65/2014 al momento sono stati approvati i seguenti regolamenti:

- con **DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R**, il Regolamento di attuazione dell'art. 87 della L.R. n. 65/2014, contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale;
- con **DPGR 14 febbraio 2017, n. 4/R**, il Regolamento di attuazione dell'articolo 36, comma 4 della L.R. n. 65/2014. Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione;
- L'art. 36, comma 5 della l.r. 65/2014 ha disposto, inoltre, l'approvazione di idonee linee guida per garantire uniformi livelli partecipativi adeguati ai contenuti delle diverse tipologie degli atti di governo del territorio, approvate con **DGR n. 1112 del 16/10/2017**;
- **DPGR 6 marzo 2017, n. 7/R** - Regolamento di attuazione dell'art. 56, comma 6 della l.r. 65/2014 (Norme per il governo del territorio). Formazione e gestione del sistema informativo geografico regionale.
- con **DPGR 5 luglio 2017, n. 32/R**, il Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65. Modifiche al d.p.g.r. 9 febbraio 2007, n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 "Norme per il governo del territorio" - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti).
- Il presente regolamento ha disposto, inoltre, l'approvazione da parte della GR di linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella l.r. 65/2014 e la disciplina paesaggistica del PIT, di tabelle relative al dimensionamento dei piani strutturali e dei piani operativi, dei dati per il monitoraggio della pianificazione, approvate con **DGR n. 682 del 26/06/2017**
- con **DPGR 24 luglio 2018, n. 39/R** è stato approvato il Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R. n. 65/2014 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.
- Con **DPGR 30 gennaio 2020, n. 5/R** - Regolamento di attuazione dell'art.104 della l.r. 65/2014 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche". Il Regolamento sostituisce il precedente DPGR 25 ottobre 2011 n. 53/R.
- Con **DPGR 12 agosto 2020, n. 88/R** - Regolamento di attuazione dell'articolo 141 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente l'elenco della documentazione e degli elaborati progettuali da allegare alla richiesta di permesso di costruire, alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione di inizio lavori asseverata. Ai sensi dell'art. 8 del DPGR 88/R/2020, con decreto dirigenziale n. 7064 del 28 aprile 2021 sono state definite le modalità di redazione e trasmissione telematica della documentazione e degli elaborati progettuali oggetto del regolamento.



- con **DPGR 19 gennaio 2022, n. 1/R** - Regolamento di attuazione dell'articolo 181 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio). Disciplina sulle modalità di svolgimento dell'attività di vigilanza e verifica delle opere e delle costruzioni in zone soggette a rischio sismico.

Infine si riportano i piani o programmi sovraordinati che dovranno essere recepiti dal Piano Strutturale e dal Piano Operativo del Comune di Castigione della Pescaia:

- **Piano regionale delle attività estrattive** approvato con Deliberazione C.R. n. 27 del 27/02/2007; ed il Piano regionale cave adottato con Deliberazione C.R. n. 31 del 31/07/2019 pubblicato sul BURT n.41 parte I del 21/08/2019
- **Piano provinciale delle attività estrattive**, di recupero delle aree escavate e di riutilizzo dei residui recuperabili approvato con Deliberazione C.P. n. 49 del 27/10/2009;
- **Piano regionale agricolo forestale** approvato con Deliberazione C.R. n. 3 del 24/01/2012;
- **Piano regionale integrato delle infrastrutture e della mobilità** approvato con Deliberazione C.R. n. 18 del 12/02/2014;
- **Piano regionale di gestione e bonifica dei siti inquinati**, approvato con Deliberazione n. 94 del 18/09/2014;
- **Piano ambientale ed energetico regionale** approvato con Deliberazione del C.R. n. 10 del 11/02/2015;
- **Piano di gestione del rischio alluvioni** approvato con Deliberazione C.I. n. 235 del 03/03/2016. In luce anche alle nuove Disposizioni della LR n. 41 del 24/08/2018 in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua emanate in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni) con modifiche alla L.R. 80/2015 e alla L.R. 65/2014.

1.3 – LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E LA L.R. 10/2010

L'avvio del procedimento del nuovo Piano Strutturale e del primo Piano Operativo e segnerà, al contrario, il contestuale avvio del processo di VAS per entrambi i piani, secondo l'iter previsto dalle disposizioni regionali.

Qui non esporremo le questioni di merito sulle valutazioni ambientali degli strumenti urbanistici, che saranno trattate nel Documento preliminare redatto ai sensi dell'articolo 23 della L.R. n. 10/2010, evidenzieremo solamente, ed in maniera sintetica, i principali contenuti delle norme regionali in materia di Valutazione ambientale strategica.

Due sono gli aspetti rilevanti che concernono la Valutazione, uno riguarda la sua efficacia, l'altro il principio di separazione dei vari soggetti coinvolti.

In merito all'efficacia dei processi di VAS, la legge regionale, introduce **il criterio dell'integrazione sistematica tra la valutazione ambientale e le fasi di formazione degli atti di natura urbanistica** in modo che le valutazioni degli effetti ambientali divengano elemento essenziale per la determinazione delle scelte di piano e non solo strumento di verifica per giudicarne gli effetti sulle risorse.

Allo scopo, invece, di garantire la massima trasparenza rispetto al principio di separazione tra i vari soggetti nei processi di VAS, la L.R. n. 10/2010 individua in maniera più precisa ed anche



differenziandosi dal D.lgs. n. 152/2006 le diverse funzioni affidate all'autorità procedente rispetto al soggetto proponente l'atto. In particolare:

- l'**Autorità competente**, articolo 12 L.R. n. 10/2010:
 - assicura il dialogo con il proponente e collabori alla formazione del piano e alla valutazione dello stesso;
 - emette il provvedimento di verifica di assoggettabilità della proposta di piano alla VAS nei casi previsti dall'articolo 3, comma 3 della legge regionale;
 - collabora con il proponente al fine di definire le forme ed i soggetti della consultazione pubblica, nonché l'impostazione ed i contenuti del rapporto ambientale e le modalità di monitoraggio;
 - esprime il parere motivato sulla proposta di piano e sul rapporto ambientale nonché sull'adeguatezza del piano di monitoraggio.
- il **Soggetto proponente**, articolo 15 L.R. n. 10/2010:
 - predispone, per la formazione del piano, gli atti propedeutici all'avvio del procedimento di cui alla L.R. n. 65/2014 avviando contestualmente gli adempimenti relativi alla VAS;
 - predispone il documento preliminare nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 22 della legge regionale e lo trasmetta all'autorità competente;
 - predispone il documento preliminare di cui all'articolo 23 della legge regionale;
 - collabori con l'autorità competente per definire le forme e i soggetti competenti in materia ambientale da consultare;
 - redige il rapporto ambientale e lo metta a disposizione dell'autorità competente, dei soggetti competenti in materia ambientale e del pubblico ai fini della consultazione.
- l'**Autorità procedente**, articolo 16 della L.R. n. 10/2010:
 - provvede, ove necessario, su proposta del proponente alla revisione del piano tenendo conto del parere motivato espresso dall'autorità competente, informandone il proponente e la stessa autorità competente;
 - redige la dichiarazione di sintesi, su proposta del soggetto proponente;
 - provvede all'approvazione del piano.
 - provveda all'approvazione del piano.

La L.R. n. 10/2010 è stata oggetto di revisione mediante l'approvazione della L.R. n. 17/2016, ma le modifiche e le integrazioni hanno costituito una semplice manutenzione dell'impianto normativo non introducendo variazioni concettuali e procedurali. Il 09/10/2019 è stata pubblica sul B.U.R.T. n.47 il **D.P.G.R. Toscana 62/R/2019** che ha modificato la normativa contenuta nel regolamento attuativo della L.R. Toscana 10/2010 (di cui al D.P.G.R. Toscana 19/R/2017) disciplinando, in particolare, le modalità operative di coordinamento finalizzate all'adozione del provvedimento autorizzatorio unico regionale di cui all'articolo 73-bis della L.R. Toscana 10/2010, nonché le ulteriori forme di semplificazione e di raccordo procedurale.

2 - LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE

2.1 - LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRACOMUNALE

Il quadro della pianificazione territoriale di livello regionale si è fortemente evoluto nell'ultimo periodo. La Regione, dopo aver approvato il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con D.C.R. n. 72 del 24 luglio 2007 ed adottato, con D.C.R. n.32 del 16 giugno 2009, la sua implementazione paesaggistica, nel luglio 2014 con D.C.R. n.58 del 02.07.2014 ha adottato la Variante al PIT con valenza di Piano paesaggistico (PIT/PPR) in conformità ai disposti del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Il PIT/PPR è stato, poi, approvato con DCR n. 37 del 27 marzo 2015 ed i suoi contenuti dovranno essere attentamente analizzati nel corso della redazione del nuovo PS e del PO, per potervi conformare i nuovi strumenti urbanistici comunali.

Per quanto riguarda la strumentazione urbanistica provinciale la situazione è diversa. Il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) vigente è stato approvato ai sensi della previgente Legge Regionale 16 gennaio 1995 n. 5 con D.C.P. n. 20 del 10 giugno 2010, mentre il progetto del nuovo Piano Territoriale di Coordinamento, adeguato alle nuove normative e conformato agli atti di governo regionali e nazionali, risulta, con D.C.P. n.38 del 24/09/2021, solo adottato.

2. 2.1 - IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE PIT/PPR

Il Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana con l'avvenuta implementazione paesaggistica intende contribuire ad una stagione innovativa nelle politiche pubbliche dell'amministrazione regionale, attribuendo allo stesso un ruolo strategico, in grado di coniugare fra loro le due facce della stessa medaglia, il motore propositivo e la regola statutaria. Lo Statuto del territorio, e il quadro conoscitivo su cui il piano si fonda è basato su una specifica e determinata rappresentazione della Toscana e del suo insieme territoriale. Il Quadro conoscitivo è considerato come un atto centrale della strumentazione territoriale e un momento fondamentale per la strutturazione della forma del piano, perché in esso vengono collocati gli scenari analitici di riferimento, gli argomenti di discussione e lo studio dei principali fenomeni che, indagati ed interpretati nel loro presente e nel loro possibile divenire, danno senso e sostanza all'azione pubblica fissata nel piano medesimo.

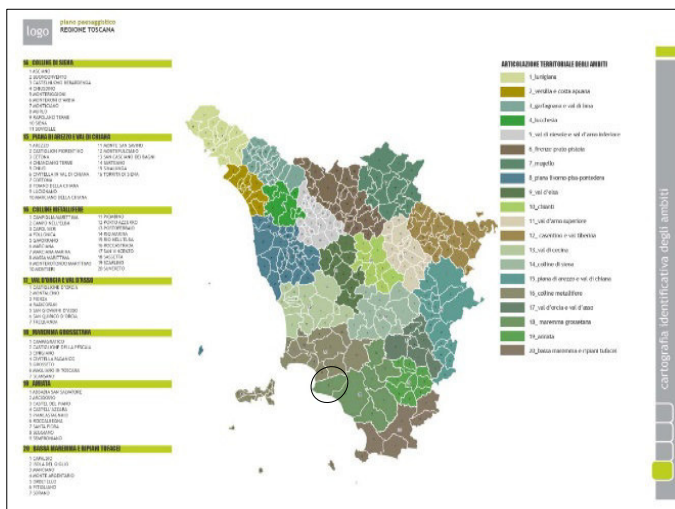
Come si evince dalla relazione generale del piano, a partire dalla valorizzazione dei propri punti di forza, quindi dalla qualità del proprio paesaggio, la Regione Toscana imposta l'azione regionale mediante tre *"metaobiettivi"*

1. Migliore conoscenza delle peculiarità identitarie che caratterizzano il territorio della regione Toscana, e del ruolo che i suoi paesaggi possono svolgere nelle politiche di sviluppo regionale.
2. Maggior consapevolezza che una più strutturata attenzione al paesaggio può portare alla costruzione di politiche maggiormente integrate ai diversi livelli di governo.
3. Rafforzamento del rapporto tra paesaggio e partecipazione, tra cura del paesaggio e cittadinanza attiva.

e dieci obiettivi:

1. Rappresentare e valorizzare la ricchezza del patrimonio paesaggistico e dei suoi elementi strutturanti a partire da uno sguardo capace di prendere in conto la "lunga durata"; evitando il rischio di banalizzazione e omologazione della complessità dei paesaggi toscani in pochi stereotipi.

2. Trattare in modo sinergico e integrato i diversi elementi strutturanti del paesaggio: le componenti idrogeomorfologiche, ecologiche, insediative e rurali.
3. Perseguire la coerenza tra base geomorfologia e localizzazione, giacitura, forma e dimensione degli insediamenti.
4. Promuovere consapevolezza dell'importanza paesaggistica e ambientale delle grandi pianure alluvionali, finora prive di attenzione da parte del PIT e luoghi di massima concentrazione delle urbanizzazioni.
5. Diffondere il riconoscimento degli apporti dei diversi paesaggi non solo naturali ma anche rurali alla biodiversità, e migliorare la valenza ecosistemica del territorio regionale nel suo insieme.
6. Trattare il tema della misura e delle proporzioni degli insediamenti, valorizzando la complessità del sistema policentrico e promuovendo azioni per la riqualificazione delle urbanizzazioni contemporanee.
7. Assicurare coevoluzioni virtuose fra paesaggi rurali e attività agro-silvopastorali che vi insistono.
8. Garantire il carattere di bene comune del paesaggio toscano, e la fruizione collettiva dei diversi paesaggi della Toscana (accesso alla costa, ai fiumi, ai territori rurali).
9. Arricchire lo sguardo sul paesaggio: dalla conoscenza e tutela dei luoghi del Grand Tour alla messa in valore della molteplicità dei paesaggi percepibili dai diversi luoghi di attraversamento e permanenza.
10. Assicurare che le diverse scelte di trasformazioni del territorio e del paesaggio abbiano come supporto conoscenze, rappresentazioni e regole adeguate.



Il PIT/PPR fornisce, in tal senso, obiettivi generali, obiettivi di qualità, obiettivi specifici, direttive, orientamenti, indirizzi per le politiche, prescrizioni, nonché, con riferimento ai beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice, specifiche prescrizioni d'uso per la tutela e la salvaguardia dei valori non solo per tutto il territorio regionale, ma anche per i 20 ambiti di area vasta, Ambiti di Paesaggio, in cui il piano articola la Toscana.

Il Comune di Castigione della Pescaia risulta ricompreso nell'ambito 18 della Maremma Grossetana ricomprendente anche i Comuni di Campagnatico (GR), Cinigiano (GR), Civitella Paganico (GR), Grosseto (GR), Magliano in Toscana (LI) e Scansano (GR).

La architettura normativa del PIT/PPR si organizza, così, su due livelli quello regionale e quello d'ambito dove:

- al primo livello mette a disposizione un percorso multidisciplinare di indagine e costruzione del patrimonio territoriale toscano derivante da un'interpretazione «strutturale» del paesaggio ed identificato nel concetto di invarianti strutturali, già presente nella normativa (e quindi nella pratica della pianificazione) toscana;

- al secondo livello opera, attraverso i processi di territorializzazione e la ricomposizione delle relazioni sinergiche intercorrenti tra le invarianti dell'area, l'individuazione e la descrizione dei caratteri patrimoniali di ciascun ambito per evidenziarne le dinamiche di trasformazione, i valori e le criticità.

In tal modo la sua messa in opera indica **la dimensione statutaria come 'strategia' per l'orientamento dell'azione** e persegue uno **"scenario unitario fra governo del territorio e politiche per lo sviluppo"** attraverso le due componenti che la caratterizzano:

- la **componente ordinativa/prestazionale** data dalle "discipline d'uso"
- la **componente strategica/performativa** data dagli "orientamenti, criteri e risorse per l'azioni".

Come enunciato all'art. 2 della Disciplina del Piano, il PIT/PPR comprende:

- a) la ricognizione del territorio regionale, mediante l'analisi delle sue caratteristiche paesaggistiche impresse dalla natura, dalla storia e dalle loro interrelazioni;
- b) la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché la determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso ai sensi dell'articolo 138, comma 1, del Codice;
- c) la ricognizione delle aree tutelate per legge, di cui all'articolo 142, comma 1, del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché la determinazione di prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi di dette aree e compatibilmente con essi, la valorizzazione;
- d) l'individuazione e delimitazione dei diversi **ambiti di paesaggio**, per ciascuno dei quali il piano detta specifiche normative d'uso ed attribuisce adeguati obiettivi di qualità;
- e) l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio, ai fini dell'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio, nonché la comparazione con gli altri atti di programmazione, di pianificazione e di difesa del suolo;
- f) la individuazione delle misure necessarie per il corretto inserimento, nel contesto paesaggistico, degli interventi di trasformazione del territorio, al fine di realizzare uno sviluppo sostenibile delle aree interessate;
- g) l'individuazione degli ulteriori contesti ai sensi dell'articolo 134 del Codice.

La disciplina del Piano è suddivisa tra le disposizioni statutarie e quelle strategiche.

Le disposizioni dello **Statuto del territorio toscano** sono articolate in:

- **invarianti strutturali** (definizione delle invarianti e degli obiettivi generali ad esse connessi);
- **ambiti di paesaggio** (disciplina contenuta nelle Schede di Ambito di Paesaggio);
- **beni paesaggistici** (Individuazione degli obiettivi e delle direttive, definizione di specifiche prescrizioni d'uso per immobili e aree di notevole interesse pubblico ex articolo 136 del D.lgs. n. 42/2004 e per le aree tutelate per legge di cui all'articolo 142 del D.lgs. n. 42/2004);
- **sistema idrografico**;
- **Compatibilità paesaggistica delle aree estrattive**;
- **Disposizioni generali** (efficacia del piano rispetto agli atti di governo del territorio vigenti, le procedure di conformazione e adeguamento degli atti di governo del territorio, la individuazione delle aree di cui all'articolo 143, comma 4, lettera a) e b) del D.lgs. n. 42/2004 e la disciplina transitoria).

La **strategia dello sviluppo territoriale** trova la sua articolazione nelle:

- **disposizioni generali** (l'accoglienza mediante dinamiche e moderne modalità dell'offerta di residenza urbana, l'accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca, la mobilità intra e interregionale e le infrastrutture di interesse regionale, la presenza industriale in Toscana, la pianificazione in materia di commercio e delle grandi strutture di vendita);
- **progetti di paesaggio**.

La **lettura strutturale del territorio regionale e dei suoi paesaggi** (patrimonio territoriale) è basata sull'approfondimento e interpretazione dei caratteri e delle relazioni che strutturano **quattro invarianti**, articolate in **morfortipi**, cioè in ricorrenti tipologie di configurazioni spaziali del territorio caratterizzate da diversa morfologia.

Per l'art. 5 LR 65/2014 le quattro invarianti rappresentano «...i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale». Caratteri, principi e regole che riguardano:

- gli aspetti morfotipologici e paesaggistici del patrimonio territoriale;
- le relazioni tra gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale;
- le regole generative, di utilizzazione, di manutenzione e di trasformazione del patrimonio territoriale che ne assicurano la persistenza.

Tali invarianti sono:

- INVARIANTE I: assetti idrogeomorfologici toscani (caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici, idraulici), cioè la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi.
- INVARIANTE II: assetti eco sistemici (aria, acqua, suolo, ecosistemi della fauna e flora), cioè la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali.
- INVARIANTE III: assetti insediativi (città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali, tecnologici), cioè la struttura insediativa dominante del paesaggio risultante dalla sua sedimentazione storica dagli etruschi fino alla modernità.
- INVARIANTE IV: assetti rurali (boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni, edilizia rurale), cioè la struttura paesaggistica data dalla combinazione fra caratteri geomorfologici, agronomici e insediativi del territorio rurale.

L'individuazione delle invarianti riguarda l'intero territorio, comprese le sue parti degradate, e non costituisce un vincolo di non modificabilità del bene, ma il riferimento per definire condizioni di trasformabilità, per questo il riconoscimento delle invarianti strutturali e la loro disciplina richiedono:

- la rappresentazione dei caratteri che qualificano gli elementi e le relazioni costitutive di ciascuna invariante;
- l'individuazione dei principi generativi e delle regole che hanno consentito la riproduzione nel tempo;
- la valutazione dello stato di conservazione, definizione delle azioni per mitigare o superare le criticità e per valorizzare le potenzialità d'uso e prestazionali.

I MORFOTIPI rappresentano diverse configurazioni spaziali, morfologiche, ricorrenti, tipologiche, degli assetti idrogeomorfologici, ecosistemici, insediativi e rurali nei loro elementi strutturali, nei loro valori, nelle loro criticità e **definiscono le regole per la loro riproducibilità che sostengono la disciplina** (“obiettivi”, “indirizzi”, ecc.).

In particolare se:

- la Morfologia è la rappresentazione degli elementi identitari che mettono in evidenza i caratteri formali dei luoghi nella loro individualità;

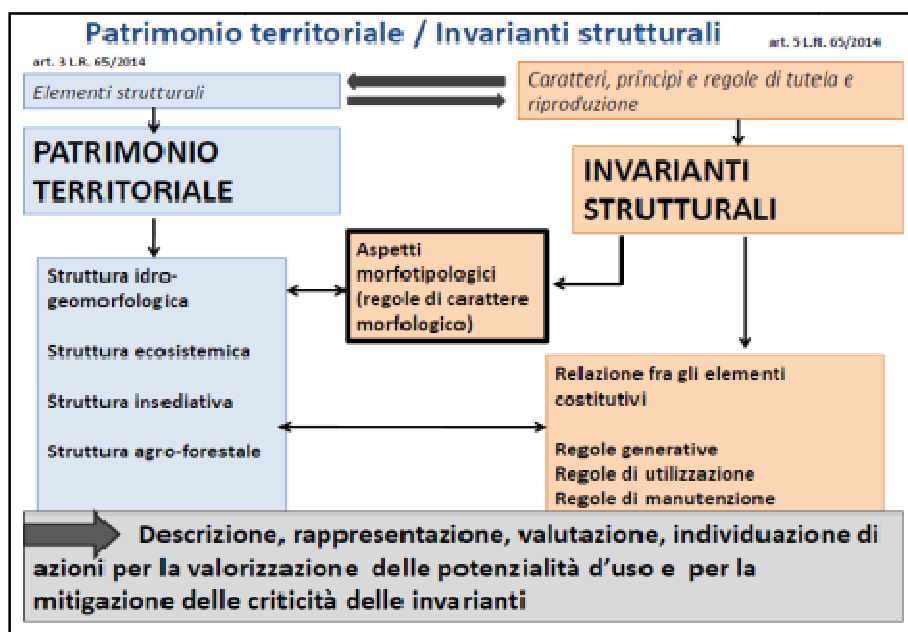
e

- la Tipologia mette in evidenza i caratteri formali dei luoghi che si ripetono in più contesti e nel tempo;

la **Morfotipologia** è la sintesi in una rappresentazione iconografica della dimensione diacronica, morfologica, tipologica che dà vita alla **Morfotipologia dei luoghi** dove:

- il *Morfotipo urbano* è la rappresentazione delle relazioni fra edifici (pubblici e privati, strade, piazze, etc.);
- il *Morfotipo territoriale* è la rappresentazione delle relazioni fra città (reti) nel loro contesto ambientale;
- il *Morfotipo rurale* è la rappresentazione delle relazioni fra idrogeomorfologia, organizzazione agricola, costruzioni e infrastrutture e rurali;
- il *Morfotipo ambientale* è la rappresentazione delle relazioni fra idrogeomorfologia, ed ecologia (reti ecologiche);

Il paradigma morfotipologico si applica in particolare alla III invariante (morfotipologie urbane) e alla IV invariante (morfotipi rurali). Per la I invariante sono individuati i sistemi morfogenetici, mentre per la II invariante sono stati individuati come 'morfotipi' gli ecosistemi del piano regionale della biodiversità.

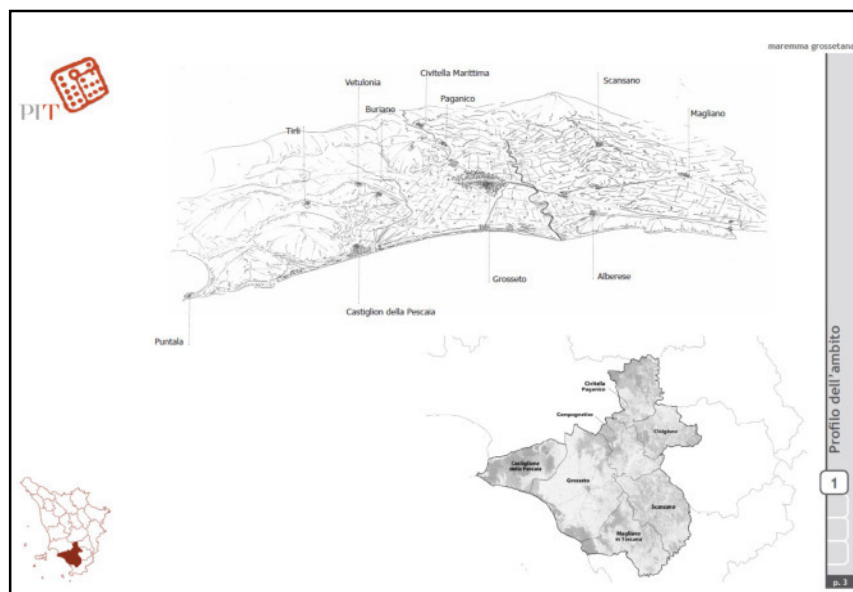


La sintesi relazionale tra invarianti e morfotipi avviene, come già accennato, nelle **Schede di Ambito di Paesaggio**, “schede narrative” che hanno l’obiettivo di definire un racconto identitario locale coerente e sistematico, fondato sulle interpretazioni strutturali delle quattro invarianti.

La scheda è articolata in:

- il **Profilo dell’ambito**;
- la **Descrizione interpretativa**:
 - Strutturazione geologica e geomorfologica,
 - Processi storici di territorializzazione,
 - Caratteri del paesaggio,
 - Iconografia del paesaggio;
- le **Invarianti strutturali**:
 - I. I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;
 - II. I caratteri ecosistemici del paesaggio;
 - III. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali;
 - IV. I caratteri morfotipologici dei sistemi agro-ambientali dei paesaggi rurali;
- l’**Interpretazione di sintesi**:
 - Patrimonio territoriale e paesaggistico,
 - Criticità;
- gli **Indirizzi per le politiche**:
 - Indirizzi per le politiche;
- la **Disciplina d’uso**:
 - Obiettivi di qualità e direttive

Ai fini dell’avvio del procedimento di formazione del Piano Operativo e del nuovo Piano Strutturale vengono riportati i contenuti che dovranno essere oggetto di verifica ed approfondimento in sede di revisione ed aggiornamento delle previsioni comunali e che sono stati estratti dalla scheda dell’Ambito n. 18.



“L’ambito 18 può essere definito come un mosaico articolato di paesaggi generato dalla compresenza di ambienti di collina, di pianura e costieri (...)”.

In particolare, per ciò che riguarda il procedimento della variante generale al Piano Strutturale, è utile l’analisi della caratterizzazione delle invarianti strutturali che il PIT/PPR offre.

- **INVARIANTE I** - *I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici*

il PIT/PPR riconosce:

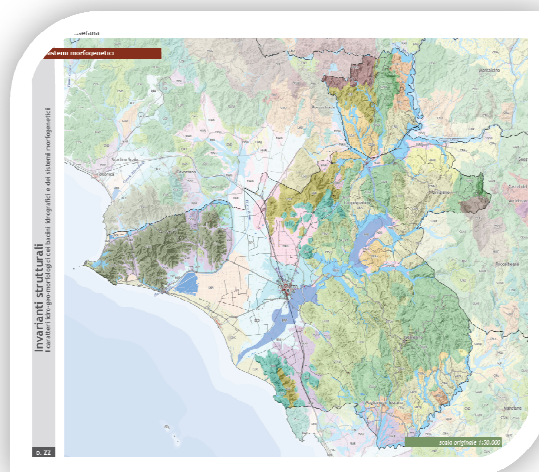
quali **valori**

- l'articolazione, fisiografica paesaggistica degli spazi rinforzata dalla permanenza di buoni caratteri di naturalità e dalla limitata pressione insediativa;
- le zone umide che, come la Diaccia Botrona, conservano ancora caratteri originari del territorio maremmano, mentre a fascia costiera è quasi completamente tutelata da siti di interesse regionale, comunitario o zone a protezione speciale: sono protetti ambienti di duna, zone umide, pinete, boschi costieri e pianure;
- l'isolotto dello Sparviero e gli isolotti delle Formiche di Grosseto dai paesaggi naturali di superficie e sottomarini di notevole bellezza;
- le rocce carbonatiche presso il Poggio di Moscona con caratteri di un carsismo sviluppato sia in superficie che in profondità;
- le diverse sorgenti termali libere e captate ubicate al margine della Dorsale Medio Toscana come nei pressi di Pietratonda e ai piedi del Poggio di Roselle (Terme di Roselle).

quali **criticità**

- le limitate risorse idriche; l'approvvigionamento idropotabile dipende fortemente dall'acquedotto del Fiora, mentre le richieste sono elevate sia per l'irrigazione che per il crescente consumo residenziale e turistico;
- il fenomeno di ingressione di acque salmastre nelle falde dell'entroterra generato in ambito costiero dall'alto sfruttamento delle acque idropotabili;
- i rischi di instabilità presenti nella pianura tra Ribolla e Grosseto dovuti alla concomitanza di subsidenza e debole assetto stratigrafico con la possibile creazione di voragini catastrofiche (sinkholes);
- la pericolosità idraulica da elevata a molto elevata lungo i principali corsi d'acqua nelle aree planiziali;
- i fenomeni di erosione marina presenti nella falesia fra Punta Ala e Punta delle Rocchette, caratterizzata da crolli di massi.

Invariante I - *I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici*





- **INVARIANTE II** - *I caratteri ecosistemici del paesaggio*

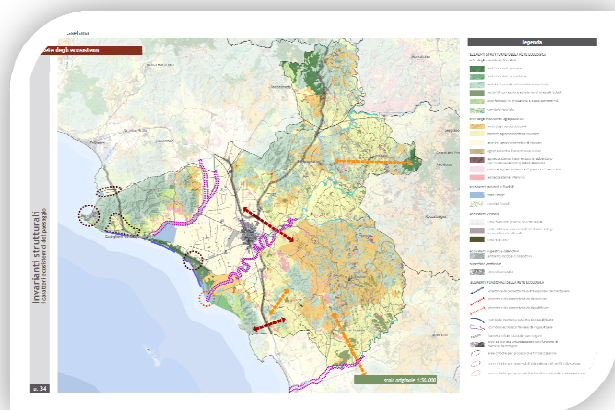
il PIT/PPR riconosce:

quali **valori**

- il sistema forestale che si caratterizza per l'elevata estensione della componente di matrice forestale ad elevata connettività, con particolare riferimento ai rilievi costieri di Poggio Ballone-Poggio Peroni (Tirli);
- gli ecosistemi agropastorali caratterizzati da ambienti agricoli tradizionali, con pascoli e seminativi (talora anche con oliveti), frammisti ad aree boscate sui rilievi collinari, da una minore dotazione di elementi strutturali (filari alberati, siepi, boschetti, ecc.) nella pianura alluvionale compresa tra il Fiume Ombrone e il Torrente Bruna, per la maggiore specializzazione delle coltivazioni;
- il reticolo idrografico, la vegetazione ripariale, le aree umide e gli ecosistemi palustri quale elementi di una complessiva rete ecologica di elevato valore naturalistico e funzionale;
- le coste sabbiose caratterizzate da complete serie anteduna-duna-retroduna e da formazioni dunali degradate, e le seconde coste rocciose che costituiscono un elemento caratteristico degli ecosistemi microinsulari dell'Isolotto dello Sparviero e del promontorio compreso tra Punta Ala e le Rocchette;
- gli arbusteti e le macchie costituiti da mosaici di macchie, garighe e praterie aride e dai pratelli temporanei mediterranei;
- l'intero ambito di paesaggio presenta elevati valori naturalistici, con habitat e specie di interesse conservazionistico come testimonia la presenza di un Parco Nazionale e di numerosi Siti Natura 2000 (SIR, SIC, ZPS) terrestri e marini;

quali **criticità**

- i processi di abbandono degli ambienti agropastorali nelle zone alto collinari e interessati da processi di ricolonizzazione arborea ed arbustiva;
- i processi di urbanizzazione, di consumo di suolo agricolo e di carico turistico delle fasce costiere tra Pian d'Alma e Castiglione della Pescaia dove agli elevati carichi turistici estivi si associano insediamenti turistico-alberghieri, villaggi turistici e camping;
- di intensificazione delle attività agricole nelle pianure alluvionali e le negative dinamiche naturali o artificiali che interessano le fasce di pertinenza fluviale, ad esempio del Fiume Bruna, con forte alterazione quantitativa e qualitativa della vegetazione ripariale e dalla qualità delle acque, o in prossimità di aree umide, con particolare riferimento alla Diaccia Botrona e al Padule di Pian d'Alma, con fenomeni di eutrofizzazione e, per la zona di Pian d'Alma, con la messa a coltura di prati umidi e palustri.



INVARIANTE II - I caratteri ecosistemici del paesaggio

- **INVARIANTE III - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali**

il PIT/PPR riconosce:

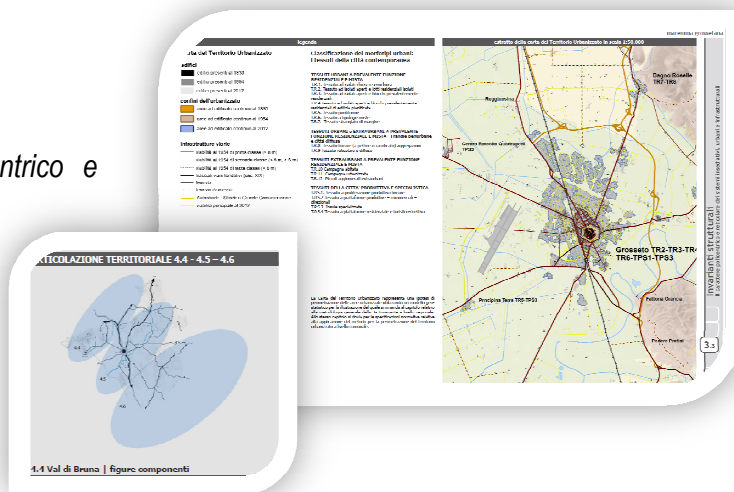
quale **valori**

- Il sistema a pettine dei centri affacciati sulla piana alluvionale costiera del Fiume bruno e la SP158 delle Collacchie lungo il quale sono attestati l'insediamenti costiero di Castiglione della Pescaia ed i moderni insediamenti turistici di Riva del Sole, Roccamare e Punt'Ala;
- le torri costiere, che si posizionano su piccoli promontori naturali (come ad esempio Torre Civette, Torre di Cala Galera, Torre Hidalgo a Punta Ala, Torre degli Appiani sull'Isolotto dello Sparviero);
- sistema di castelli, situati su alture a dominio delle valli (come ad es. il castello di Castiglione della Pescaia, il Forte delle Rocchette, il castello di Punta Ala, il Forte delle Marze)
- la rete degli edifici religiosi di matrice medievale come l'Eremo di Malavalle;
- la città etrusco-romana di Vetulonia e le forme insediative di età etrusca;
- i centri murati di Vetulonia centro di origine etrusca di cui conserva porzioni di mura ciclopiche posta su Poggio Ballone, Buriano con la rocca aldobrandesca, Castiglione della Pescaia con il castello e le mura medievali di origine pisana;
- il nucleo cinquecentesco di Tirli sorto su Poggio Ballone come luogo di "estatatura" degli abitanti di Castiglione della Pescaia;

quale **criticità**

- la pressione insediativa, legata al turismo balneare, ha causato una crescente espansione dei principali centri costieri, con tessuti prevalentemente residenziali a bassa densità (Castiglione della Pescaia, Punta Ala) e la proliferazione di piattaforme turistico-ricettive (Riva del Sole, Rocchette e Roccamare);
- la diffusione in territorio rurale e costiero di residenze singole, lottizzazioni, capannoni sparsi, tessuti a bassa densità, in cui è prevalente la tipologia di casa uni-bifamiliare con funzione residenziale o di seconda casa ai fini turistici.

INVARIANTE III - *Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali*



- **Invariante IV - *I caratteri morfotopologici dei sistemi agro-ambientali dei paesaggi rurali***

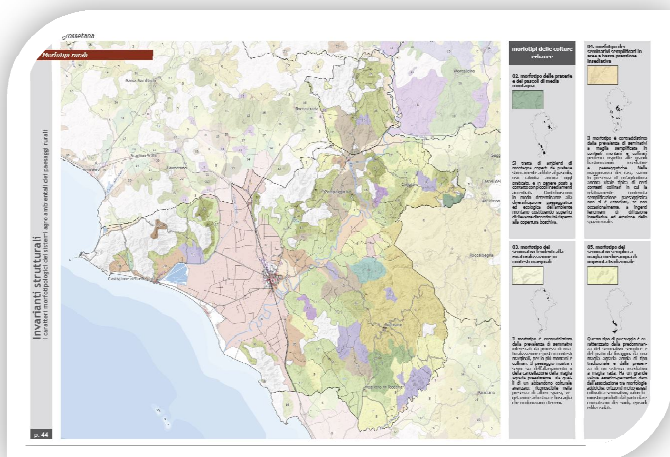
il PIT/PPR riconosce:

quale **valori**

- la struttura paesistica in buona parte ancora integra e leggibile;
- le masse boscate dei principali rilievi, come i Monti di Punta Ala, quasi esclusivamente dominati da formazioni boschive in cui prevalgono cerrete, leccete e macchia mediterranea;
- la relazione tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario circostante, e in particolare tra nuclei di collina collocati in posizione dominante, spesso di impianto medievale, dalla morfologia compatta e non di rado murati come Buriano e Vetulonia e intorno coltivato a oliveti tradizionali o associati ai seminativi
- la struttura a mosaico colturale e particellare complesso di alcuni tessuti coltivati, in genere caratterizzati da maglia fitta e da un ruolo di discontinuità morfologica rispetto al costruito (come nei pressi di Castiglione della Pescaia e Grosseto) o a tessuti agricoli semplificati.
- il sistema dell'appoderamento tipico delle aree di bonifica della piana di Castiglione della Pescaia nelle quali si riconosce una maglia agricola e insediativa regolare, strutturata dal reticolo idraulico e viario e occupata da seminativi semplici o arborati;

quale **criticità**

- gli effetti negativi indotti dallo spopolamento dei nuclei storici nel territorio collinare, che comporta l'abbandono delle attività agricole, pastorali e di manutenzione dei boschi;
- la semplificazione paesaggistica ed ecologica del fondovalle del Bruna e che potrebbe interessare anche le aree della bonifica storica;
- il consumo di suolo rurale per nuove edificazioni legato prevalentemente alle attività turistico-ricettive;



Invariante IV - I caratteri morfotopologici dei sistemi agro-ambientali dei paesaggi rurali

Di seguito vengono riportati **gli indirizzi per le politiche e gli obiettivi di qualità** che compongono la sezione 5 e 6 della scheda d'ambito.

Indirizzi per le politiche territoriali per le aree riferibili ai sistemi della Collina e del Margine.

1. contrastare l'abbandono dei paesaggi agro-pastorali:
 - o promuovendo la riattivazione di economie agrosilvopastorali;
 - o mitigando gli effetti dell'intensificazione delle attività agricole;
 - o prevedendo adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorare i livelli di permeabilità ecologica la continuità della rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica;
 - o garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza idraulica.
2. per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria sono da privilegiare:
 - o soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;
 - o soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica;
3. Salvaguardare la morfologia dei versanti, in particolare quelli interessate da estese piantagioni arboree, anche favorendo l'adozione di metodi colturali e sistemi d'impianto atti a contenere l'erosione del suolo;
4. Per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria sono da privilegiare soluzioni che:
 - o garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;
 - o prevedano adeguate dotazioni ecologiche on grado di migliorare i livelli di permeabilità ecologica.
5. per l'area di Roselle, favorire azioni volte al mantenimento degli attuali assetti del Poggio di Moscona (già Sito Natura 2000), limitando fenomeni di urbanizzazione dei suoi versanti;



6. prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali.

Indirizzi per le politiche territoriali per le aree riferibili sistemi della Pianura e fondovalle e della Costa

7. garantire la sicurezza idraulica delle aree di pianura con sistemi di gestione delle acque di piena;
8. al fine di preservare gli elevati valori paesaggistici delle pianure alluvionali e delle zone costiere e riqualificarne le parti compromesse, garantire azioni volte alla limitazione dei processi di consumo di suolo e di urbanizzazione a carattere residenziale, industriale/artigianale e turistico. Tale indirizzo risulta prioritario soprattutto:
 - per la fascia costiera di Punta Ala e Pian d'Alma;
 - per la costa tra Le Rocchette e Castiglione della Pescaia;
 - per le aree di Marina di Grosseto e Principina a Mare;
 - lungo le radiali in uscita da Grosseto, in direzione del Fiume Ombrone e del centro di Roselle, mantenendo i varchi inedificati esistenti e gli spazi agricoli residui, e definendo e riqualificando i margini urbani;
9. al fine di riqualificare la fascia costiera e tutelarne gli importanti valori ambientali e paesistici, attivare programmi volti a:
 - promuovere interventi di riqualificazione degli insediamenti turistici esistenti, anche migliorandone la qualità ecologica e paesaggistica;
 - riqualificare il sistema infrastrutturale litoraneo attraverso modalità di spostamento multimodali integrate e sostenibili;
 - razionalizzare i carichi turistici, anche migliorando le strutture di accesso agli arenili (percorsi attrezzati), riducendo il sentieramento diffuso e migliorando i livelli di sostenibilità del turismo costiero;
 - salvaguardare le relittuali aree costiere e di collina non trasformate (in particolare lungo i versanti retrostanti Castiglione della Pescaia e Punta Ala), evitando nuovi ampliamenti dell'urbanizzato e riqualificando le aree degradate e gli ecosistemi dunali alterati e/o frammentati;
 - garantire la compatibilità delle attività di pulizia degli arenili con la conservazione degli habitat di battigia e di anteduna, anche armonizzando con il paesaggio circostante gli eventuali interventi intensivi e continui;
 - ridurre i fenomeni di erosione costiera anche al fine di contrastare gli effetti negativi sulle aree umide con particolare riferimento al Padule della Trappola;
 - garantire il controllo delle specie aliene invasive (sia per gli ambienti costieri che per le aree umide), ad esempio favorendo l'impiego di specie autoctone anche negli arredi verdi pubblici in aree costiere.
10. promuovere azioni volte a tutelare e valorizzare i caratteri identitari dei sistemi insediativi storici, con particolare riferimento ai centri costieri, alle fortezze collocate in posizione dominante, alle torri costiere, ai fari e agli approdi di valore storico e identitario, preservando anche le loro relazioni fisiche e visive da e verso il mare;
11. al fine di tutelare il paesaggio agrario della pianura e i relativi valori, garantire azioni volte a:

- limitare ulteriori processi di frammentazione e marginalizzazione del territorio rurale a opera di infrastrutture e urbanizzazioni.;
 - mantenere, ove possibile, l'articolazione e la complessità dei tessuti colturali con struttura a mosaico; promuovere, con particolare riferimento alla pianura grossetana compresa tra i fiumi Ombrone e Bruna, interventi che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorare i livelli di permeabilità ecologica e la continuità della rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica, la realizzazione di fasce tampone non coltivate (alberate o arbustate) lungo il reticolo idrografico, la valorizzazione delle attività agricole biologiche e un razionale uso delle risorse idriche (anche al fine di limitare l'intrusione del cuneo salino). Tali indirizzi risultano particolarmente importanti nelle aree di pertinenza fluviale e nelle zone circostanti le importanti aree umide.
12. nelle aree di pertinenza fluviale e in quelle limitrofe alle aree umide avviare azioni volte a tutelare gli assetti idraulici e la qualità delle acque, e promuovere interventi per la loro riqualificazione, con particolare riferimento al Padule di Pian d'Alma e al Padule della Diaccia Botrona.;

Indirizzi per le politiche territoriali per le aree riferibili a sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito

13. al fine di tutelare la risorsa idrica, l'equilibrio idraulico del territorio e la stabilità delle aree umide, garantire azioni volte a:
- evitare l'impermeabilizzazione o l'inquinamento delle aree di ricarica, in particolare della Collina sulle Unità Toscane, del Margine e della Pianura pensile;
 - contenere i prelievi idrici, anche attraverso l'utilizzo di sistemi irrigui a elevata efficienza;
 - evitare il sovraccarico degli estesi sistemi drenanti, in particolare in termini di diffusione di inquinanti di origine urbana, industriale o agricola soprattutto in corrispondenza dei sistemi di drenaggio limitrofi alle aree umide.
14. al fine di tutelare dal punto di vista paesaggistico e ambientale gli ambienti fluviali e torrentizi, avviare azioni volte:
- al miglioramento della qualità ecosistemica complessiva e del loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale;
 - alla individuazione e tutela di idonee fasce di mobilità fluviale (soprattutto per i fiumi Orcia, Trasubbie e Trasubbino);
 - alla riduzione dei livelli di artificializzazione delle aree di pertinenza fluviale, limitando in tali aree la realizzazione di nuovi siti estrattivi, riqualificando i siti estrattivi abbandonati e le eventuali aree degradate o interessate;
15. al fine di tutelare gli elevati valori ecologici e paesistici dei sistemi forestali promuovere azioni volte:
- ad assicurare il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali attraverso:
 - il miglioramento della compatibilità ecologica e paesaggistica delle utilizzazioni nel governo a ceduo;
 - la riduzione della intensità delle utilizzazioni e il riposo colturale in alcune aree caratterizzate da soprassuolo;
 - il controllo degli incendi estivi, la corretta utilizzazione e coltivazione delle sugherete e delle pinete costiere;



- il controllo del carico di ungulati.
16. favorire azioni volte a ostacolare i processi di riduzione della permeabilità ecologica degli agroecosistemi e delle loro infrastrutture verdi (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili) non solo con riferimento ai nodi degli agroecosistemi ma anche nelle zone agricole adiacenti le aree umide e gli ecosistemi fluviali e in quelle con funzioni di collegamento ecologico tra nuclei o matrici forestali.
17. favorire azioni di tutela e valorizzazione delle emergenze storico-architettoniche e culturali diffuse, quali i borghi storici collinari, i complessi religiosi, le torri, il sistema dei castelli e borghi fortificati delle colline dell'Ombrone e dell'Albegna, le fattorie collocate lungo gli antichi percorsi della transumanza, anche nell'ottica della loro messa in rete e fruizione integrata con le risorse paesaggistiche costiere;
18. riequilibrare il sistema insediativo e infrastrutturale polarizzato sulla costa e rivitalizzare i centri più interni, promuovere azioni e programmi volti al recupero e alla valorizzazione delle relazioni costa-entroterra:
- recuperando e valorizzando il ruolo connettivo dell'Ombrone come corridoio ecologico multifunzionale;
 - valorizzando i tracciati di interesse storico e/o paesaggistico che collegano il sistema insediativo costiero a quello delle aree più interne, anche attraverso possibilità di spostamento multimodali integrate e sostenibili;
 - promuovendo la destagionalizzazione e differenziazione della ricettività turistica;
 - integrando il turismo balneare con gli altri segmenti (storico-culturale, naturalistico, rurale, museale) e con i circuiti locali delle produzioni agricole e artigianali di qualità;
 - integrando la ricettività turistica costiera con forme di ospitalità diffusa;
 - recuperando e valorizzando, anche a tal fine, il patrimonio abitativo dell'entroterra;
19. favorire il ripristino dei siti estrattivi abbandonati e avviare programmi volti al miglioramento della compatibilità ambientale di quelli attivi;
20. prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, e a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali.

Gli **obiettivi di qualità e le relative direttive**, invece, sono i seguenti:

Obiettivo 1

Salvaguardare la fascia costiera e la retrostante pianura, qualificate dalla presenza di eccellenze naturalistiche legate agli importanti sistemi dunali, di costa rocciosa e di aree umide, e dal paesaggio agrario di Pianura e della bonifica, riequilibrando il sistema insediativo e infrastrutturale polarizzato sulla costa.

Direttive correlate

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



- **1.1** limitare l'ulteriore consumo di suolo e i processi di saldatura dell'urbanizzato in ambito costiero e sub-costiero, salvaguardando i varchi inedificati tra le aree urbanizzate e lungo gli assi infrastrutturali ed evitando o contenendo la frammentazione delle aree agricole a opera di infrastrutture e urbanizzazioni con particolare riferimento alle aree sottoposte a forte pressione insediativa legata al turismo balneare;

Orientamenti:

Evitare nuovo consumo di suolo, con particolare riferimento a Punta Ala, alla costa tra le Rocchette e Castiglione della Pescaia, alle aree di Marina di Grosseto e Principina a Mare, sottoposte a forte pressione insediativa legata al turismo balneare.

- **1.2** assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- **1.3** limitare nuovi ampliamenti dell'urbanizzato nelle relittuali aree di Collina non trasformate retrostanti Castiglione della Pescaia e Punta Ala;
- **1.4** armonizzare i processi di espansione residenziale e artigianale/industriale di Grosseto con il paesaggio agricolo circostante, lungo le radiali in uscita dalla città in direzione del fiume Ombrone e degli altri insediamenti di pianura preservando gli spazi agricoli residui; impedire la saldatura dell'urbanizzato di Grosseto con Bagno di Roselle, mantenendo gli attuali varchi inedificati, e nell'area di Roselle preservare gli attuali assetti del Poggio di Moscona (già Sito Natura 2000), evitando fenomeni di urbanizzazione dei versanti;
- **1.5** arginare la diffusione, in territorio rurale sub-costiero e in particolare nell'intorno dei nuclei rurali storici, di edilizia sparsa a carattere turistico/residenziale o industriale/artigianale non coerente con il sistema insediativo storico della bonifica;
- **1.6** assicurare la migliore integrazione paesaggistica delle grandi infrastrutture lineari del corridoio tirrenico e della superstrada Siena – Grosseto e delle opere ad esse connesse, con riferimento agli aspetti idro-geomorfologici, naturalistici, antropici e percettivi, attraverso soluzioni progettuali e tecnologiche che:
 - realizzino una buona integrazione del tracciato nella trama consolidata della rete viaria esistente anche rispetto alla gerarchia e ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica;
 - non compromettano gli assetti agrari e insediativi di impianto storico, la permeabilità ecologica e visiva delle pianure agricole, delle colline e della costa;
 - assicurino il mantenimento degli equilibri idrogeologici, con particolare riguardo ai deflussi negli eventi di piena a bassa frequenza;
- **1.7** riqualificare il sistema infrastrutturale costiero longitudinale e delle penetranti vallive trasversali costituite dai percorsi di crinale affacciati sulla valle dell'Ombrone attraverso modalità di spostamento integrate, sostenibili e multimodali;
- **1.8** Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio della bonifica:



- preservando la leggibilità del sistema insediativo (fattorie, casali, poderi e nuclei rurali) della bonifica storica e di quella novecentesca dell'Ente Maremma, evitando alterazioni morfologiche di nuclei e aggregati;
- salvaguardando, ove possibile, la maglia agraria storica e favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

Orientamenti:

Mantenere la viabilità minore e la vegetazione di corredo. Nelle eventuali riorganizzazioni della maglia agraria ricercare la coerenza con il disegno della bonifica. Garantire l'efficienza del sistema di regimazione e scolo delle acque, attraverso azioni di manutenzione, ripristino e potenziamento del reticolo di fossi, canali e scoline e dei manufatti della bonifica (canali, argini rilevati, idrovore, caselli idraulici, ponti).

- **1.9** migliorare il livello di sostenibilità, rispetto alla vulnerabilità delle componenti paesaggistiche naturalistiche e geomorfologiche, del turismo balneare nella fascia costiera e delle strutture ad esso collegate, al fine di tutelare gli ecosistemi dunali, retrodunali e della costa rocciosa, attraverso il divieto di ogni ulteriore urbanizzazione e il miglioramento della funzionalità e della sostenibilità ambientale delle strutture di accesso esistenti agli arenili (percorsi attrezzati) e delle attività di pulizia degli arenili;

Orientamenti:

Ridurre il sentieramento diffuso su dune e la diffusione di specie aliene. Riqualificare gli ecosistemi dunali alterati e/o frammentati, con particolare riferimento alle coste classificate come "corridoi ecologici da riqualificare". Migliorare il livello di sostenibilità del turismo e balneare nel tratto tra Punta Ala e Principina a Mare.

- **1.10** tutelare gli elevati valori naturalistici e migliorare lo stato di conservazione del sistema delle aree umide delle Depressioni retrodunali, con particolare attenzione ai Paduli della Diaccia Botrona, della Trappola e di Pian d'Alma;

Orientamenti:

Ridurre promuovere la sostenibilità economico/ambientale dell'acquacoltura. Assicurare il miglioramento delle condizioni idrauliche necessarie alla conservazione delle aree umide attraverso un uso razionale delle risorse idriche, anche al fine di limitare l'intrusione di acque salmastre, il controllo dei sistemi di drenaggio, la manutenzione del sistema idraulico costituito dai canali storici e dalle relative infrastrutture con particolare riguardo alla conservazione di adeguate sezioni idrauliche dei canali.

- **1.11** garantire l'equilibrio dei delicati sistemi idraulici delle aree di pianura, con riferimento alle piane dei fiumi Bruna, Ombrone e Albegna, e delle falde acquifere e salvaguardare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici degli ambienti fluviali e torrentizi.

Orientamenti:

Contenere i prelievi idrici, anche attraverso il ricorso a sistemi irrigui a minore richiesta. I sistemi irrigui debbono peraltro tenere conto del rischio di salinizzazione dei suoli nelle Depressioni retrodunali e nei Bacini di esondazione. Evitare il sovraccarico degli estesi sistemi drenanti, in particolare con acque potenzialmente inquinanti di origine urbana, industriale o agricola, prevenendo l'impermeabilizzazione e l'inquinamento delle aree di ricarica, in particolare della Collina, del Margine e della Pianura pensile. Migliorare la qualità ecosistemica e il grado di continuità ecologica degli ambienti fluviali e torrentizi nonché i livelli di sostenibilità delle attività di gestione della vegetazione ripariale. Individuare e tutelare



idonee fasce di mobilità fluviale (in particolare per i fiumi Orcia, Trasubbie e Trasubbino) e ridurre i livelli di artificializzazione delle aree di pertinenza fluviale, anche attraverso il divieto, in tali aree, di realizzare nuovi siti estrattivi e la riqualificazione dei siti estrattivi abbandonati e delle aree degradate o interessate da usi impropri, con priorità per le aree classificate come "Corridoi ecologici fluviali da riqualificare" (in particolare il basso corso dei fiumi Ombrone, Albegna e Bruna, Fosso Alma Nuovo e Vecchio, Torrente Sovata). Riqualificare le aree della foce del Fiume Ombrone, soggetta a forti dinamiche di erosione costiera con perdita di habitat dunali e palustri;

- **1.12** conservare l'integrità del sistema costiero roccioso dei Monti dell'Uccellina con riferimento alla conservazione delle emergenze geomorfologiche (falesie, cavità marine, cale) ed ecosistemiche (matrice forestale ad elevata connettività, macchia mediterranea, garighe, ginepreti costieri ed habitat rupestri) e delle specie animali e vegetali di interesse conservazionistico;
- **1.13** tutelare l'elevato grado di panoramicità del sistema costiero e le relazioni visuali con il mare e con le aree retrostanti.

Obiettivo 2

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

Direttive correlate

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

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

Orientamenti:

Mantenere il buon livello di conservazione dei sistemi insediativi storici di impianto medievale strutturati sui rilievi della Valle dell'Ombrone, lungo la ex SS 223 e i percorsi secondari ad essa collegati e lungo la SP 159 Scansanese, e sui rilievi dell'Albegna, lungo la viabilità principale di crinale e in particolare lungo la SR 323. Promuovere la conservazione di una fascia di oliveti o alternati ai seminativi e di altre colture nell'intorno dei centri abitati e lungo la viabilità di crinale. Promuovere la messa in rete e la fruizione integrata dei centri storici dell'interno con le risorse costiere.

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



Orientamenti:

Contrastare i processi di spopolamento. Favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo (il recupero dei centri collinari a fini abitativi e di ospitalità diffusa e/o agrituristica), l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole e migliorare le condizioni complessive di accessibilità anche in termini di viabilità e di servizi di trasporto pubblico. Favorire la riattivazione di economie agrosilvopastorali. Promuovere l'offerta turistica e agrituristica legata alle produzioni enogastronomiche di qualità, all'artigianato tipico, alla conoscenza del paesaggio e dell'ambiente collinare-montano;

- **2.3** negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità.

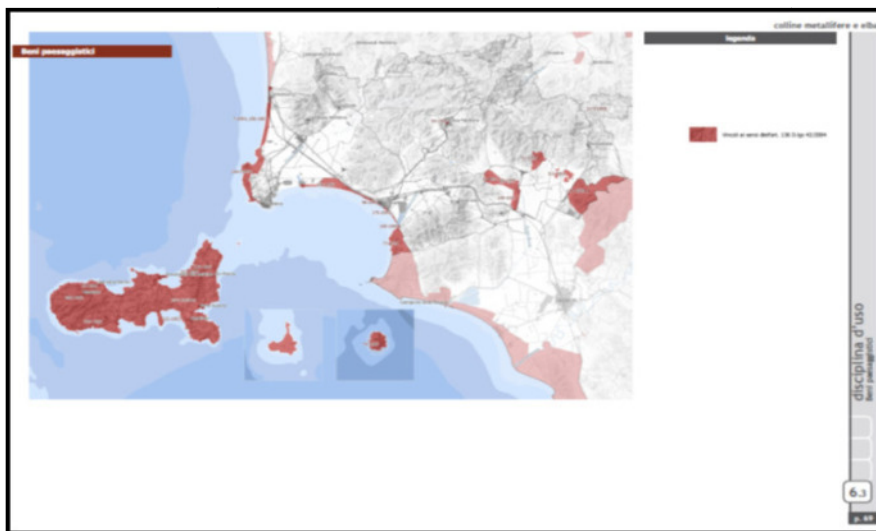
Orientamenti:

Favorire, ove possibile, il mantenimento delle colture nell'area dei Monti Leoni, Civitella e Poggi del Sasso, e delle colture terrazzate, con particolare riferimento alle aree di Montepescali, Batignano, Sasso d'Ombrone, Poggi del Sasso, Sticciano, Castiglioncello Bandini.

- **2.4** assicurare una gestione forestale sostenibile, con particolare riferimento ai rilievi di Tirli, del Monte Leoni, dei versanti del Monte Bottigli e del Monte Cornuto;
- **2.5** migliorare i livelli di sostenibilità ambientale e paesaggistica delle attività estrattive e minerarie, con particolare riferimento ai bacini estrattivi di Batignano, e favorire la riqualificazione dei siti estrattivi e minerari dismessi quali le cave di Roselle e le miniere di Paganico;
- **2.6** tutelare e valorizzare i tracciati di valore storico e/o paesaggistico che collegano la costa con l'entroterra, anche prevedendo modalità di spostamento integrate, sostenibili e multimodali;
- **2.7** tutelare il valore panoramico della superstrada Siena-Grosseto e della viabilità di crinale che attraversa i rilievi collinari, per le suggestive visuali che vi si aprono verso la costa, le vaste matrici forestali e agropastorali dei rilievi che fanno da corona alla pianura di Grosseto e il diffuso patrimonio di emergenze storico-architettoniche, quali il sistema di castelli e borghi fortificati medievali, di rocche ed edifici religiosi;
- **2.8** - salvaguardare e valorizzare le emergenze storico-architettoniche e culturali diffuse, quali castelli, borghi storici collinari, castelli-fattorie e fattorie storiche, rocche, torri costiere, complessi religiosi, patrimonio archeologico, promuovendo la loro messa in rete e la fruizione integrata con le risorse paesaggistiche costiere.
- nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola perseguire la migliore integrazione paesaggistica, valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico;
- **2.3** promuovere la riqualificazione dei numerosi siti estrattivi abbandonati e il recupero delle discariche minerarie che costituiscono suggestive forme che caratterizzano il paesaggio collinare (ad esempio le peculiari forme di erosione denominate "Le Roste", impostate sul materiale di

risulta della miniera di Campiano e ubicate lungo il Fiume Merse nel territorio di Montieri), attraverso progetti integrati di valenza paesaggistica e culturale).

Il PIT/PPR fornisce anche una ricognizione complessiva sulle **aree tutelate ai sensi dell'articolo 136 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio"** Per ogni porzione di territorio interessato dai dispositivi di tutela in questione è stata allestita una **specificata scheda** identificativa illustrante i riferimenti morfologici ed i caratteri dei luoghi nonché attraverso obiettivi, direttive e prescrizioni d'uso la loro disciplina.



Di seguito si riportano le aree vincolate che interessano il territorio del Comune di Castiglione della Pescaia:

- Lembo di litorale marino toscano di aspetto inconfondibile e di non comune bellezza panoramica, costituente una serie di quadri naturali e paesistici di grande suggestività godibili sia dalla strada Follonica – Castiglione della Pescaia, sia dal mare sul quale si affaccia con una serie di bellissime insenature (D.lgs. 26/01/2004 n. 42, art. 136, commi c e d). Dichiarazione di notevole interesse pubblico avvenuta con D.M. 26/02/1970 – G.U. n. 77 del 1970,
- Pineta litoranea fra la foce dell'Alma e Punta Ala: con la sua folta vegetazione arborea racchiusa fra il mare e la strada, con i resti di antiche torri e con il porticciolo di Cala del Pozzo, oltre a formare un quadro naturale di non comune bellezza panoramica, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quelle bellezze (D.lgs. 26/01/2004 n. 42, art. 136, commi c e d). Dichiarazione di notevole interesse pubblico avvenuta con D.M. 29/04/1959 - G.U. n. 107 1959,
- Zona montuosa sita tra Forte Rocchette, Punta Ala: con le sue balze a strapiombo sul mare e con i suoi monti coperti dalla tipica vegetazione mediterranea, offre una serie di quadri di singolare varietà e bellezza godibile da tutti i punti di vista accessibili al pubblico tanto percorrendo il litorale quanto dalla strada provinciale e da questa in direzione mare(D.lgs. 26/01/2004 n. 42, art. 136, comma d). Dichiarazione di notevole interesse pubblico avvenuta con D.M. 03/07/1962 – G.U. n. 187 del 1962,
- Zona sita tra la baia del Forte Rocchette fino al fossato di Punta Capezzolo: costituisce con la sua vegetazione arborea un quadro naturale di non comune bellezza panoramica godibile dalla via litoranea antica e dalle rocce del forte delle Rocchette (D.lgs. 26/01/2004 n. 42, art. 136, comma d). Dichiarazione di notevole interesse pubblico avvenuta con D.M. 10/04/1958 – G.U. n. 109 del 1958,

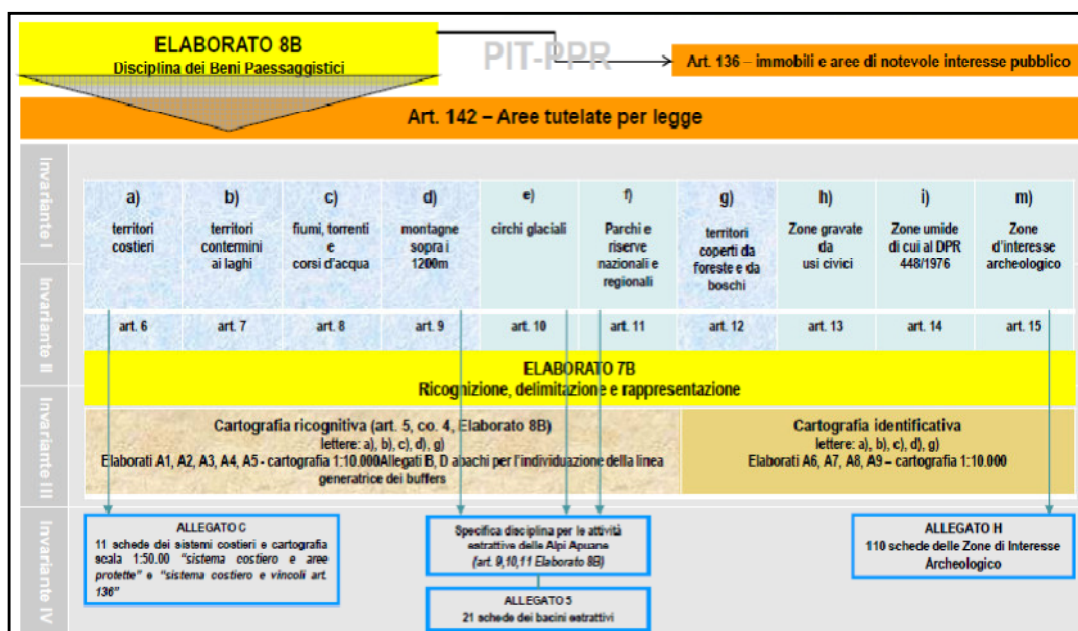


- Zona a monte e a mare della strada provinciale: con i suoi monti coperti della tipica macchia mediterranea degradanti verso il mare, forma un quadro naturale di eccezionale bellezza panoramica, godibile da numerosi punti di vista accessibili al pubblico (D.lgs. 26/01/2004 n. 42, art. 136, comma d). Dichiarazione di notevole interesse pubblico avvenuta con D.M. 09/04/1963 - G.U. 126 del 1963a,
- Zona a nord-est dell'abitato di Castiglione della Pescaia: località collinare di alto valore naturale per il vario ed interessante andamento del terreno che dalla sommità del Poggio Petriccio degrada dolcemente verso la retrostante pianura comprendendo l'anfiteatro della Val Borgina fino a giungere alla valle del fiume Bruna. La zona comprende inoltre numerosi punti di vista dai quali si può godere il panorama della zona pianeggiante lungo il fiume e costituisce quadro panoramico di non comune bellezza visibile da diversi luoghi del litorale e soprattutto dalla strada Marina di Grosseto-Castiglione della Pescaia (D.lgs. 26/01/2004 n. 42, art. 136, comma d). Dichiarazione di notevole interesse pubblico avvenuta con D.M. 01/07/1967 - G.U. 184 del 1967,
- Pineta litoranea detta del Tombolo, con la sua folta pineta costituisce un quadro naturale di non comune bellezza e rappresenta un elemento fondamentale e caratteristico del paesaggio locale, godibile dalla via litoranea antica. (D.lgs. 26/01/2004 n. 42, art. 136, commi c e d). Dichiarazione di notevole interesse pubblico avvenuta con D.M. 27/03/1958 - G.U. 105 del 1958,
- Pineta a monte della strada litoranea, per la ricca e folta vegetazione mediterranea, presenta caratteri di rilevante importanza paesistica e forma quadri naturali di eccezionale bellezza, costituendo inoltre un fondale panoramico assai suggestivo, godibile dal percorso della strada Marina di Grosseto-Castiglione della Pescaia (D.lgs. 26/01/2004 n. 42, art. 136, comma d). Dichiarazione di notevole interesse pubblico avvenuta con D.M. 01/07/1967 - G.U. 183 del 1967.

Le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice, e così classificate:

- a. i territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sul mare;
- b. i territori contermini ai laghi compresi nella fascia di profondità di 300 metri anche per i territori elevati sui laghi;
- c. i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- f. i parchi e le Riserve Nazionali e Regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- g. i territori coperti da foreste e da boschi ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del DLgs. 18 maggio 2001, n. 227;
- h. le zone gravate da usi civici;
- i. le zone umide di cui al DPR 448/1976;
- m. le zone di interesse archeologico,
le zone tutelate ai sensi della Parte II del D.lgs. n. 42/2004 con valenza paesaggistica;

sono, invece, individuate, definite e normate nel PIT-PPR, attraverso un sistema articolato e interconnesso di documenti che vanno dalla cartografia, agli abachi contenenti i criteri per l'individuazione del bene, a schedature specifiche, alla elaborazione di una disciplina volta a governare le dinamiche in atto, la pianificazione e le trasformazioni del territorio, come si può evincere dalla seguente tabella.



2.1.2. - IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE PTCP

Il **Piano Territoriale di Coordinamento** Provinciale, approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 20 del 11.06.2010 risponde ai compiti in materia di pianificazione e gestione del Territorio attribuiti alla Provincia dalla legislazione nazionale con il D.lgs. n. 267/2000 e da quella regionale, unitamente a quanto previsto dal P.I.T. e dal P.P.R. che, nel complesso, ne delimitano i limiti, ed è lo strumento che definisce lo statuto del territorio provinciale, i sistemi funzionali, gli elementi cardine dell'identità dei luoghi e i criteri per l'utilizzazione delle risorse. Delinea quindi la strategia dello sviluppo sostenibile della provincia con obiettivi ed indirizzi sulle azioni strategiche di rilievo sovracomunale e sui processi evolutivi; coordina le politiche di settore e gli strumenti di programmazione della provincia ed individua gli ambiti per la localizzazione di interventi di competenza provinciale.

Il P.T.C. segue un modello di sviluppo legato alla crescita virtuosa e diffusa in tutti i settori economici, fondata sul connubio fra qualità e identità locale e sull'offerta turistica come fattore trainante: sia le numerose *Azioni Strategiche*, che i contenuti normativi specificamente dedicati allo sviluppo delle attività economiche, sono pertanto mirati a favorire la crescita di quelle attività che si configurano come contributi seri e di lungo termine al consolidamento del sistema produttivo, commerciale e turistico.

Pertanto il P.T.C.P. si articola in una componente statutaria ed una strategica.

Il piano disegna il futuro auspicato del territorio con estrema chiarezza, delineando una *vision* di successo al 2031, nella piena consapevolezza che si tratta di un asintoto irraggiungibile ma nell'altrettanto piena convinzione che è verso questo assetto ideale che occorre far convergere tutti i processi di trasformazione.

La prova di questa concretezza sta nei link, che collegano ognuno degli obiettivi di dettaglio in cui si articola la *vision*, agli articoli delle Norme o alle Azioni Strategiche che maggiormente contribuiscono al suo raggiungimento.

Il piano imposta una lettura del territorio provinciale su quattro livelli:

1. *Ambiti Morfologici Territoriali* (A.M.T. corrispondente alle categorie geologiche e orografiche);
2. *Sistemi Morfologici Territoriali* (Si.M.T. corrispondente ai caratteri generali di ordine morfogenetico);



3. *Unità Morfologiche Territoriali* (52 U.M.T. corrispondente ai principali caratteri identitari del soprassuolo) disciplina che recepisce e integra a scala provinciale i contenuti generali del PIT e della disciplina paesaggistica regionale;

4. *Settori di Paesaggio* (S.M.T. corrispondente alle declinazioni locali della tipologia morfologica).

Incrociando tale suddivisione del territorio con la categoria trasversale dei *Tipi morfologici*, quali categorie dell'identità del territorio grossetano e conferendo al singolo Comune il compito di applicarle al proprio territorio, ciascuna U.M.T. si articola in S.M.T.

Ogni S.M.T. sarà in tal modo identificata come la porzione di U.M.T.

Il piano infatti non perimetra né descrive direttamente questi *Settori*: una volta elencatane la presenza in ciascuna U.M.T., articolate per struttura ed uso del suolo e caratterizzate da specifiche problematiche in ordine alla gestione ed alla riproducibilità delle risorse naturali ed antropiche in esse presenti, nonché ai temi inerenti l'organizzazione del sistema insediativo, si limita a fornire le indicazioni di metodo per il più proficuo espletamento di un compito che è affidato ai Comuni, con la possibilità di variare perimetri e integrare contenuti normativi del P.T.C.P.

Le politiche provinciali per la tutela dei caratteri del territorio, in relazione ai diversi valori, sono articolate in relazione a 3 distinti livelli:

1. **Ambiti a Tutela Generica (A.T.G.):** tutto il territorio ove non siano stati riconosciuti e disciplinati specifici valori e/o vulnerabilità;
2. **Ambiti a Tutela Specifica (A.T.S.),** zone sensibili comprendenti:
 - S.I.C., S.I.R., biotopi, Z.P.S. e Z.P.M., soggette alla specifica disciplina;
 - aree contigue a parchi e riserve naturali soggette alle rispettive direttive;
3. **Ambiti a Ridotto Potenziale Antropico (A.R.P.A.):** il P.T.C.P. ne individua 52 in relazione a 3 categorie di sensibilità:
 - *Geomorfologica* (G) per sensibilità prevalentemente legate alla configurazione del substrato territoriale;
 - *Idrologica* (I) per sensibilità prevalentemente legate alla presenza di corpi d'acqua;
 - *Vegetazionale* (V) per sensibilità prevalentemente legate al patrimonio floristico. Tali ambiti sono associati alle rispettive categorie di sensibilità mediante sigle alfanumeriche;
4. **Ambiti a Gestione Speciale (A.G.S.):** zone di particolare pregio, individuate da atti istitutivi (Parchi, Riserve Naturali e Aree Naturali Protette Locali) e disciplinate dai rispettivi piani e regolamenti.

Infine, articola le proprie politiche insediative in relazione alle tendenze squilibranti attualmente rilevabili in un'ottica di medio periodo: l'abbandono delle aree marginali e la congestione di quelle immediatamente più appetibili. A tali opposte tendenze corrispondono le locuzioni fondamentali:

1. *Territori a Elevato Rischio di Abbandono* (T.E.R.A.);
2. *Territori a Elevata Tensione Insediativa* (T.E.T.I.);

e definisce:

- *insediamento denso* qualsiasi area urbanizzata, o in via di urbanizzazione, con una concentrazione di edificato in grado di privilegiare l'interazione collettiva rispetto all'uso diretto delle risorse territoriali, sono da attribuire a questa categoria tutti gli insediamenti di consistenza non inferiore a ciò che comunemente si definisce "nucleo" e "centro abitato";



- *territorio aperto* l'insieme delle porzioni di territorio, comunque utilizzate, esterne agli insediamenti densi;
- *territorio rurale* la porzione di territorio aperto effettivamente interessata da usi colturali (con esclusione, ad esempio, di riserve naturali e aree di escavazione e con inclusione, ad esempio, i boschi);
- *territorio complementare* la restante porzione di territorio aperto.

Ai fini del coordinamento delle politiche territoriali si individuano nella provincia di Grosseto 7 aree omonimiche, denotate dal termine metaforico "città" e connotate dal carattere territoriale che maggiormente le contraddistingue nell'immaginario collettivo. Ciascuna "città" costituisce un'entità territoriale le cui esigenze di governo coinvolgono tutti i Comuni che ne fanno parte, quand'anche con una porzione limitata del proprio territorio:

1. La "Città" della Città
2. La "Città" sul Golfo del Ferro
3. La "Città" d'Acqua e Pietra
4. La "Città" del Tufo
5. La "Città" intorno alla Vetta
6. La "Città" delle Miniere
7. La "Città" dei Poderi

La *Vision* di "Città", che costituiscono il riferimento verso cui indirizzare tutte le azioni di governo del territorio sia gestionali che programmatiche e l'*Agenda per il coordinamento*, ovvero le iniziative di interesse locale coordinate con gli Enti locali, costituiscono le "indicazioni" per la cooperazione delle politiche di sviluppo locale.

Il territorio comunale di Castiglione della Pescaia, così come individuato negli elaborati di piano (Tavole e Schede), ricade nelle articolazioni di seguito riportate, corrispondenti, in conformità alla disciplina paesaggistica regionale vigente al momento dell'approvazione del PTCP, all'Ambito di Paesaggio richiamato nella scheda n. 24 dell'allora P.I.T (ad oggi Ambito n. 18 – *Maremma grossetana*).

Articolazioni della Morfologia Territoriale del Comune di Castiglione della Pescaia rispetto al P.T.C.		
<i>Ambiti Morfologici Territoriali</i> A.M.T	<i>Sistemi Morfologici Territoriali</i> Si.M.T	<i>Unità Morfologiche Territoriali</i> U.M.T
Pr	Promontori1	Promontorio di Punta Ala
	<i>Pr1</i>	<i>Promontorio di Punta Ala</i>
C	Coste2	Costa d'Ombrone
	<i>C2.1</i>	<i>Pinete di Castiglione</i>
Pi	Pianure3	Bruna-Ombrone
	<i>Pi3.3</i>	<i>Bonifica Grossetana</i>
	<i>Pi3.4</i>	<i>Ansa della Badiola</i>
R	Rilievi Antiappenninici4	Dorsale di Poggio Ballone
	<i>R3.4</i>	<i>Poggio Ballone</i>

Con riferimento invece, alla tutela dei caratteri del territorio (Emergenze morfo - ambientali) definiti dal piano provinciale, il Comune di Castiglione della Pescaia è soggetto:

- alle T.E.T.I (Territori ad Elevata Tensione Insediativa) estensione massima, che comprende tutto il territorio comunale e le T.E.T.I estensione minima, che comprendono la fascia della costa fino al tracciato dell'Aurelia e tutto il centro abitato di Castiglione della Pescaia fino al confine con il Comune di Scarlino;
- alle A.R.P.A. (*Aree a Ridotto Potenziale Antropico*), nella categoria di sensibilità *V Vegetazionale*: **V12 - Colline di Castiglione della Pescaia**. La disciplina di questo ambito sarà sviluppata applicando gli indirizzi della *Scheda 7C - Ambiti a ridotto potenziale antropico*;
- alle A.G.S. (*Aree a Gestione Speciale*) **Parchi e riserve nazionali e Parco Regionale, Riserve e Parchi Provinciali**;
- agli A.T.S. (*Ambiti a Tutela Specifica*) **SIR e SIR – ZPS**. Sia per quest'ambito che il sopra richiamato A.G.S saranno seguiti gli indirizzi contenuti nella *Scheda 7D - Elenco dei siti bioitaly* e della *Scheda 7E - Biotopi e aree protette*;
- per la sola parte a mare nel "*Santuario dei mammiferi marini*" *Pelagos*, ai sensi della L. 394/91 e L.R. 49/95.

Per quanto concerne le infrastrutture, ai fini dello sviluppo, queste sono riferite al sistema dei Capisaldi di seguito riportati, che riassumono le dotazioni infrastrutturali a cui il P.T.C. attribuisce un ruolo strategico a supporto dello sviluppo territoriale:

- **Capisaldi della mobilità:** *Porto di Punta Ala e Porto di Castiglione della Pescaia*;
- **Capisaldi della Cultura:** *centro congressi Castigliane della Pescaia*;
- **Capisaldi della Salute:** *Residenza Sanitaria Assistita*;
- **Capisaldi del Tempo Libero:** *Campo da golf di Punta Ala*.
- **Capisaldi del Lavoro:** *Ambiti produttivi di Castiglione della Pescaia*;
- **Altri centri commerciali:** *Castiglione della Pescaia*;

La disciplina del PTCP, strutturata in **Norme** di indirizzo per il governo del territorio e **Schede** tecniche si articola in tre componenti fondamentali:

- *Carta dei Principi (gli assunti fondamentali e condivisi)*: contiene i concetti generali, l'interpretazione condivisa del territorio, le attribuzioni di valore a questa conseguenti e le linee di comportamento concordate nei confronti del patrimonio ambientale e insediativo;
- *Codice (le disposizioni)*: contiene l'insieme delle norme che, coerentemente con gli assunti della Carta, guidano le azioni ordinarie di manutenzione, gestione e trasformazione del territorio; in questa sezione sono concentrate le enunciazioni di carattere regolativo per il buon governo del territorio;
- *Programma (l'insieme delle azioni strategiche sovracomunali)*: contiene l'insieme delle azioni di trasformazione di interesse sovracomunale, corredate dei criteri prestazionali e procedurali con cui promuoverne e coordinarne lo sviluppo in un rapporto di coerenza con la Carta e il Codice;



vengono qui definiti i ruoli e fissate le modalità operative per il più efficace raggiungimento degli obiettivi concordati.

La combinazione della Carta con il Codice esprime le politiche di tutela e la combinazione del Codice con il Programma esprime le politiche di sviluppo; conferendo alle Schede il ruolo e la forma di veri e propri criteri o indirizzi tecnici.

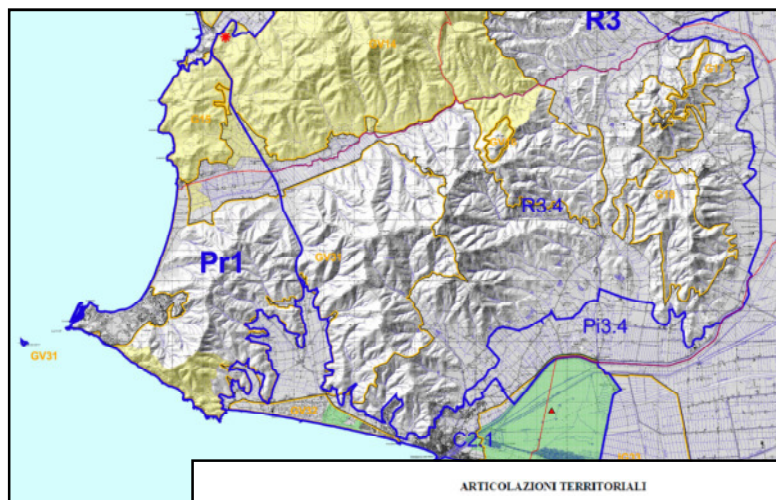
La *componente statutaria* è articolata nei sistemi territoriali e funzionali, precedentemente descritti, che definiscono la struttura del territorio e i relativi livelli minimi prestazionali e di qualità; individua le invarianti strutturali; i criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali; i criteri per la riqualificazione e la valorizzazione dei paesaggi con individuazione e descrizione degli ambiti paesaggistici di interesse unitario provinciale e relativi obiettivi di qualità paesaggistica; gli ambiti paesaggistici di rilievo sovracomunale. Comprende per intero i contenuti della *Carta dei Principi* e le seguenti componenti del *Codice*: artt. 9-22; artt. 24-25; art. 28, oltre alla *Scheda 7 - Patrimonio florofaunistico ed emergenze ambientali* e alla *Scheda 8 – Morfologia Territoriale*

La *componente strategica* definisce gli obiettivi e gli indirizzi dello sviluppo territoriale con le conseguenti azioni della provincia, sulla base del P.I.T.; contiene la specificazione dei criteri della valutazione integrata; l'individuazione degli immobili di notevole interesse pubblico di interesse sovracomunale; gli indirizzi sull'articolazione e sulle linee di evoluzione dei sistemi territoriali; indirizzi, criteri e parametri per l'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale; criteri e indirizzi per le trasformazioni dei boschi ai sensi dell'art. 41 della L.R. 39/00. Comprende la restante parte del *Codice* e l'intero *Programma* del presente P.T.C., oltre le *Scheda 1 – Vision* e la *Scheda 15 – Azioni strategiche*.

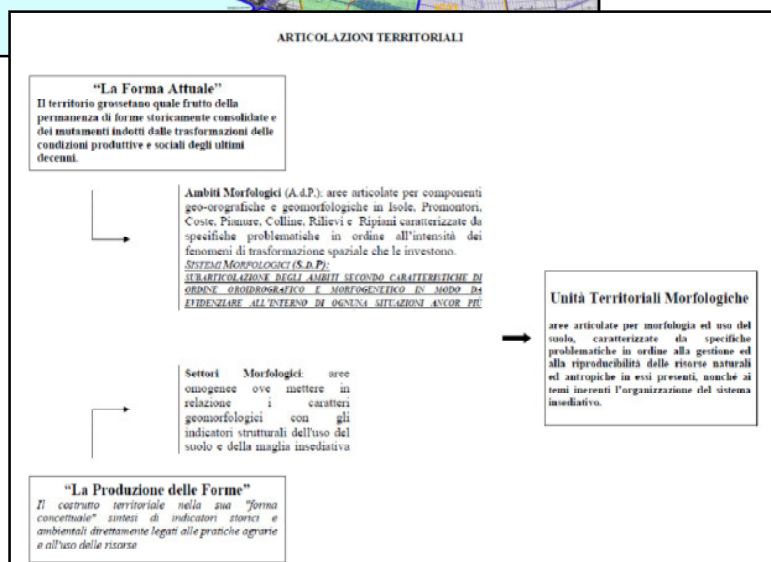
In particolare, ai fini dell'avvio del procedimento e in un'ottica di raffronto PIT/PPR, va evidenziato come il PTC nei suoi aspetti regolativi impone di adottare, negli atti comunali di governo del territorio, gli indirizzi, le prescrizioni e le direttive inerenti gli aspetti urbanistici, infrastrutturali e paesaggistici (**sistema morfologico**) nel rispetto degli elementi identitari e dei valori da tutelare e salvaguardare.

Il PTC assume un'accezione estensiva del concetto di territorio e paesaggio, includendovi tutti gli aspetti distintivi, sensibili e non, del suolo e del soprasuolo. In questi termini **l'identità del territorio corrisponde ai caratteri del suo paesaggio**, il quale riflette la molteplicità delle identità paesistiche locali. La definizione di queste identità ha richiesto un'articolazione in più livelli:

- il primo avvalendosi di elementi desunti dalla realtà geografica e geomorfologica (Isole, Promontori, Coste, Colline, Rilievi e Ripiani) rileva e subarticola in Ambiti e Sistemi l'intensità dei fenomeni di trasformazione spaziale presenti nel contesto provinciale;
- il secondo rileva il secolare accumulo di valori formali presenti sul territorio attraverso l'identificazione di realtà fisico-storiche concrete dotate di una indiscutibile forma ed identità territoriale, i Settori Morfologici Territoriali.



L'interpolazione tra i due piani ha consentito, la definizione di *Unità Territoriali Morfologiche*, articolate per struttura ed uso del suolo, caratterizzate da specifiche problematiche in ordine alla gestione ed alla riproducibilità delle risorse naturali ed antropiche in esse presenti, nonché ai temi inerenti l'organizzazione del sistema insediativo.



Le caratteristiche che contraddistinguono le diverse Unità Morfologiche Territoriali (U.M.T.), che sono illustrate nelle schede del piano, sono considerate invariati.

Con tale proposito il PTC individua i caratteri distintivi e gli indirizzi per gli strumenti urbanistici comunali, riferiti a ciascuna UMT, che per il territorio di Castiglione della Pescaia sono le seguenti:

U.M.T. Pr1 "Promontorio di Punta Ala"

· Inquadramento territoriale

Promontorio formato dal sistema collinare che, in senso nord/est-sud/ovest si estende tra Poggio San Supero, Poggio Sentinella, Poggio Carpineta fino alla depressione valliva del Torrente Alma per riprendere lungo la dorsale Poggio Santa Petronilla – Poggio Peroni. Rilievi strutturali a diversa composizione litologica composti prevalentemente dalla formazione arenacea del Macigno. Aree

planiziali formate dai depositi alluvionali del sistema idrografico dell'Alma. Litorale sabbioso a nord, roccioso a sud della Punta connotata dalla caratteristica sequenza di scogli.

· **Settori morfologici**

A1 – Bosco nei depositi alluvionali: Area palustre alla foce dell'Alma residuo dell'antica zona umida, caratterizzata da boscaglia termo-igrofila planiziale (frassino meridionale, olmo campestre, tamerici) e dall'habitat prioritario europeo "steppe salate mediterranee". Un ampio tombolo sabbioso con pino domestico (*Pinus pinea*) e pino marittimo (*Pinus pinaster*) separa la costa dalla palude.

A5 - Boschi nei rilievi strutturali: rilievi collinari a copertura forestale continua prevalentemente sclerofillica mediterranea. Le parti basse della scogliera sono colonizzate da vegetazione pioniera di camefite alofite. Al di sopra fitocenosi a ginepro fenicio (*Juniperus phoenicea*) alternate a macchie termoxerofile che si trasformano, ancora più in alto, in forteto, più o meno evoluto, dominato dal leccio (*Quercus ilex*). Assenza di colture agrarie. Residui insediamenti storici legati al sistema difensivo costiero (Torre Civette, Torre Hidalgo, Villa Balbo, Forte delle Rocchette).

E1 - Assetti della Riforma Agraria nei piani alluvionali: piani a seminativo, associato alla presenza di vigneti e oliveti, caratterizzati dall'assetto agrario ed insediativo dell'Ente Maremma. Tipico "appoderamento a nuclei" organizzato per conformazione ed orientamento dei campi in relazione al Torrente Alma. I fabbricati sono distribuiti a gruppi di due, tre, lungo una viabilità interpodereale che scorre parallela tra i due rami dell'Alma vecchio, a nord, e dell'Alma nuovo a sud.

- A2, A4, D1, D2, D3, E2, E5 - settori secondari - si rimanda alla descrizione generale -

· **Dinamiche in atto**

Intensificazione colturale con specializzazione degli impianti arborei e realizzazione di vigneti a "rittochino", oltre all'introduzione di coltivazioni erbacee industriali quali mais, colza, colture orticole e frutteti. Semplificazione ed omologazione del paesaggio agrario di piano (settore E1) mediante accorpamenti dei campi, eliminazione delle piantate arboree e semplificazione della rete di scolo per la diffusione delle nuove tecniche di coltivazione. Intrusione del cuneo salino per la presenza di numerosi pozzi ad uso idropotabile e irriguo. Fenomeni di deruralizzazione del patrimonio edilizio, delle aree agricole di piano e possibile compromissione della pineta (settori A1, E1) innescati dalla multifunzionalità agricola (agriturismo) e dallo sviluppo turistico-balneare con presenza sul litorale sabbioso di campeggi e stabilimenti balneari. Insediamenti turistici recenti a carattere estensivo, con case basse e villette prevalentemente integrate nel sistema del verde. Porto turistico sulla Punta, con fronte edilizio arretrato dall'acqua e caratterizzato da percorsi pedonali.

· **Indirizzi operativi**

- **Identità da rafforzare**

- Configurazioni Morfologico-naturali: si applicano gli indirizzi 1a, 1d, 1g, 1h
- Configurazioni Morfologico-agrarie: si applicano gli indirizzi 2c, 2g
- Configurazioni Morfologico-insediative: si applicano gli indirizzi 3a, 3c, 3e, 3h, 3

- **Vocazioni da sviluppare**

Valorizzazione economica, nel rispetto dei valori formali dell'U.M.T., delle risorse storico-naturali attraverso un'adeguata gestione dei flussi turistici, in particolare quello balneare ed escursionistico, un'attenta regolamentazione delle aree riservate a campeggio, oltre alla limitazione di nuovi carichi insediativi sul fronte litoraneo all'esterno dei margini consolidati degli insediamenti esistenti. Valorizzazione per il centro abitato di Punta Ala dell'integrazione funzionale e visuale fra boschi,



struttura urbana, attrezzature portuali e il mare. Programmazione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti nei S.m. dell'unità.

U.M.T. C2.1 “Pinete di Castiglione”

· Inquadramento territoriale

Pianura costiera caratterizzata da sedimenti di transizione tra l'ambiente marino e l'ambiente continentale, oltre alla predominante matrice di materiale alluvionale. Pianura separata dal mare da un cordone dunale con aree a pendenza minima, di difficile deflusso, in passato caratterizzate dalla presenza di aquitrini e laghi costieri. Residuo ecosistema palustre del lago alimentato dai fiumi Bruna ed Ombrone. Ai margini corsi d'acqua arginati..

· Settori morfologici

A1 - Boschi nei depositi alluvionali: Esteso ambiente palustre (profondità media 30-40 cm.) comunicante con il mare tramite un sistema di canali artificiali. Ultimo lembo di un'antica zona umida (Lago Prile) trasformatasi in palude con il progressivo formarsi del tombolo sabbioso di separazione dal mare e l'afflusso di acque dolci dei fiumi Bruna ed Ombrone. Vegetazione palustre di tipo igrofilo, elofitica, nei corpi di acqua dolce, alofitica, in quelli salati. All'estremità meridionale residuo di foresta igrofila planiziale con tamerice (*Tamarix gallica*) e frassino ossifilo.

A4 - Boschi nelle colline sabbiose e ciottolose: sulle dune costiere pineta disetanea a pino domestico (*Pinus Pinea*) e/o pino marittimo (*Pinus Pinaster*), imboschita in epoca Granducale. Nel sottobosco macchia sclerofillica con corbezzolo, ginepro coccolone, rosmarino, cisti e altre specie.

C5 – Assetti dell'impianto medioevale nei rilievi strutturali: insediamento accentrato nelle aree di contatto tra i querceti e/o castagno (terreni arenacei del Macigno) dei rilievi di Poggio Ballone ed i suoli agricoli (conglomerati poligenici e sabbie) del pedecolle, non lontano dai seminativi e dai pascoli dei piani (depositi alluvionali) per unire, nell'ambito di un'economia agro-silvopastorale, la risorsa bosco alla cerealicoltura estensiva delle antiche zone malsane. Centro murato di pedecolle affacciato sul mare e dotato di approdo portuale, Castiglione della Pescaia, integra la risorsa boschiva, le aree a pascolo ed i suoli agricoli con le attività di pesca. Insediamento sparso in stretto rapporto di continuità ed integrazione funzionale con il centro murato, composto da annessi rurali (casotti) e da scarse unità poderali facenti capo alla piccola proprietà paesana e a maggioranti locali.

D1 - Assetti dell'appoderamento otto-novecentesco nei piani alluvionali: piani di bonifica a seminativo compresi tra i rilievi boscati, l'area urbana di Castiglione della Pescaia e il fiume Pecora, attraversati dall'antica Via Massetana (S.R. N°439 “Sarzanese Val d'Era”) ed inquadrati, come nel settore D4, nella struttura organizzativa di fattoria.

D4 - Assetti dell'appoderamento otto-novecentesco nelle colline sabbiose e ciottolose: area dove sono ancora 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 con rete scolante gerarchizzata di fossi e capifossi) i segni delle bonifiche antecedenti alla riforma fondiaria dell'Ente Maremma.

E1 - Assetti della Riforma Agraria nei piani alluvionali: nel Pian di Rocca seminativi associati alla presenza di vigneti e oliveti caratterizzati dall'assetto agrario ed insediativo dell'Ente Maremma contraddistinto dalla regolare sequenza dei fondi e dei fabbricati colonici lungo la S.P. N°158 delle



“Collacchie” e sulla viabilità poderale che da questa si dirama. Integrazione dei radi poderi preesistenti nella nuova scansione fondiaria.

- A2, A5, C1, C2, C4, D2, D5, E2, E4, E5 - settori secondari - si rimanda alla descrizione generale -

· **Dinamiche in atto**

Intensificazione colturale con specializzazione degli impianti arborei e realizzazione di vigneti a “rittochino”, oltre all’introduzione di coltivazioni erbacee industriali quali mais, colza, colture orticole e frutteti. Semplificazione ed omologazione del paesaggio agrario di piano (settori D1, E1) mediante accorpamenti dei campi, eliminazione delle piantate arboree e semplificazione della rete di scolo per la diffusione delle nuove tecniche di coltivazione. Intrusione del cuneo salino per la presenza di numerosi pozzi ad uso idropotabile e irriguo. Fenomeni di deruralizzazione del patrimonio edilizio e delle aree agricole (settori C1, D1, E1) innescati dalla multifunzionalità agricola (agriturismo), dallo sviluppo urbano, turistico e balneare del litorale tra le Rocchette, Castiglione della Pescaia e Le Marze. Declassamento dell’agricoltura ad attività secondaria o part-time con polverizzazione fondiaria e costituzione, ai margini del contesto urbano di Castiglione della Pescaia di vere e proprie aziende del tempo libero (orti periurbani). Costruzione, con i materiali più diversi, di annessi temporanei tendenti nel tempo a diventare definitivi ed a trasformarsi in vere e proprie villette (settore C1). Trasformazione urbana del centro murato mediante decise espansioni lineari lungo strada (S.P. N°158 delle “Collacchie”, S.P. N°3 del “Padule”) ed addizioni chiaramente individuabili per forma e tipologia; risalita dei versanti collinari ed occupazione delle zone maggiormente panoramiche (settori C4, C5). Insediamenti turistici recenti (settori A4, A5) a carattere estensivo, con case basse e villette prevalentemente integrate nel sistema del verde (ad es. Riva del Sole, Roccamare e Valle delle Cannucce). Compromissione della pineta per la presenza sul litorale sabbioso di lottizzazioni edilizie, campeggi e stabilimenti balneari.

· **Indirizzi operativi**

- **Identità da rafforzare**

- Configurazioni Morfologico-naturali: si applicano gli indirizzi 1a, 1d, 1g, 1h
- Configurazioni Morfologico-agrarie: si applicano gli indirizzi 2c
- Configurazioni Morfologico-insediative: si applicano gli indirizzi 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g, 3h, 3i
- Aree di riqualificazione Morfologica: si applicano gli indirizzi 4°, 4b

- **Vocazioni da sviluppare**

Valorizzazione economica, rispetto ai valori formali dell’U.M.T., delle risorse storico-naturali mediante il sostegno all’attività agricola, un’adeguata gestione dei flussi turistici, un’attenta regolamentazione delle aree riservate alle strutture balneari e a campeggio, oltre alla limitazione di nuovi impegni di suolo a fini turistico ricettivi ed insediativi all’esterno dei margini consolidati degli insediamenti esistenti. Valorizzazione per il centro abitato di Castiglione della Pescaia dell’integrazione funzionale e visuale fra boschi, mosaici agricoli complessi, struttura urbana, attrezzature portuali e il mare. Promozione di misure volte ad incentivare, nell’ambito delle opere di miglioramento dell’ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura specializzata che consentano il mantenimento o il recupero degli assetti tradizionali presenti nei S.m. dell’unità.

U.M.T. Pi3.3 “Bonifica Grossetana”

· **Inquadramento territoriale**



Pianura costiera caratterizzata da sedimenti di transizione tra l'ambiente marino e l'ambiente continentale costiero, che vanno ad arricchire la matrice predominante composta da materiale di deposito alluvionale dei Fiumi Bruna ed Ombrone. A sud anse dell'Ombrone e relativa cassa d'espansione.

· **Settori morfologici**

D1 - Assetti dell'appoderamento otto-novecentesco nei piani alluvionali: aree dove sono ancora 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) i segni delle bonifiche antecedenti alla riforma fondiaria dell'Ente Maremma. Maglia poderale geometrica scandita dai canali della bonifica, con una dotazione vegetazionale priva di elementi verticali (siepi). Unici elementi vegetali che connotano la pianura sono i filari alberati (pino e/o cipresso) lungo i viali di accesso alla Grancia e alle fattorie storiche (Acquisti, S. Lorenzo, S. Mamiliano, Poggetti Vecchi). Gli insediamenti sono radi e di ridotta entità, la disposizione degli edifici poderali rispetta regole ricorrenti che prevedono di localizzare l'edificio in corrispondenza degli incroci (uno ogni quattro). Prevalenza di colture cerealicole, oleaginose e foraggere.

E1 - Assetti della Riforma Agraria nei piani alluvionali: nella zona di Barbaruta e del Cristo prevalgono gli assetti fondiari dell'Ente Maremma con seminativi associati alla presenza di vigneti e oliveti ed il tipico "appoderamento a nuclei". Fabbricati allineati lungo le strade e avvicinati ai confini comuni dei fondi in modo che risultino gruppi di due, tre o quattro poderi. Conformazione leggermente allungata dei campi per ridurre il fronte stradale ed avere 7-8 edifici per chilometro di strada. Viabilità strutturata secondo una maglia geometrica quasi ortogonale di strade poderali ed interpoderali cui sono addossate delle frangiventature (ad. es. filari di pini o di eucaliptus). Lungo la S.P. N° 80 del "Pollino" l'Ente edifica anche il piccolo borgo del Casotto dei Pescatori, un centro di servizio per l'area di nuova colonizzazione dotato spaccio e chiesa..

- C2, C4, D2, D4, D5, E2, E4, E5 - settori secondari - si rimanda alla descrizione generale -

· **Dinamiche in atto**

Intensificazione colturale con specializzazione degli impianti arborei e realizzazione di vigneti a "rittochino", oltre all'introduzione di coltivazioni erbacee industriali quali mais, colza, colture orticole e frutteti. Semplificazione ed omologazione del paesaggio agrario di piano (settore E1) mediante accorpamenti dei campi, eliminazione delle piantate arboree e semplificazione della rete di scolo per la diffusione delle nuove tecniche di coltivazione. Intrusione del cuneo salino per la presenza di numerosi pozzi ad uso idropotabile eirriguo. Fenomeni di deruralizzazione del patrimonio edilizio, delle aree agricole di piano e possibile compromissione della pineta (settori A1, E1) innescati dalla multifunzionalità agricola (agriturismo) e dallo sviluppo turistico-balneare con presenza sul litorale sabbioso di campeggi e stabilimenti balneari. Insediamenti turistici recenti a carattere estensivo, con case basse e villette prevalentemente integrate nel sistema del verde. Porto turistico sulla Punta, con fronte edilizio arretrato dall'acqua e caratterizzato da percorsi pedonali.

· **Indirizzi operativi**

- **Identità da rafforzare**

- Configurazioni Morfologico-agrarie: si applicano gli indirizzi 2c, 2g
- Configurazioni Morfologico-insediative: si applicano gli indirizzi 3a, 3b, 3c, 3e, 3h, 3i
- Aree di riqualificazione Morfologica: : si applicano gli indirizzi 4a, 4b



- Vocazioni da sviluppare

Valorizzazione e riqualificazione del sistema insediativo ed ambientale, rispetto ai valori formali dell'U.M.T., attraverso l'attenuazione dell'impatto delle aree a destinazione produttiva, la disincentivazione dei fenomeni di dispersione insediativa, sia urbana che rurale, per scongiurare effetti di saldatura tra nuclei e la marginalizzazione dei residui spazi rurali. Promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura specializzata che consentano il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti nei S.m. Eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza.

U.M.T. Pi3.4 "Ansa della Badiola"

· Inquadramento territoriale

Area pianiziale di deposito alluvionale sulla destra del fiume Bruna, delimitata ad anfiteatro da terrazzi collinari che si protendono dal sistema dei rilievi a diversa composizione litologica di Poggio Ballone.

· Settori morfologici

C1 - Assetti dell'impianto medioevale nei piani alluvionali: area a coltivazione intensiva di colture arboree ed ortive in stretto rapporto di continuità ed integrazione funzionale con il centro murato di Castigione della Pescaia. Annessi rurali (casotti) o edifici, colonici o no, che facevano capo alla piccola proprietà paesana ed ai maggiorenti locali.

D1 - Assetti dell'appoderamento otto-novecentesco nei piani alluvionali: piani a seminativo contermini ai rilievi di "Poggio Ballone e Monte Alma", caratterizzati, nell'orditura dei campi e nella rete degli scoli, dagli assetti della bonifica idraulica dei secoli scorsi. Emerge l'ex villa/fattoria granducale della Badiola, introdotta da filari alberati di pini e cipressi. Conformazione e orientamento dei campi, della rete scolante e delle piantate arboree strettamente relazionate al fiume Bruna. Viabilità a pettine, con maglia più rada, a partire dalla S.P. N°3 del "Padule" (quest'ultima bordata da filari di querce). Insediamento colonico distribuito regolarmente lungo la viabilità principale che scorre parallela al Bruna e al Canale allacciante o la viabilità che da questa si dirama verso i rilievi pedecollinari. Una distribuzione spaziale che associa i boschi, posti generalmente sulle pendici collinari e le colture arboree circostanti gli edifici colonici, alla ceralicoltura del piano.

E1 - Assetti della Riforma Agraria nei piani alluvionali: piani a seminativo, associato alla presenza di vigneti e oliveti, caratterizzati dall'assetto agrario ed insediativo dell'Ente Maremma. Tipico "appoderamento a nuclei" organizzato per conformazione ed orientamento dei campi in relazione al Fiume Bruna. I fabbricati sono distribuiti a gruppi di due, tre, lungo una viabilità interpodereale parallela al fiume da cui si dirama a pettine, secondo una schema quasi ortogonale, una fitta trama di poderali che si innestano direttamente sulla S.P. N°3 del "Padule". Presenza di filari di pini lungo le strade poderali ed interpoderali.

- C1, D2, D3, D4, D5, E2, E3, E4, E5 - settori secondari - si rimanda alla descrizione generale -

· Dinamiche in atto

Intensificazione colturale con specializzazione degli impianti arborei e realizzazione di numerosi vigneti a "rittochino" oltre all'introduzione di coltivazioni erbacee industriali quali mais, colza, colture orticole e frutteti. Semplificazione ed omologazione del paesaggio agrario di piano (settore D1 e E1) mediante accorpamenti dei campi, eliminazione delle piantate arboree e semplificazione della rete di scolo per la diffusione delle nuove tecniche di coltivazione. Fenomeni di deruralizzazione del patrimonio edilizio e

delle aree agricole innescati dalla crescita della multifunzionalità agricola (agriturismo) e dall'intenso sviluppo edilizio e turistico-balneare di Castiglione della Pescaia. In alcune zone declassamento dell'agricoltura ad attività secondaria o part-time con polverizzazione fondiaria e costituzione di vere e proprie aziende del tempo libero (orti periurbani) con annessi agricoli in attesa di divenire seconde case (settore C1 e E1).

· **Indirizzi operativi**

- **Identità da rafforzare**

- Configurazioni Morfologico-agrarie: si applicano gli indirizzi 2c, 2g
- Configurazioni Morfologico-insediative: si applicano gli indirizzi 3a, 3b, 3e, 3h, 3i
- Aree di riqualificazione Morfologica: : si applicano gli indirizzi 4a, 4b

- **Vocazioni da sviluppare**

Valorizzazione economica, rispetto ai valori formali dell'U.M.T., delle produzioni tipiche locali e delle forme di turismo sostenibile ad esse collegato attraverso la disincentivazione sul territorio aperto dei fenomeni di dispersione insediativa, soprattutto nelle aree limitrofe al centro urbano di Castiglione della Pescaia, e la promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura specializzata che consentano il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti nei S.m. Eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza.

U.M.T. R3.4 “Poggio Ballone”

· **Inquadramento territoriale**

Area collinare comprendente il sistema di Poggio Ballone (Poggi di Buriano e Vetulonia, Monte Orzali, Poggio Quercetona e Poggio alle Trincee). Rilievi strutturali a diversa composizione litologica delimitato a nord dalla valle alluvionale dell'Alma. Morfologia aspra dei versanti collinari in rapido affaccio su aree pianiziali di deposito alluvionale come la Valle del Bruna, ad est, le piane costiere, a sud-ovest. Profili più dolci e riduzione dell'acclività dei versanti nei limitati affioramenti di conglomerati poligenici e sabbie nella zona sud-orientale.

· **Settori morfologici**

A5 - Boschi nei rilievi strutturali: vegetazione forestale di tipo mediterraneo con prevalenza di sclerofille sempreverdi, in particolare leccio (*Quercus ilex*) e sughera (*Quercus suber*). Nelle stazioni più fresche querceti decidui di cerro (*Quercus cerris*) e roverella (*Quercus pubescens*). In relazione ai suoli arenacei di tipo “Macigno” aree a castagneto da frutto (*Castanea sativa*), testimonianza della coltura praticata nei secoli scorsi. Rimboschimenti a pino d'Aleppo (*Pinus halepensis*) e pino domestico (*Pinus pinea*). All'interno del bosco insediamento sparso completamente assente. Il passato sfruttamento delle superfici forestali per attività agropastorali, reperimento di legname da opera, doghe di sughere, cenere di potassa e carbone vegetale trovava la sua complementarietà insediativa nella corona dei centri murati del pedecolle e nell'aggregato di Tirli (settore C5).

C5 – Assetti dell'impianto di origine medioevale nei rilievi strutturali: le aree pianiziali circostanti “Poggio Ballone” affette per secoli da disordine idraulico e paludismo, condizionano gli assetti agrari ed il sistema insediativo del complesso collinare. Insediamento accentrato nelle aree di contatto tra i querceti e/o castagno (terreni arenacei del Macigno) e suoli agricoli (conglomerati poligenici e sabbie), non lontano dai seminativi e dai pascoli dei piani (depositi alluvionali) per unire, nell'ambito di un'economia agro-silvo-pastorale, la risorsa bosco alla cerealicoltura estensiva delle zone malsane. Nella fascia



altimetrica tra i 400 ed i 200 mt. s.l.m si localizzano, oltre all'aggregato a forma chiusa di Tirli, nato intorno al XVI sec. come luogo di "estatatura" per le famiglie castiglionesi, i centri murati di Vetulonia e Buriano. Sistema viario con percorsi pedecollinari, talvolta tortuosi. Nei versanti collinari sottostanti ai paesi mosaici agricoli complessi con arboreti (oliveti), talvolta ciglionati o terrazzati, ed aree a seminativo e/o prato pascoli organizzate in "campi chiusi". Insediamento sparso in stretto rapporto di continuità ed integrazione funzionale con i centri murati. Annessi rurali (casotti) o unità poderali, che facevano capo alla piccola proprietà paesana ed ai maggioranti locali, dislocati direttamente lungo la viabilità principale o su piccole diramazioni necessarie alla raggiungibilità dei fondi.

D1 - Assetti dell'appoderamento otto-novecentesco nei depositi alluvionali: piani a seminativo contermini ai rilievi di "Poggio Ballone", caratterizzati, nell'orditura dei campi e nella rete degli scoli, dagli assetti della bonifica idraulica dei secoli scorsi. Nella zona dell'Ampio e di Macchiascondona insediamento inquadrato nella struttura organizzativa di villa/fattoria della Badiola.

E1 - Assetti della Riforma Agraria nei piani alluvionali: nei Piani di Caccia Grande l'assetto agrario dell'Ente Maremma è contraddistinto dalla regolare sequenza dei fondi e dei fabbricati colonici lungo la strada vicinale. Nella zona di Pian d'Alma colonizzazione su appoderamenti e fabbricati mezzadrili preesistenti. Seminativi associati alla presenza di vigneti e oliveti.

-A1, A2, A4, C1, C2, C4, D2, D4, D5, E2, E4 - settori secondari - si rimanda alla descrizione generale -

· **Dinamiche in atto**

Tracce di sistemazioni idraulico-agrarie ciglionate o terrazzate nel basamento collinare e nelle vicinanze dei centri murati (settore C5). Crescita di superfici specializzate a vigneto e oliveto (settori C5, D1, E1). Realizzazione di vigneti "a rittochino" ed edificazione di cantine per la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti vitivinicoli. Semplificazione ed omologazione del paesaggio agrario, oltre alla compromissione della stabilità dei suoli per l'accorpamento dei fondi causato dalla diffusione delle nuove tecniche di coltivazione. Nei piani (settore D1) processi di semplificazione della maglia agraria, del sistema scolante ed eliminazione delle piantate arboree anche per l'introduzione di colture industriali quali il mais, girasole, colture orticole e frutteti. Intrusione del cuneo salino nelle aree di piana vicino Castiglione della Pescaia e di Pian d'Alma per la presenza di numerosi pozzi ad uso idropotabile e irriguo. La prossimità alla costa, vino, olio, produzioni tipiche locali, ha favorito, attraverso processi di rinnovamento e recupero dei fabbricati rurali, un rapido sviluppo della multifunzionalità agricola in tutta l'unità morfologica. Proliferazione degli annessi agricoli intorno ai vari centri murati (settori C5) solo in parte legati a vigne ed orti per uso familiare o forme di agricoltura part-time. In prossimità di Castiglione della Pescaia (settori C1 e C5) effetto "campagna urbanizzata" con polverizzazione fondiaria, formazione di orti periurbani ed edificazione di annessi rurali "ad uso villetta". Lo sviluppo turistico-balneare del Porto di Castiglione della Pescaia innesca fenomeni di deruralizzazione del patrimonio edilizio e delle aree agricole nelle zone pedecollinari e di piano (settori C5 e D1) con manifestazioni più intense in prossimità della costa. La trasformazione urbana di Vetulonia avviene con addizioni di tipo incrementale e per nuclei, chiaramente individuabili per forma e tipologia; sostanziale stabilità insediativa a Buriano.

· **Indirizzi operativi**

- **Identità da rafforzare**

- Configurazioni Morfologico-naturali: si applicano gli indirizzi 1a, 1b, 1c
- Configurazioni Morfologico-agrarie: si applicano gli indirizzi 2a, 2b, 2c, 2g
- Configurazioni Morfologico-insediative: si applicano gli indirizzi 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3h, 3i

- Aree di riqualificazione Morfologica: : si applicano gli indirizzi 4a, 4b, 4c

- Vocazioni da sviluppare

Valorizzazione economica, nel rispetto dei valori formali dell'U.M.T., delle risorse storico-naturali, delle produzioni tipiche locali e delle forme di turismo sostenibile ad esse collegato attraverso la disincentivazione dei fenomeni di dispersione insediativa, sia urbana che rurale, per scongiurare effetti di saldatura tra nuclei e la marginalizzazione dei residui spazi rurali. Promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura specializzata che limitino i fenomeni erosivi derivanti dalla presenza di vigneti specializzati oltre a consentire il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti nei S.m.. Eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza.

Con Deliberazione n. 25 del 18/10/2019 la Provincia di Grosseto ha avviato il procedimento per la formazione di un nuovo PTC allineato al combinato disposto della Legge regionale 65/2014 e del PIT/PPR della Toscana. Piano adottato con D.C.P. n. 38 del 24/09/2021.

Dalla Relazione di Piano si evince che *"Il primo obiettivo è quello di dotare l'Amministrazione Provinciale di Grosseto di un atto di governo territoriale e di programmazione socio-economica, adeguato all'Ente di Area Vasta che la stessa rappresenta, in coerenza con le nuove disposizioni"*. Il piano è stato conformato alle norme sulle attività di stretta competenza della Provincia (attività estrattive; mobilità provinciale; utilizzazione delle acque minerali, di sorgente e termali; etc.) mentre si sono rivisti si è lo statuto e la strategia in modo da conformarsi a tutti gli specifici provvedimenti regionali e nazionali.

In riferimento ai compiti del PTCP quale strumento di pianificazione territoriale è stato operato uno *"spacchettamento" del PTC vigente per individuarne le parti che potevano essere eliminate, quelle che potevano essere semplificate in considerazione dei contenuti della Legge 65 e dei contenuti conoscitivi e normativi del PIT/PPR, quelle che potevano essere trasferite nel quadro conoscitivo e nello statuto del nuovo PTCP, quelle che potevano essere confermate e attualizzate nelle strategie del nuovo PTCP"*. Esso prevede in sostanza *"Il mantenimento dal vigente PTC di quei contenuti ritenuti importanti ai fini della conoscenza e di tutela del territorio provinciale, che possono costituire un supporto per i PS e un approfondimento del PIT, nelle forme di strutturazione e coerenza che saranno concordate con la Regione Toscana"*.

In riferimento all'adeguamento del nuovo PTCP alla LR 65/2014 e s.m.i., esso è stato inteso *"nei suoi vari contenuti tecnici"* e *"al fine di garantire lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte, anche evitando il nuovo consumo di suolo, la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale"* come bene Comune di cui garantire *"l'uguaglianza di diritti all'uso e al godimento del bene stesso, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future"*.

Il nuovo PTCP assume, poi, come obiettivi generali quelli del PIT/PPR riferiti alle invarianti, integrandoli con ulteriori obiettivi di particolare rilevanza per il territorio provinciale.

"Obiettivi più specifici del PTCP sono:

- consolidare e prevedere una nuova articolazione dei contenuti del vigente PTCP ritenuti importanti ai fini della conoscenza e della tutela del territorio provinciale, che possono costituire un supporto per gli atti di governo territoriali dei comuni ed elementi di approfondimento alla scala di maggiore dettaglio rispetto a quella desunta dal PIT/PPR;
- riconoscere e promuovere l'attività agricola come economico-produttiva, valorizzare l'ambiente e il paesaggio rurale e perseguire il contenimento del consumo di suolo agricolo anche limitandone la frammentazione ad opera di interventi non agricoli.



- adeguare la “Disposizioni sul territorio rurale” alla Legge Regionale 65/2014, relative alla superficie territoriale minima richiesta all’art.23, c.4 delle Norme del vigente PTCP. Ciò muove anche dal fatto che nel corso dei lavori delle conferenze paritetiche svolte nel dicembre 2014 e nel gennaio 2015, relative all’approvazione dei regolamenti urbanistici rispettivamente dei Comuni di Civitella Paganico e Castiglione della Pescaia, è emerso come l’intervenuta nuova Legge Regionale 65/2014 in materia di governo del territorio, declinasse la possibilità di realizzare i manufatti agricoli nel territorio rurale in ragione della loro entità , dei materiali con cui sono realizzati, della loro permanenza o meno nel tempo. Sempre in quella sede è emerso come tale disciplina dovesse dare ai Comuni la possibilità di determinare i minimi aziendali corrispondenti alle effettive caratteristiche del proprio territorio, tenendo anche conto delle tipologie e dei materiali per la realizzazione di tali manufatti, con particolare attenzione a sostenere l’agricoltura nei territori rurali marginali.
- verifica delle norme del PTCP vigente, relative al “Territorio Aperto” e allo sviluppo del territorio rurale, al fine di una loro conferma o ricalibrazione sempre tenendo conto delle intervenute disposizioni regionali, delle innovazioni dei processi produttivi agricoli e delle eventuali pro campagna, i trasferimenti delle potenzialità volumetriche aziendali tra diverse aree del territorio provinciale)
- verifica della caratterizzazione territoriale alla luce di nuovi contenuti della Lrt 65/2014 e superamento degli ambiti T.E.R.A. (Territori ad Elevato Rischio di Abbandono) e T.E.T.I. (Territori ad elevata Tensione Insediativa) del vigente PTCP;
- aggiornamento del quadro conoscitivo del patrimonio territoriale provinciale e delle disposizioni di tutela e valorizzazione delle risorse con approfondimenti specifici in materia di acque minerali, di sorgente e termali, di beni geologici (geositi), di aree boscate
 - per le acque minerali destinata al consumo e le acque termali destinate all’utilizzo di massa, di cui alla Legge regionale n.38/2004, la Provincia individua e disciplina le zone di protezione ambientale -ZPA (art. 18, comma 3), costituite dagli ambiti dei bacini imbriferi relativi alle aree di ricarica delle falde. Quindi sono stati aggiornati i perimetri delle ZPA (con nuove individuazioni laddove necessario), definiti gli obiettivi strategici circa gli usi e la tutela della risorsa con introduzione di prescrizioni finalizzate alla verifica di compatibilitàdegli interventi di trasformazione territoriale.
 - per il patrimonio naturale geologico, di cui alla L.R.T. n.30/2015 “Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico - ambientale regionale”, viene aggiornato con gli approfondimenti di natura scientifica prodotti dall’Universitàdegli Studi di Siena per conto del Parco delle Colline Metallifere (pubblicazione scientifica “Geositi: eccellenze della natura nel parco delle colline metallifere – Tuscan Mining Geopark”, Siena 2015 – Universitàdegli Studi di Siena), ma anche in ragione dei contenuti del P.I.T. e della documentazione di ISPRA. Conseguentemente sopravviene la necessitàdi una implementazione della disciplina provinciale contenuta nel vigente PTCP.
 - adeguamento e verifica di coerenza con la normativa nazionale e regionale in materia di tutela delle aree boscate nel rispetto dei compiti affidati al PTCP dalla LR 65/2014 (vedi art. 90) che dispone che la parte strategica dello strumento di pianificazione provinciale contenga le indicazioni, le linee progettuali ed i criteri per le trasformazioni

dei boschi intese come mutamento di destinazione d'uso del suolo, ai sensi dell'art.41 della Lrt 39/2000 e s.m.i..

- individuare le zone idonee e non idonee alla localizzazione degli impianti di smaltimento e recupero rifiuti da definire nel rispetto dei criteri localizzativi definiti dalla normativa statale e di quanto stabilito all'allegato 4 al Piano regionale di gestione dei Rifiuti e di Bonifica dei siti inquinati (PRB) approvato il 18 novembre 2014 con deliberazione del Consiglio regionale n. 94 e con s.m.i.. Dopo la profonda revisione avvenuta nella normativa europea, nella normativa nazionale e regionale, si rende necessaria una complessiva riformulazione della tematica dei rifiuti trattata nel vigente PTCP.

In data 24.09.2021. è stato adottato D.C.P. n.38 il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento redatto ai sensi della L.R.65/2014 e del PIT/PPR, che ha mantenuto al suo interno, rispetto al piano vigente, quei contenuti ritenuti importanti ai fini della conoscenza e di tutela del territorio provinciale (es. criteri insediativi e alberghi di campagna nel territorio rurale, U.M.T., le 7 Città della Maremma, ecc...): tematiche costituenti un approfondimento del PIT e supporto per i futuri piani comunali provinciali.

Preso atto di ciò, fermo restando che il PS ed il PO dovranno dare atto della coerenza esterna con gli altri atti di pianificazione territoriale al compiersi di ogni fase del procedimento, si ritiene possibile procedere alla formulazione di una proposta degli strumenti della pianificazione comunale coerente con contenuti che il PTC intende mantenere.

2.2 – GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI

2.2.1 - IL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Il Piano Strutturale del Comune di Castiglione della Pescaia redatto ai sensi della previgente Legge Regionale 16 gennaio 1995 n. 5 è stato approvato, ai sensi della L.R. 1/2005 "Norme per il governo del territorio" con le delibere di Consiglio Comunale n. 2 del 22/01/2010 e n. 6 del 4/02/2011,.

Lo strumento risente anche dei contenuti della variante del 2013, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 17/03/2014 e pubblicata sul BURT n. 15 parte II del 16/04/2014, che ha introdotto alcune modifiche nella gestione delle aree boscate interne all'UTOE, ha revisionato le aree vincolate ai sensi della lett. m) di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, nonché aggiornato alcuni parametri dimensionali nel rispetto del tetto massimo previsto.

Con deliberazione Consiglio Comunale n.38 del 29/05/2015 è stata, infine, approvata la Variante al Piano Strutturale, in l'Accordo di Pianificazione con Provincia di Grosseto e Regione Toscana, per l'ampliamento e alla riqualificazione del porto di Punta Ala.

Il PS, è strutturato su quadro conoscitivo (ricognizione puntuale dal punto di vista degli aspetti ambientali, paesaggistici, geologico-idraulici, socio-economici, agronomici, infrastrutturali e storico-architettonici) che ha già dato luogo alla formazione di uno statuto del territorio fondato sul riconoscimento del "*patrimonio territoriale*", come assunto imprescindibile per l'individuazione delle invarianti strutturali, definendo le disposizioni di tutela e valorizzazione paesaggistica, ambientale e insediativa del territorio, necessario presupposto per ogni possibile strategia di sviluppo.

In particolare, ha individuato e analizzato, per la conformità all'allora Piano di Indirizzo Territoriale e al Piano Territoriale di Coordinamento:



- i **CARATTERI NATURALISTICO-AMBIENTALI**, definiti sulla base degli studi geologici, agro-morfologici e idraulici;
- i **CARATTERI PAESAGGISTICI**, individuati in base D.Lgs. 42/2004;
- i **CARATTERI STORICO-CULTURALI**, definiti sulla scorta dell'evoluzione demografica, delle dinamiche socio economiche ed insediative, ecc.

Qui di seguito, in forma sintetica vengono descritti i principali contenuti dello strumento urbanistico vigente.

Sono definite dal PS come **Invarianti Strutturali** le risorse, i beni e le regole relative all'uso, individuati dallo statuto, nonché i livelli di qualità e le relative prestazioni minime. Il PS assegna valore di invariante:

- agli stati di equilibrio e rigenerazione delle risorse naturali;
- alla particolare configurazione del sistema delle acque e alle sue interazioni con le altre risorse e componenti territoriali (art. 13);
- alla qualità dell'aria (art. 15);
- alle opere di difesa del suolo (art. 14);
- alle identità specifiche e a quelle complessive in grado di rappresentare una realtà locale (art. 18):
 - sia in termini di documentazione fisica e spaziale della storia della collettività (beni di interesse storico-culturale, documenti materiali della cultura, siti archeologici, tracciati viari storici, tessuti urbani consolidati significativi per la memoria collettiva),
 - sia in termini di caratteristiche ambientali e paesaggistiche (emergenze paesaggistico-ambientali, ecosistemi naturali e biodiversità),
 - sia in termini di qualità sociale ed economica (funzionalità urbana, formazione e coesione sociale, saperi e mestieri tipici)

Il PS individua l'articolazione dei Sistemi ed i Sub Sistemi territoriali, verificando attraverso il quadro conoscitivo (modelli d'uso, vicende urbanistiche, tendenze evolutive, caratteri socio-economici, distribuzione delle attività, dei servizi, delle infrastrutture e dal riconoscimento di relazioni, collegamenti, interconnessioni), la suddivisione dei sistemi ambientali operata dal PTC di Grosseto. Tale riconoscimento ha restituito un territorio configurato secondo cinque morfologie ambientali e paesaggistiche dalla precisa identità, permettendo la definizione dei seguenti Sistemi e sub sistemi:

1. IL SISTEMA TERRITORIALE DEL PROMONTORIO DI PUNTA ALA:

- Sub - Sistema di Pian d'Alma e di Punta Ala
- Sub sistema della Piana di Punta Ala e Pian di Rocca
- Sub sistema A della costa di Pian d'Alma
- Sub sistema P.A. della costa di Punta Ala

2. IL SISTEMA TERRITORIALE DEI RILIEVI DI POGGIO BALLONE, TIRLI, MONTE ALMA E DEI POGGI DI VETULONIA):

- Sub - Sistema di Pian d'Alma di Poggio Ballone
- Sub – Sistema della Piana di Rocca e Tavernelle
- Sub – Sistema della Piana di Poggio Ballone e Tirli
- Sub – Sistema della Piana di Vetulonia e Buriano
- Sub – Sistema della Piana di Poggio alle Piane

3. IL SISTEMA TERRITORIALE DELLA COSTA E DEL MARE DI CASTIGLIONE:



- Sub – Sistema R della costa delle Rocchette
- Sub – Sistema C della costa di Castiglione della Pescaia
- Sub – Sistema D 1 della costa della Diaccia Botrona
- Sub – Sistema D della Diaccia Botrona

4. IL SISTEMA TERRITORIALE DELL'ANSA DELLA BADIOLA

5. IL SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANA DELLA BONIFICA GROSSETANA

La Strategia di sviluppo del PS è affidata, invece, alla definizione delle UTOE. Il perimetro di tali ambiti comprende i centri abitati e le relative aree di espansione. Di seguito si riporta in estrema sintesi gli indirizzi strategici per lo sviluppo che il PS stabilisce per ogni singolo ambito.

UTOE 1 di Castiglione della Pescaia

La strategia di governo del territorio

Gli obiettivi specifici dell'UTOE sono tesi alla elevazione della qualità urbana e dei caratteri architettonici del paesaggio urbano, alla riqualificazione delle aree degradate, al recupero e alla valorizzazione delle aree ed immobili di proprietà pubblica, allo sviluppo dei servizi per i residenti e per la filiera del turismo, alla riorganizzazione delle funzioni e delle attività, alla eliminazione e/o riduzione delle criticità presenti, a consolidare la residenza permanente e ridurre l'uso del patrimonio edilizio come seconde case, a riqualificare ed elevare la qualità del sistema della ricettività alberghiera ed extralberghiera e dei servizi connessi al fine anche del prolungamento della stagione turistica, a riorganizzare e riqualificare le previsioni urbanistiche del PRG vigente non ancora attuate ad eliminare o ridurre le aree e gli elementi costituenti degrado e criticità.

UTOE 2 di Punta Ala

La strategia di governo del territorio

Gli obiettivi specifici dell'UTOE sono tesi al mantenimento del tessuto insediativo del "Piano Quaroni" e alla elevazione della qualità urbana ed e i caratteri architettonici del paesaggio urbano, alla riqualificazione delle aree degradate, allo sviluppo dei servizi per i residenti e per la filiera del turismo, alla riorganizzazione delle funzioni e delle attività, alla eliminazione e/o riduzione delle criticità presenti, a consolidare e potenziare la residenza permanente e ridurre l'uso del patrimonio edilizio come seconde case, a riqualificare ed elevare ad una alta qualità il sistema della ricettività alberghiera e dei servizi connessi al fine anche del prolungamento della stagione turistica, a riorganizzare e riqualificare le previsioni urbanistiche del PRG vigente non ancora attuate, ad eliminare o ridurre le aree e gli elementi costituenti degrado e criticità.

UTOE 3 di Tirli

La strategia di governo del territorio

Gli obiettivi specifici dell'UTOE sono tesi alla elevazione della qualità urbana e dei caratteri architettonici del paesaggio urbano, alla riqualificazione delle aree degradate, allo sviluppo dei servizi per i residenti e per la filiera del turismo, alla riorganizzazione delle funzioni e delle attività, alla eliminazione e/o riduzione delle criticità presenti, a consolidare la residenza permanente e ridurre l'uso del patrimonio edilizio come seconde case, a potenziare il sistema della ricettività alberghiera ed extralberghiera e dei servizi connessi, a riorganizzare e riqualificare le previsioni urbanistiche del PRG vigente non ancora attuate ad eliminare o ridurre le aree e gli elementi costituenti degrado e criticità.



UTOE 3 di Buriano

La strategia di governo del territorio

Gli obiettivi specifici dell'UTOE sono tesi alla elevazione della qualità urbana e dei caratteri architettonici del paesaggio urbano, alla riqualificazione delle aree degradate, allo sviluppo dei servizi per i residenti e per la filiera del turismo, alla riorganizzazione delle funzioni e delle attività, alla eliminazione e/o riduzione delle criticità presenti, a consolidare la residenza permanente a riqualificare ed elevare la qualità del sistema della ricettività extralberghiera e dei servizi connessi all'attività turistico ricettiva del territorio al fine anche della differenziazione dell'offerta turistica verso la conoscenza storico-culturale del patrimonio storicorurale e ambientale, ad eliminare o ridurre le aree e gli elementi costituenti degrado e criticità.

UTOE 4 di Vetulonia

La strategia di governo del territorio

È quella definita in via generale per il sistema di appartenenza, gli obiettivi specifici dell'UTOE sono tesi: al restauro urbano e architettonico con la riqualificazione degli spazi liberi interconnessi e valorizzazione delle strutture archeologiche presenti, alla elevazione della qualità urbana e dei caratteri architettonici del paesaggio urbano degradati o modificati, alla riqualificazione delle aree degradate, al recupero e alla valorizzazione delle aree ed immobili di proprietà pubblica, al recupero e riqualificazione e incentivazione dell'attività museale e culturale, allo sviluppo dei servizi per i residenti e per la filiera del turismo, alla riorganizzazione delle funzioni e delle attività, alla eliminazione e/o riduzione delle criticità presenti, a consolidare la residenza permanente, a riqualificare ed elevare la qualità del sistema della ricettività alberghiera ed extralberghiera e dei servizi connessi al fine anche della differenziazione dell'offerta turistica verso la conoscenza storico-culturale del Patrimonio archeologico edificato rurale e ambientale, a riorganizzare e riqualificare le previsioni urbanistiche del PRG vigente non ancora attuate ad eliminare o ridurre le aree e gli elementi costituenti degrado e criticità.

2.2.2 - IL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Castiglione della Pescaia è stato approvato definitivamente con Del. del C.C. n. 57 del 29.06.2015, successivamente modificato come stabilito dalla Conferenza Paritetica del 22.01.2016 (Del. C.C. n.15 del 17/03/2016).

Dall'approvazione il RU comunale è stato modificato solo in relazione ad interventi puntuali, per lo più relativi a piani attuativi con contestuale variante al suddetto strumento come risulta evidente dall'elenco di seguito riportato:

- Delibera C.C. n. 29 del 28/03/2017- Approvazione del Piano attuativo di iniziativa privata in variante al R.U. "Intervento n. 5 Chiesa"
- Delibera C.C. n. 91 del 09/11/2017 - Articolo 19 delle norme – allegato A – Approvazione scheda intervento n. 4 Paduline2 a seguito dell'accoglimento del ricorso amministrativo fallimento ROBART S.r.l."
- Delibera C.C. n. 109 del 25/10/2018 - "Rettifica errori materiali regolamento urbanistico comunale vigente ai sensi dell' art. 21 della l.r.t. 65/2014"
- Delibera C.C. n.49 del 07/06/2018 - Approvazione della variante al RU per individuazione area di sosta ad uso pubblico loc. Pian d'Alma", ai sensi dell'art. 19 della l.r.t. 65/2014 e s.m.i.
- Delibera C.C. n.61 31/07/2018 - Approvazione del Piano attuativo di iniziativa privata in variante al R.U. loc. La Molletta a Punta Ala ai sensi dell'art. 19 della l.r.t. 65/2014 e s.m.i.



- Delibera C.C. n. 92 del 30/09/2019 - Articolo 19 delle norme – allegato A – Approvazione variante normativa a seguito sentenza TAR Toscana n. 212/2018 per intervento n. 9.B ex Hotel Alleluja
- Delibera C.C. n.110 del 21/11/2019 - Approvazione variante urbanistica semplificata ex scuola Vaticanino
- Delibera C.C. n. 17 del 31/03/2021 - Variante normativa al Regolamento Urbanistico per “Intervento n.9 - strutture ricettive extra alberghiere e residenziali di alta qualità”. in attuazione di quanto previsto dall'accordo procedimentale sottoscritto con la società Il Poggio d'Oro s.r.l. in data 15 febbraio 2021 ai sensi artt. 238, 30 e seguenti della l.r.t. 65/2014.
- Delibera C.C. n. 81 del 15/11/2022 - Approvazione del piano attuativo di iniziativa pubblica area ex Paoletti in Variante al Regolamento Urbanistico - via del padule Castigione della Pescaia

Nel 2019, invece, oltre alla correzione di errori materiali segnalati dopo l'approvazione del RU e la soluzione di alcuni contenziosi con privati ed associazioni, scaturiti dalle scelte fatte in sede di definizione delle previsioni edificatorie, con due successive varianti di seguito riportate, si è cercato di adeguare lo strumento urbanistico al mutato quadro normativo di riferimento per l'entrata in vigore sia del PIT/PPR che della L.R.T. 65/2014 ed i relativi regolamenti di attuazione:

- Delibera C.C. n. 34 del 16/04/2019 - Variante di Manutenzione - adeguamento del regolamento urbanistico comunale. approvazione ai sensi artt. 30 e seguenti della l.r.t. 65/2014
- Delibera C.C. n.105 11/11/2019 “Variante semplificata al Regolamento Urbanistico Comunale per la modifica dell'art. 13 comma 5 lett. h)”

Il processo di individuazione degli obiettivi del nuovo Piano Operativo, di conseguenza, non può prescindere da un'attenta valutazione sulle modalità di attuazione delle previsioni del vigente strumento urbanistico, un modo anche per verificare come le strategie del Piano Strutturale, siano state tradotte in regole e progetti dal RU.

Il “Regolamento Urbanistico 2015” si prefiggeva, quali obiettivi principali:

- il perseguimento di un'alta qualità urbana, principalmente connessa al recupero e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti con interventi volti a migliorarne la qualità complessiva:
 1. riorganizzando il sistema della mobilità e la funzionalità morfotipologica delle aree produttive;
 2. allontanando e delocalizzando le attività rumorose ed inquinanti dal tessuto abitativo;
 3. incentivando la salvaguardia del patrimonio insediativo storico e il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- la riorganizzazione, riqualificazione e potenziamento dei servizi esistenti collegati alle funzioni turistico ricreative;
- la riorganizzazione dell'offerta dei servizi balneari e riqualificazione del porto-canale di Castigione della Pescaia;
- lo sviluppo del turismo rurale e agriturismo, anche attraverso il recupero del patrimonio edilizio, quale forma di turismo complementare a quello balneare;
- la tutela fisica e ambientale del territorio castiglione relativo al rischio idraulico;



- l'individuazione di nuove aree destinate alle manifestazioni sociali, culturali legate a precise filiere compatibili quali ad esempio quelle sportive e del tempo libero oppure prodotti tipici ed enogastronomia;

Il lavoro di formazione del Regolamento è stato impostato sin dall'inizio su una rigorosa analisi di dettaglio della realtà territoriale, in approfondimento del Quadro Conoscitivo già a disposizione dell'Amministrazione comunale, affinché gli indirizzi del Piano Strutturale potessero essere calati concretamente nelle numerose problematiche locali senza perdere con questo coerenza ed efficacia.

Il quadro conoscitivo del R.U. vigente, si compone pertanto di diversi elaborati che accompagnano, giustificano e argomentano il quadro progettuale. Lo studio sul sistema urbano, in particolare, ha impresso efficacia all'azione progettuale, facendo in modo che lo strumento della pianificazione urbanistica potesse operare scelte basate su elementi certi ed incontestabili. Su questo principio è stato impostato l'approfondimento della Schedatura degli edifici esistenti operata dal PS, individuando e classificando le architetture edilizie, i vuoti urbani e le parti di margine in connessione con il sistema agricolo, attraverso analisi quantitative ma, soprattutto, assegnando valori di giudizio estetico e di qualità³.

Il RU avuto, così, la possibilità di migliorare l'assetto spaziale degli immobili attraverso azioni di modifica graduali e diversificate per meglio inserirli nel contesto urbano di appartenenza, con una disciplina che ne dettaglia l'utilizzazione, il recupero e la riqualificazione, nonché gli ampliamenti e l'edificazione di completamento, compresa la tutela e la conservazione degli immobili di valore storico, architettonico e/o documentario, e la conservazione della componente vegetale presente nelle aree urbanizzate. Questo tipo di lettura ha consentito, anche, di costruire una sintesi interpretativa delle differenti parti caratterizzanti la città storica e la città recente, che sono state così definite:

1) i nuclei storici, caratterizzati dalla presenza di una edilizia storica e da tessuti edilizi compatti, sono stati suddivisi in:

- a) nucleo storico di Castiglione caratterizzato da edilizia storica e da tessuti edilizi compatti;
- b) tessuto storico a sviluppo edilizio aperto costituito dall'insediamento storico sorto lungo la zona portuale;
- c) nuclei storici collinari di Tirli, Vetulonia e Buriano caratterizzati da edilizia storica e da tessuti edilizi compatti;

2) La città recente è stata suddivisa in ambiti:

- ambiti pianificati omogenei di valore documentario e/o paesaggistico.
- ambiti pianificati.
- ambiti urbani ordinati.
- ambiti urbani recenti
- ambiti periferici e/ di margine.
- ambiti collinari a forte connotazione storico-ambientale
- ambiti periferici.

Il regolamento urbanistico suddivide, poi, il territorio comunale in tre distinte configurazioni territoriali di riferimento, all'interno delle quali sono previste differenti discipline urbanistiche, edilizie e ambientali:

a) l'area urbana, nella quale si applicano le norme per il recupero e la riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa l'edificazione di completamento e l'ampliamento degli edifici esistenti;

³ Studio rappresentato dalla carta del censimento dell'uso del suolo e delle funzioni, della valutazione quanti-qualitativa e tipomorfologica degli immobili e dalla carta della tipologia urbana.



b) il territorio aperto per il quale sono previste discipline diverse in relazione alle differenti categorie di beni: risorse naturali e paesaggistiche, emergenze architettoniche e/o documentarie, insediamenti, attività integrative, zone a prevalente funzione agricola;

c) le aree di trasformazione in cui sono previsti interventi di addizione degli insediamenti, attraverso schede-norma che definiscono: regole urbanistiche, edilizie e ambientali, nonché la disciplina della perequazione urbanistica. Queste sono a loro volta suddivise in due categorie:

- quelle comprese all'interno del perimetro della città esistente che, comportando in aree già urbanizzate un incremento del peso insediativo, un consumo di suolo e di risorse, sono state oggetto di specifiche valutazioni di sostenibilità e di misure di mitigazione per ridurne gli effetti sull'ambiente;
- quelle che interessano le espansioni urbane fuori dal perimetro della città esistente, come il progetto della sub-utoe della città della trasformazione per la quale il R.U. definisce i principi e le regole a cui i successivi piani di attuazione dovranno attenersi nel regolamentare gli interventi di trasformazione.

Ai fini della disciplina degli interventi urbanistici, edilizi e ambientali, il RU prevede che ogni intervento soggetto a titolo abilitativo da parte del Comune abbia come riferimento "l'unità minima di intervento" (UMI), all'interno della quale ogni trasformazione edilizia deve essere definita con progetto unitario:

- nel perimetro del centro storico la UMI coincide con l'unità tipologica intesa come un organismo edilizio completo, dalle fondazioni alla copertura o, comunque, una costruzione realizzata o trasformata con interventi unitari, comprendente tutti gli elementi costruttivi, distributivi e funzionali necessari alla sua utilizzazione. In questo caso la norma è generalmente riferita agli interventi edilizi di recupero e alla destinazione d'uso;
- negli ambiti urbani la UMI coincide con la proprietà del lotto (comprendente l'edificio-unità tipologica e la sua area pertinenziale o i lotti liberi non edificati). In questi casi la normativa urbanistica ed edilizia è il risultato di tre distinte categorie di intervento: quella di tipo edilizio, quella relativa all'area pertinenziale e quella relativa alla destinazione d'uso;
- il RU perimetra come UMI alcune categorie di interventi quali la nuova costruzione e gli interventi di sostituzione edilizia vincolati. Per gli interventi edilizi più complessi è stata predisposta una apposita scheda-norma che disciplina i parametri urbanistici ed edilizi, la tipologia architettonica, la destinazione d'uso e gli eventuali vincoli;
- nelle zone produttive, alberghiere, commerciali, direzionali, per servizi privati e pubblici la UMI comprende sempre l'edificio/i l'area pertinenziale. La norma di piano si applica generalmente attraverso parametri urbanistici ed edilizi generalizzati, identici per ogni tipologia di area.

Di seguito si riporta una rappresentazione sintetica di come la disciplina urbanistica ed edilizia del regolamento urbanistico, interviene all'interno di ogni singolo sistema urbano nei nuclei storici e nei differenti ambiti urbani:

Tipologia di ambito	
a) nuclei storici	- manutenzione qualitativa - ristrutturazione edilizia con limitazioni
b) ambito pianificato	- manutenzione qualitativa - ristrutturazione edilizia con limitazioni - ampliamento con limitazioni
c) ambito ordinato	- manutenzione qualitativa - ristrutturazione edilizia con limitazioni - ampliamento con limitazioni
d) urbano recente	- manutenzione qualitativa - ristrutturazione edilizia



	<ul style="list-style-type: none">- l'ampliamento- sostituzione edilizia (con indice per tipologia edilizia)- completamento edilizio (con vincolo tipologico)- trasformazioni con schede-norma
e) ambito periferico e/o di margine	<ul style="list-style-type: none">- manutenzione qualitativa- ristrutturazione edilizia- ampliamento con limitazioni
f) ambito collinare a forte connotazione storico-ambientale	<ul style="list-style-type: none">- manutenzione qualitativa- ristrutturazione edilizia- trasformazione urbanistica e edilizia
g) ambito periferico collinare	<ul style="list-style-type: none">- manutenzione qualitativa- ristrutturazione edilizia- trasformazione urbanistica e edilizia- trasformazioni con schede-norma

Nelle aree della trasformazione, invece, ha come principio quello della programmazione negoziata che prevede accordi con soggetti privati attuati attraverso il meccanismo della compensazione urbanistica ai sensi dell'Art. 60 del PS. La programmazione negoziata, così come disciplinata nel R.U., ha tenuto conto degli accordi già stipulati, o in corso di definizione tra Comune e privati, e prevede differenti modalità di compensazione: in alcuni casi la compensazione prevede la cessione d'area per realizzare standards urbanistici; in altri la realizzazione di opere pubbliche o alloggi per soddisfare le esigenze abitative di prima casa dei residenti.

Le previsioni del RU, il cui repertorio completo nelle Norme di Attuazione e nei relativi allegati, Allegato A ed Allegato Abis, si attuano mediante:

- piani attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata;
- interventi urbanistico-edilizi diretti, sulla base di specifico titolo abilitativo convenzionato;
- interventi urbanistico-edilizi diretti, sulla base di specifico titolo abilitativo.

Il Regolamento Urbanistico pertanto, ha adottato un modello insediativo che ha privilegiato modificazioni mirate all'area urbanizzata, recuperando le aree dismesse e le aree residuali per contenere il consumo di suolo senza tuttavia trascurare il disegno delle aree di espansione, a fronte di previsioni di incremento di nuove abitazioni per i residenti. Non solo, ha definito i criteri per sviluppare in modo equilibrato gli intendimenti del Piano Strutturale con indicazioni progettuali e quadri normativi nell'ottica di dimostrare la possibilità di coniugare la predisposizione di percorsi attuativi talvolta inevitabilmente complessi, con la necessità di rispondere alle esigenze dei cittadini.

3 – IL MONITORAGGIO, LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO

3.1 – IL RAPPORTO DI MONITORAGGIO DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL 1° REGOLAMENTO URBANISTICO

La valutazione *ex post* dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico comporta l'analisi del monitoraggio sulle aree riportate negli Interventi di Programmazione Negoziata sinteticamente illustrati nel precedente paragrafo e sulle istanze edilizie rilasciate dall'Amministrazione comunale, allo scopo di verificare l'adeguatezza delle strategie e delle azioni in relazione agli effetti conseguiti sul territorio, andando così a costituire la base di riferimento per la redazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo.

La Regione Toscana ha introdotto il monitoraggio degli effetti dei piani urbanistici a partire dalla L.R. n.5/95, poi confermato dalla successiva L.R. 1/2005 e, infine, dall'attuale L.R. 65/2014. Il controllo degli effetti della pianificazione sul territorio e le sue risorse, in passato è stato parte integrante delle metodologie di valutazione ambientale, nate per la progettazione di opere potenzialmente dannose per l'ambiente, e si sono successivamente estese alle fasi di pianificazione territoriale per valutare sin da subito il livello dei possibili effetti negativi sulle risorse. La finalità del monitoraggio non è limitata a fornire al pianificatore e al decisore un contributo conoscitivo *ex post*, ma mira a informare costantemente il piano/processo per permettere di apportare eventuali modifiche in itinere.

Il monitoraggio di un piano non può e non deve limitarsi a prendere in considerazione alcuni aspetti strettamente ambientali ma, pur mantenendo un focus su questa componente, è chiamato più in generale a verificare il "raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati" dal piano stesso, quindi la performance dello strumento di pianificazione sullo sfondo di un quadro valutativo che faccia riferimento ai principi di sostenibilità ambientale.

Il Rapporto di monitoraggio 2016 della Regione Toscana riporta testualmente che *“nella Legge regionale vigente, l'attività di monitoraggio è orientata anche alla verifica degli effetti della legge stessa: quindi non solo un monitoraggio degli effetti dei piani toscani ma, tramite questi, un monitoraggio del comportamento della legge e della sua attuazione rispetto alle finalità originarie che ne hanno informato la promulgazione”*.

Questa particolare visione ha indotto il legislatore regionale a istituire l'Osservatorio Paritetico ai sensi dell'art. 54 della L.R. 65/14, e svolge il monitoraggio degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica previsto dall'articolo 15 della stessa legge e secondo le modalità stabilite dal regolamento di attuazione DPGR n. 7/R del 6 marzo 2017.

È così demandata ai soggetti istituzionali competenti (Comuni e Province) l'individuazione delle principali modalità e degli indicatori idonei riferiti al monitoraggio stesso, i cui risultati saranno trasmessi con cadenza biennale, dalla Giunta regionale al Consiglio regionale in modo da avere un quadro chiaro sul controllo e sulla garanzia della sostenibilità ambientale delle attività pubbliche e private che incidono sul territorio della Regione.

Essendo giunti quasi alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del RU, il termine di efficacia delle sue previsioni scadrà, ai sensi della L.R. 31/2020 e s.m.i., il 31 Dicembre 2023, è stato redatto un apposito documento denominato *“Rapporto di Monitoraggio dello stato di attuazione del 1° Regolamento Urbanistico al 31/12/2022”* (a cui si rinvia per ulteriori approfondimenti) parte integrante

dell'Avvio del Procedimento, il quale assume come campo di osservazione, il grado di attuazione delle strategie dello sviluppo territoriale indicate nel PS e declinate dal RU.

3.2 – LE PREVISIONI E L'ATTUAZIONE DEL RU

Dal "Rapporto di Monitoraggio sullo stato di attuazione del 1° Regolamento Urbanistico al 31/12/2022" è possibile anticipare, ai fini del presente documento, come il RU di Castiglione della Pescaia invece di prevedere un dimensionamento che potesse essere attuato nell'arco di cinque anni, secondo obiettivi e tendenze sociali, economiche e demografiche, lasciando le ulteriori capacità insediative del Piano Strutturale a successivi strumenti della pianificazione urbanistica, abbia messo in campo, secondo una prassi piuttosto consolidata in ambito regionale all'epoca della sua redazione, almeno la metà delle previsioni contenute nell'ambito di quest'ultimo, ad eccezione fatta per quanto riguarda il settore artigianale/industriale.

Gli esiti, riportati nella sottostante tabella, relativi all'attuazione di tale capacità edificatoria evidenziano, però, peculiarità impossibili da ignorare nel momento in cui si devono impostare nuove politiche di sviluppo urbano e territoriale.

Se per il settore artigianale - industriale a parlare è il dato relativo all'esiguità delle previsioni operate dal RU rispetto alle disponibilità del PS (8,79%), destinate in genere a completare l'esistente, la modesta attuazione riguardante gli altri ambiti produttivi risulta essere in linea con il trend recessivo manifestatosi, soprattutto in campo edilizio, negli anni successivi alla crisi economico-finanziaria del 2008. Crisi poi aggravata dagli effetti della pandemia da Covid19 e dalla difficile situazione geopolitica internazionale.

QUANTITA' PS – QUANTITA' RU CAPACITA' EDIFICATORIA ATTUATA E RESIDUA AL 31/12/2022						
Destinazioni funzionali	Quantità edificabili Piano Strutturale mq	Previsioni Regolamento Urbanistico mq	Previsioni RU attuate* mq	Previsioni RU da attuare mq	% Previsioni RU su quantità PS	% Previsioni RU attuate
Residenziale	47.525	24.419	12.620	11.799	51,38	51,98
Turistico Ricettivo	84.480	37.930	6.030	31.900	44,90	15,90
Commerciale Direzionale	23.500	15.320	2.050	13.270	65,19	13,38
Industriale Artigianale	24.000	2.110	1.800	310	8,79	85,31
Servizi	19.700	12.570	5.100	7.470	63,81	40,57

* Le "Previsioni RU attuate" comprendono gli interventi approvati e convenzionati

In controtendenza, invece, i dati relativi ai i servizi e alla residenza:



- i primi presentano un risultato in chiaroscuro in quanto, essendo legati ad attività sportive (golf e polo) o a proposte come il “Progetto Terre di Castiglione”, che dovrebbero supportare la riorganizzazione in senso turistico del territorio comunale, risultano seppur convenzionati parzialmente attuati o addirittura non iniziati, riflettendo l’andamento del altalenante del mercato turistico;
- la residenza, nel suo complesso, sembra resistere alla crisi immobiliare di questi ultimi anni, seppur siano soprattutto gli insediamenti costieri a far registrare questo buon andamento rispetto al resto del territorio comunale.

Va sottolineato come sulle cifre sopra riportate influisca la proroga dei termini di efficacia delle previsioni urbanistiche del RU vigente, che sono stati posticipati dalla L.R. 30/2020 e dalla L.R. 47/2022, causa il contenimento degli effetti negativi dovuti all’emergenza sanitaria COVID-19, al 31/12/2023, prolungando il lasso temporale di attuazione dello strumento della pianificazione urbanistica comunale.

In tal senso appare chiaro come, per ipotizzare nuovi scenari di sviluppo, sia importante comprendere i fenomeni reali celati dietro questi risultati e raffigurare le trasformazioni che hanno interessato il contesto castiglione, modellandone il sistema economico, le strutture produttive e quelle insediative.

Dal secondo dopoguerra in poi il motore dell’economia castiglione è stato, con lo sviluppo del turismo di massa, il *turismo balneare estivo*:

- fino agli anni Settanta del ‘900 tale sistema economico, legato ad un modello di relazioni sociali in cui solo il padre lavorava, mentre la madre poteva trasferirsi con i figli, anche per tre mesi all’anno, a *fare villeggiatura al mare* nel periodo delle vacanze estive, ha prodotto il fenomeno dell’acquisto della seconda casa con il progressivo ampliamento dell’edilizia urbana di Castiglione della Pescaia e la nascita di Punta Ala e Roccamare, dovuto al moltiplicarsi di cantieri per la costruzione di nuovi appartamenti e case indipendenti destinati a questo scopo. Ampliamenti avvallati dalle politiche del decisore pubblico di spostare i confini urbani o delinearne di nuovi sottraendo territorio all’uso agricolo.
- dagli anni ‘80 alla fine del secolo scorso, con il mutare dei modelli sociali segnati dal passaggio dal sistema della “villeggiatura” a quello della “vacanza organizzata ripartita nel corso dell’anno”, il turismo balneare estivo per mantenere costante il flusso stagionale ha aperto all’integrazione con altre forme di turismo:
 - quello delle piattaforme turistico ricettive specializzate, cui il Villaggio di Riva del Sole ha fatto da apripista negli anni Sessanta, cioè strutture quali complessi alberghieri, villaggi, resort, campeggi, ecc., che forniscono, oltre alle prestazioni di base e alla spiaggia, attività ricreative e di animazione, spesso organizzate in veri e propri pacchetti-vacanza;
 - quello verde, per cui il turista ospitato nelle case rurali (agriturismi) dell’entroterra castiglione può gustare cibi genuini prodotti dai contadini, praticare attività all’aria aperta e trascorre giornate al mare, in spiaggia o in barca;
 - quello del parco immobiliare delle seconde case che iniziano ad essere poste sul mercato, tramite agenzie immobiliari, per i periodi che non sono usate dai proprietari.

Una logica, che si ripercuote sugli assetti organizzativi della struttura territoriale in forma di trasformazione/ristrutturazione, cioè di valorizzazione di aree e/o immobili parte del sistema urbano o del territorio dotate di vantaggi posizionali, anziché in forma di espansione a macchia d’olio.

Trasformazioni in cui il decisore pubblico provvedeva a modificare la destinazione d'uso di immobili già esistenti e/o terreni, richiedendo la concertazione dei diversi soggetti interessati, pubblici e/o privati;

- dai primi anni del nuovo secolo ad oggi, con l'affermarsi del *turismo globale*, l'economia del turismo balneare estivo si è dovuta relazionare con il circuito degli affitti brevi ed il fenomeno di Airbnb e Booking. L'ampia disponibilità di seconde case, la possibilità di investire, puntando sulle rendite realizzabili con un locazioni brevi e la finanziarizzazione della casa, ossia il crescente utilizzo dell'ambiente edilizio come asset d'investimento e riserva di valore, hanno comportato, rispetto all'onda lunga della crisi, la tenuta del mercato immobiliare castiglionese al livello residenziale (soprattutto nella zona costiera) con un forte aumento delle ristrutturazioni e dei frazionamenti immobiliari.

I primi 20 Comuni in Toscana per numero di annunci su Airbnb (2016)

Comune	N. Annunci
Firenze	5.736
Lucca	1.275
Pisa	675
Siena	608
Cortona	514
Capannori	392
Camaione	366
Castigione della Pescaia	362
Pietrasanta	323
Monte Argentario	313
Montepulciano	286
Capoliveri	256
Viareggio	242
Orbetello	235
Montaione	225
Montespertoli	222
Livorno	216
San Casciano in Val di Pesa	214
Castagneto Carducci	202
Grosseto	202

Fonte: elaborazioni Incipit srl su dati Inside Airbnb e Istat (2016)

Il risultato urbanistico complessivo è la creazione di un'onda di "valorizzazione" che ha riguardato l'intero stock edilizio comunale, non solo le nuove costruzioni. Questa ha "colmato" il sistema insediativo costiero (Castigione della Pescaia in particolare) e "si è riversata" sul territorio rurale trasformandone le caratteristiche insediative con la massiccia introduzione di modelli di tipo urbano. Una diffusione che in taluni casi assume gli aspetti di vera e propria "dispersione urbana".

Il periodo di efficacia del Regolamento Urbanistico coincide, dunque, con quest'ultima fase dell'economia castiglionese in cui la sua offerta turistica stagionale si lega alla sharing economy. Un sodalizio che, cementato dall'*appeal* della destinazione, vede da un lato, un crescente numero di privati reinventarsi come fornitori di servizi turistici, in particolare di alloggi privati, dall'altro, gli operatori dei



servizi più tradizionali legati alla ricettività, ai trasporti, alla gastronomia e al commercio interessati all'aumento delle presenze estive per soddisfarne le richieste.

Una fase che ha coinciso con un elevato tasso di *"turisticizzazione"* del patrimonio abitativo comunale, sia urbano che rurale, innescando processi talvolta distorsivi negli assetti organizzativi della struttura territoriale comunale.

Questo tipo di crescita edilizia, caratterizzata da bassa densità insediativa ed un consumo di suolo molto spesso superiore rispetto all'effettivo incremento della popolazione, ha portato, infatti, non solo alla realizzazione, a partire dagli stessi principi architettonici, di un ambiente costruito dal disegno prevalentemente uniforme con case basse e villette integrate nel sistema del verde, ma alla sostituzione di parte della popolazione stanziale, o quantomeno legata alla stagionalità, con una intermittente, contraddistinta da periodi di permanenza relativamente brevi, che ha modificato la natura stessa dei rapporti spaziali legati alla residenzialità, passando *"dall'abitare i luoghi"* al *"consumarli in quanto merci"* e ad utilizzare la casa come *"riserva di capitale"*.

Tale economia basata sulla crescita diffusa per sua natura funzionale all'uso dell'automobile inibisce, in un territorio reso accessibile da due sole strade provinciali, lo sviluppo del trasporto pubblico e di soluzioni basate sistemi di trasporto alternativi essenziali per garantire il funzionamento efficiente degli insediamenti, aggravando di costi aggiuntivi l'amministrazione comunale per l'estensione delle infrastrutture pubbliche, compresi i servizi. Al contempo la crescita di esercizi commerciali rivolti alla nuova tipologia di clientela, talvolta anch'essi ad apertura stagionale, rendendo più scarsa l'offerta commerciale indirizzata alla residenza e meno competitivo l'affitto di lunga durata, favorisce il progressivo abbandono dei residenti e l'insediamento di ulteriori attività ricettive, e così via.

In un momento di crisi come questo, di fronte all'evolversi dei bisogni abitativi da parte delle nuove generazioni e delle sempre più numerose componenti anziane, il disallineamento tra case vuote e domanda abitativa, alterando l'equilibrio del contesto insediativo comunale, perché penalizzante per tutte quelle fasce della popolazione che non riescono ad accedere ai prezzi di mercato, può minare, attraverso la maggiore segregazione dello sviluppo residenziale in base al reddito, la coesione sociale interna alla comunità castiglione. Non solo la sharing economy, non configurandosi come occasionale fonte integrativa di reddito personale, ma rappresentando sul territorio *"una vera e propria attività d'impresa"* al pari dell'esercizio dell'attività ricettiva entra in competizione con la ricettività ufficiale sul mercato dell'accoglienza turistica.

In conclusione i dati relativi all'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico palesano una sostanziale modifica del quadro sotteso all'organizzazione degli assetti spaziali comunali. Se fino agli anni Settanta nell'evoluzione degli investimenti non vi è stato un processo di concentrazione nel settore delle abitazioni, nonostante le opportunità di rendita, e quest'ultimi si indirizzavano anche verso altri settori (commercio, alberghi, pubblici esercizi, manifattura, ecc.), con il passare degli anni la presenza di rendite ha modificato le scelte di investimento di medio e lungo periodo con:

- la limitazione di quelle rivolte verso le attività in cui la competizione è più forte e rischiosa, oltretutto sempre più su scala globale,
- il realizzarsi di una sorta di avversione al rischio che si ripercuote nelle scelte sociali ed economiche di tutti gli operatori presenti sul territorio.

Stante lo scenario sopra descritto, appare chiaro come nella formulazione di nuove politiche territoriali per lo sviluppo economico di questo territorio due saranno i nodi che dovranno essere affrontati:



- la distribuzione della rendita all'interno della comunità in modo che il costo dell'abitare condizioni il meno possibile le scelte localizzative delle famiglie;
- la concentrazione degli investimenti su questo tipo di turismo, basato essenzialmente sulla residenzialità, che può impedire, entrando in conflitto con le altre attività e le altre forme della ricettività, uno sviluppo alternativo .

In altre parole è essenziale far si che la crescita territoriale sia espressione di molteplici funzioni connesse alla equilibrata competizione tra usi e funzioni diversi.



4 – L'ITER DI FORMAZIONE DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE CON CONTESTUALE PO

Dall'approvazione dei vigenti strumenti urbanistici ad oggi, lo scenario normativo di riferimento per l'attività di pianificazione è sostanzialmente mutato. La Regione Toscana ha emanato una serie di provvedimenti legislativi di varia natura che interessano a più livelli l'attività di pianificazione comunale:

- la L.R. 65/2014, che individua quale atto della pianificazione urbanistica il Piano Operativo (P.O.), in luogo del Regolamento Urbanistico, e conferma il Piano Strutturale quale atto di pianificazione territoriale;
- l'approvazione dell'atto di integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR) - approvato con D.C.R n. 37 del 28.03.2015 - il quale attribuisce allo strumento regionale la funzione di piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici, imponendo la necessità agli strumenti urbanistici comunali di conformarsi/adeguarsi all'atto di integrazione stesso.

Alla luce delle nuove disposizioni intervenute e all'esigenza di elaborare una nuova programmazione quinquennale l'Amministrazione Comunale ha inteso procedere alla redazione del nuovo Piano Strutturale contestualmente alla formazione del primo Piano Operativo.

L'elaborazione del Piano Strutturale e del contestuale Piano Operativo sarà articolata in linea di massima nelle fasi di seguito illustrate:

4.1 - AVVIO DELLE PROCEDURE URBANISTICHE E DI VAS

In questa fase sono predisposti la Relazione di Avvio ai sensi dell'art.17 della LR 65/2014 e il Documento Preliminare di VAS ai sensi dell'art.23 della LR 10/2010, da trasmettere all'Autorità Competente che avvia le rispettive procedure (istruttorie, acquisizione dei pareri dei soggetti competenti entro 90 giorni dall'invio degli atti da parte del Comune, eventuali integrazioni e modifiche indicate dagli enti competenti da considerare nella redazione del PS/PO e del Rapporto Ambientale). Questa prima fase è costituita da una serie di attività preliminari, che spaziano dalla ricognizione dei materiali disponibili per l'integrazione e la definizione del quadro conoscitivo, alla verifica e al monitoraggio dello stato di attuazione del primo Regolamento Urbanistico, alla definizione di uno schema iniziale di PS/PO da mettere a punto in seguito, nonché all'avvio dell'attività di conformazione al PIT/PPR ai sensi degli artt. 20 e 21 della Disciplina del Piano. Inoltre, come previsto dalla normativa pregressa e ribadito nella LR 65/2014, l'avvio del procedimento per la formazione degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica e loro varianti (art. 17 della citata legge) conterrà anche il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione del PS/PO oltre all'individuazione del **Garante per l'informazione** e il **Garante per la partecipazione**, responsabili dell'attuazione di tale programma.

4.2 - AVVIO DEI LAVORI E DEL PERCORSO DI PARTECIPAZIONE E COMUNICAZIONE

Il percorso di informazione, consultazione e partecipazione della cittadinanza sarà coordinato dal Garante dell'Informazione e della Partecipazione. Le attività previste saranno via via calendarizzate e pubblicizzate sul sito del Comune e sui media locali. Il programma delle attività potrà essere articolato nelle forme di confronto con la cittadinanza. Trattandosi di Piani soggetti a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) le attività di informazione e partecipazione di formazione del PS/PO saranno coordinate con le attività di partecipazione di cui alla LR 10/2010, con il coinvolgimento dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) e del pubblico, nel rispetto del principio di non duplicazione, come previsto dall'art.36 comma 6 della LR 65/2014.

4.3 - SINTESI DELLE INDAGINI E DEFINIZIONE DEL PROGETTO DI PIANO STRUTTURALE E DEL CONTESTUALE PIANO OPERATIVO

Questa fase prevede la redazione degli elaborati di quadro conoscitivo o comunque di carattere analitico, la redazione di elaborati interpretativi di sintesi e progettuali. La proposta di piano, viene condivisa con l'Amministrazione Comunale, la comunità locale e tutti i soggetti interessati e le scelte del piano sono accompagnate dalle verifiche di VAS (predisposizione di una bozza di Rapporto Ambientale preliminare ai sensi dell'art. 24 della LR 10/2010).

4.4 - CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 25 DELLA L.R. 65/2014

Le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, sono subordinate al previo parere favorevole della Conferenza di Copianificazione, obbligatoria sia per il Piano Strutturale che per il Piano Operativo⁴, con i seguenti passaggi:

- preparazione degli elaborati per la Conferenza (relazione, cartografia);
- il Comune promuove la Conferenza di Copianificazione, inviando alla Regione la richiesta di convocazione e gli elaborati predisposti almeno 15 giorni prima dalla convenuta seduta. Quest'ultima è convocata entro 30 giorni dalla richiesta;
- la Conferenza di Copianificazione si svolge entro 60 giorni e può concludersi con eventuali prescrizioni sia per il Piano Strutturale che per il Piano Operativo;
- la Conferenza può essere sospesa una sola volta per un periodo non superiore ai 30 giorni per eventuali integrazioni.

4.5 - STESURA DEFINITIVA DEL PIANO STRUTTURALE E DEL PIANO OPERATIVO

Si procede con l'elaborazione del progetto definitivo di PS e del Piano Operativo costituito in linea di massima da Norme Tecniche di Attuazione, Relazione Illustrativa generale, elaborati di quadro conoscitivo e di progetto, eventuali schede norma per le nuove aree di trasformazione, VAS – Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica, Valutazione di Incidenza, indagini geologico-tecniche.

4.6 - ADOZIONE

Il nuovo Piano Strutturale e il Piano Operativo corredati dal Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica vengono adottati contestualmente dal Consiglio Comunale (Autorità Procedente così come definito dalla L.R. 10/2010 e s.m.i.). Il provvedimento adottato è depositato presso l'amministrazione competente per 60 giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino ufficiale della regione Toscana (BURT). Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione, presentando le osservazioni che ritenga opportune.

4.7 - OSSERVAZIONI

- **Istruttoria delle osservazioni.** In questa fase viene predisposto un documento contenente la sintesi delle osservazioni pervenute e la proposta di controdeduzioni;
- **Procedimento VAS.** L'autorità procedente o il proponente, in collaborazione con l'autorità competente, provvede, prima dell'approvazione del PS e del PO, tenendo conto delle risultanze

⁴ E' in corso l'esame di una proposta di modifica alla L.R. 65/2014 per snellire le modalità di svolgimento della Conferenza di Copianificazione, rendendola obbligatoria per il solo Piano Operativo.

del **Parere Motivato** e previa acquisizione degli esiti della **Valutazione di Incidenza** ambientale effettuata dall'Autorità Competente per la **VINCA**, alle opportune revisioni dei suddetti piani, dandone conto nella **Dichiarazione di Sintesi**;

- **Completamento degli elaborati.** Predisposizione delle modifiche agli elaborati di piano in seguito all'accoglimento delle osservazioni;
- **Approvazione delle controdeduzioni in Consiglio Comunale.** Atto di approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni contenente l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate.

4.8 - CONFERENZA PAESAGGISTICA AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA DISCIPLINA DEL PIT/PPR

Conclusa la fase delle osservazioni il Comune trasmette alla Regione il provvedimento di approvazione contenente il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate.

Entro 15 giorni dal ricevimento della documentazione di cui sopra, la Regione convoca la **Conferenza Paesaggistica** a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti. Alla Conferenza è invitato il Comune al fine di rappresentare i propri interessi e la provincia interessata;

I lavori della conferenza devono concludersi entro il termine di 60 giorni dalla data di convocazione. Qualora, all'esito della conferenza il PS/PO non sia ritenuto adeguato o conforme al piano, la Conferenza ne dà atto evidenziando gli elementi ostativi e si procede successivamente alla modifica degli elaborati secondo quanto concluso dalla Conferenza.

4.9 - APPROVAZIONE

Il Consiglio Comunale approva il PS, il contestuale Piano Operativo e i documenti di VAS. Lo strumento approvato è trasmesso alla Regione e alla Provincia. La pubblicazione sul BURT dell'avviso di Approvazione dello strumento è effettuata decorsi almeno quindici giorni dalla trasmissione degli atti agli enti.

4.10 - EFFICACIA DEL PIANO STRUTTURALE E DEL PIANO OPERATIVO

I piani acquistano efficacia decorsi **trenta giorni** dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT, e sono conferiti nel sistema informativo geografico regionale (art.56 della LR 65/2014) in formato numerico alla scala adeguata, ai fini dell'implementazione del sistema informativo geografico regionale.



5 – IL NUOVO PIANO STRUTTURALE

Le illustrate modifiche legislative regionali sintetizzano e sanciscono definitivamente, la necessità di un modello pianificatorio ispirato al contenimento del consumo di suolo, a politiche a favore della riqualificazione del patrimonio esistente, alla tutela e valorizzazione del paesaggio e del territorio agricolo.

5.1 – IL QUADRO CONOSCITIVO

5.1.1 – LA RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE

Per una prima indicativa individuazione del patrimonio territoriale del Comune di Castiglione della Pescaia si fa riferimento agli studi, alle analisi e alle indagini di supporto al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico vigente, di seguito sinteticamente rappresentati dagli elaborati, grafici e non, del loro Quadro Conoscitivo.

Piano Strutturale:

QUADRO CONOSCITIVO

- 01 – P.I.T. – P.T.C. azioni strategiche - scala 1:25.000
- 02 – P.T.C. territorio e paesaggio - scala 1:25.000
- 03 I° – P.R.G. vigente – scala 1:10.000
- 03 II° – P.R.G. vigente – scala 1:10.000
- 03 III° – P.R.G. vigente – scala 1:10.000
- 03 IV° – P.R.G. vigente – scala 1:10.000
- 03 – Sez. 1 Castiglione della Pescaia – P.R.G. vigente – scala 1:5.000
- 03 – Sez. 2 Punta Ala – P.R.G. vigente – scala 1:5.000
- 03 – Sez. 3 Tirli – P.R.G. vigente – scala 1:2.000
- 03 – Sez. 4 Vetulonia – P.R.G. vigente – scala 1:2.000
- 03 – Sez. 5 Buriano – P.R.G. vigente – scala 1:2.000
- 04 I° - Stato di attuazione del P.R.G. – scala 1:10.000
- 04 II° - Stato di attuazione del P.R.G. – scala 1:10.000
- 04 III° - Stato di attuazione del P.R.G. – scala 1:10.000
- 04 IV° - Stato di attuazione del P.R.G. – scala 1:10.000
- 04 – Sez. 1 Castiglione della Pescaia - Stato di attuazione del P.R.G. – scala 1:5.000
- 04 – Sez. 2 Punta Ala - Stato di attuazione del P.R.G. – scala 1:5.000
- 04 – Sez. 3 Tirli - Stato di attuazione del P.R.G. – scala 1:2.000
- 04 – Sez. 4 Vetulonia - Stato di attuazione del P.R.G. – scala 1:2.000
- 04 – Sez. 5 Buriano - Stato di attuazione del P.R.G. – scala 1:2.000
- 05 – P.R.G. Comuni limitrofi – scala 1:25.000
- 06 – Usi civici e proprietà comunali – scala 1:25.000
- I° – Vincoli paesaggistici ed emergenze ambientali da tutelare di cui al D.Lgs. 42/04 art. 136 e S.I.C., S.I.R., Z.P.S. e A.R.P.A. - scala 1:10.000
- 07A II° – Vincoli paesaggistici ed emergenze ambientali da tutelare di cui al D.Lgs. 42/04 art. 136 e S.I.C., S.I.R., Z.P.S. e A.R.P.A. - scala 1:10.000



- 07A III° – Vincoli paesaggistici ed emergenze ambientali da tutelare di cui al D.Lgs. 42/04 art. 136 e S.I.C., S.I.R., Z.P.S. e A.R.P.A. - scala 1:10.000
- 07A IV° – Vincoli paesaggistici ed emergenze ambientali da tutelare di cui al D.Lgs. 42/04 art. 136 e S.I.C., S.I.R., Z.P.S. e A.R.P.A. - scala 1:10.000
- 07B I° – Vincoli paesaggistici ed emergenze ambientali da tutelare di cui al D.Lgs. 42/04 art. 142 - scala 1:10.000
- 07B II° – Vincoli paesaggistici ed emergenze ambientali da tutelare di cui al D.Lgs. 42/04 art. 142 scala 1:10.000
- 07B III° – Vincoli paesaggistici ed emergenze ambientali da tutelare di cui al D.Lgs. 42/04 art. 142 scala 1:10.000
- 07B IV° – Vincoli paesaggistici ed emergenze ambientali da tutelare di cui al D.Lgs. 42/04 art. 142 scala 1:10.000
- 07C I° – Vincoli storico archeologici di cui al D.Lgs. 42/04 art. 10 lett. M ed ambiti da tutelare - scala 1:10.000
- 07C II° – Vincoli storico archeologici di cui al D.Lgs. 42/04 art. 10 lett. M ed ambiti da tutelare - scala 1:10.000
- 07C III° – Vincoli storico archeologici di cui al D.Lgs. 42/04 art. 10 lett. M ed ambiti da tutelare - scala 1:10.000
- 07C IV° – Vincoli storico archeologici di cui al D.Lgs. 42/04 art. 10 lett. M ed ambiti da tutelare - scala 1:10.000
- 07D I° – Vincoli e tutele idrauliche - scala 1:10.000
- 07D II° – Vincoli e tutele idrauliche - scala 1:10.000
- 07D III° – Vincoli e tutele idrauliche - scala 1:10.000
- 07D IV° – Vincoli e tutele idrauliche - scala 1:10.000
- 07E I° – Vincoli e servitù urbanistiche - scala 1:10.000
- 07E II° – Vincoli e servitù urbanistiche - scala 1:10.000
- 07E III° – Vincoli e servitù urbanistiche - scala 1:10.000
- 07E IV° – Vincoli e servitù urbanistiche - scala 1:10.000
- 08 – Viabilità territoriale - scala 1:50.000
- 09 I° – Viabilità comunale - scala 1:10.000
- 09 II° – Viabilità comunale - scala 1:10.000
- 09 III° – Viabilità comunale - scala 1:10.000
- 09 IV° – Viabilità comunale - scala 1:10.000
- 10 I° – Infrastrutture a rete, puntuali e ubicazione dei cassonetti - scala 1:10.000
- 10 II° – Infrastrutture a rete, puntuali e ubicazione dei cassonetti - scala 1:10.000
- 10 III° – Infrastrutture a rete, puntuali e ubicazione dei cassonetti - scala 1:10.000
- 10 IV° – Infrastrutture a rete, puntuali e ubicazione dei cassonetti - scala 1:10.000
- 11 I° – Dune e formazioni marine - scala 1:10.000
- 11 II° – Dune e formazioni marine - scala 1:10.000
- 12 I° – Uso del suolo - scala 1:10.000
- 12 II° – Uso del suolo - scala 1:10.000
- 12 III° – Uso del suolo - scala 1:10.000
- 12 IV° – Uso del suolo - scala 1:10.000
- 12 – Sez. 1 Castigione della Pescaia – Uso del suolo - scala 1:5.000

- 12 – Sez. 2 Punta Ala – Uso del suolo - scala 1:5.000
- 12 – Sez. 3 Tirli, Vetulonia, Buriano – Uso del suolo - scala 1:2.000
- 13 – Risorse produttive agricole - scala 1:25.000
- 14 – Classificazione economico agraria - scala 1:25.000
- 15 – Zone a prevalente ed esclusiva funzione agricola - scala 1:25.000

ALLEGATI

“Allegato 1G : Indagine geologica”

- 1° , 1b, 1c, 1d Carta delle pendenze (scala 1:10000)
- 2° , 2b, 2c, 2d Carta _deologico_ia (scala 1:10000)
- 3° , 3b, 3c, 3d Carta geologica (scala 1:10000)
- 4° , 4b, 4c, 4d Carta idrogeologica (scala 1:10000)
- 5° , 5b, 5c, 5d Carta litotecnica (scala 1:10000)
- 6° , 6b, 6c, 6d Carta delle risorse idriche e della vulnerabilità (scala 1:10000)
- 7° , 7b, 7c, 7d Carta del rischio idraulico (scala 1:10000)
- 8° , 8b, 8c, 8d Carta della pericolosità idraulica- aggiornata con le verifiche del Prof. Ing. _deologi (scala 1:10000)
- 9° , 9b, 9c, 9d Carta della pericolosità geologica (scala 1:10000)
- 2 Carta della pericolosità geologica dei centri abitati (scala 1:2000 e 1:5000)

“Allegato 1I : Studio idrologico”

- Tav.1 Bacini idrografici (scala 1:25000)
- Tav.2 PAI Bacino Regionale Ombrone, PAI Bacino Toscana Costa (scala 1:25000)
- Tav.3 Curve Number (scala 1:25000)
- Tav.4 Ubicazione delle criticità (scala 1:5000 e scala 1:10000)
- Tav.5 Profilo longitudinale Fiume Bruna (stato attuale e modificato)
- Tav.6 Report fotografico
- Tav.7 Planimetrie casse di espansione Fiume Bruna e Torrente Sovata (scala 1:10000)
- Tav. 1R Zone di probabile esondazione (scala 1:30000)

“Allegato 1° : Studio agronomico”

- Tav.1 Uso del suolo extraurbano (scala 1:25000)
- Tav.2 Contesti produttivi agricoli (scala 1:25000)
- Tav.3 Classificazione economico agraria (scala 1:25000)
- Tav.4 Zone ad esclusiva funzione agricola (scala 1:25000)

“Allegato 1C : Studio della costa”

- Tav.1 Analisi dell’evoluzione del litorale Sud del Comune di Castiglione della Pescaia (scala 1:5000)
- Tav.2 Previsione dell’evoluzione del litorale Sud del Comune di Castiglione della Pescaia (scala 1:5000)
- Tav.3 Analisi dell’evoluzione del litorale Nord del Comune di Castiglione della Pescaia (scala 1:5000)
- 1C.2 Studio sugli arenili - arch. Valdrighi approvato con D.C.C. n. 38/03

“Allegato 1S: Studio sull’evoluzione storica del territorio di Castiglione”

- Tav. 1 (I, II, III, IV) Studio sul sistema insediativo locale ed individuazione e classificazione delle emergenze storiche ed archeologiche presenti sul territorio comunale (scala 1:10.000)



Tav. 1B Aree soggette a particolare interesse storico e archeologico (scala 1:25.000)

Tav. 2 Studio delle emergenze paesaggistiche ed ambientale presenti sul territorio comunale (scala 1:25.000)

“Allegato 2: Studi propedeutici alla redazione del regolamento urbanistico”

T 01 Tipologia edilizia (scala 1:5.000)

T 02 Numero dei piani (scala 1:5.000)

T 03 Valori storici architettonici e ambientali (scala 1:5.000)

T 04 Tipologia urbana

T05 Le funzioni nei centri urbani

T06 I servizi (scuole, cimiteri, ...) e la distribuzione delle seconde case (scala 1:10.000)

“Allegato A: Piano comunale di classificazione acustica”

Regolamento Urbanistico:

1. QUADRO CONOSCITIVO

- Tav. 1a/1b/ – Punta Ala - Carta dell’uso del suolo e delle funzioni urbane;
- Tav. 1c/1d – Rocchette – Carta dell’uso del suolo e delle funzioni urbane
- Tav. 1f/1e/1f/1g – Castigione – Carta dell’uso del suolo e delle funzioni urbane;
- Tav. 1/h – centro storico di Castigione, nuclei di Tirli, Buriano e Vetulonia – Carta dell’uso del suolo e delle funzioni urbane;
- Tav. 2a/2b/2c – Punta Ala – Valori storico, architettonici, documentari;
- Tav. 2d/2e/ – Castigione – Valori storico, architettonici, documentari;
- Tav. 2f – centro storico di Castigione, nuclei di Tirli, Buriano e Vetulonia – Valori storico, architettonici, documentari;
- Tav. 3a/3b – Punta Ala – Cronotipologia dei fabbricati;
- Tav. 3c/3d – Castigione – Cronotipologia dei fabbricati;
- Tav. 3e – centro storico di Castigione, nuclei di Tirli, Buriano e Vetulonia – Cronotipologia dei fabbricati;
- Tav. 4a - Punta Ala – Tipologia urbana;
- Tav. 4b – Castigione della Pescaia – Tipologia urbana;
- Tav. 5a - Punta Ala – Caratteri tipo morfologici degli ambiti urbani;
- Tav. 5b – Castigione della Pescaia – Caratteri tipo morfologici degli ambiti urbani;
- Tav. 6a - Punta Ala – Sintesi della carta dell’uso del suolo;
- Tav 6b – Castigione della Pescaia – Sintesi della carta dell’uso del suolo

QUADRO GEOLOGICO

- Tavola 1a, 1b, 1c, 1d – Carta della pericolosità idraulica – scala 1:10.000
- Tavola 2a, 2b, 2c, 2d - Carta della pericolosità geomorfologica – scala 1:10.000

5.1.2 – GLI ULTERIORI APPROFONDIMENTI DELLE CONOSCENZE

Le novità introdotte dalla L.R.65/2014 e dal PIT/PPR richiedono un processo di pianificazione in cui si deve coniugare sviluppo, sostenibilità ed efficienza: obiettivi raggiungibili solamente attraverso



adeguate attività di conoscenza e di interpretazione, che assumono, pertanto, un ruolo chiave per comprendere i fenomeni socio-economici e le dinamiche territoriali e ambientali connesse.

QUADRO CONOSCITIVO

Il quadro conoscitivo è inteso come un sistema complesso di conoscenze idoneo a individuare, valorizzare e recuperare le identità locali, integrandosi a tal fine con quello del P.I.T. e del P.T.C.; costituisce, inoltre, fondamento e giustificazione degli orientamenti progettuali del P.S. e del P.O. e condiziona, a sua volta, scelte di governo sostenibili. Conoscenze e pianificazione sono poste, così, in una costante relazione biunivoca.

L'acquisizione di ulteriori e specifici approfondimenti caratterizzerà l'intero processo di formazione del Piano Strutturale e del contestuale Piano Operativo, per cui partendo dagli studi a oggi disponibili (sinteticamente descritti in precedenza), si imporrà per il Comune di Castiglione della Pescaia, da un lato, un aggiornamento della conoscenza già disponibile ormai datata con l'implementazione di:

- I movimenti demografici e le analisi sociali ed economiche sulla popolazione desunti dal censimento generale del 2011 e dai dati disponibili presso gli uffici comunali competenti;
- La ricognizione delle aree soggette a vincolo paesaggistico in conformazione ai contenuti del PIT/PPR (si veda a tale proposito il paragrafo 6.2 del presente documento);
- Le variazioni sulla struttura fondiaria intercorse dal 2014 con la segnalazione della divisione e degli accorpamenti delle aziende agricole;
- L'aggiornamento dell'uso del suolo;
- L'aggiornamento delle indagini idrauliche in rapporto ai contenuti del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (P.G.R.A.), approvato dal Comitato Istituzionale Integrato dell'Autorità di Bacino con Deliberazione n. 235 del 3.03.2016; In luce anche alle nuove Disposizioni della LR n. 41 del 24/08/2018 in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua emanate in attuazione del decreto legislativo 23 Febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni) con modifiche alla L.R. 80/2015 e alla L.R. 65/2014. In tal senso il Comune di Castiglione della Pescaia, tra il 2019 e il 2020, nelle prime fasi del precedente Avvio del Procedimento per la formazione del solo Piano Strutturale, ha prodotto, tramite il "bando battenti", la redazione dello "Studio idraulico per l'implementazione delle mappe di pericolosità e rischio di alluvione nel territorio comunale di Castiglione della Pescaia – Bacini idrografici del Fiume Bruna e dei suoi affluenti, Torrente Molletta e suoi affluenti, zona di Rocchette-Roccamare". Studio che ha ricevuto valutazione positiva, nota prot. 113151 del 15/03/2021, dal Settore Assetto Idrogeologico – Direzione Difesa del suolo e Protezione Civile – Genio Civile Toscana Sud. Studio che sarà ripreso revisionato, implementato per le parti mancanti, ed eventualmente aggiornato alla luce di nuove possibili risultanze rispetto alle caratteristiche fisico-ambientali del territorio comunale;
- L'aggiornamento delle indagini geologiche secondo gli aggiornamenti approvati con il D.P.G.R. n. 5/R/2020 contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche.

dall'altro, la definizione di un quadro conoscitivo in linea con:

- i contenuti stabiliti dalla LR 65/2014;



- il PIT/PPR, Abachi delle Invarianti con relativa cartografia e, più nello specifico la Scheda d'ambito n.18 "Maremma Grossetana";
- gli elaborati costitutivi del PTCP, quali Tavole e Schede.

IL PATRIMONIO TERRITORIALE E LE SUE QUATTRO INVARIANTI

In particolare tutti gli elementi afferenti al quadro conoscitivo saranno trattati in modo sinergico ed integrato e andranno a definire i **gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale: le componenti idrogeomorfologiche, ecologiche, insediative e rurali.**

Le quattro invarianti strutturali attraverso la loro rappresentazione morfotipologica, raffigurazione che mette in evidenza i caratteri formali dei luoghi sia nella loro individualità che nel loro ripetersi in più contesti e nel tempo, **individuano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità del patrimonio territoriale comunale di Castiglione della Pescaia.**

Un processo cognitivo dettagliato che porterà alla definizione di questo "patrimonio", raffigurato secondo l'art. 6 della disciplina del PIT dall'insieme degli elementi e dei sistemi ambientali, urbani, rurali, infrastrutturali e paesaggistici, formati mediante processi di lunga durata fra insediamento umano e ambiente, che contribuiscono nella loro permanenza storica a formarne l'identità territoriale, sia da un punto di vista materiale che da un punto di vista percettivo e culturale. Un "bene comune" cui devono essere assicurate le condizioni di riproduzione, la sostenibilità delle trasformazioni e la durevolezza per le generazioni future.

5.2 – LO STATUTO: CONFORMAZIONE AL PIT/PPR

Come già descritto in precedenza il Piano Strutturale vigente ha avuto la sua genesi amministrativa con la L.R. n. 5/1995 e la L.R. n. 1/2005. L'aggiornamento ai contenuti della nuova legge regionale sul governo del territorio e la conformazione al PIT/PPR costituiscono la cornice di riferimento per le fasi di formazione della variante generale al Piano Strutturale. Il PS vigente, fin dall'avvio della sua formazione è stato incardinato su un vasto ed approfondito quadro conoscitivo comprendente lo studio e la ricognizione puntuale del territorio dal punto di vista degli aspetti ambientali, paesaggistici, geologico-idraulici, socio-economici, infrastrutturali, energetici e della mobilità. Ciò ha reso possibile la formazione di uno statuto del territorio già all'epoca improntato alla tutela e alla valorizzazione delle risorse, ambientali, storiche e paesaggistiche, nonché alla definizione di un confine netto tra quelli che sono gli spazi soggetti alle trasformazioni urbanistiche ed il territorio rurale da conservare e potenziare come tale.

Per quanto evidenziato la sua conformazione al PIT/PPR con il recepimento delle disposizioni della L.R. n. 65/2014, così come il suo allineamento al PTC della Provincia di Grosseto, possono ritenersi nella sostanza ulteriori step evolutivi del percorso intrapreso fin dai primi anni 2000 dal Comune di Castiglione della Pescaia per la definizione delle proprie scelte statutarie e strategiche di pianificazione territoriale.

Ai fini conformativi tutto l'impalcato legislativo regionale ruota attorno al concetto di "patrimonio territoriale" correlato a quello di "invariante strutturale".

Il **patrimonio territoriale** è inteso come l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le

generazioni presenti e future. Un “**bene**” socialmente prodotto e riprodotto nel tempo lungo della storia cui devono essere assicurate le condizioni di riproduzione, la sostenibilità degli usi e la durevolezza.

Le **invarianti strutturali** rappresentano, invece i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie e qualificative del patrimonio territoriale. Dove caratteri, principi e regole riguardano:

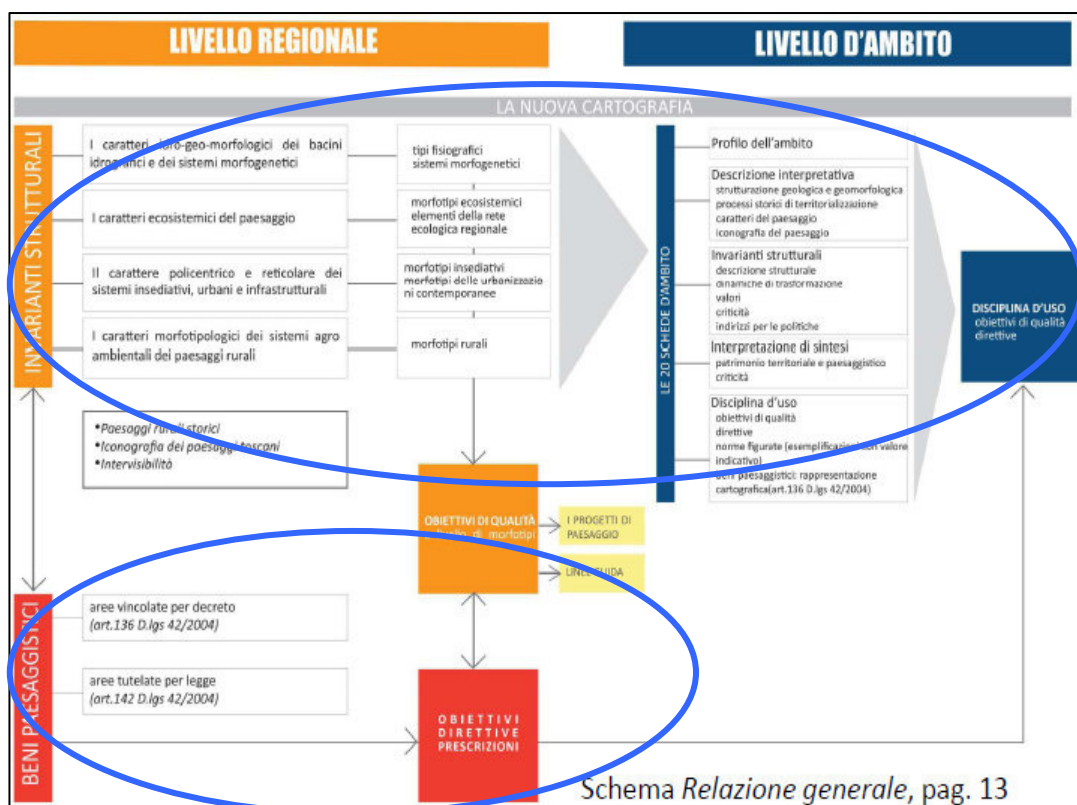
- gli aspetti morfotipologici e paesaggistici del patrimonio territoriale;
- le relazioni tra gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale;
- le regole generative, di utilizzazione, di manutenzione e di trasformazione del patrimonio territoriale che ne assicurano la persistenza

Alle quattro invarianti si aggiunge poi il “**patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici**”.

Un’architettura quella del PIT/PPR congegnata, attraverso un approccio morfotipologico e storico-strutturale al paesaggio, come un percorso di indagine e costruzione di senso multidisciplinare che si articola su due livelli:

- quello regionale, suddiviso a sua volta tra invarianti strutturali e beni paesaggistici,
- quello d’ambito,

con una doppia matrice normativa l’una relativa agli ambiti in cui si articola l’intero territorio regionale, l’altra rivolta alla disciplina dei beni (immobili ed aree di notevole interesse pubblico, art.136 D.lgs. 42/2004, aree tutelate per legge art.142/2004).



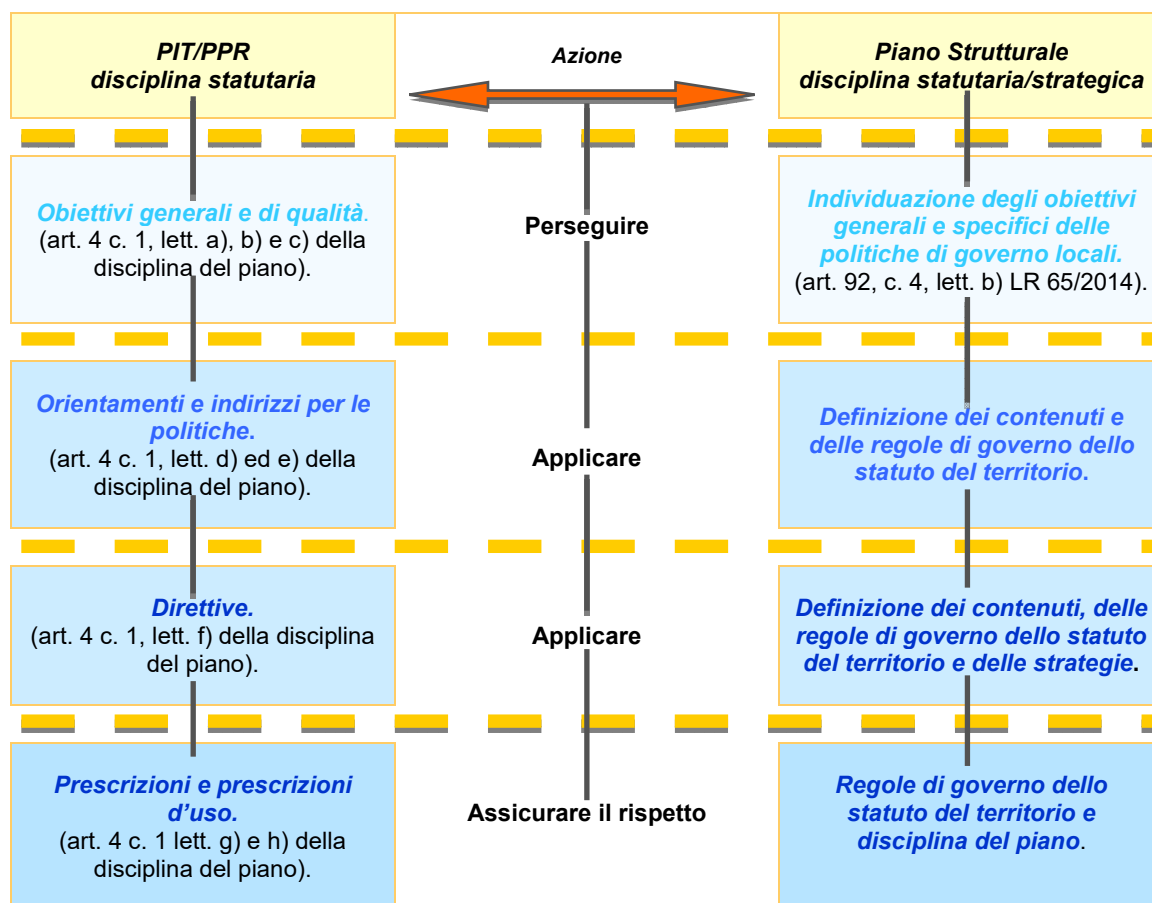
Schema Relazione generale, pag. 13

A livello comunale la descrizione, l'interpretazione e la rappresentazione delle componenti patrimoniali del territorio e le loro regole di trasformazione, oltre all'esplicitazione dei metodi ed i criteri per la conservazione/valorizzazione delle identità territoriali, avverrà con la redazione dello Statuto della variante generale al Piano Strutturale (art.6 LR 65/2014)

Il Comune di Castiglione della Pescaia è ricompreso nell'**ambito 18 della Maremma Grossetana** e, ai sensi dell'articolo 20 della disciplina dello strumento regionale, per conformarsi alla disciplina statutaria del piano, dovrà perseguirne gli obiettivi, applicandone gli indirizzi e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso.

Ancora una volta è lo stesso dispositivo del piano regionale a dettare la metodologia di conformazione statutaria del Piano Strutturale al PIT/PPR, secondo una gerarchia di relazioni tra la disciplina regionale e quella comunale, che definisce i criteri concettuali, i modi operativi e le attività di aggiornamento della componente statutaria del PS ed è sinteticamente rappresentata nella allegata tabella:









CONFORMAZIONE DEGLI ATTI DI GOVERNO AL PIT



La correlazione tra le disposizioni dello strumento regionale (obiettivi generali, obiettivi di qualità, obiettivi specifici, direttive, orientamenti, indirizzi per le politiche, prescrizioni, nonché, con riferimento ai beni paesaggistici di cui all'art. 134 del Codice del Paesaggio, specifici prescrizioni d'uso) e l'attività di

conformazione del Piano Strutturale consente di definire il processo di formazione dello **Statuto comunale** che risulta essenziale e propedeutico alla elaborazione successiva del progetto del PS e del primo Piano Operativo.

In tal senso l'organizzazione delle attività secondo lo schema riportato di seguito permetterà una costante verifica sulla qualità e sulla efficacia del lavoro svolto.

Caratteri delle disposizioni del PIT/PPR (art. 4 c.1 della disciplina del piano)		Attività per la definizione dei contenuti del Piano Strutturale del Comune di Castigione della Pescaia
Obiettivi generali, lettera a) <i>Vedere Disciplina del Piano, capo II, disciplina delle invariati,</i>		<ul style="list-style-type: none"> Definizione dei caratteri delle invariati alla scala comunale. Individuazione delle forme di tutela e valorizzazione delle stesse.
Obiettivi di qualità, lettera b) <i>Vedere Schede d'Ambito</i>		<ul style="list-style-type: none"> Riferimento per l'articolazione delle norme d'ambito del PIT/PPR alla scala comunale. Garanzia di qualità paesaggistica delle trasformazioni ammesse.
Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, lettera c) <i>Vedere Abaco invariante III</i>		<ul style="list-style-type: none"> Integrazione delle regole statutarie relativamente all'organizzazione e al "carattere policentrico del sistema insediativo, urbano e infrastrutturale" per la qualificazione dei tessuti urbani, con particolare riferimento alla tutela dei centri antichi e alla riqualificazione degli insediamenti recenti ed il disegno dei loro margini.
Orientamenti, lettera c) <i>Vedere Schede d'Ambito (norme figurate)</i>		<ul style="list-style-type: none"> Esemplificazioni non vincolanti per l'attuazione delle direttive contenute nella scheda d'ambito della Maremma Grossetana.
Indirizzi per le politiche, lettera e) <i>Vedere Schede d'Ambito</i>		<ul style="list-style-type: none"> Riferimento per l'elaborazione delle politiche di settore (ad es. la mobilità ed i trasporti, la vitalità e la competitività delle attività commerciali ...)
Direttive, lettera f) <i>Vedere Disciplina del Piano, Disciplina dei beni paesaggistici, Schede d'Ambito</i>		<ul style="list-style-type: none"> Articolazione delle norme d'ambito del PIT/PPR alla scala comunale. Definizione delle conseguenti regole di governo dello statuto del territorio e delle trasformazioni ammesse.
Prescrizioni, lettera g)		<ul style="list-style-type: none"> Definizione della disciplina e delle regole da rispettare per il progetto strategico del piano su tutto il territorio comunale.
Prescrizioni d'uso, lettera h) <i>Vedere elaborato 8B Disciplina dei beni paesaggistici</i>		<ul style="list-style-type: none"> Definizione della disciplina e regole specifiche sul regime giuridico e sulle aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del Codice del paesaggio.



Sotto il profilo più eminentemente operativo l'attività di conformazione del Piano Strutturale del Comune di Castiglione della Pescaia al PIT/PPR si dividerà tra operazioni tecniche relative all'aggiornamento della componente statutaria a livello d'Ambito e quelle relative ai beni paesaggistici.

5.2.1 – LA COMPONENTE STATUTARIA DEL PS A LIVELLO D'AMBITO

A livello d'Ambito verranno eseguite le seguenti operazioni:

- **la ricognizione delle invarianti strutturali** individuate dal vigente Piano Strutturale e la loro eventuale integrazione e/o riorganizzazione alla luce dei contenuti del PIT/PPR (Il riferimento essenziale è costituito dalle invarianti strutturali di livello regionale: Invariante I - "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici"; Invariante II - "I caratteri ecosistemici del paesaggio"; Invariante III - "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali"; Invariante IV - "I caratteri morfotopologici dei paesaggi rurali");
- **la ricognizione delle direttive presenti nella disciplina generale del PIT/PPR** con la declinazione e specificazione di quelle riferibili al territorio di Castiglione della Pescaia;
- **la ricognizione delle direttive contenute nella scheda di Ambito di paesaggio n. 18 Maremma Grossetana** del PIT/PPR con la declinazione e specificazione di quelle riferibili al territorio di Castiglione della Pescaia;
- **la verifica delle strategie di sviluppo sostenibile** definite dal vigente Piano Strutturale per i sistemi territoriali, i sub sistemi e le singole UTOE vigenti, e correzione delle eventuali previsioni incoerenti o contrastanti con le direttive e le prescrizioni del PIT/PPR.

5.2.2 – LA COMPONENTE STATUTARIA DEL PS A LIVELLO DI BENI PAESAGGISTICI

A livello di Beni paesaggistici verranno eseguite le seguenti operazioni:

- **la ricognizione** relative ai **beni paesaggistici** soggetti a vincolo, comportante:
 - a) il recepimento delle perimetrazioni del PIT/PPR relative alle porzioni di territorio soggette a vincolo per effetto degli otto Decreti Ministeriali: il primo del 27/03/1958, il secondo del 10/04/1958, il terzo del 29/04/1959, il quarto del 03/07/1962, il quinto del 09/04/1963, il sesto ed il settimo del 01/07/1967 e l'ottavo del 26/02/1970;
 - b) la verifica rispetto alle "definizioni e criteri" circa l'individuazione degli elementi generatori del bene vincolato e la "metodologia di acquisizione", relativa alla delimitazione e rappresentazione delle aree di vincolo, riportati nell' Elaborato 7B "Ricognizione e delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice" delle porzioni del territorio castiglioneese soggette a tutela paesaggistica ex lege (fascia limitrofa ai territori costieri fasce circostanti ai fiumi, torrenti, corsi d'acqua e laghi, parchi e riserve, aree boscate, zone gravate da usi civici, zone umide, zone di interesse archeologico).
- **l'identificazione cartografica degli elementi e dei riferimenti territoriali paesaggisticamente rilevanti**, in recepimento delle direttive riferite ai beni paesaggistici comportanti adempimenti di natura cartografica;
- **la ricognizione delle direttive contenute nella Sezione 4 delle due schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico presenti** sul territorio comunale (vincoli paesaggistici di cui ai Decreti Ministeriali 20/04/1977 e 07/02/1977) e loro recepimento nella normativa del Piano Strutturale;

- **la ricognizione delle direttive riferite alle aree paesaggisticamente tutelate ex legge** ricadenti nel territorio comunale (zone di interesse archeologico; aree boscate; fasce circostanti ai fiumi, torrenti, corsi d'acqua e laghi) e loro espresso recepimento nella normativa del Piano Strutturale;
- **la eventuale individuazione e disciplina delle porzioni di aree vincolate ai fini paesaggistici da ritenersi gravemente compromesse e degradate** (ex art. 143, comma 4, del Codice dei beni culturali e del paesaggio);

5.2.3 – I PRIMI STEP DI VERIFICA DEI BENI PAESAGGISTICI

Al fine di verificare il quadro vincolistico sarà, cui soggetto, relativamente al PIT/PPR, il nuovo Piano Strutturale, sono state eseguite le seguenti fasi di lavoro:

- verifica, sugli elaborati cartografici del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, di quali beni paesaggistici sono presenti nel territorio del Comune di Castiglione della Pescaia;
- estratto della disciplina relativa alle invariantsi strutturali;
- estratto dalla Disciplina d'uso dell'ambito *Maremma Grossetana* degli obiettivi e delle direttive correlate che interessano il territorio di Castiglione della Pescaia.

L'analisi ha portato a evidenziare come, oltre alle prescrizioni generali per i beni vincolati *ope legis*, contenuti nella Disciplina dell'Elaborato 8B, per il territorio comunale di Castiglione della Pescaia siano efficaci anche le prescrizioni contenute nella Scheda dei Sistemi costieri n.7 "Golfo e promontori di Punta Ala e Puntone" e n. 8 "Litorale sabbioso dell'Ombrone" (tutela ai sensi dell'art.142. c.1, lett.a, del Codice dei Beni culturali) e le disposizioni specifiche dell'Elaborato *Schede - Sezione 4 Elementi identificativi, Direttive e prescrizioni* relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico (esito di perfezionamento svoltosi nell'ambito dei Tavoli tecnici organizzati dalla Regione Toscana con le Soprintendenze territorialmente competenti e con il coordinamento della Direzione Regionale del MiBACT), Vincoli per Decreto in cui ricade la costa del Comune di Castiglione della Pescaia (D.M. 27/03/1958 – G.U. n.105 del 1958, D.M. 10/04/1958 – G.U. n.109 del 1958, D.M. 29/04/1959 - G.U. n.107 1959, D.M. 03/07/1962 – G.U. n.187 del 1962, D.M. 09/04/1963 - G.U. n.126 del 1963a, D.M. 01/07/1967 - G.U. n.183 del 1967_a, D.M. 01/07/1967 - G.U. n.184 del 1967, D.M. 26/02/1970 - G.U. n.77 del 1970).

Sulla vincolistica già inserita nel vigente Piano Strutturale è stata effettuata una ricognizione d'ufficio e raffrontata con quella inserita nel PS del 2010 contestualizzando i vincoli al territorio comunale con le seguenti precisazioni:

- il confronto tra i dati, essendo andati perduti i files relativi al PS vigente, è stato operato georeferenziando le tavole relative ai vincoli di quest'ultimo, in modo da rendere possibile la rappresentazione cartografica della loro sovrapposizione;
- i vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 nel PS vigente erano suddivisi in due rappresentazioni cartografiche, una per i beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'art.136 ed una per quelli soggetti a tutela ai sensi dell'art.142. Tale distinzione, per ovvi motivi, è stata mantenuta (Tavv. 2, 4 e 6 per l'art. 136 e Tavv. 3, 5 e 7 per l'art. 142) nella ricognizione effettuata. In entrambi i casi gli elaborati prodotti sono stati organizzati secondo tre steps:
 1. "Ricognizione PIT/PPR", nella quale è riportata la vincolistica aggiornata del PIT/PPR ((Tav. 2 per l'art. 136 e Tav.3 per l'art. 142);



2. *“Ricognizione Vincoli PSC”*, nella quale sono riportati beni paesaggistici vincolati così come contenuti negli elaborati grafici del vigente PS (Tav. 4 per l’art. 136 e Tav.5 per l’art. 142);
3. *“Vincoli Oggetto di Conformazione – Raffronto PIT/PPR – PSC”*, nella quale si è operato un confronto fra i vincoli presenti nei due piani (Tav. 6 per l’art. 136 e Tav.7 per l’art. 142).

Quale esito di tale ricognizione si riportano i vincoli che saranno oggetto di approfondimenti ai fini della **conformazione**, ai sensi dell’art. 21 della Disciplina del PIT/PPR.

- **Disciplina PIT/PPR Elaborato 8B - art. 142, c.1, lett. a** - *Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare*

Nel PIT/PPR la fascia di vincolo è determinata attraverso una operazione di *buffering*, che percorre tutto il tratto costiero, con profondità di 300 m dalla linea di battigia, così come definito nell’Elaborato 7B. Al punto 2.3 dello stesso documento, viene specificato che per la determinazione della “fascia di vincolo” sono stati ulteriormente adottati i seguenti criteri:

- *le superfici delle opere artificiali aggettanti rispetto alla linea fittizia sono comprese nell’area di vincolo;*
- *le isole minori, i faraglioni e gli scogli di estensione massima inferiore a 300 metri sono compresi per intero nell’area di vincolo.*

Nel vigente Piano Strutturale l’areale del vincolo - individuato con apposito segno grafico negli elaborati TAV. QC07B. “VINCOLI PAESAGGISTICI ED EMERGENZE AMBIENTALI DA TUTELARE DI CUI AL D.LGS. N°42/2004 ART.142.” - è stato determinato senza considerare le possibili esclusioni date dalle disposizioni di cui all’art. 142, co. 2, lett. a) del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., visto che il Comune di Castiglione della Pescaia al 1985 era dotato di Piano Regolatore Generale Vigente (approvazione avvenuta con D.C.R. n. 2394 del 19/03/1980).

Il nuovo PS recepirà la perimetrazione del PIT/PPR relativa territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri tutelati ai sensi dell’art. 142, c.1, lett. a) del d.lgs 42/2004, ma verificherà la possibilità di non applicazione, in quanto comune dotato di P.R.G. vigente, della disposizione di vincolo paesaggistico alle aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B.

- **Disciplina PIT/PPR Elaborato 8B - art. 142, c.1, lett. b** - *Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi*

Il PIT/PPR individua la fascia di rispetto di cinque laghi: i due laghi posti tra Poggio di Follona e Poggio Istrice, i due laghi posti presso P. Belvedere e C. Andreina e il lago retrostante la Fattoria Badiola, classificati nella TAV. ST02. “RISORSE PAESAGGISTICHE ED AMBIENTALI” del vigente PS solo come generiche risorse.

Il nuovo PS procederà alla verifica della possibilità che questi laghi siano, in realtà, invasi artificiali realizzati per funzioni connesse all’attività agricola ed in quanto tali esclusi dall’aree tutelate ai sensi del PIT/PPR medesimo in forza del punto 3.2 Definizioni e criteri dell’ Elaborato 7B “Ricognizione e delimitazione rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell’art. 142 del Codice”, che recita testualmente: “Ai fini della ricognizione dei laghi quali elementi generatori del vincolo, si intendono esclusi i laghi con lunghezza della linea di battigia inferiore a 500 m e gli invasi artificiali realizzati per finalità aziendali agricole”.

- **Disciplina PIT/PPR Elaborato 8B - art. 142, c.1, lett. c** - *I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.*

Nel vigente Piano Strutturale l'areale del vincolo è stato determinato senza considerare le possibili esclusioni date dalle disposizioni di cui all'art. 142, co. 2, lett. a) del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., visto che il Comune di Castiglione della Pescaia al 1985 era dotato di Piano Regolatore Generale Vigente (approvazione avvenuta con D.C.R. n. 2394 del 19/03/1980).

Il nuovo PS, ai fini della rappresentazione cartografica della fascia di vincolo, procederà, pertanto, secondo la "Metodologia di acquisizione" riportata al punto 4.4. dell'Elaborato 7B e sulla base delle indicazioni riportate nell'Abaco grafico tipologico (Allegato D) alla verifica rispetto ai fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua dei tratti oggetto di tutela paesaggistica compresi negli elenchi degli Elaborati E ed L allegati al PIT/PPR rispetto ai casi di esclusione, ai sensi del comma 3 dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004, riportati nell'elenco approvato con DCR 1986 n. 95 e delle possibili estromissioni di cui all'art. 142, co. 2, lett. a) del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. .

- **Disciplina PIT/PPR Elaborato 8B - art. 142, c. 1, lett. f** - *I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi*

Il PIT/PPR, così come il PS vigente, individua nel territorio di Castiglione della Pescaia, quale area di vincolo, la Riserva Naturale Regionale della "Diaccia Botrona". Il nuovo PS prende atto della documentazione a corredo del Piano PIT/PPR approvato.

- **Disciplina PIT/PPR Elaborato 8B - art.142, c.1, lett. g** - *I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.*

In questo caso la sovrapposizione del vincolo *ope legis* del PIT/PPR, effettuata con la fonte informatizzata Geoscopio, "Lett. g) I territori coperti da foreste e da boschi. Aggiornamento DCR 93/2018", ha evidenziato differenze, sia in eccesso che in difetto, nella rappresentazione aree boschive rispetto a quelle del PS vigente. Nelle fasi di stesura del nuovo PS, si provvederà, ai sensi del punto 8.4 "Metodologia di acquisizione" dell'Elaborato 7B ,a verificare tali differenze.

- **Disciplina PIT/PPR Elaborato 8B - art.142, c.1, lett. h** - *Le zone gravate da usi civici*

Il PIT/PPR individua Castiglione della Pescaia quale comune con presenza accertata di Usi Civici, i quali trovano nell'ASBUC di Tirli, ai sensi dell'art. 32, comma primo L.R.T. n. 27/2014, il loro soggetto gestore. Secondo lo "Statuto" dell'Amministrazione Separata dei Beni di Uso Civico di Tirli e del relativo "Regolamento per la Gestione" la consistenza di questi beni si suddivide in demanio civico collettivo e in diritti d'uso civico gravanti su proprietà private. In particolare quest'ultimi sono quelli risultanti dalla perizia demaniale del dr. Giuseppe Monaci adottata nel 1988 dalla Regione Toscana. Il nuovo PS, ai fini della determinazione e della rappresentazione cartografica dell'area di vincolo procederà alla puntuale identificazione delle zone gravate da usi civici, distinguendo il demanio civico dalle sole terre gravate, verificando la documentazione costituita dalle planimetrie allegata alla suddetta Istruttoria Demaniale Regionale conservata presso la struttura organizzativa della Giunta Regionale.

- **Disciplina PIT/PPR Elaborato 8B - art.142, c.1, lett. i** - *Le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448*

Il PIT/PPR, così come il PS vigente, individua nel territorio di Castiglione della Pescaia, quale area di vincolo, la zona del “Padule della Diaccia Botrona”. Il nuovo PS prende atto della documentazione a corredo del Piano PIT/PPR approvato.

- **Disciplina PIT/PPR Elaborato 8B - art.142. c.1, lett. m - Le zone di interesse archeologico** . Il nuovo PS prende atto della documentazione a corredo del Piano PIT/PPR approvato compresi i beni archeologici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004 con valenza paesaggistica. Le località indicate nel PS vigente come beni di interesse archeologico e non presenti nel PIT/PPR saranno oggetto di puntuale verifica ed eventualmente riportati in apposito elaborato grafico quali elementi di potenziale rischio archeologico.

5.2.4 – LA COMPONENTE STATUTARIA VS CONTENUTI PROGETTUALI DEL PS E PREVISIONI DEL PO

Come detto, l'avvenuto aggiornamento della componente statutaria del Piano Strutturale diviene il fondamento sul quale, poi, elaborare le strategie del progetto e le successive previsioni puntuali ed attuative del Piano Operativo.

PIT/PPR, disciplina statutaria	Requisito richiesto	Strumenti comunali
<ul style="list-style-type: none">• Obiettivi generali,• Obiettivi di qualità,• Obiettivi specifici,• Orientamenti,• Indirizzi per le politiche• Direttive	COERENZA	<ul style="list-style-type: none">• Contenuti statuari e progettuali del PS.• Previsioni urbanistiche del PO.
<ul style="list-style-type: none">• Prescrizioni• Prescrizioni d'uso	RISPETTO	<ul style="list-style-type: none">• Contenuti statuari e progettuali del PS.• Previsioni urbanistiche del PO.

L'approccio sin qui manifestato nella elaborazione dei criteri e dei metodi per la definizione delle strategie di conservazione e valorizzazione del paesaggio trova concreta definizione nell'allestimento di un impalcato di regole di governo del territorio semplice e rispondente ai seguenti principi base:

- La definizione di **regole statutarie** da applicare a tutto il territorio comunale attraverso la articolazione alla scala comunale delle invarianti del PIT/PPR per la tutela delle identità territoriali;
- La individuazione di **regole generative** tese a definire la formazione e la conservazione a lunga durata delle invarianti e del rapporto tra le attività umane e l'ambiente;
- La definizione di **regole di manutenzione e di trasformazione** tese a determinare le modalità di valorizzazione del territorio per la riproduzione del patrimonio e la creazione di valore aggiunto di tipo economico per la comunità locale;
- La puntualizzazione di specifici e limitati **vincoli**, da applicare alle aree oggetto di tutela e contenenti divieti e prescrizioni non eludibili;
- L'allestimento di un percorso di confronto con la comunità teso a definire il **carattere sociale e condiviso della produzione delle regole statutarie**, tale che la componente statutaria del piano venga riconosciuta come una sorta di atto costituzionale del territorio e non una imposizione normativa da subire.

Il processo di conformazione del Piano Strutturale al PIT/PPR avverrà con il costante rapporto con gli organi tecnici competenti della Regione Toscana e della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo così da condividere progressivamente lo stato di avanzamento dei lavori ed i contenuti dello stesso. **Tutto questo nell'intento di una più agevole**

organizzazione della “conferenza paesaggistica” che in virtù dell’articolo 31 della L.R. n. 65/2014 e dell’articolo 21 della disciplina del PIT/PPR diviene l’adempimento conclusivo per la convalida degli strumenti comunali in ordine alla conformazione al piano paesaggistico regionale.

5.3 – STATUTO: IDENTIFICAZIONE, PERIMETRAZIONE E DEFINIZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Il rapporto città-campagna è da sempre nel dibattito urbanistico una dinamica tra le più discusse perché implica di per sé la ricerca di soluzioni a tematiche complesse quali la sostenibilità del consumo del suolo dovuta all’espansione edilizia, la problematica delle periferie, l’uso compatibile o l’abbandono del centro storico consolidato, il rapporto e la percezione del paesaggio rurale contermini ai tessuti urbani.

Per la legislazione toscana con l’avvenuta approvazione della L.R.T. n. 65/2014 la definizione del territorio urbanizzato, oltre che una esigenza metodologica utile alla lettura dei caratteri statuari e strutturali e dell’organizzazione insediativa, è divenuta un obbligo normativo da attuare secondo i criteri dell’articolo 4, che prevedono un’identificazione del sistema insediativo organizzata su due livelli di lettura:

1. **L’analisi dei sistemi urbani esistenti**, composti dai “*centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di urbanizzazione primaria*” (comma 3 articolo 4 L.R. 65/2014);
2. **L’elaborazione delle “strategie di riqualificazione e di rigenerazione urbana** *ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani”* (comma 4 articolo 4 L.R. n. 65/2014).

Appare chiaro come per effetto delle norme regionali l’operazione di perimetrazione del territorio urbanizzato, al di fuori del quale non sono consentite “le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali”, legghi il concetto di “tutela del territorio” alla “definizione strategica del progetto di territorio”.

Ad un’esigenza utile alla salvaguardia dei caratteri statuari e strutturali dell’organizzazione insediativa, per il quale lo sviluppo dell’organismo urbano deve ricercarsi in ambiti già urbanizzati ed edificati e non riversarsi, attraverso espansioni edilizie eterogenee, nelle aree agricole e/o periurbane ad esso adiacenti, si coniuga la valenza progettuale del disposto dell’art. 4 della LR 65/2014, sottolineata dal comma 4, per la quale si deve tener conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana – e quindi dei piani e progetti orientati a questo fine - in contesti in cui alla perimetrazione è assegnato il ruolo di elemento ordinatore del disegno dei margini urbani.

Il territorio urbanizzato diviene, così, uno degli elementi statuari del Piano Strutturale, facenti parte del patrimonio territoriale ed in grado di concorrere alla caratterizzazione dei luoghi oltre ad assumere un peso non secondario sia per la composizione delle strategie della pianificazione urbanistica comunale che per la definizione delle previsioni puntuali delle trasformazioni territoriali.

Il processo di redazione contestuale del nuovo Piano Strutturale del primo Piano Operativo è, in tal senso, un’occasione ottimale per mettere a punto un’individuazione del territorio urbanizzato efficace nell’interpretare la sua funzione sia al livello generale/strategico, sia a livello operativo di dettaglio, in modo da poter contenere le eventuali future necessità di varianti di aggiustamento o di aggiornamento che potrebbero minare l’efficacia temporale e qualitativa delle scelte operate.

Non a caso nelle operazioni di definizione del territorio urbanizzato castiglione, concretizzatosi nella “Tav. 8 - Perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4, comma 3 della L.R. 65/2014 – Invariante III PIT/PPR” e nella “Tav.9 - Perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4, comma 4 della L.R. 65/2014 – Castiglione della Pescaia” allegate al presente documento, la lettura del sistema urbano, alla scala di Piano Operativo, è stata associata all'aggiornamento e alla definizione delle strategie relative allo sviluppo sostenibile, a livello di Piano Strutturale. Un confronto continuo, che già in questa fase di studio, ha consentito di delineare un perimetro in grado di rispondere sia ai connotati statutari e territoriali dell'insediamento che ad una elaborazione di scelte urbanistiche in grado di valorizzare gli organismi edilizi esistenti, contenere il consumo di suolo e promuovere azioni di riqualificazione dei margini insediativi.

Le previsioni di trasformazione che andranno a comporre il nuovo Piano Operativo saranno, perciò, quelle che oltre a rispondere agli orientamenti della programmazione comunale offriranno un contributo alla rigenerazione degli ambiti edificati di scarsa qualità e al completamento urbano.

Altri importanti riferimenti per riconoscere ed identificare ciò che può essere considerato, a tutti gli effetti, territorio urbanizzato sono stati l'Abaco delle invarianti strutturali (*Abachi dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee* pagg. 116-135) e l'Allegato 2 (*Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea*) del PIT/PPR. Un campionario delle crescite edilizie generatesi nella città contemporanea toscana dal 1954 in poi, tipizzate in precise configurazioni spaziali, l'uno, e dei metodi di ridefinizione dei loro margini urbani, l'altro, che hanno efficacemente concorso in questa prima stesura:

- all'individuazione dei tessuti urbanizzati che caratterizzano l'insediamento di Castiglione della Pescaia,
- alla demarcazione fisica e percettiva, oltre che funzionale, tra i tessuti urbani ed il territorio esterno ad essi,
- al compimento di un disegno urbano accurato e continuo,

e soprattutto a fornire elementi idonei per ragionare sulle possibilità di:

- determinare previsioni tese alla riqualificazione, anche organizzativa, dei tessuti edilizi,
- definire di un sistema ragionato di spazi pubblici,
- ragionare sulle possibilità di confermare, eliminare o aggiornare le previsioni allestite nel 2010,
- applicare i criteri della progettazione morfologica alla riqualificazione degli ambiti di frangia.

5.4 – LE STRATEGIE DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

Premessa.

Dal monitoraggio sullo stato di attuazione degli strumenti urbanistici del Comune di Castiglione della Pescaia emerge chiaramente come le strategie del Piano Strutturale vigente, che nei diversi settori affidavano al potenziamento delle strutture edilizie lo sviluppo del centro urbano e del suo territorio, siano rimaste parzialmente disattese

Questo non tanto per l'inefficacia o l'inadeguatezza delle politiche locali di governo del territorio, quanto per il manifestarsi della più grave crisi economica mondiale dal dopoguerra ad oggi, le cui ripercussioni, evidenti ad ogni livello, hanno vanificato l'agenda di governo locale fondata su presupposti che avevano

a riferimento altri scenari economici. Nel territorio castiglionesse l'ampia disponibilità di seconde case, la possibilità di investire, puntando sulle rendite realizzabili con un'azioni brevi, e la finanziarizzazione della casa, ossia il crescente utilizzo dell'ambiente edilizio come asset d'investimento e riserva di valore, hanno comportato, rispetto all'onda lunga della crisi, la tenuta, a livello residenziale, del mercato immobiliare.

Ad oggi la maggiore tutela garantita dalla LR 65/2014 e dal PIT/PPR rispetto alla nuova occupazione di suolo offre, attraverso la conformazione sia del PS che del PO, l'occasione di sviluppare differenti prospettive di sviluppo territoriale, ponendo l'Amministrazione Comunale di Castiglione della Pescaia di fronte alla necessità di diversificare e rendere sostenibili le strategie a questo correlate.

Il nuovo Piano Strutturale che il Comune si appresta ad elaborare contestualmente al primo Piano Operativo non modificherà, nei principi generali, le scelte strategiche fondamentali poste alla base dello strumento vigente che vedono Castiglione della Pescaia quale "polo di attrazione e sviluppo integrato per un'economia dell'accoglienza diffusa su tutto il territorio comunale", ma vuole offrire, attraverso un nuovo impulso al processo di pianificazione, l'opportunità di rendere più efficace il quadro strategico degli obiettivi di livello locale e di armonizzare il modello di governo messo a punto con le esigenze di trasformazione insediativa, di tutela e sviluppo del territorio e del paesaggio nel loro divenire.

5.4.1 – LE PROSPETTIVE DELLA CRESCITA

I nodi da affrontare nel difficile passaggio "dalla quantità alla qualificazione" sono quelli rappresentati da un tipo di sviluppo trainato dai consumi dei residenti e dal turismo e basato su:

- un modello occupazionale che vede il maggior numero di addetti, a parte il notevole numero di pubblici dipendenti, nel settore commerciale, dei servizi e nelle attività stagionali;
- un modello industriale "polverizzato" basato su piccole e piccolissime imprese;
- un mercato turistico poco strutturato, in mano soprattutto ad operatori spesso non specializzati;
- imprese agricole di tipo tradizionale.

Uno tipo di sviluppo che deve essere indirizzato verso le tre priorità di crescita che l'Unione Europea indica in "Europa 2030" riprese anche Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (Pnrr) e dal Piano Regionale di Sviluppo 2021-2025, quali:

crescita intelligente *intesa come "innovazione digitale del sistema produttivo"*, cioè indirizzare gli investimenti verso un'economia basata sulla conoscenza e sull'innovazione in modo che "l'utilizzo ottimale delle tecnologie" dell'informazione e della comunicazione "trasformi le idee innovative in nuovi prodotti e servizi".

crescita sostenibile *intesa come "modelli di consumo e produzione volti verso la transizione ecologica ed energetica"*, cioè raggiungere la gestione sostenibile e l'uso efficiente delle risorse naturali, dimezzare lo spreco alimentare pro capite a livello di vendita al dettaglio e di consumo, ridurre sostanzialmente la produzione di rifiuti attraverso la prevenzione, la riduzione, il riciclaggio, il riutilizzo e stili di vita in armonia con la natura. Andare, in definitiva, conformemente ai comportamenti individuali, verso un'economia "più efficiente e più verde" sotto il profilo delle risorse e dei processi produttivi, incentrata sull'impiego di energie rinnovabili, tecniche a bassa emissione di carbonio, impiego di materie prime secondarie (derivanti cioè da processi di recupero o riciclaggio), minimizzazione della quantità dei rifiuti di lavorazione. La "progressiva valorizzazione dei profili ambientali è suscettibile di rendere più competitive le imprese in grado di coglierne le potenzialità entro un quadro di sostenibilità economica".



crescita inclusiva *intesa come* “**crescita economica sostenuta, inclusiva e sostenibile, un'occupazione piena e produttiva e un lavoro dignitoso per tutti**” cioè verso “*un'economia ad un alto tasso di occupazione che favorisca la coesione sociale e territoriale*”. Crescita inclusiva significa investire nelle competenze delle persone, combattere la povertà e modernizzare i mercati del lavoro, i metodi di formazione e i sistemi di protezione sociale, per aiutare i cittadini a prepararsi ai cambiamenti ed a gestirli, “*evitando di lasciare indietro*” segmenti consistenti della comunità locale. La crescita inclusiva sottende un principio di equità, tendente all’ “*applicazione di pari opportunità per tutti i cittadini*”, alla “*parità fra i sessi*”, alla “*riduzione della varianza nella distribuzione dei redditi*”.

contrasto al calo demografico *intesa come* “**crescita attrattiva dell'area comunale castiglione**” cioè predisporre politiche territoriali, del welfare e dei servizi che incoraggino e permettano alle nuove generazioni la possibilità di realizzare le proprie scelte di vita senza rinviarle troppo nel tempo o rinunciarvi del tutto. La consapevolezza dei radicali cambiamenti connessi alle trasformazioni demografiche in atto sul territorio quali ad esempio l'invecchiamento della popolazione, l'evoluzione del ruolo della donna nella società e la crescita dell'immigrazione straniera corrisponde all'impegno nella realizzazione di politiche e strumenti “*per consentire ai cittadini di essere parte attiva nel mantenere il proprio territorio vitale e competitivo*”.

A sostegno di questa “*rigenerazione della propria economia*” l'Amministrazione Comunale intende sviluppare nel proprio ambito e sul territorio:

- le pari opportunità (garantire a tutti i cittadini dell'area i medesimi diritti di accesso ai servizi);
- l'efficienza e il contenimento dei costi (conseguire economie di scala attraverso l'uso integrato dei fattori di produzione);
- la qualità dei servizi (aumentare la specializzazione degli addetti per un miglior servizio al pubblico), l'elaborazione di politiche integrate unitarie, (impiegare al meglio le vocazioni e potenzialità delle varie parti del territorio);
- l'aumento del peso politico dell'area (elevare la forza contrattuale della zona rispetto ai livelli politici e amministrativi sovraordinati).

Essa, oltre a dar vita ad una squadra integrata di operatori pubblici specializzati, a disposizione dei cittadini, come strumento di governo dei servizi e delle funzioni che possono essere organizzati in forme più efficienti ed efficaci attraverso la condivisione stabile delle risorse, vuole porsi come guida e promotrice di un nuovo senso cooperativo tra gli agenti del nostro territorio per far sorgere, se possibile, reti di scuole, associazioni di imprese e di enti del terzo Settore, gruppi di acquisto solidale tra consumatori, reti tematiche di associazioni e molto altro, in modo da connotare il territorio comunale in senso “*intelligente*” e “*digitale*” integrando questo cambiamento con quello del *settore turistico*, industria che più si è trasformata per effetto della rivoluzione digitale. Un settore che, se *rinnovato in senso digitale, orientato verso nuovi mercati e destagionalizzato*, può rapidamente creare occupazione e sviluppo ed “*essere motore*” per il resto dell'economia castiglione.

Una rigenerazione non semplice visto che il comune di Castiglione della Pescaia si è sempre caratterizzato per un'offerta turistica balneare stagionalizzata ad integrare, prevalentemente come “*rendita*”, i redditi dei residenti, anche non ha mai perso i “*caratteri peculiari*” dell’ “*identità paesaggistica e territoriale*” conferitigli dalla sua storia, ed è proprio da questo connubio tra “*paesaggio*” e “*potenzialità turistiche*” che occorre ripartire per ridefinirne il ruolo.

Se si considera che il peso crescente del settore turistico nell'intera economia nazionale è accompagnato da una rapida evoluzione verso un sistema articolato in una *“pluralità di turismi”* meno limitati in termini di stagionalità, che nel caso di Castiglione della Pescaia sono collegati:

1. sia alla **Blue Economy del turismo costiero e marino**, cioè a quel complesso di attività non più legate alla sola balneazione:
 - dalla fruizione delle attrattive naturalistiche dell'ecosistema costiero attraverso passeggiate e/o escursioni lungo costa, alla riscoperta dei percorsi di attraversamento della pineta costiera e delle aree umide ad essa retrostanti con la possibilità di osservazione della flora e della fauna selvatica;
 - dalla pratica delle attività prevalentemente acquatiche, quali vela e sport, alla nautica da diporto, alla valorizzazione dell'ecosistema marino e dei siti sommersi con il turismo subacqueo fino all'ittiturismo, con il quale si possono accompagnare i professionisti del mare in una giornata di pesca per poi cucinare ciò che abbiamo pescato, sfruttando il singolare patrimonio culturale formato, in questo territorio, dal binomio pesca – gastronomia;
2. sia al **mondo rurale**, cioè a quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio extraurbano:
 - dalla fruizione delle attrattive naturalistiche mediante la riscoperta dei percorsi di attraversamento alla pratica del *“forest bathing”* con il quale assaporare l'odore della vegetazione, ascoltare i rumori delle foglie mosse dal vento o il canto degli uccelli tra gli alberi, recuperando così un contatto autentico con la natura;
 - dalla cura del benessere fisico alla riscoperta di un patrimonio culturale (dall'archeologia ai musei) non più sentito come “minore”;
 - dai percorsi enogastronomici allo slow food con l'incentivazione alla produzione biologica delle imprese agricole;
3. sia al quel **target di clienti** definito **“accessibile”** (anziani, persone con disabilità, bambini) alla ricerca non solo di luoghi accoglienti ma anche attrattivi dal punto di vista degli eventi culturali e soprattutto delle “opportunità” legate alle possibilità di:
 - poter disporre di maggior tempo libero,
 - di pensare alla propria autorealizzazione ed ai propri progetti di vita,
 - avere l'occasione per sfruttare al meglio le proprie potenzialità,
 - potersi dedicare con più energia alle proprie passioni, agli hobby, all'artigianato, alle letture, alla vita associativa,
 - di dare spazio ai valori “dimenticati” da quello della disponibilità a quello della relazione con gli altri.

Si comprende subito come Castiglione della Pescaia, grazie ad *“attrezzature e funzioni innovative inserite in ambiente urbano a forte connotazione storica”*, al suo immediato *“legame con un sistema di siti di interesse ambientale, storico-culturale ed archeologico”* unito ad un *“entroterra caratterizzato da attività agricolo-forestali e da emergenze ambientali integre e fruibili”*, sia un luogo in cui l'integrazione fra nuove tecnologie, blu economy, mondo agricolo, attrattori culturali/ambientali ed infrastrutture per l'accessibilità, la fruibilità e la mobilità interna non sia solo possibile, ma anche auspicabile.

“Mare, spiagge, hinterland e servizi come moduli interconnessi di un unico organismo sano ed efficiente” permetterebbero la creazione di un *“distretto integrato per un'offerta di eccellenza”* basato su:

- Sistema turistico marcatamente intersettoriale, a clientela globale e stagionalità lunga;
- Ricettività accessibile, specializzata e caratterizzata a misura delle diverse richieste;
- Stabilimenti polivalenti di alta qualità ad apertura annuale;

- Campeggi e villaggi turistici di alta qualità;
- Sistema di escursioni programmate a carattere tematico verso l'entroterra;
- Grande fruibilità del patrimonio storico – archeologico;

Un insieme che coinvolgerebbe l'intera filiera turistica, dai trasporti alle iniziative culturali, dall'albergo ai siti storico/ archeologici, dalle spiagge ai rilievi e sarebbe un'opportunità di crescita per tutti gli operatori dell'intero indotto, oltre ad avere ricadute anche in tutti gli altri settori.

Nel commercio e nei servizi si innescherebbe la *“formazione di una rete terziaria a misura d'uomo e radicata nel territorio”* con:

- Ampia gamma di attrezzature di rango;
- Ricca offerta di formazione culturale e professionale, con eccellenze nei settori di nicchia;
- Diffusione di servizi collettivi e strutture consorziali (p.e. “incubatori”) all'avanguardia;
- Start up per l'innovazione tecnologica.

Nell'industria e nell'artigianato si incentiverebbero la *“specializzazione”* e la *“caratterizzazione”*, mentre *“eccellenza e identità”* diverrebbero fattori fondamentali della tradizione e della qualità ambientale per un'agricoltura integrata e caratterizzata da:

- Sistema agricolo cooperativo a filiera corta, fondato sull'eccellenza;
- Sviluppo integrato del consumo in loco nelle diverse accezioni;
- Interconnessione con un sistema di ricerca e didattica ambientale di livello nazionale/internazionale;
- Impresa rurale come modello di sviluppo fondato sull'integrazione multifunzionale.

Tutto questo senza considerare il volano positivo derivante dalle opportunità offerte dalle tecnologie ICT per aumentare la prosperità locale e la competitività. Si può creare, infatti, un buon numero di posti di lavoro nelle professioni digitali attraverso una forte interazione con gli operatori dei settori economici tradizionali, offrendo competenze adeguate per affiancarli nel gestire la presenza online e su mobile, il posizionamento commerciale, la reputazione e le recensioni.

5.4.2 – LA VISIONE DEL FUTURO

SISTEMA URBANO:

Centri urbani concentrato in un'area relativamente più piccola: la *“rigenerazione urbana”* come regola per consumare meno suolo, aumentare l'efficienza degli spostamenti urbani e dei consumi domestici, in modo da avere centri urbani caratterizzati da contorni ben definiti e senza marginalità, mobilità sostenibile ed un'ottimale impronta ecologica.

Luoghi inconfondibili e ben curati: un paesaggio privo di interferenze, dove le presenze di maggior impatto sono ben inserite entro efficaci *“quinte paesaggistiche”*, con interventi per mitigare le funzioni diversificate e sovrapposte: waterfront caratteristico e funzionale, *“recuperi d'autore”* del patrimonio dismesso, aree produttive riqualificate come poli multifunzionali integrati, nuove espansioni vive e accoglienti come centri storici, ovunque edifici decorosi e in armonia con il contesto. Qualità architettonica diffusa ed omogenea, sintonizzata sul lessico locale.

Edifici automatici e intelligenti: fabbricati dotati di sistemi di gestione a distanza per la riduzione dei consumi e per la prevenzione di incidenti derivanti da fughe di gas e incendi.

Restituzione alla natura di tutto lo spazio urbano possibile con la crescita delle aree pubbliche destinate a verde: un *“sistema del verde pubblico”* visto non solo come fattore di aggregazione sociale



e di benessere fisico per abitanti e turisti, ma anche come spazio fondamentale per un'efficiente rete ecologica urbana.

Illuminazione pubblica come vettore di connettività e sicurezza: gestione intelligente e sostenibile della luminosità urbana, dove un corpo illuminante potrà essere punto di riferimento per il tragitto delle auto a guida autonoma ed occuparsi della gestione dei parcheggi, in modo da creare una rete da sfruttare per gestire il traffico e i flussi di veicoli. Sistemi smart in grado di disattivarsi temporaneamente nelle ore notturne, o regolare l'intensità luminosa sulla base dell'orario e del numero di persone presenti nell'area da illuminare.

Innovazione degli impianti energetici: impianti basati sulle fonti rinnovabili in grado di produrre sia l'energia elettrica che il riscaldamento con ottimizzazione dei consumi

Cassonetti intelligenti per i rifiuti: cassonetti capaci di monitorare il livello di riempimento e comunicarlo a un gestore centralizzato, funzionanti con tessere personalizzate in grado di rilevare la quota procapite di conferimento.

SISTEMA DELL'ACCOGLIENZA:

Un territorio da condividere con chiunque nel mondo abbia gusto e cultura: messa a sistema, quale catalizzatore di energie positive, delle risorse potenziali presenti su questo territorio (mare, spiagge, pinete, rilievi boscati e paesaggi rurali di eccellenza, rete di piccoli centri storici e diffusa presenza di testimonianze storico-archeologiche) per costituire il motore dello sviluppo castiglionese.

Strutture di eccellenza per un'ospitalità accessibile durante tutto l'anno: servizi informativi e territoriali a favore dei turisti e, ove possibile, anche per l'accoglienza degli animali domestici da compagnia (cani e gatti). Edifici e attrezzature a misura delle persone disabili ed anziane.

Strutture di eccellenza per l'intrattenimento ed il tempo libero: spazi dove i turisti ed i cittadini possano mettere al centro la persona con i suoi gusti e desideri per soddisfare i bisogni legati alla socializzazione, alla qualità della vita, al piacere di fare le cose.

SISTEMA DELLE ATTIVITA' E DEI SERVIZI:

Eccellenza e identità come fattori di R&S fra tradizione e qualità paesaggistica: promuovere le aree produttive presenti sul territorio comunale proponendole come veri e propri sistemi integrati di attività e servizi ad elevato grado di funzionalità e di appetibilità ambientale, privilegiando le attività soft con basso impatto ambientale. Un potenziamento orientato verso la polifunzionalità degli insediamenti, il riconoscimento e l'implementazione di quelle aree che per collocazione, accessibilità e possibilità di miglioramento delle infrastrutture, in riferimento a fattori di scala che investono sistemi e reti più ampie, consentono di organizzare un'offerta localizzativa capace rispondere alle esigenze competitive delle imprese.

SISTEMA DELLA MOBILITA' E DELLE INFRASTRUTTURE:

Muoversi nel territorio secondo il territorio: collegamenti con l'entroterra scorrevoli e in sicurezza; collegamenti efficienti con Grosseto e gli hub turistici di Pisa e Roma.

Integrazione tra i diversi tipi di trasporto pubblico e facilità di parcheggio: coordinamento tra i vari servizi con itinerari acquistabili in soluzione unica anche se riguardanti differenti mezzi di trasporto e la



diffusione di sistemi di facilitazione di parcheggio con avviso dei parcheggi liberi nelle vicinanze. Il tutto per agevolare sia la mobilità cittadina che quella dei flussi turistici.

Tutti a piedi ed in bicicletta sia di giorno che di notte: la viabilità dolce, con il recupero dei sentieri storici, da coordinare con gli itinerari ed i percorsi strategici a valenza nazionale e internazionale (es. Ciclovia Tirrenica) come vettore di sviluppo del turismo sostenibile. Definizione di un sistema di percorrenze in grado di soddisfare, quale alternativa all'uso dei veicoli a motore, gli spostamenti sistematici casa-scuola, casa-lavoro e di accesso ai servizi in ambito urbano, grazie anche ad arredi di nuova generazione.

Il mare castiglione, una bellezza da condividere: qualificazione del sistema della portualità esistente (porto turistico di Punta Ala, darsena e ormeggi del Porto Canale di Castigione della Pescaia) al fine di creare una rete fondata sulle piccole dimensioni a basso impatto ambientale e un forte legame con il livello locale, ma integrata al sistema della portualità turistica della Toscana. Rete che assicuri la promozione di azioni volte alla permanenza/sviluppo dell'attività di pesca e delle altre attività di servizio.

SISTEMA RURALE E AGRICOLTURA:

Campagna fiorente e ben tenuta, dove tutto funziona e niente disturba: ambiente rurale inconfondibile, nel solco della sua storia, niente edifici abbandonati o assetti degradati, paradiso dello sport all'aria aperta e dei mezzi di trasporto alternativi con un sistema enogastronomico nobilitato dall'identità territoriale e dall'immagine dei luoghi. Paesaggio agrario vivo e coerente ai suoi caratteri identitari, sgombro da intrusioni indebite.

Nuovi modelli per la produzione di cibo: un sistema produttivo locale basato sulla tutela delle produzioni e delle metodologie locali, comprese le piante limurgiche, e la consolidata integrazione tra attività agricole e altre attività locali nel rispetto dei principi della produzione biologica e stagionale. Un sistema integrato di veicolazione dei prodotti delle aziende agricole del territorio basato sia su spazi di vendita all'interno delle aree urbane che in rete, con blog ed un marchio unici. Vigneti D.O.C.G. e oliveti I.G.P..

L'agricoltura&turismo un'esperienza da vivere in libertà e bellezza: un'offerta basata su fattori di attrattiva legati ai contenuti "esperienziali" ed "a specifiche caratteristiche del contesto castiglione" quali itinerari culturali minori, itinerari enogastronomici, percorsi benessere, ecc. o esperienze della pratica agricola (dalla raccolta dei frutti di stagione, alla vendemmia, alla produzione di olio, vino, pane, ecc.). Gli operatori agricoli divenuti tutti "veri e propri imprenditori del territorio".

SISTEMA ECOLOGICO:

Castigione della Pescaia "terra bella e naturale": ecosistema integro e ad alto tasso di biodiversità corredato da un sistema organico di riserve e parchi, a terra e in mare: oliveti storici recuperati e produttivi; "macchia mediterranea D.O.C.G."; boschi, biotopi e specie particolari in piena salute e poche specie d'importazione o incompatibili; dune e pinete vitali e ben mantenute; poseidonia e fauna marina rigogliose.

Acqua volontà senza rischi né degrado: riduzione dell'ingresso del cuneo salino con la limitazione dell'apertura dei pozzi di emungimento e delle colture ad alto consumo irriguo nelle aree a rischio. Rete idrica digitale per ridurre le perdite ed ottimizzare i consumi. Uso di tecnologie innovative nei sistemi di irrigazione per migliorare la disponibilità delle risorse idriche in agricoltura. Impianti di depurazione, quali



modello di “fabbriche verdi” per consentire il recupero di energia e fanghi oltre che delle acque di scarico depurate per scopi industriali o irrigui.

Energia pulita e rinnovabile: rete elettrica più capace, flessibile ed efficiente con l’aumento della quantità di energia prodotta da FER immessa nella rete e, per limitare il consumo di suolo, utilizzazione delle coperture degli edifici per il loro impianto. Forte presenza di “comunità energetiche” o di “prosumer, i consumatori-produttori di energia” cioè coalizioni organizzate di utenti che collaborano tra loro per produrre, consumare e gestire energia pulita attraverso uno o più impianti locali. Riscaldamento con sonde geotermiche e immissione del biometano, ottenuto dal recupero di biomasse agricole (colture dedicate, scarti agricoli e organici), nella rete gas. Possibile realizzazione di impianti “off shore, che sfruttano le correnti ed il moto delle onde.

5.4.3 - LE STRATEGIE DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

Nella “visione del futuro”, è ipotizzata una gestione ottimizzata delle risorse con prospettive in grado di modificare completamente l’edilizia, servizi pubblici, mobilità, l’agricoltura, il vivere i centri urbani ed il territorio.

La “visione” sottende, pertanto, ad un insieme di strategie pianificatorie tese, grazie all’impiego delle nuove tecnologie della comunicazione, della mobilità, dell’ambiente e dell’efficienza energetica all’ottimizzazione e all’innovazione dei servizi pubblici così da mettere in relazione le infrastrutture materiali del territorio comunale «con il capitale umano, intellettuale e sociale di chi le abita» in modo da soddisfarne le esigenze lavorative e migliorarne la qualità della vita.

A tal fine occorrerà un modello di governo che realizzi un approccio integrato, interdisciplinare e multilivello, che metta al centro il legame tra luoghi e persone, per giungere a una visione condivisa capace di dare spazio a prospettive e modelli di sviluppo anche potenzialmente divergenti, per cui sarà necessario:

- garantire uno sviluppo territoriale coerente e un uso calibrato ed efficiente delle risorse;
- affiancare alle forme tradizionali di governo del territorio strumenti più flessibili e informali, favorendo lo sviluppo di un nuovo modello di partecipazione fondato sulla valorizzazione del capitale sociale;
- adeguare il sistema di “governance” tenendo conto delle diverse scale territoriali e temporali, favorendo la collaborazione e il coordinamento orizzontale (tra Comuni) e verticale (tra livelli amministrativi);
- stimolare una visione condivisa del futuro che colga le molte forme delle idee nuove, aprendo uno spazio pubblico per l’impegno civico, la creatività, l’innovazione e la partecipazione.

Lo scenario verso cui tendere prevede uno sviluppo economico avanzato e un alto grado di coesione sociale, alloggi e quartieri equilibrati, nonché accessibili servizi pubblici, sanitari ed educativi.

A nuove esigenze, quali un uso più accorto e sostenibile delle risorse, una maggiore articolazione delle politiche di sfruttamento delle fonti di energia rinnovabile, un approfondimento della tutela delle emergenze naturalistiche, la revisione degli indirizzi sul territorio rurale e il tema della rigenerazione urbana con una lettura dei contesti e dei criteri morfologici più articolata, si risponde con obiettivi capaci di innescare una crescita virtuosa, il più diffusa e integrata possibile, fondata sul connubio fra “qualità” e “identità locale” e sull’ “offerta turistica sostenibile e accessibile come fattore trainante”.



Pensiamo ad un territorio che si reinventa e ricuce ambiti esistenti, anche dal punto di vista architettonico, senza consumare superfici ma procedendo a ricostruire e recuperare l'esistente. Castiglione della Pescaia è un territorio dove molti ambiti possono diventare occasioni di sviluppo, dove sport e turismo devono riuscire a trovare un intreccio con le esigenze di rilancio della ricettività e delle infrastrutture e dove la filiera dei servizi sarà occasione di crescita attraverso un sistema di aziende solido e radicato.

Investire in turismo e in qualità del territorio vuol dire sostenere un processo che tenga insieme industria ed ambiente, favorire la destagionalizzazione dell'offerta turistica e rendere il nostro territorio attrattivo e di interesse durante tutto l'anno solare.

Il miglioramento dell'accoglienza turistica è un obiettivo da realizzare in un rinnovato rapporto tra investitori privati e amministrazione comunale. Diventa fondamentale quindi mirare a progetti di recupero e ristrutturazione delle strutture turistico ricettive, anche pensando a meccanismi premianti sotto il profilo della tassazione locale, a percorsi di formazione professionale degli operatori, al miglioramento dei servizi di informazione turistica. Altrettanto importante per migliorare la nostra immagine turistica è un piano di manutenzione del territorio (viabilità, parcheggi, piste ciclabili, verde urbano, arredo urbano) che assume carattere prioritario nella allocazione delle risorse pubbliche disponibili.”

I cardini delle scelte strategiche per la revisione del Piano Strutturale del Comune di Castiglione della Pescaia sono quelli di seguito indicati.

AMBIENTE E PAESAGGIO

Rafforzare la **qualità ambientale/paesaggistica** per superare le condizioni di rischio rispetto ai mutamenti ambientali in atto, quali ad esempio il cambiamento climatico, tutelare l'integrità fisica e paesaggistica del territorio e mantenere i valori di naturalità e di biodiversità degli ecosistemi esistenti.

TERRITORIO URBANO

Consolidare la **coesione territoriale e sociale**, garantire i diritti primari di cittadinanza quali la salute, la mobilità, la libertà di cultura e di formazione, la casa, la sicurezza sociale, aumentando l'efficienza delle relazioni territoriali, anche attraverso la gestione integrata dei servizi.

TERRITORIO RURALE

Valorizzare le specifiche **vocazioni ed identità territoriali** costituite dalle aree ad elevato valore ambientale e paesaggistico, dalle produzioni agricole di eccellenza, dai beni culturali e dal sistema insediativo storico, perseguendo profili di sviluppo compatibile.

ATTRATTIVITA' TERRITORIALE

Migliorare la **vivibilità del territorio castiglionesse**, sia per i residenti che per i turisti, mediante l'incremento di opportunità offerte dalla dotazione e qualità dei servizi locali.

TURISMO

Promuovere il **turismo sostenibile e accessibile** tramite la valorizzazione turistica del patrimonio culturale e paesaggistico, con particolare riferimento alla costa, al territorio rurale e ai beni storico artistici nella prospettiva di un loro sviluppo integrato.

LAVORO

Sostenere le attività produttive per innovare, consolidare e riqualificare il tessuto produttivo locale.

Gli obiettivi sopra enunciati sono ulteriormente articolati in obiettivi specifici e linee di intervento. Gli obiettivi specifici sono riconosciuti come prioritari per lo sviluppo sostenibile del territorio, per cui nella realizzazione delle strategie di piano, spesso nel solco di quanto già realizzato e/o impostato, se ne dovranno seguire le linee di intervento, come si evince dalle tabelle successive:

AMBIENTE E PAESAGGIO Qualità ambientale/paesaggistica <u>Linee di intervento:</u>
<p>◦ AP1. Tutela del Verde, delle Pinete e del Patrimonio Agricolo e Forestale</p> <p>Integrare ed adeguare le disposizioni vigenti al fine di:</p> <ol style="list-style-type: none">1. migliorare la gestione delle pinete storiche finalizzandola, sia alla loro tutela/conservazione da fitopatologie, da fenomeni di erosione costiera ed incendi estivi, che al miglioramento dei livelli di sostenibilità del loro utilizzo turistico riducendo, gli impatti legati alle strutture turistiche (in particolare campeggi e villaggi vacanza).2. Favorire interventi mirati nelle pinete per rinnovare gli esemplari invecchiati in modo da garantirne maggiore stabilità e durata;3. migliorare la conservazione/gestione della vegetazione psammofila del sistema dunale, contrastando il sentieramento diffuso e la diffusione delle specie aliene;4. tutelare e conservare le relittuali zone umide ed i boschi planiziali interni alla matrice agricola di pianura, in particolare quelle di interesse conservazionistico quali il Padule di Diaccia Botrona (IT51A0011) e il Padule di Pian d'Alma (IT51A0008 Monte d'Alma) con il miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica;5. migliorare la permeabilità ecologica delle aree agricole di pianura circostanti le zone umide di interesse conservazionistico, promuovendo attività agricole che mantengano la relazione morfologico-percettiva e storicamente funzionale tra area umida e maglia agraria con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari;6. favorire la presenza umana nel territorio rurale correlata a produzioni agricole di qualità capaci di tenere insieme i caratteri peculiari dei paesaggi rurali che connotano il territorio comunale, la produzione biologica e l'integrazione con attività turistiche compatibili;7. tutela e conservazione degli spazi non costruiti e non impermeabilizzati agricoli e naturali per il loro valore paesaggistico e ambientale;8. Migliorare l'equilibrio tra spazi urbani ed ambiente naturale non solo in termini di superficie, ma soprattutto in termini funzionali per la popolazione, affinché si possa usufruire del "verde" sotto i vari aspetti: ecologico, sanitario, turistico ricreativo, paesaggistico, didattico.
<p>◦ AP2. Tutela del Mare</p> <p>Integrare ed adeguare le disposizioni vigenti al fine di:</p> <ol style="list-style-type: none">1. tutelare la qualità delle acque di balneazione anche attraverso il miglioramento dei sistemi di depurazione;2. tutelare il Santuario Pelagos dei mammiferi marini e la Prateria di Poseidonia;3. tutelare la qualità paesaggistica del waterfront costiero comunale;4. favorire la riqualificazione dei servizi alla nautica da diporto ed il miglioramento dei sistemi di



AMBIENTE E PAESAGGIO

Qualità ambientale/paesaggistica

Linee di intervento:

collegamento via mare con le isole dell'arcipelago toscano.

◦ AP3. Tutela della Costa: Arenili e Promontori

Integrare ed adeguare le disposizioni vigenti al fine di:

1. portare a compimento, mantenendo un'azione coordinata fra gli Enti competenti, il progetto di difesa e riqualificazione del sistema costiero dall'erosione marina con la riqualificazione degli habitat dunali alterati con l'esclusivo utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica e di specie vegetali autoctone ed ecotipi locali;
2. 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;
3. realizzazione di sistemi di accessibilità attrezzata e sostenibile verso gli arenili per eliminare i fenomeni di calpestio e di sentieramento su ambienti dunali e retrodunali;
4. valorizzazione degli interventi di ripascimento degli arenili anche al fine di ricostituire nuovi ambienti dunali;
5. mantenimento della superficie e della naturalità degli habitat di costa rocciosa anche mediante idonei interventi di eliminazione delle specie aliene invasive;
6. miglioramento del livello di compatibilità della fruizione turistica delle aree costiere rocciose con particolare attenzione alle attività diportistiche.

◦ AP4. Tutela del Suolo

Integrare e/o adeguare le disposizioni vigenti al fine di:

1. continuare negli studi e nella programmazione degli interventi necessari al miglioramento della stabilità idraulica ed idrogeologica del territorio;
2. mantenere e preservare i sistemi di bonifica idraulica;
3. limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;
4. rendere efficiente e veloce la bonifica delle aree inquinate.

◦ AP5. Tutela della Qualità dell'Aria

Integrare ed adeguare le disposizioni vigenti al fine di garantire:

1. livelli ottimali di qualità dell'aria attraverso lo sviluppo della mobilità dolce e/o sostenibile;
2. l'incentivo di pratiche agricole/zootecniche (fertilizzanti artificiali, allevamenti intensivi) che comportino l'abbattimento delle emissioni di ammoniaca;
3. il miglioramento dei sistemi di riscaldamento civile.
4. la minimizzazione dei valori elettromagnetici e degli impatti paesaggistici delle stazioni radio per la telefonia mobile ubicate nel territorio comunale attraverso la redazione di apposito "piano comunale delle antenne".

◦ AP6. Tutela della Risorsa Idrica



AMBIENTE E PAESAGGIO

Qualità ambientale/paesaggistica

Linee di intervento:

Integrare ed adeguare le disposizioni vigenti al fine di:

1. salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;
2. evitare l'eccessivo abbassamento del livello della falda acquifera;
3. migliorare il controllo dello sfruttamento idrico e stabilire modalità per il suo corretto uso, incentivandone il risparmio con la raccolta ed il reimpiego delle acque meteoriche;
4. valorizzare il reticolo idrografico superficiale ristabilendo i flussi naturali dell'acqua al fine di ridurre l'impatto di alluvioni e siccità.

◦ **AP7. Gestione del Sistema di Depurazione**

Integrare e/o adeguare le disposizioni vigenti al fine di:

1. migliorare il sistema di smaltimento delle acque reflue anche attraverso il loro recupero;
2. migliorare la capacità depurativa degli impianti esistenti.

◦ **AP8. Gestione dei Rifiuti**

Integrare e/o adeguare le disposizioni vigenti al fine di:

1. migliorare la gestione dei rifiuti con l'obiettivo di ridurre la produzione;
2. potenziare i sistemi di raccolta differenziata per passare dal trattamento al riutilizzo/riciclo dei materiali di scarto fino alla loro utilizzazione come mezzo per produrre energia.

◦ **AP9. Tutela dell'Accessibilità**

Integrare e/o adeguare le disposizioni vigenti al fine di:

1. garantire la mobilità sostenibile a livello urbano ed extraurbano incentivando l'uso dei mezzi collettivi ed i servizi atti ad una migliore integrazione delle diverse modalità di trasporto anche Ridefinizione delle aree di sosta e parcheggio al fine di renderli accessibili in modo semplice ed ecocompatibile;
2. Integrare la rete esistente delle piste ciclabili e pedonali per collegare in modo più razionale gli insediamenti turistici costieri fra loro e garantirne un sistema di accesso più semplice ed ecocompatibile;
3. manutenzione e riqualificazione degli accessi al mare esistenti, individuazione di quelli strategici che consentano possibilità di raccordo con la mobilità dolce ed i parcheggi pubblici, e possibile apertura di nuovi al fine di garantire la fruibilità pubblica del litorale;
4. elaborare contestualmente ai nuovi strumenti urbanistici un "*piano per la mobilità sostenibile*" integrato e sovra comunale;
5. valorizzare il trasporto pubblico locale.
6. riqualificare il sistema della portualità esistente (porto turistico di Punta Ala, darsena e ormeggi del Porto Canale di Castiglione della Pescaia)

◦ **AP10. Tutela del Clima e Transizione Ecologica**

Integrare ed adeguare le disposizioni vigenti al fine di:

1. sviluppare le attività sostenibili e il monitoraggio dei cambiamenti climatici;
2. favorire negli interventi di riqualificazione/rigenerazione urbana e di ristrutturazione del patrimonio esistente, il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.

TERRITORIO URBANO

Coesione territoriale e sociale

Linee di intervento:

◦ **TU1 Valorizzazione degli Insediamenti Urbani**

Integrare ed adeguare le disposizioni vigenti al fine di:

1. migliorare le condizioni di vivibilità e di funzionalità degli insediamenti urbani, garantendo nel contempo il miglioramento della qualità ambientale, della dotazione dei servizi e il perseguimento della completa accessibilità dei luoghi;
2. migliorare il ciclo idrologico degli insediamenti limitando la totale l'impermeabilizzazione dei terreni, introducendo i "Rein gardens", recuperando e bonificando le sponde del Bruna per trasformarle in un sistema continuo di parchi urbani, collegati da percorsi pedonali, ciclabili e naturalistici, ed incentivando il risparmio idrico in edilizia, soprattutto con sistemi di raccolta e riuso dell'acqua piovana;
3. mantenere il rapporto stabilitosi nel tempo tra abitanti ed spazio costruito ed in particolare "dei luoghi storici" garantendo la fruizione e l'accesso dei luoghi storici e degli spazi di relazione;
4. ripensare la città/quartiere con un approccio di GENDER MAINSTREAMING per creare analisi, progetti, norme e regolamenti che avvantaggino le persone in maniera equa. L'obiettivo è quello di fornire uguale accesso alle risorse del contesto urbano. (mobilità pedonale, accesso ai mezzi pubblici, illuminazione, pubblicità) Combattere le disuguaglianze socio spaziali incrementando l'uso di spazi pubblici;

◦ **TU2 Centro Storico, Spazi di Uso Pubblico, Interventi di Interesse Pubblico**

Integrare e/o adeguare le disposizioni vigenti al fine di:

1. rafforzare, nel rispetto morfotipologico dei singoli edifici che lo compongono, la polarità urbana dei centri storici, ed in particolare di Tirli Buriano e Vetulonia, quale spazio costruito capace, attraverso la compresenza di differenti attività, di riconnettere aree residenziali, spazi pubblici e corridoi naturali di collegamento con lo spazio rurale. Mantenimento del mixité funzionale, potenziando anche l'offerta di servizi pubblici;
2. curare l'accesso e la fruibilità urbana del centro storico attraverso l'ottimizzazione della viabilità, la realizzazione del sistema della mobilità dolce, la valorizzazione dei parcheggi in modo da depotenziare il traffico veicolare;
3. riqualificare e mantenere il sistema dei servizi di livello locale presenti nel territorio comunale (scuole, centri civici, verde pubblico, parcheggi, poliambulatori, etc.) e potenziare l'offerta dei servizi per l'infanzia e per gli anziani, con particolare riferimento a quelli sanitari e socio-sanitari come nel piano di recupero ex Paoletti;
4. riqualificare gli spazi di uso pubblico e le aree di proprietà comunale, anche con previsione di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata o ipotesi di progetti di finanza pubblica;
5. potenziare la sicurezza e il controllo del centro urbano di Punta Ala realizzandovi una caserma dei Carabinieri.

◦ **TU3 Patrimonio Edilizio Esistente Pubblico**

Integrare ed adeguare le disposizioni vigenti al fine di:

1. riqualificare il patrimonio immobiliare pubblico e gli spazi a questo dedicato incentivando gli interventi di rigenerazione urbana e/o di recupero edilizio mirato all'efficientamento energetico, soprattutto nei centri collinari;
2. di consentire la ricollocazione degli edifici, come quelli scolastici, ritenuti non più funzionali;
3. valorizzare le attrezzature e gli impianti sportivi con particolare riferimento a quelli esistenti nell'area Casa Mora.



TERRITORIO URBANO

Coesione territoriale e sociale

Linee di intervento:

◦ **TU4 Patrimonio Edilizio Esistente Residenziale, Residenze Sociali, Nuove costruzioni**

Integrare ed adeguare le disposizioni vigenti al fine di:

1. integrare l'offerta residenziale privata con interventi di edilizia pubblica e sociale per alloggi e servizi abitativi in grado di garantire, a prezzi contenuti, il reperimento della prima casa in affitto o in acquisto, utilizzando tutte le forme possibili di housing sociale;
2. agevolare ed incentivare, anche tramite convenzioni, il reperimento e l'affitto di alloggi per i lavoratori stagionali;
3. promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente da destinare all'offerta di alloggi in regime di locazione per i giovani e per il recupero del disagio e della marginalità sociale;
4. limitare il nuovo impegno di suolo e favorire interventi di riqualificazione urbanistica e edilizia, di rigenerazione urbana e di ristrutturazione del patrimonio esistente, con particolare attenzione al miglioramento della qualità dei fronti e dell'efficienza energetica degli edifici;
5. incentivare, nei linguaggi della contemporaneità, la qualità architettonica degli interventi sul patrimonio edilizio contemporaneo ed attivare occasioni per migliorarne e rivalutarne l'inserimento nel contesto urbano.

◦ **TU5 Patrimonio Edilizio Esistente Artigianale**

Integrare ed adeguare le disposizioni vigenti al fine di:

1. attivare processi di riqualificazione e recupero prevedendo interventi di qualificazione paesistica che ricuciano le relazioni urbanistiche, paesaggistiche tra il tessuto produttivo e spazio rurale;
2. promuovere il miglioramento della qualità urbana degli insediamenti artigianali esistenti anche attraverso la possibilità di individuare nuove destinazioni d'uso di servizio alle imprese direzionali e commerciali;
3. promuovere gli interventi edilizi finalizzati alla ricerca, lo sviluppo tecnologico e l'innovazione anche attraverso il sostegno alle attività collaborative di R&S (ricerca e sviluppo) per lo sviluppo di nuove tecnologie sostenibili, di nuovi prodotti e servizi realizzati dalle imprese in collegamento con altri soggetti dell'industria, della ricerca e dell'università, e dalle aggregazioni pubblico-privato, puntando su strumenti di formazione teorico-pratica per la formazione dell'artigianato e del turismo;
4. riqualificare il sistema della viabilità di attraversamento dell'area artigianale di Castiglione della Pescaia ponendo particolare attenzione al sistema della viabilità pedonale/ciclabile e della sosta.

◦ **TU6 Sistema Infrastrutturale**

Integrare ed adeguare le disposizioni vigenti al fine di:

1. riqualificare il sistema infrastrutturale per migliorare la fruizione urbana di Castiglione della Pescaia, ponendo particolare attenzione alle confluenze (nodi) che costituiscono elementi di criticità. Valorizzare questi interventi strutturali come occasione per realizzare nuovi spazi pubblici (piazze e luoghi di aggregazione).
2. ridisegnare i flussi veicolari di collegamento tra litorale ed entroterra in modo da limitare l'attraversamento di Castiglione della Pescaia e consentirne il decongestionamento del traffico;
3. valorizzare il sistema pedonale e ciclabile di Castiglione della Pescaia e Punta Ala, completando la "rete" esistente;
4. potenziare il sistema dei parcheggi posti lungo costa in modo da migliorare gli accessi al mare e



TERRITORIO URBANO
Coesione territoriale e sociale

Linee di intervento:

- consentirne la pedonalizzazione;
5. individuare le aree da dedicare alla sosta temporanea di camper e mezzi pesanti al fine di evitare la penetrazione nelle aree urbanizzate residenziali.
 6. Promuovere l'utilizzo del fiume Bruna quale via d'acqua per una mobilità sostenibile alternativa, realizzando approdi per piccoli battelli con funzioni di trasporto pubblico locale.



TERRITORIO RURALE

Vocazioni ed identità territoriali

Linee di intervento:

◦ TR1 Valorizzazione del Sistema Agricolo

Integrare ed adeguare le disposizioni vigenti al fine di:

1. incentivare l'azienda agricola oltre che nella produzione dei beni anche nella produzione dei servizi al turismo quali agriturismo, attività di ristorazione, commercializzazione e trasformazione dei prodotti locali;
2. sviluppare le economie legate alle specificità territoriali attraverso la realizzazione di un Parco Agricolo territorialmente collegato tra Castiglione della Pescaia ed il suo hinterland per la promozione sia degli orti urbani, sia del consumo consapevole con prodotti a Km-0. Un sistema integrato di veicolazione dei prodotti delle aziende agricole del territorio basato sia su spazi di vendita all'interno delle aree urbane che in rete, con blog ed un marchio unici;
3. riqualificare le aree dedicate alla produzione ortofrutticola intorno a Castiglione della Pescaia con l'obiettivo di valorizzarle e integrarle nell'assetto paesistico e ambientale dell'area urbana attraverso politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza degli edifici rurali, della viabilità e degli annessi;
4. valorizzare le produzioni agricole in connessione alla conservazione delle caratteristiche del paesaggio rurale storico e alla realizzazione di filiere di settore;
5. promuovere il turismo rurale incentivando gli spazi didattici e percorsi di collegamento connessi sia alle aree protette naturali che alle testimonianze storico-archeologiche presenti sul territorio comunale;
6. incentivare il presidio del territorio rurale favorendo il riuso del patrimonio edilizio esistente ed il recupero della viabilità minore e vicinale del territorio rurale, con particolare riferimento a quella di connessione fra le aree boscate, i centri urbani e gli insediamenti turistici costieri;
7. nelle ristrutturazioni agricole realizzare nuovi percorsi e manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete di infrastrutturazione rurale.
8. incentivare opere di sistemazione ambientale contestuali agli interventi edilizi su fabbricati con l'obiettivo di ricostruire il sistema vegetazionale delle specie tipiche locali anche attraverso il mantenimento e il ripristino delle aree boschive e delle formazioni arboree d'argine, oltre a puntare alla conservazione degli elementi tipici del "paesaggio" quali i filari di alberi e i gruppi vegetazionali;
9. mantenere la funzionalità e dell'efficienza delle sistemazioni di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
10. incentivare interventi che riguardino la realizzazione e/o il miglioramento del sistema di accumulo, del sistema di distribuzione/adduzione di acque da destinare ad uso irriguo aziendali.

◦ TR2 Valorizzazione del Sistema Forestale

Integrare ed adeguare le disposizioni vigenti al fine di:

1. incentivare la costante manutenzione e valorizzazione delle aree forestali con la difesa dagli incendi, il riassetto idraulico, idrogeologico e morfologico, considerandole azioni prioritarie da effettuare con una corretta attuazione della gestione forestale sostenibile, che tuteli le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli, e il contenimento dell'espansione della boscaglia sui terreni



TERRITORIO RURALE
Vocazioni ed identità territoriali

Linee di intervento:

- scarsamente mantenuti;
2. incentivare gli interventi volti alla prevenzione degli incendi boschivi nelle aree di interfaccia ai centri abitati comunali;
 3. promuovere la riqualificazione della viabilità panoramica, della sentieristica, dei corridoi verdi multifunzionali di connessione fra territorio urbanizzato e bosco, ritenendo prioritario il mantenimento del complesso forestale e del sistema infrastrutturale, costituito dalla fitta rete viaria, dai viali antincendio e dai sentieri in esso presenti.



ATTRATTIVITA' TERRITORIALE

Vivibilità del territorio castiglione

Linee di intervento:

◦ **AT1** *Strutturazione del Brend Territoriale Castiglione*

Integrare ed adeguare le disposizioni vigenti al fine di:

1. incentivare i progetti per la riqualificazione dello spazio pubblico con l'obiettivo di mantenere in efficienza le prestazioni urbane e territoriali;
2. favorire lo sviluppo di processi innovativi e di sinergie tra le imprese locali, sostenere la diffusione di servizi d'eccellenza;
3. promuovere il territorio e valorizzare i prodotti tipici locali favorendo la creazione di centri di servizio integrati per produzione, trasformazione, promozione e vendita;
4. supportare il sistema commerciale locale e potenziare l'offerta di servizi complementari alle attrezzature ricettive;
5. promuovere l'estensione e il coordinamento delle reti digitali nel territorio;
6. promuovere le relazioni tra soggetti che intendono affermare le qualità del territorio organizzando sistemi di filiera quali agricoltura, alimentazione, ospitalità, commercio di prodotti tipici e dell'artigianato, nonché cercare di promuovere percorsi di istruzione e formazione professionale;
7. promuovere la collaborazione tra ente pubblico e privati, in particolare gli operatori turistici, nel marketing territoriale integrato per dare vita a un network in grado di rafforzare l'immagine di Castiglione della Pescaia e del suo hinterland e la conseguente offerta turistica, da promuovere online attraverso strategie basate sulla Local SEO. Alla valorizzazione di un comune o di una regione, infatti, contribuiscono sia le imprese private sia gli enti pubblici: le prime migliorano i propri servizi, i secondi intervengono a favore delle infrastrutture e organizzano eventi che stimolino la curiosità dei visitatori. Sul piano del marketing online ciò può tradursi nella costruzione di un interscambio fatto da contenuti visivi e testuali, backlinks e altri elementi utili all'utente finale e alla promozione territoriale.
8. Ai fini di uno sviluppo sostenibile ed attrattivo creare e favorire misure economiche, legislative, tecnologiche e di educazione pubblica che riducano il consumo di energia, di rifiuti, di risorse naturali e i danni ambientali.
9. Attivare processi di "*place-telling*", che investendo sulla geografia culturale, valorizzino a livello paesaggistico "*l'identità ed il genius loci*" del territorio castiglione, facendo leva sul complesso di elementi tangibili ed intangibili che compongono il sistema di offerta del suo patrimonio territoriale in modo da narrarne, attraverso azioni di *brend*, i caratteri distintivi ed identitari.



TURISMO

Turismo sostenibile e accessibile

Linee di intervento

◦ T1 Un Sistema Integrato per l'Accoglienza e l'Esperienza Turistica

Integrare ed adeguare le disposizioni vigenti al fine di:

1. favorire la riqualificazione del "sistema turismo" orientando l'offerta di servizi e dell'ospitalità non solo balneare, ma anche verso settori a stagionalità più ampia come quello cicloturistico, escursionistico, ambientale e culturale, quello legato al golf e alle attività sportive all'aperto, e quello "accessibile";
2. favorire l'integrazione dell'offerta del comune di Castiglione della Pescaia, alla domanda di sistemi territoriali più ampi quale, ad esempio, l'Ambito Turistico – Maremma Nord individuando itinerari integrati e/o tematici inquadrati nel generale contesto della Maremma Grossetana e delle Colline Metallifere, oppure l'Ambito delle Terre Etrusche Toscana sud, nato con lo scopo rendere possibile un viaggio attraverso paesaggi, musei, borghi e aree archeologiche della regione Toscana con il prodotto turistico omogeneo "Toscana Terra Etrusca";
3. favorire la riqualificazione, ai vari livelli, del sistema di accoglienza esistente, in particolare delle strutture alberghiere situate nel perimetro urbano di Castiglione della Pescaia e Punta Ala;
4. favorire le attività turistiche legate alla pesca quali il di pescaturimo e l'ittiturismo;
5. incentivare, disciplinando la mutazione della destinazione d'uso, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in area agricola per innovare e differenziare l'offerta ricettiva volta all'integrazione tra produzione agricola di qualità e il turismo esperienziale;
6. qualificare l'offerta di attrezzature per il turismo balneare e per le attività sportive legate al mare, con infrastrutture funzionali diversificate per le quali si dovrà garantire la massima integrazione paesaggistica con i caratteri storici ed ambientali del sistema costiero (dune e pinete);
7. qualificare i campeggi ed i villaggi turistici esistenti con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica che recuperino le iterazioni terra-mare del sistema costiero, composto da dune e pinete, nel rispetto delle sue dinamiche evolutive, e migliorino l'equilibrio tra spazio urbanizzato e ambiente naturale;
8. riqualificare, a sostegno della nautica da diporto e delle attività veliche, il sistema portuale castiglione, costituito dal porto turistico di Punta Ala e la darsena e gli ormeggi del Porto Canale di Castiglione della Pescaia, per creare una rete fondata sulle piccole dimensioni e a basso impatto ambientale, ma integrata per la qualità degli standard offerti al sistema della portualità turistica della Toscana e più in generale delle regioni marittime europee. Installazione di colonnine di ricarica e-boat a sostegno mobilità ecosostenibile, e incentivazione di attività di rentboat per imbarcazioni ibride/elettriche.
9. Incentivare l'utilizzo di energie alternative volte all'efficientamento ed al risparmio energetico e le tecniche di recupero delle acque reflue volte alla loro riutilizzazione negli impianti di irrigazione e/o antincendio nelle strutture ricettive.



LAVORO

Sostenere le attività produttive

Linee di intervento

◦ **L1** Una rinnovata e solida compagine produttiva

Integrare ed adeguare le disposizioni vigenti al fine di:

1. perseguire la sostenibilità ambientale e favorire la diversificazione delle produzioni delle attività industriali e della relativa filiera e la riorganizzazione delle attività dell'artigianato;
2. elevare la dotazione nelle aree produttive di standard di qualità urbanistica: spazi e servizi di supporto alle attività e per chi opera (centri integrati per le aziende insediate, dotazioni di verde, servizi collettivi), aree da destinare alle dotazioni ambientali a titolo compensativo, sistemi integrati per la mobilità di persone e di merci; promuovere forme integrate di gestione delle reti di servizi pubblici, con particolare riferimento al ciclo delle acque, ai rifiuti e all'energia.
3. promuovere forme integrate di gestione delle reti di servizi pubblici, con particolare riferimento al ciclo delle acque, ai rifiuti e all'energia.
4. riqualificare la zona industriale-artigianale di Castiglione della Pescaia promuovendo interventi di rigenerazione urbana indirizzati al miglioramento della compatibilità paesaggistica dell'area, attraverso il recupero di edifici poco o male utilizzati;
5. promuovere un'attenta indagine sul commercio finalizzata a d una attenta valutazione delle superfici dedicate e/o da dedicare alle medie strutture di vendita nel territorio comunale ed all'incentivazione dei processi di ri-localizzazione degli esercizi di vicinato in particolare nei centri urbani di Tirli, Buriano e Vetulonia.
6. promozione di azioni volte ad assicurare la permanenza di attività di pesca, garantendo nella riqualificazione Porto Canale di Castiglione della Pescaia spazi idonei ed attrezzature per lo svolgimento di tali funzioni;
7. sostenere i servizi aggiuntivi alla diportistica sviluppando le attività connesse alla nautica quali il rimessaggio e la piccola cantieristica.

6 – LA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

Fermo restando quanto detto al paragrafo 6.1 circa la metodologia di conformazione al PIT/PPR, per la formazione del Piano Operativo, le attività sono così riassumibili:

- la declinazione in regole operative delle direttive già elaborate nel PS in conformità alla disciplina generale del PIT/PPR;
- la declinazione in regole di valenza operativa delle direttive contenute nella scheda di ambito paesaggistico n. 18 Maremma Grossetana del PIT/PPR, limitatamente a quelle recepite dal Piano Strutturale in quanto riferibili al territorio comunale di Castiglione della Pescaia;
- la declinazione in regole operative delle direttive contenute nella Sezione 4 delle schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico presenti sul territorio comunale (vincoli paesaggistici di cui ai Decreti Ministeriali: D.M. 22/02/1958 – G.U. n. 56 del 1958, D.M. 24.06.1959 - G.U. n. 170 1959, D.M. 20.09.1962 – G.U. n. 250 del 1962);
- la declinazione in regole operative delle direttive riferite alle aree paesaggisticamente tutelate ex lege ricadenti nel territorio comunale (zone di interesse archeologico; aree boscate; fasce circostanti ai fiumi torrenti, corsi d'acqua e laghi);
- la eventuale declinazione in regole operative per le aree individuate come "gravemente compromesse e degradate" ex art. 143 del D.lgs. n. 42/2004;
- la correzione di eventuali previgenti previsioni o disposizioni contenute nella disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti del Regolamento Urbanistico previgente che risultino incoerenti o si pongano in contrasto con le previsioni e prescrizioni del PIT/PPR;
- la verifica della conformità o dell'assenza di contrasto con il PIT/PPR di tutte le nuove previsioni di valenza quinquennale costituenti la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, ivi incluse quelle confermate dal Regolamento Urbanistico previgente.

6.1 - LE PRINCIPALI POLITICHE COMUNALI E GLI OBIETTIVI OPERATIVI

Il Piano Operativo definisce il quadro dimensionale e qualitativo delle trasformazioni e utilizzazioni ammesse in ogni porzione del territorio comunale e disciplina le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio nonché i conseguenti vincoli preordinati all'esproprio.

Rispetto alle condizioni di stato e alle tendenze, alla evoluzione disciplinare che l'urbanistica ha avuto in questi anni in Toscana, si possono indicare alcuni punti fermi di carattere generale per orientare la formazione del nuovo strumento urbanistico:

- il nuovo welfare urbano;
- il ruolo dell'housing sociale nei progetti di riqualificazione urbana e nei processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico;
- la chiusura in chiave ecologica dei cicli di uso e riproduzione delle risorse;
- la pariteticità degli obiettivi di sviluppo socioeconomico, di uso razionale del suolo e di soddisfacimento dei bisogni abitativi;
- l'inclusione delle pratiche partecipative nella formazione delle scelte relative agli assetti del territorio e agli usi degli immobili;



- l'utilizzo della fiscalità per l'effettività delle politiche territoriali; i principi di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, consensualità, partecipazione, proporzionalità, concorrenza, leale collaborazione tra pubbliche amministrazioni e tra queste ultime e i privati;
- l'indifferenza delle posizioni proprietarie; il ricorso alla semplificazione e alla perequazione; a definizione dei diritti edificatori mai estranei o esterni al piano.

L'Amministrazione Comunale ha, poi, manifestato intenti più specifici per la definizione dei contenuti del Piano Operativo, di seguito suddivisi tra quelli riferiti al sistema insediativo e al territorio rurale.

Le politiche locali per il **sistema insediativo policentrico di Castiglione della Pescaia**:

Riequilibrare le tendenze evolutive del sistema insediativo e infrastrutturale comunale diviso tra una zona costiera soggetta, a molte pressioni per le elevate rendite di posizione, e le zone collinari dell'entroterra, un tempo floride per attività oggi in declino, recuperando e valorizzando, da un lato, le relazioni territoriali storiche tra il sistema insediativo costiero e quello dell'entroterra in modo da sviluppare sinergie comuni per evitare ulteriori processi di urbanizzazione, infrastrutturazione e consumo di suolo soprattutto lungo costa. Le strategie e gli indirizzi di governo si porranno come finalità primaria quella di contrastare quest'ultima tendenza non tanto ai fini di un generico riequilibrio dei carichi insediativi sul territorio –che di per sé risulterebbe anche in contrasto con le vocazioni di luoghi–, quanto per una più circostanziata “profilassi” rispetto a rischi involutivi apprezzabili già a livello locale. Gli ambiti costieri saranno, dunque oggetto di politiche tese non solo a contenere l'entità complessiva della crescita (da indirizzi più attenti alle trasformazioni territoriali ai criteri più qualificanti per gli interventi sul patrimonio rurale), ma anche a fornire criteri per le modalità e gli usi più opportuni per i nuovi sviluppi (dagli accorgimenti per evitare una sterile proliferazione di “secondo case” alla verifica dei requisiti di produttività degli interventi, cui si potrebbero collegare incentivi fortemente mirati). Per contro gli ambiti collinari saranno investiti da politiche di rivitalizzazione per garantire la permanenza dei residenti, favorire il rilancio delle attività presenti o potenziali, ottimizzare il ruolo ricettivo in un sistema integrato che metta in rete risorse locali, talora al di sotto della cosiddetta “massa critica”, necessaria per farne attrattori autonomi. In quest'ottica, ad esempio gli indirizzi per gli interventi nei centri antichi intenderanno coniugare la tutela degli aspetti tipo/morfologici, ritenuti essenziali all'appetibilità turistica e residenziale dei luoghi, ad una marcata elasticità in termini di modifiche distributive e di interventi di riuso. Mentre le politiche infrastrutturali e per lo sviluppo del commercio potranno prevedere iniziative e incentivazioni tese a garantire la permanenza di una sufficiente dotazione di servizi alle imprese e alla persona.

A tal fine si provvederà a:

- ***Avviare politiche sulla casa*** in grado (attraverso previsione tese a incentivare la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata), da un lato, di definire il completamento degli interventi di trasformazione ai margini dell'abitato e la riqualificazione insediativa degli ambiti degradati e di margine, dall'altro di elaborare indicazioni di natura morfologica specificamente rivolti agli aspetti qualitativi della crescita insediativa e degli interventi di recupero e/o edilizi in genere anche attraverso suggerimenti circa i requisiti di contestualizzazione e sulle relazioni spaziali tra edifici;
- ***Promuovere e riqualificare il sistema ricettivo*** mirando, in collaborazione con tutte le associazioni di categoria e gli operatori del settore, ad un rinnovo sistemico dell'offerta attraverso la destagionalizzazione delle sue strutture e l'apertura a nuovi target turistici;



- *Interpretare produzione e commercio come risorse non disgiunte* da indirizzare verso criteri localizzativi che promuovano la polifunzionalità degli insediamenti. Si cercherà così di promuovere il recupero dei volumi non utilizzati nelle aree produttive con la messa a sistema delle attività presenti e di rafforzare la rete commerciale esistente con particolare attenzione allo sviluppo del commercio di vicinato legato ai prodotti di qualità locali e/o made in Italy.
- *Concepire il verde urbano quale spazio di aggregazione e strumento di decoro*, cioè come un'importante risorsa per riqualificare e ridisegnare lo spazio urbano, che integri funzioni di interesse collettivo nei progetti di trasformazione, connetta le aree periferiche con quelle centrali degli abitati e rappresenti un elemento fondamentale della rete ecologica urbana, soprattutto se relazionato con il sistema della mobilità dolce.
- *Usare la mobilità dolce quale momento di sistemizzazione dei vari tipi di flussi che interessano gli insediamenti urbani*, soprattutto costieri, mediante la realizzazione, in raccordo con l'esistente, di una rete composta da parcheggi scambiatori esterni agli abitati, collegati al centro urbano da navette di collegamento e opportunamente coordinati al sistema delle piste ciclabili in modo da depotenziare il traffico veicolare soprattutto nei mesi estivi.
- *Promuovere la riqualificazione del porto di Punta Ala e del Porto Canale di Castiglione della Pescaia* per svilupparne le loro potenzialità sotto il profilo della dotazione dei servizi aggiuntivi al diportista e alla crescita di attività connesse alla nautica quali il rimessaggio e la piccola cantieristica con azioni volte ad assicurare la permanenza di attività di pesca.
- *Migliorare il sistema delle spiagge*: mediante la riduzione dei processi di artificializzazione e l'ottimizzazione 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.
- *Promuovere la riqualificazione delle pinete costiere* stabilendo specifiche regole finalizzate al corretto mantenimento ed alla tutela della risorsa in modo da assicurarne la possibilità di utilizzo da parte delle generazioni future.

Nell'articolazione strategica di tali politiche particolare rilevanza rivestiranno:

- il ruolo di **Castiglione della Pescaia, quale "brend" del territorio comunale**. Un codice simbolico/comunicativo tra identità dell'organizzazione territoriale comunale e la percezione di questa identità da parte dei cittadini. Codice, che esprime i valori, il carattere, la cultura e la memoria del territorio castiglione, ma anche l'innovazione di uno stile di vita generatosi in anni recenti con la sua riconversione produttiva da centro urbano a funzione agricolo/commerciale a centro turistico/balneare, quindi espressione autentica di quel connubio tradizione/innovazione che costituirà la base di quel processo che, attraverso i comuni valori territoriali, permetterà di coordinare ed allineare le strategie volte a riequilibrare le tendenze evolutive del sistema insediativo e infrastrutturale comunale.
- gli **insediamenti costieri**, dove si incentiveranno azioni tese a favorire la **"creazione di un sistema integrato dell'accoglienza"** orientando l'offerta di servizi e dell'ospitalità verso settori a stagionalità più ampia del balneare, come quello escursionistico, ambientale e culturale, quello legato al golf e alle attività sportive all'aperto, e quello "accessibile".



- il ruolo dei **centri antichi collinari**, dove si incentiveranno azioni tese a richiamare una domanda di qualità insediativa che pare essere in costante crescita. Qualificare il ruolo dei centri antichi quali **elementi di una “filiera culturale” in sinergia con le attrattive storico/archeologiche in essi presenti per la valorizzazione dei prodotti eno-gastronomici del territorio** in grado di offrire manifestazioni ed appuntamenti di richiamo rivolti verso i flussi turistici costieri.

Le politiche locali per il **territorio rurale**:

Valorizzare le eccellenze produttive e la filiera agroalimentare: incentivando le azioni tese alla realizzazione di nuove strutture legate alle produzioni agricole di qualità. Inoltre, avviare politiche tese al consolidamento di un sistema fondato sulla produzione, sulla lavorazione e sulla commercializzazione dei prodotti del territorio.

Considerare la creazione di un Parco Agricolo quale vettore di collegamento tra centri urbani e campagna: con produzioni a km 0 e consumo consapevole trovando spazio in strutture e luoghi urbani. Attivare la promozione presso le scuole della cultura degli orti urbani.

Incentivare il turismo rurale: mediante la promozione della fruizione delle attrattive naturalistiche e storico testimoniali presenti sul territorio comunale, nonché delle filiere legate all'ittiturismo e all'enogastronomia.

Tutelare le risorse naturali: promuovendo la tutela attiva del patrimonio ambientale e paesaggistico quale supporto e sostegno agli operatori del settore sia agricolo che turistico.

Nell'articolazione strategica di tali politiche particolare rilevanza rivestiranno:

- il **polo del turismo naturalistico o del birdwhatching quali la riserva naturale della Diaccia Botrona**, un ecosistema palustre di notevole bellezza e l'annessa **Fattoria delle Anatre**.
- I **percorsi della mobilità dolce incardinati sul sistema della Ciclovia Tirrenica/via della Dogana** quali vettori strategici per lo sviluppo sostenibile del territorio rurale castigionese.
- la tutela attiva dei siti archeologici quale sostegno alla promozione turistica del territorio comunale.
- il recupero morfologico-ambientale della zona degli Orti a Castigione della Pescaia.

Per una definizione più puntuale degli obiettivi del Piano Operativo, alle strategie comunali sovraenunciate sono state definite azioni dal valore più prettamente urbanistico che serviranno, nel processo di redazione dello strumento, quali elementi di verifica sulla disciplina del piano medesimo. Sono state definite per elementi territoriali omogenei ed in particolare per:

- I centri del sistema insediativo di collina;
- I centri del sistema insediativo costiero;
- Il territorio rurale.

Esse sono state allestite attraverso gli incontri effettuati con la Giunta Comunale, preparatori del presente documento.



I centri del sistema insediativo di collina (Buriano, Tirli, Vetulonia)

◦ 1 - Migliorare l'accessibilità e la socialità urbana:

1.a Viabilità.

- Cura dell'accesso e della fruibilità dei centri urbani attraverso l'ottimizzazione della viabilità e la valorizzazione dei parcheggi.
- Migliorare l'accessibilità con mezzi pubblici.
- Consentire l'accesso ai centri storici a disabili e anziani, attraverso interventi strutturali di eliminazione delle barriere architettoniche, dove possibile ed economicamente sostenibile.
- Individuare aree di sosta attrezzate con funzioni aggregative.

1.b Sicurezza.

- Investire sulla sicurezza sostenendo l'azione di controllo del territorio anche attraverso il corpo della polizia municipale.
- Valorizzare gli elementi di arredo urbano capaci di contrastare episodi di degrado sociale.
- Riqualificazione e potenziamento dell'arredo urbano.

1.c Agevolazione delle occasioni di incontro sociale.

- Creare nuovi spazi di aggregazione o riqualificare quelli esistenti, con particolare attenzione alla domanda di socialità della popolazione più giovane e quella più anziana.

1.d Incentivare gli investimenti privati verso l'associazionismo.

- Favorire un maggiore coinvolgimento e il coordinamento tra le associazioni.
- Dove possibile affidare servizi (la gestione di spazi pubblici, delle attività per il tempo libero, degli spazi verdi....) alle associazioni locali.

◦ 2 - Aumentare l'attrattività dei centri collinari:

2.a. Incrementare e qualificare le attrezzature pubbliche, di interesse comunale e dei servizi alla persona.

- Mantenimento dei servizi minimi pubblici (sanitari, scuole etc.) e di pubblica utilità (banche, poste, etc).
- Riorganizzazione dei servizi sanitari (dove si renda necessaria per motivi di ordine economico) creando benefici e non disagi per le comunità locali, attraverso: l'accorpamento dei servizi, creando centri polifunzionali efficienti, facilmente raggiungibili dai vari centri garantendo comunque la presenza dei servizi essenziali, attraverso la creazione, il mantenimento, la riqualificazione delle strutture necessarie (ambulatori di primo soccorso, guardia medica, ambulatori infermieristici, ecc.).

2.b. Mantenimento dei servizi minimi pubblici e di pubblica utilità nelle frazioni.

- Salvaguardare la presenza dei servizi di pubblica utilità, come poste, sportello bancario, negozi, impianti sportivi, ecc..
- Investire su servizi atti a semplificare l'iniziativa economica, sociale, culturale del privato, per facilitare l'emersione di nuove iniziative che impreziosirebbero il Comune.

2.d. Spazio pubblico come "infrastrutturazione" dei "luoghi di vita" e "identificazione" dei cittadini

- Creare un ambito che possa contenere la rappresentazione dei vari aspetti dell'economia locale anche con l'obiettivo di metterli in mostra. Capace, cioè, di legare alla vendita dei prodotti elementi di intrattenimento, coinvolgimento e partecipazione che rappresentino lo stile di vita e le opportunità che lo "stare a Castiglione della Pescaia e nel suo territorio" può offrire. Un comparto che costituisca un trade-union tra sistema collinare e sistema costiero e ne declini le caratteristiche.

I centri del sistema insediativo di collina (Buriano, Tirli, Vetulonia)

◦ 3 - Rafforzamento dell'identità dei centri collinari nell'economia turistica:

3.a. Puntare a forme di turismo sostenibile.

- Incentivare attività turistiche tipiche sul territorio quali l'albergo diffuso e ogni forma di offerta turistica sostenibile.
- Favorire la fruibilità e l'accesso alle risorse attraverso servizi di informazione, ad esempio mediante centri di accoglienza e informazione turistica, adeguata segnaletica, punti di informazione automatizzati.

3.b. Consolidare e potenziare il mix funzionale legato anche ad agroalimentare e alimentare locale.

- Definire le funzioni strategiche e agevolarne la flessibilità:
 - residenze e strutture ricettive di servizio
 - terziarie tradizionali e di nuova generazione
 - agricoltura nelle nuove forme produttive ed artigianali innovative.
- Implementare la localizzazione di nuovi alloggi in aree dotate o da dotare di mix funzionali (spazi per attività formative, laboratori artigiani, servizi commerciali e attività professionali).
- Localizzare luoghi ove allestire mercati temporanei per la filiera corta legati anche alla somministrazione.
- Individuare e disciplinare aree dedicate ad orti urbani da collegare in chiave didattica a progetti, come quello impostato dal Centro di ricerca Alimenti e Nutrizione - C.R.E.A., per l'educazione alimentare nelle scuole;

◦ 4 - Promuovere la crescita sostenibile:

4.a. Gestione dei rifiuti.

- Corretta gestione dei rifiuti (raccolta differenziata, al livello più alto possibile, in tutte le frazioni, gestione, riutilizzo e smaltimento).

4.b. Risparmio energetico.

- Favorire la riduzione dei consumi in particolare negli insediamenti artigianali e produttivi.

◦ 5 - Promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente nei centri urbani:

5.a. Miglioramento della qualità dello spazio pubblico

- Conservazione e ripristino del valore estetico dei centri abitati attraverso la riqualificazione degli edifici pubblici e privati.

◦ 6 - Un nuovo "Piano Casa" quale interazione tra politiche urbane e politiche di welfare innovative:

6.a. Sviluppo del "social housing" e politiche urbane.

- Redigere linee guida per la definizione degli aspetti qualitativi e quantitativi dell'abitare (modalità di intervento, standard prestazionali, regole per le convenzioni).
- Nella definizione degli interventi di rinnovo urbano, introdurre criteri premiali per dell'introduzione di Social Housing.
- Localizzare tipologie abitative innovative (cohousing, condomini solidali etc.) in comparti urbani da strutturare con servizi e spazi per la socialità.
- Localizzare i nuovi alloggi in aree dotate o da dotare di mix funzionali (spazi per attività formative, laboratori artigiani, servizi e attività professionali).

◦ 7 - Ridefinire i margini urbani per attenuare e/o superare le attuali frangiture:



I centri del sistema insediativo di collina (Buriano, Tirli, Vetulonia)

7.a. Miglioramento della qualità dello spazio pubblico.

- Mantenere la separatezza funzionale ed estetico-percettiva tra il territorio urbano e quello rurale.

◦ 8 - Valorizzare le specificità delle aree agricole periurbane delle frazioni:

8.a Agricoltura.

- Valorizzazione della produzione locale non solo per quanto riguarda la produzione di prodotti tipici ad alto valore aggiunto da promuovere sul mercato, ma anche qualità e stagionalità (attraverso azioni di sistema), per la promozione di una cultura del cibo nelle scuole e asili.
- Rafforzare la filiera corta.

I centri del sistema insediativo costiero (Castiglione della Pescaia, Punta Ala)

◦ 1 - Migliorare l'accessibilità e la socialità urbana:

1.a. Viabilità.

- Valorizzare gli "ingressi urbani". Elaborare soluzioni progettuali in modo che questi possano rappresentare intersezioni urbane ad alta capacità e sicurezza in tutte le direzioni, comprese quelle trasversali costa-interno, da caratterizzare come cerniera tra mare, territorio edificato e campagna circostante.
- Curare l'accesso e la fruibilità dell'ambito urbano attraverso l'ottimizzazione della viabilità e la valorizzazione dei parcheggi in modo da depotenziare il traffico veicolare soprattutto nei mesi estivi.
- Curare le aree prossime agli assi di maggiore comunicazione, quali la SP158 delle "Collacchie" e la SP3 del Padule", delle infrastrutture di interesse pubblico quale viabilità, parcheggi, elementi accessori della mobilità e opere di protezione idraulica.
- Potenziare le piste ciclabili/pedonali, studiando sistemi di raccordo con quelle già esistenti e la Ciclovia Tirrenica.
- Rendere funzionali gli spazi verdi disposti lungo le arterie di comunicazione all'attenuazione dell'eventuale inquinamento acustico e dell'aria generato dalla circolazione veicolare nonché al raccordo tra superfici urbanizzate e contesto agricolo circostante.
- Consentire l'accessibilità a disabili e anziani, attraverso interventi strutturali di eliminazione delle barriere architettoniche, dove possibile ed economicamente sostenibile.
- Creare ambiti pedonali nei centri urbani da porre a sistema con quelli della mobilità dolce.

1.b. Sicurezza.

- Investire sulla sicurezza sostenendo l'azione di controllo del territorio..
- Valorizzare gli elementi di arredo urbano capaci di contrastare episodi di degrado sociale (ad esempio il sistema di illuminazione).
- Riqualficazione e potenziamento dell'arredo urbano.

1.c. Agevolazione delle occasioni di incontro sociale.

- Creare nuovi spazi di aggregazione o riqualificare quelli esistenti, con particolare attenzione alla domanda di socialità della popolazione più giovane e quella più anziana. Spazi predisposti per un'accessibilità totale e connessi gli uni con gli altri in modo da formare un continuum spaziale sia verso i due centri urbani che verso il territorio rurale.

1.d. Incentivare gli investimenti privati verso l'associazionismo.

- Favorire un maggiore coinvolgimento e il coordinamento tra le associazioni locali e dove



I centri del sistema insediativo costiero (Castiglione della Pescaia, Punta Ala)

possibile affidargli servizi per la gestione di spazi pubblici, delle attività per il tempo libero, degli spazi verdi, ecc..

◦ 2 - Aumentare l'attrattività dei centri costieri:

2.a. Incrementare e qualificare le attrezzature pubbliche di interesse comunale e sovracomunale.

- Incentivare la presenza dei servizi di pubblica utilità (ad esempio gli uffici postali, gli sportelli bancari, negozi, impianti sportivi, ecc.).
- Creazione di piccoli comparti dotati di mix funzionale, con nuovi spazi pubblici (anche con forme di gestione convenzionata di aree private) fondamentalmente pedonali e che prevedano l'inserimento di aree a verde.
- Investire su servizi atti a semplificare l'iniziativa economica, sociale, culturale ed artistica del privato, per facilitare l'emersione di nuove iniziative in grado di vitalizzare l'economia locale.

2.b. Spazio pubblico come "infrastrutturazione" dei "luoghi di vita" e "identificazione" dei cittadini:

- Creare un ambito che possa contenere la rappresentazione dei vari aspetti dell'economia locale anche con l'obiettivo di metterli in mostra. Capace, cioè, di legare alla vendita dei prodotti elementi di intrattenimento, coinvolgimento e partecipazione che rappresentino lo stile di vita e le opportunità che lo *"stare a Castiglione della Pescaia e nel suo territorio"* può offrire.
- Definire luoghi di aggregazione, progettati nella filosofia dell'accessibilità totale, connessi gli uni con gli altri ed in grado di formare una continuità spaziale che attraversi il centro urbano e che si irradia nel territorio più aperto.
- Definire i luoghi rappresentativi dell'identità dei cittadini, nei quali concentrare i servizi, le attività commerciali, che siano collegati ai differenti sistemi di mobilità privata e pubblica.

2.c. Rammendare le periferie e consolidare il rapporto tra persone e luoghi:

- Elevare la qualità architettonica degli interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, di tutela e recupero del patrimonio edilizio esistente e riqualificazione delle aree marginali.
- Valorizzare l'immagine di Castiglione della Pescaia e di Punta Ala attraverso un percorso condiviso con i cittadini, per individuare gli elementi essenziali dei due abitati da proiettare e promuovere all'esterno come elementi di distinzione e riconoscibilità.
- Per la definizione degli elementi essenziali, alle indicazioni spaziali puntuali si dovranno affiancare anche i valori legati a caratteristiche diffuse e meno tangibili, quali la storicità/contemporaneità, la vivacità, la capacità di coniugare tradizione e innovazione, multiculturalità e dimensione cosmopolita, oltre alla portata artistica, creativa e culturale dell'offerta.

2.d. le attività sportive ad integrazione del settore turistico:

- Considerare tutte le attività sportive come snodo fra diverse forme di turismo e possibilità di migliorare la qualità dell'insediamento urbano
- Incentivare nuovi target turistici attraverso il potenziamento dei circuiti specialistici presenti sia a Punta Ala che a Castiglione della Pescaia, quali vela, polo, golf, ecc..

◦ 3 - Rafforzare l'economia:

3.a. Rivitalizzazione turistica di Castiglione della Pescaia e Punta Ala quale poli di attrazione e di sviluppo integrato per l'economia del territorio:

- Promuovere un'offerta turistica diversificata ed integrata in riferimento alle specificità ed alla vocazione dei luoghi.

I centri del sistema insediativo costiero (Castiglione della Pescaia, Punta Ala)

- Puntare ad un “rinnovo sistemico dell’offerta” attraverso la destagionalizzazione delle sue strutture e l’apertura a nuovi target turistici con offerte di pacchetti turistici integrati.
 - Favorire la fruibilità e l’accesso alle risorse attraverso servizi di informazione, ad esempio mediante centri di accoglienza e informazione turistica, adeguata segnaletica, punti di informazione automatizzati.
 - Definire un programma di miglioramento estetico-funzionale, nella filosofia dell’accessibilità totale, delle strutture ricettive presenti nell’area anche tramite l’individuazione di meccanismi incentivanti.
 - Incentivare la riorganizzazione, riqualificazione e completamento degli stabilimenti balneari esistenti.
 - Sviluppo e riqualificazione della portualità turistica innalzando i livelli prestazionali della piattaforma logistica costiera comunale, porto turistico di Punta Ala e porto canale di Castiglione della Pescaia, e rilancio della filiera produttiva legata a questi poli nautici.
- 3.b. Incentivare l’insediamento di imprese dei nuovi comparti produttivi ed economici strategici:**
- Favorire lo sviluppo di:
 - funzioni di area vasta nei servizi o per mix funzionali,
 - formazione e sviluppo del comparto IT & ICT favorendo la nascita di start-up e l’aggregazione di micro e medio/piccole imprese,
 - incentivare comparti Industrial Green.
 - Sviluppare il sistema dei servizi connessi alle aree industriali.
- 3.c. Potenziare il mix funzionale legato anche ad agroalimentare e alimentare locale:**
- Definire le funzioni strategiche e agevolarne la flessibilità:
 - produttive ed artigianali innovative,
 - fitness & wellness,
 - agricoltura urbana nelle nuove forme produttive ed artigianali innovative.
- 4 - Promuovere lo sviluppo sostenibile:**
- 4.a. Gestione dei rifiuti.**
- Incentivare la corretta gestione dei rifiuti: raccolta differenziata, al livello più alto possibile, gestione, riutilizzo e smaltimento.
 - Migliorare i livelli di sostenibilità delle periodiche attività di pulizia degli arenili.
- 4.b. Risparmio energetico.**
- Favorire la riduzione dei consumi in particolare nelle attività artigianali e nelle strutture turistico-ricettive.
 - Definire in dettaglio le modalità di miglioramento energetico ed ambientale per le nuove costruzioni e per gli edifici oggetto di recupero/ristrutturazione/riuso.
- 4.c.) Mantenimento e tutela della qualità ecologica degli ecosistemi costieri**
- Tutelare e riqualificare gli habitat dunali pinetati riducendo gli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e di incendi estivi.
 - Migliorare i 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.
 - Eliminare i fenomeni di calpestio e di sentieramento su ambienti dunali e retrodunali e realizzazione di sistemi di accessibilità attrezzata e sostenibile verso gli arenili.
 - Ridurre gli elementi di barriera presenti negli ecosistemi dunali, quali le recinzioni non autorizzate e non facenti parte di progetti integrati di protezione dunale.



I centri del sistema insediativo costiero (Castigione della Pescaia, Punta Ala)

- Ridurre i 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.
- 5 - Promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente nei centri urbani:
 - 5.a. Miglioramento della qualità dello spazio pubblico.
 - Conservazione e ripristino del valore estetico dei centri abitati attraverso la riqualificazione degli edifici pubblici e privati.
 - Aumentare lo standard pro-capite di verde.
 - Conservazione e ripristino del valore estetico dei fabbricati di valore ubicati nel centro abitato incentivandone la riqualificazione.
 - 5.b. Incentivare le pratiche del riuso.
 - Conservazione e ripristino del valore estetico dei centri abitati attraverso la riqualificazione degli edifici pubblici.
 - Definire le funzioni strategiche e agevolarne la flessibilità nei cambi della destinazione d'uso anche con ipotesi di redazione di un abaco del decoro urbano, al fine di elevare la qualità della progettazione architettonica degli interventi di recupero.
 - Puntare alla riqualificazione e alla ristrutturazione degli edifici esistenti con l'obiettivo di recuperare la qualità architettonica estetica e funzionale degli immobili.
- 6 - Un nuovo "Piano Casa" quale interazione tra politiche urbane e politiche di welfare innovative:
 - 6.a. Sviluppo del "social housing" e politiche urbane.
 - Redigere linee guida per la definizione degli aspetti qualitativi e quantitativi dell'abitare (modalità di intervento, standard prestazionali, regole per le convenzioni).
 - Nella definizione degli interventi di rinnovo urbano, introdurre criteri premiali per dell'introduzione di Social Housing.
 - Localizzare tipologie abitative innovative (cohousing, condomini solidali etc.) in comparti urbani da strutturare con servizi e spazi per la socialità.
 - Localizzare i nuovi alloggi in aree dotate o da dotare di mix funzionali (spazi per attività formative, laboratori artigiani, servizi e attività professionali).
- 7 - Ridefinire i margini urbani per attenuare e/o superare le attuali frangiature:
 - 7.a. Rigenerazione del rapporto tra aree urbane e rurali.
 - Mantenere la separatezza funzionale ed estetico-percettiva tra il territorio urbano e quello rurale.
 - Individuare la struttura degli spazi aperti (corridoi e nodi) che percorrono il tessuto urbano connettendoli con la corona agricola.
 - Definire a Castigione della Pescaia il sistema di connessione tra il verde urbano, le pinete e l'area protetta della Diaccia Botrona.
 - 7.b. Aree agricole intercluse e/o residuali come risorsa ed elemento qualificante dell'abitato.
 - Definire la disciplina delle aree agricole residuali presenti in ambito urbano per la riqualificazione ambientale della rete ecologica urbana.

Il Territorio Rurale

◦ 1 - Migliorare l'accessibilità:

1.a. Viabilità relativa agli insediamenti turistico ricettivi costieri (Riva del Sole, Roccamare, Rocchette, Campeggi)

- Curare l'accesso e la fruibilità agli insediamenti a destinazione turistico-ricettiva, alla pineta e agli arenili attraverso l'ottimizzazione della viabilità e la valorizzazione dei parcheggi in modo da depotenziare il traffico veicolare soprattutto nei mesi estivi.
- Rendere funzionali gli spazi verdi disposti lungo le arterie di comunicazione all'attenuazione dell'eventuale inquinamento acustico e dell'aria generato dalla circolazione veicolare nonché al raccordo tra superfici urbanizzate e contesto agricolo circostante.
- Potenziare le interconnessioni, compreso quelle alla rete ciclabile urbana.
- Migliorare l'accessibilità con mezzi pubblici.
- Consentire l'accessibilità a disabili e anziani, attraverso interventi strutturali di eliminazione delle barriere architettoniche, dove possibile ed economicamente sostenibile.

1.a. Viabilità campestre

- Curare l'accesso e la fruibilità del territorio rurale attraverso l'ottimizzazione oltreché della viabilità veicolare, anche delle piste ciclabili e della sentieristica.
- Mantenere e inserire i percorsi equestri, ciclabili, pedonali, legati agli sport e al tempo libero.
- Potenziare le interconnessioni: connettere la rete ciclabile campestre alla rete ciclabile urbana.
- Individuare aree di sosta attrezzate con funzioni aggregative.
- Conservare e mantenere la viabilità interpodereale storica.

1.b. Sicurezza.

- Investire sulla sicurezza sostenendo l'azione di controllo del territorio.
- Valorizzare negli insediamenti a destinazione turistico-ricettiva costieri elementi di arredo capaci di contrastare episodi di degrado sociale (ad esempio sistema di illuminazione a gestione intelligente).

◦ 2 - Aumentare l'attrattività degli insediamenti turistico-ricettivi costieri:

2.a. Qualificare le enclaves ad uso turistico-ricettivo sparse lungo costa.

- Promuovere un'offerta turistica diversificata ed integrata in riferimento alle specificità ed alla vocazione dei luoghi.
- Puntare ad un "rinnovo sistemico dell'offerta" attraverso la destagionalizzazione delle sue strutture e l'apertura a nuovi target turistici con offerte di pacchetti turistici integrati.
- Definire un programma di miglioramento estetico-funzionale, nella filosofia dell'accessibilità totale delle strutture ricettive, finalizzato alla mitigazione paesaggistica, nel rispetto delle interazioni terra-mare dell'ecosistema costiero e delle sue dinamiche evolutive
- Incentivare la riorganizzazione, riqualificazione e completamento degli stabilimenti balneari esistenti.

2.d. le attività sportive ad integrazione del settore turistico:

- Considerare tutte le attività sportive come snodo fra diverse forme di turismo e possibilità di migliorare la qualità dell'insediamenti turistico-ricettivi.
- Incentivare nuovi target turistici attraverso il potenziamento di circuiti specialistici legati agli impianti presenti a Casa Mora.

◦ 3 - Rafforzare il sistema agricolo:



Il Territorio Rurale

- 3.a. Rigenerare i luoghi della produzione agricola.
- Elevare la qualità architettonica degli interventi di progettazione nel recupero del patrimonio edilizio esistente.
- 3.b. L'agricoltura di prossimità.
- Definire un modello economico locale teso ad incentivare - collaborando con le agenzie ed istituzioni competenti - la presenza di un'agricoltura di prossimità condotta secondo modalità sostenibili sul piano ambientale ed economico ed adeguata a generare filiere produttive corte e consorzi di produttori del settore agro ambientale in particolare rivolti ai prodotti biologici o comunque realizzati con, pratiche agronomiche sostenibili.
- 3.c. L'agricoltura di prossimità.
- Sviluppare strutture per la commercializzazione e trasformazione dei prodotti locali.
 - Localizzare "luoghi ove allestire mercati temporanei" per la filiera corta legati anche alla somministrazione.
 - Incentivare la definizione di uno spazio di vendita anche su internet con un blog ed un marchio unici.
- 3.d. Rigenerare e razionalizzazione il sistema della produzione ortofrutticola periurbana.
- Valorizzare e tutelare il territorio agricolo ai margini della città con azioni volte al recupero ambientale, paesaggistico, funzionale e fruitivo delle aree ortive.
 - Sviluppare il sistema di riqualificazione degli spazi agricoli periurbani e delle aree agricole di margine urbano (mediante la specifica definizione degli usi dei suoli).
- 3.e. Enogastronomia, escursionismo, sport per un turismo sostenibile.
- Definire le politiche di gestione del territorio per la tutela, la salvaguardia attiva, la sostenibilità ed innovazione nelle modalità di gestione con strategie di fruizione del territorio tese a recuperare e generare nuove forme sostenibili di accessibilità per lo sviluppo del settore turistico.
 - Favorire le aziende oltre che nella produzione di beni anche nella produzione di servizi al turismo (agriturismo, ristoro diffuso, allevamenti, ecc.).
- 4 - Rafforzare il sistema agricolo-forestale:
- 4.a. Rivitalizzazione del sistema reticolare delle aree boscate.
- Definire politiche di gestione del patrimonio forestale improntate alla salvaguardia attiva, alla sostenibilità ed all'innovazione con strategie di fruizione del territorio tese a recuperare e generare nuove forme di coltivazione per lo sviluppo produttivo e di accessibilità per lo sviluppo del settore turistico.
- 4.b. I prodotti del bosco.
- Definire politiche di gestione del patrimonio forestale improntate alla salvaguardia attiva, alla sostenibilità ed all'innovazione con strategie di fruizione del territorio tese a recuperare e generare nuove forme di coltivazione per lo sviluppo produttivo e di accessibilità per lo sviluppo del settore turistico.
- 5 - Coniugare vitalità economica con ambiente e paesaggio:
- 5.a. Rafforzamento della rete ecologica.
- Ecosistema agricolo:
 - Conservazione del corredo vegetale che costituisce infrastrutturazione ecologica e paesaggistica della maglia agraria e la sua ricostituzione nelle parti che mostrano cesure più evidenti attraverso l'introduzione di siepi, filari, alberature; porre particolare



Il Territorio Rurale

attenzione alla conservazione e manutenzione dei filari arborati che scandiscono il tessuto dei seminativi.

- Ecosistema forestale:

- Miglioramento delle connessioni ecologiche tra nuclei forestali isolati e matrici/nodi forestali, in particolare miglioramento delle connessioni ecologiche tra elementi forestali costieri e dell'entroterra.
- Riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e degli incendi boschivi.

- Ecosistema fluviale:

- Ricostituire fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es.: vegetazione riparia) con la finalità di sottolineare alcuni elementi strutturanti il paesaggio sul piano morfologico e percettivo e di aumentare il grado di connettività ecologica.

5.b. Contrasto all'erosione del suolo agricolo dovuto ad espansione urbana e dispersione insediativa in ambito periurbano.

- Contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti, delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- Evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- Sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- Rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva per il potenziale legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana (Parco Agricolo).

5.c.) Preservazione dell'integrità del sistema insediativo storico

- Limitare e contrastare i fenomeni di dispersione insediativa soprattutto se legati a funzioni turistiche.

7 - GLI EFFETTI TERRITORIALI ATTESI

7.1 GLI EFFETTI ATTESI DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE

Di seguito si illustrano le prime valutazioni sugli effetti territoriali che possono essere previsti per effetto della qualificazione dello Statuto del Territorio e delle azioni conseguenti alla Strategia dello Sviluppo Sostenibile del nuovo Piano Strutturale.

Per quanto riguarda la definizione del Patrimonio Territoriale come insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future, la conseguenziale identificazione, in relazione al PIT/PPR, delle quattro invarianti strutturali:

1. la struttura idro-geomorfologica (che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici) del territorio del comune di Castiglione della Pescaia;
2. la struttura ecosistemica (che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora) del territorio del comune di Castiglione della Pescaia;
3. la struttura insediativa (che comprende i centri urbani, gli insediamenti minori, i sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici ed i manufatti dell'edilizia rurale) del territorio del comune di Castiglione della Pescaia;
4. la struttura agro-forestale (che comprende boschi, pascoli, colture legnose, campi e relative sistemazioni) del territorio del comune di Castiglione della Pescaia;

attraverso la definizione dei loro caratteri specifici, dei principi generativi e delle regole che assicurano la riproduzione delle componenti identitarie qualificative per ogni elemento della descrizione fondativa del Patrimonio Territoriale, garantirà:

- *il riconoscimento del valore territoriale quale garanzia di esistenza del Patrimonio stesso e come risorsa per la produzione di ricchezza per la comunità;*
- *l'individuazione del Patrimonio Territoriale come risorsa che non può essere ridotta in modo irreversibile;*
- *la definizione dello Statuto del Territorio quale atto di riconoscimento identitario mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione;*

In particolare, la conservazione, valorizzazione e complessificazione del Patrimonio Territoriale avverrà mediante la riattivazione di processi generativi che consentiranno:

1. la valorizzazione della struttura patrimoniale idro-geomorfologica con azioni capaci:
 - di rendere fruibili, mediante l'attivazione di reti e nodi, le varie emergenze ambientali;
 - di conservare e potenziare il patrimonio idraulico del territorio;
 - di costruire un equilibrio dinamico fra la struttura idro-geomorfologica locale e la dimensione massima ammissibile delle Unità Territoriali Organiche Elementari;
2. la valorizzazione della struttura patrimoniale ecosistemica con azioni atte a:

- individuare reti e nodi capaci di rendere fruibili le varie emergenze del sistema forestale;
- rendere più permeabile le relazioni all'interno degli ambiti di grande vitalità floristica e faunistica, anche adeguando i corridoi ecologici costituiti dal patrimonio idraulico del territorio;
- conservare e recuperare delle qualità dei suoli presenti nella compagine territoriale recuperando le situazioni di degrado ambientali presenti e la possibile contaminazione (ripristino e messa in sicurezza dei suoli degradati o a rischio);
- tutelare e stabilizzare l'ambito costiero;
- definire un equilibrio dinamico fra la struttura ecosistemica locale e la dimensione massima ammissibile nelle Unità Territoriali Organiche Elementari;

3. la valorizzazione della struttura patrimoniale insediativa con azioni atte a:

- facilitare il recupero del patrimonio edilizio esistente del sistema insediativo comunale, anche rigenerando e consolidando i tessuti edilizi esistenti in nuove residenze e servizi al territorio, oltre a definire con chiarezza il margine urbano dei centri abitati;
- qualificare l'offerta di attrezzature per il turismo balneare con infrastrutture funzionali diversificate, nella prospettiva di un loro sviluppo integrato per la promozione di forme di turismo sostenibile e accessibile;
- riqualificare il sistema commerciale locale e potenziare l'offerta di servizi complementari alle attrezzature ricettive;
- ridefinire il sistema artigianale, industriale e tecnologico anche mediante l'attivazione di processi di individuazione di nuove imprese per la riqualificazione del sistema esistente;
- valorizzare il patrimonio edilizio esistente comunale come segno fondamentale dell'evoluzione storica e culturale del territorio castiglione;
- favorire negli interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia, di rigenerazione urbana e di ristrutturazione del patrimonio esistente, il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici;
- garantire la mobilità sostenibile delle persone a livello urbano mediante un incremento dei servizi e l'uso di mezzi collettivi, l'integrazione delle diverse modalità di trasporto, sviluppo di sistemi eco-compatibili, la ridefinizione delle aree di sosta e parcheggio al fine di rendere il territorio accessibile in modo semplice ed ecocompatibile,
- rivedere e promuovere l'estensione delle reti digitali nell'intero contesto urbano;

4. la valorizzazione della struttura patrimoniale agro-forestale con azioni atte a:

- delineare i morfotipi delle sistemazioni agrarie tipiche;
- definire un sistema di produzioni agricole per la soddisfazione dei bisogni alimentari locali, anche attraverso la realizzazione di un Parco Agricolo che colleghi "città" e campagna;
- favorire azioni di adattamento del sistema produttivo agricolo-forestale rispetto agli impatti legati ai cambiamenti climatici futuri anche attraverso l'integrazione territoriale delle imprese agricole;
- riorganizzare il sistema del turismo e dell'agri-turismo in ambito rurale mediante la valorizzazione del sistema delle strutture e delle infrastrutture esistenti;

5. la definizione e dimensionamento delle Unità Territoriali Organiche Elementari mediante:

- la determinazione della dimensione massima tenendo conto delle oscillazioni dovute alla diversa distribuzione dei presenti/residenti durante le varie stagioni dell'anno;
- l'attivazione di politiche tese alla redistribuzione della popolazione presente e residente all'interno del sistema insediativo complessivo tenuto conto anche dei mutamenti dei caratteri della composizione demografica del territorio;
- la composizione di un equilibrio dinamico fra i flussi forniti dalla struttura idro-geomorfologica, ecosistemica, agro-forestale alla struttura insediativa.

La parte Strategica del PS si presenta in forma di "Vision", cioè come un programma di ampio respiro, che consente inserimenti per lo sviluppo di nuovi progetti e/o il superamento di alcune parti propositive a seguito di fatti non prevedibili, purché siano in coerenza con le sue linee generali. Essa fissa quindi, gli obiettivi, le azioni e i progetti da attuare nel territorio comunale su un arco di durata almeno di 15/20 anni, sui quali il Comune assumerà il ruolo essenziale di regia e di coordinamento, valutando le ipotesi progettuali che nel tempo saranno proposte, le fonti finanziarie da attivare, le strategie di investimento ed il monitoraggio degli effetti prodotti dal Piano.

In tal senso si prevedono effetti positivi dalla messa a punto della parte strategica del Piano Strutturale mediante l'attivazione di energie sociali ed economiche per la conservazione, valorizzazione e complessificazione del Patrimonio Territoriale che possono essere così sintetizzate:

- connotare Castiglione della Pescaia come una "*Borgo digitale*", un piccolo centro dove cultura dell'innovazione, competenze digitali ed imprenditoriali supportano giovani, imprese, associazioni ed istituzioni nella valorizzazione e promozione del territorio, integrando questo cambiamento con quello del *settore turistico*, industria che più si è trasformata per effetto della rivoluzione digitale. Un settore che, se rinnovato in senso digitale, orientato verso nuovi mercati e destagionalizzato, può rapidamente creare occupazione e sviluppo ed "*essere motore*" per il resto dell'economia castiglione,se,
- sviluppare un "distretto turistico integrato" caratterizzato da "*mare, spiagge ed entroterra*" quali moduli interconnessi, basato su:
 - *sistema turistico marcatamente intersettoriale, a clientela globale e stagionalità lunga;*
 - *ricettività accessibile, specializzata e caratterizzata a misura delle diverse richieste;*
 - *stabilimenti polivalenti di alta qualità ad apertura annuale;*
 - *campeggi e villaggi turistici di alta qualità;*
 - *sistema di escursioni programmate a carattere tematico verso l'entroterra;*
 - *ampia fruibilità del patrimonio naturalistico, storico e segni fondamentali dell'evoluzione storica e culturale del territorio;*
- sviluppare "*una rete terziaria a misura d'uomo e radicata nel territorio*" con ampia gamma di attrezzature di rango, ricca offerta di formazione culturale e professionale, diffusione di servizi collettivi e strutture consorziali (p.e. "incubatori") all'avanguardia;

- sviluppare quelle reti infrastrutturali necessarie all’insediamento nel sistema urbano (residenziale e artigianale/industriale) di nuova impresa legata anche a forme di produzione (telelavoro, lavoro immateriale, alta tecnologia, ecc.) innovative incentivando la “specializzazione” e la “caratterizzazione”;
- sviluppare le attività legate alla cura della terra mediante l’incentivazione di iniziative tese allo sviluppo sostenibile del territorio rurale con la valorizzazione delle produzioni di beni di qualità (prodotti tipici, vino, olio, ecc.), dove “eccellenza e identità” diverrebbero fattori di R&S fra tradizione e qualità ambientale per un’agricoltura integrata caratterizzata da:
 - *sistema agricolo cooperativo a filiera corta;*
 - *sviluppo integrato del consumo in loco nelle diverse accezioni;*
 - *interconnessione con un sistema di ricerca e didattica ambientale di livello nazionale/internazionale;*
 - *impresa rurale come modello di sviluppo fondato sull’integrazione multifunzionale.*

7.2 GLI EFFETTI ATTESI DEL NUOVO PIANO OPERATIVO

Di seguito si illustrano le prime valutazioni sugli effetti territoriali che possono essere previsti per effetto delle azioni conseguenti agli obiettivi del nuovo Piano Operativo.

Gli effetti positivi attesi, rispetto all’evoluzione disciplinare e normativa che l’urbanistica ha avuto in questi anni in Toscana, prevedono nella formazione del nuovo strumento urbanistico una serie di azioni, quali punti fermi di carattere generale, finalizzate ad orientare la conservazione/valorizzazione dell’intero Patrimonio Territoriale:

- elaborazione di un’accurata analisi incrociata dei dati desunti dal quadro conoscitivo del PS (monitoraggio del RU vigente e fenomeni demografici riguardanti il territorio di Castigione della Pescaia) su cui basare le scelte di dimensionamento delle trasformazioni territoriali, in modo da avere una loro prevedibile attuazione nel lasso temporale di validità del Piano Operativo;
- attivazione di idonei processi partecipativi per definire le scelte del nuovo strumento di governo del territorio;
- revisione del sistema vincolistico vigente per adeguarlo alle nuove direttive indicate dal Piano di Indirizzo Territoriale (recepito nel nuovo Piano Strutturale) soprattutto in relazione alle Invarianti Strutturali quali principi generativi di nuova qualità spaziale per l’urbano e il rurale;
- definizione di un nuovo spazio pubblico di qualità sia nei progetti di densificazione dei tessuti edilizi di scarso valore percettivo presenti nel contesto urbano che nell’attivazione di processi di housing sociale;
- delimitazione dei margini urbani in modo da definire un rapporto coerente fra l’insediamento urbano e la qualità del territorio rurale contermini;
- definizione dei rapporti ecologici fra insediamento umano e risorse ambientali presenti sul territorio nel tentativo di spingersi verso una più convincente chiusura dei cicli autorigenerativi;

- possibile utilizzazione della perequazione anche all'interno delle aree urbanizzate per risolvere problemi di definizione qualitativa dello spazio, nonché per rendere omogenea dal punto della rendita le trasformazioni ipotizzate nella definizione degli assetti urbanistici.

I principi orientativi per la conservazione/valorizzazione dell'intero Patrimonio Territoriale e le azioni di carattere generale hanno guidato, nella ricerca di qualità territoriale per tutti, l'Amministrazione Comunale ad ottimizzare l'efficacia degli indirizzi per il sistema insediativo ed il territorio rurale castiglione, declinando politiche di gestione per ciascuna delle articolazioni del territorio comunale come descritte nei paragrafi precedenti.

Si riportano gli effetti attesi da tali politiche che, nella definizione dei contenuti del Piano Operativo, si espliciteranno attraverso nove obiettivi principali, declinati a loro volta in iniziative specifiche, per innervare tutta l'azione di piano.

Migliorare l'accessibilità e la socialità urbana

L'obiettivo persegue la volontà di creare un sistema di centri urbani efficiente, accogliente, solidale a misura degli abitanti, soprattutto di persone diversamente abili e anziani, favorendo l'organica ripartizione dell'offerta di dotazioni e servizi nelle varie U.T.O.E. che caratterizzano il contesto comunale.

Gli effetti positivi derivanti dall'adeguamento e dal miglioramento prestazionale della viabilità determineranno un incremento qualitativo e quantitativo degli spazi per la sosta e per la mobilità alternativa, mentre la promozione del trasporto collettivo e ciclistico e l'interconnessione dei vari sistemi viari (anche quelli di mobilità dolce) tra territorio urbano, territorio rurale ed i comuni confinanti, miglioreranno non solo le relazioni territoriali, ma anche le condizioni ambientali relative all'inquinamento atmosferico e acustico.

Dal punto di vista socioeconomico si prevedono effetti positivi rispetto alla vivibilità e alla sicurezza urbana perché i centri urbani saranno potenziati dal punto di vista degli arredi pubblici, in particolare dell'illuminazione, così da contrastare episodi di degrado sociale.

Aumentare l'attrattività territoriale di Castiglione della Pescaia

L'obiettivo persegue la volontà di mantenere, incrementare o riqualificare le attrezzature pubbliche, i servizi pubblici (sanitari, scuole etc.) e di pubblica utilità (banche, poste, etc.) anche al fine di stabilizzare ed aumentare la popolazione residente.

Gli effetti positivi derivanti dal miglioramento e dal recupero dell'eventuale deficit di attrezzature e spazi pubblici e/o di pubblica utilità quale "infrastrutturazione" dei "luoghi di vita" e di "identificazione" dei cittadini, serviranno a rammentare le periferie, a consolidare il rapporto tra persone e luoghi, ad integrare le attività sportive con il settore turistico e a rigenerare i luoghi della produzione in modo da "far vivere al meglio" il sistema insediativo del comune di Castiglione della Pescaia a residenti e turisti.

Dal punto di vista socioeconomico, mediante riorganizzazione del sistema dei servizi presenti in ambito comunale (scuole, centri civici, verde pubblico, ecc.) e l'incremento dell'offerta dei servizi socio-sanitari, si prevedono effetti positivi per la vitalità e competitività dell'intero sistema castiglione

Rafforzare l'economia



L'obiettivo persegue la volontà di rivitalizzare e differenziare l'offerta turistica, tipicamente balneare ed estiva, del territorio di Castiglione della Pescaia, aprendola a nuovi target mediante una destagionalizzazione delle sue strutture e l'attivazione di pacchetti turistici diversificati integrati alla sua offerta ricreativa/culturale (ad es. Museo Archeologico di Vetulonia) e alla tipicità dei caratteri del territorio (zone di interesse conservazionistico quali il Padule di Diaccia Botrona e il Padule di Pian d'Alma, ecc..).

Ad un tale rinnovamento si associa l'impegno:

- a potenziare, incentivando i processi di rilocalizzazione degli esercizi di vicinato, il mix funzionale all'interno dell'ambito urbano;
- a diversificare la filiera produttiva industriale e riorganizzare le attività artigianali, sia attraverso interventi di rigenerazione urbana nella zona industriale-artigianale esistente, che promuovendo l'inserimento in loco di industrie innovative legate al sistema delle start-up, di centri di ricerca ad alta tecnologia e di attività di servizio ecologico al territorio, oltre a favorire la localizzazione di aziende legate alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti tipici del territorio rurale.

Gli effetti positivi che si attendono da questo obiettivo riguardano una semplificazione dell'apparato normativo che permetta di favorire l'iniziativa economica, sociale, culturale anche di soggetti privati e il rafforzamento di Castiglione della Pescaia quale polo di attrazione e di sviluppo integrato per l'economia del territorio della Valle del Bruna e del litorale Grossetano, oltre al consolidamento e l'accrescimento delle relazioni infrastrutturali e legate ai servizi con i comuni limitrofi.

Dal punto di vista socio-economico si prevedono effetti positivi derivati da una ripresa complessiva dell'economia castiglionesa e quindi da un aumento dei posti di lavoro.

Promuovere lo sviluppo sostenibile

L'obiettivo persegue la volontà di favorire una corretta relazione fra insediamento e sistema paesaggistico/ambientale di riferimento che porti ad un sostanziale miglioramento della qualità di vita nell'intero territorio comunale.

Gli effetti positivi derivanti dalla corretta gestione del sistema locale di approvvigionamento idrico e dei rifiuti, dalla valorizzazione della produzione agricola locale; l'incentivazione all'installazione di tecnologie per l'autoproduzione dell'energia e delle trasformazioni edilizie tese alla riduzione dei consumi, dal mantenimento e tutela della qualità ecologica degli ecosistemi costieri e da potenziamento del verde urbano porteranno ad un rafforzamento della qualità dell'ambiente, sia urbano che rurale, e conseguentemente, ad un aumento del benessere dei cittadini castiglionesi.

Il piano di protezione civile potrà assicurare non solo la sistematicità ed adeguatezza degli interventi in caso di calamità naturale, ma anche la diffusione della consapevolezza che la prevenzione dei rischi territoriali è compito di ogni cittadino.

Promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente

L'obiettivo persegue il miglioramento della qualità dello spazio pubblico, e l'incentivazione delle pratiche di riuso in modo da valorizzare l'identità collettiva e contenere la dispersione insediativa.

Gli effetti positivi derivanti dalla riqualificazione degli spazi urbani esistenti, ma marginalizzati e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente degradato o fortemente sottoutilizzato si

concretizzeranno in un notevole contrasto al consumo di nuovo suolo, mentre la promozione del recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso la definizione di un linguaggio comune degli edifici sintonizzato sul lessico locale e l'identificazione di aree che, anche densificando i tessuti edilizi esistenti, producano uno spazio capace di produrre effetti urbani (strade commerciali, piazze) incrementeranno la qualità architettonica ed urbanistica dei centri abitati comunali.

Dal punto di vista socioeconomico si prevedono effetti positivi derivati ai cittadini dal maggior senso di appartenenza alla comunità.

Un nuovo “Piano Casa” quale interazione tra politiche urbane e politiche di welfare innovative

L'obiettivo persegue, la volontà di perseguire progetti di inclusione sociale mediante lo sviluppo del “social housing” e di politiche urbane finalizzate alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica.

Gli effetti positivi derivanti da criteri premiali, nella definizione degli interventi di rinnovo urbano, per dell'introduzione di social housing e tipologie abitative innovative (cohousing, condomini solidali, ecc.) in comparti urbani da strutturare con servizi e spazi per la socialità porteranno ad una maggiore qualità degli aspetti qualitativi e quantitativi dell'abitare (modalità di intervento, standard prestazionali, regole per le convenzioni) contrastando la marginalizzazione economica e favorendo la convivenza e l'integrazione fra le diverse culture.

Dal punto di vista socioeconomico si prevedono effetti positivi per la vivibilità e la sicurezza urbana nel contrasto al degrado sociale.

Ridefinire i margini urbani per attenuare e/o superare le attuali frangiature

L'obiettivo persegue la volontà di favorire una corretta relazione tra aree urbane e rurali, rigenerandone il rapporto, ed attenuare e/o superare le attuali frangiature rappresentate dalle aree agricole intercluse e/o residuali presenti soprattutto a Castiglione della Pescaia, designandole quale elemento paesaggisticamente qualificante del territorio urbanizzato.

Gli effetti positivi derivanti da una corretta delimitazione dei margini urbani, mediante una ridefinizione edilizia capace di confrontarsi con i caratteri morfo-tipologici sia dei tessuti edilizi consolidati esistenti che di quelli del contermino territorio rurale, consentiranno di sviluppare morfo-tipologie adeguate al mantenimento della separazione funzionale ed estetico-percettiva tra ambiente urbano e ambiente rurale.

Dal punto di vista socioeconomico si prevedono effetti positivi per la vivibilità degli insediamenti comunali ed il benessere loro abitanti derivati dalla strutturazione degli spazi aperti (corridoi e nodi) che percorreranno i tessuti urbani dei vari centri, connettendosi con la corona agricola.

Rafforzare il sistema agricolo e forestale

L'obiettivo persegue il godimento delle qualità paesaggistico/ambientali del territorio rurale castiglione attraverso la rivitalizzazione della rete ecologica del sistema dei parchi e delle aree agro-forestali in esso presenti.

Gli effetti positivi derivanti dall'individuazione/implementazione di una rete di percorsi per la mobilità leggera (ciclo-pedonali, equestri, ecc.) per definire, con un sistema di escursioni programmate a carattere tematico, la connessione tra mare, centro urbano di Castiglione della Pescaia e emergenze



naturalistiche, agrarie e storico culturali presenti nell'hinterland, riguarderanno le modalità di gestione del territorio rurale, improntate nella sua fruizione ad una salvaguardia attiva tesa a generare nuove forme sostenibili di accessibilità per lo sviluppo del settore turistico legato all'escursionismo e all'enogastronomia.

Dal punto di vista socioeconomico si prevedono effetti positivi per lo sviluppo delle aziende agricole dovuti oltre alla produzione di beni anche alla produzione di servizi legati al turismo (agriturismo, ristoro diffuso, allevamenti, ecc.), cioè l'evoluzione dell'impresa rurale verso un modello di sviluppo fondato sull'integrazione multifunzionale.

Coniugare vitalità economica con ambiente e paesaggio

L'obiettivo persegue la tutela dei caratteri di complessità e articolazione tipici della maglia agraria che caratterizza i morfotipi rurali d'impronta tradizionale, favorendo lo sviluppo e il mantenimento di un'agricoltura di prossimità che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

Gli effetti positivi derivanti dalla tutela della maglia agraria dai processi di semplificazione, dal rafforzamento della rete ecologica, dalla rigenerazione della produzione ortofrutticola periurbana, dalla salvaguardia dell'integrità del sistema insediativo storico e dal contrasto all'erosione del suolo agricolo dovuto ad espansione urbana e dispersione insediativa si evidenzieranno nella conservazione del territorio agricolo e del suo tessuto organizzativo per lo sviluppo delle attività agricolo-artigianali di filiera.

Dal punto di vista socioeconomico si prevedono effetti positivi per la valorizzazione della produzione di prodotti tipici (olio, vino, ecc.) ad alto valore aggiunto da promuovere sul mercato, in modo da sfruttarne la qualità e la stagionalità, e rafforzare la filiera corta a favore dei piccoli produttori locali.



8 – LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO.

(a cura del Garante: Dott.ssa Giorgia Giannini)

Premessa.

Per perseguire l'obiettivo della formazione, adozione ed approvazione degli atti di governo del territorio, ai sensi della Legge Regionale 65/2014, del Regolamento Regionale 4/R/2017 e delle Linee Guida approvate con determinazione della Giunta regionale n. 1112/2017, il Comune di Castiglione della Pescaia, nella definizione della struttura tecnica dell'apposito Ufficio di Piano finalizzato alla redazione del Piano Strutturale Comunale e Piano Operativo Comunale, ha nominato La Dott.ssa Giorgia Giannini, funzionario responsabile del Settore Servizi Generali e servizi alla Persona, quale Garante dell'Informazione e della Partecipazione del Comune di Castiglione della Pescaia (D.G.C 281/2022 Comune di Castiglione della Pescaia).

Il Garante opera nel rispetto delle "Disposizioni inerenti la disciplina delle funzioni del Garante dell'informazione e della partecipazione", avvalendosi della collaborazione del servizio Pianificazione e Rigenerazione Urbana e delle strutture comunali competenti in relazione ai singoli procedimenti.

Le norme per il governo del territorio, dalle quali deriva l'azione del Garante, hanno riscontro nella Legge regionale n.65 del 10/11/2014, ed in particolare agli articoli art.36/38 "Gli istituti della partecipazione"

Il Garante, responsabile dell'attuazione del **Programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione del Piano Strutturale e Piano Operativo** (Regolamento 14 febbraio 2017 n.4/R, di attuazione dell'art.36 L.R. 65/2014), contenuto nell'atto di avvio del procedimento (Legge Regionale 65/2014, art.17), individua, nell'ambito del procedimento di formazione dei piani attuativi, forme e modalità di informazione e partecipazione dei cittadini, tenuto conto dei livelli prestazionali minimi indicati dal regolamento e funzionali ad assicurare l'informazione e la partecipazione a tutti i soggetti interessati.

In funzione di questo obiettivo, il Garante assume ogni iniziativa, nelle diverse fasi procedurali di formazione degli atti di governo, per l'attuazione del **Programma** e per assicurare l'informazione e la partecipazione a tutti.

E' compito del Garante redigere, successivamente, il **Rapporto sull'attività svolta**, che costituirà allegato al Piano da adottare, indicando le iniziative poste in essere in attuazione del programma definito in fase di Avvio del procedimento, ed evidenziando se le attività relative all'informazione e alla partecipazione della cittadinanza e dei soggetti interessati abbiano prodotto risultati significativi ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli strumenti della pianificazione urbanistica da adottare.

Dopo l'adozione degli atti di governo del territorio, il Garante dell'informazione e della partecipazione ha il compito di promuovere l'informazione, prima della definitiva approvazione.



Programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza

Come da Regolamento 14 febbraio 2017 n.4/R, di attuazione dell'art.36 L.R. 65/2014, il Garante è responsabile dell'attuazione del **Programma delle attività di informazione e di partecipazione**, contenuto nell'atto di avvio del procedimento.

La funzione del Garante, così come l'aspirazione dell'Amministrazione Comunale, è quella di assicurare che la documentazione riguardante gli atti di governo del territorio, nel rispetto dei livelli prestazionali fissati dal regolamento e dalle linee guida approvate dalla Giunta regionale, risulti accessibile e adeguata alle esigenze di informazione e partecipazione dei suoi abitanti e di chiunque a questi atti sia interessato.

Per conseguire questo obiettivo è stato delineato un "*Programma delle attività*", strutturato in fasi, all'interno del quale sono stati definiti i principali strumenti di informazione e di partecipazione, oltre a contenuti, progetti ed idee, da adeguare in itinere, per poter accogliere i contributi provenienti dai diversi "*target di popolazione*" e dagli *stakeholders*⁵, interessati al processo di piano. Il Programma, in sostanza, è predisposto affinché la conoscenza degli atti dell'Amministrazione relativi ai due strumenti della pianificazione comunale, dall'avvio del procedimento fino alla loro approvazione, sia la più ampia e partecipata possibile.

Questi strumenti, in parte già utilizzati nel precedente avvio del procedimento del solo Piano Strutturale, grazie a linguaggi e approcci multiformi sono, infatti, in grado di garantire un'elevata qualità del processo partecipativo con effetti positivi sia nel grado di coinvolgimento della popolazione rispetto alla tematica della "*pianificazione del futuro assetto del proprio territorio*" che nella formazione dei suddetti piani.

Nel presente programma i livelli partecipativi e le varie fasi del processo partecipativo sono calcolati rispetto al contenuto dell'atto di governo da redigere (Piano Strutturale o Piano Operativo) e ai contributi attesi dai diversi target di popolazione ed è del tutto evidente come questo computo abbia duplice finalità: informare il pubblico interessato nella definizioni dell'atto di governo del territorio e coinvolgerlo nelle decisioni.

L'obiettivo del processo partecipativo è, dunque, quello di creare i presupposti di inclusione indispensabili all'efficacia degli strumenti di pianificazione strutturale e operativa, per garantire:

- l'inclusione e il coinvolgimento di tutti gli abitanti nelle scelte pianificatorie;
- la definizione di forme dirette di empowerment⁶
- una riflessione sul senso di appartenenza a due importanti ambiti territoriali dell'area (la Maremma grossetana e la sua costa);
- la trasparenza dei processi decisionali e dell'iter di Piano;

⁵ Tutti i soggetti, individui od organizzazioni, che verranno attivamente coinvolti nella pianificazione, progettazione e gestione delle trasformazioni urbane e/o territoriali e la cui azione o reazione a sua volta influenza le fasi o il completamento della redazione sia del Piano Strutturale che del Piano Operativo.

⁶ Insieme di azioni e interventi mirati a rafforzare il potere di scelta degli individui e ad aumentarne poteri e responsabilità, migliorandone le competenze e le conoscenze.



- la prefigurazione al futuro di Castiglione della Pescaia attraverso una visione strategica condivisa dalla comunità.

Per garantire il perseguimento di tali obiettivi si propone un approccio mirato a garantire il massimo dell'inclusione attraverso attività di comunicazione, momenti di ascolto dei principali stakeholder, attività laboratoriali per gli adulti, nonché il coinvolgimento delle scuole, finalizzato ad includere nel percorso decisionale anche le nuove generazioni.

Gli strumenti del Processo Partecipativo del Comune di Castiglione della Pescaia

I diversi strumenti utilizzati sono funzionali a veicolare, in maniera capillare, il maggior numero di informazioni a cittadini che si differenziano per età, sensibilità e conoscenza di base. Lo scopo dell'ente è, infatti, quello di mettere tutti in condizione di assumere informazioni e partecipare alla formazione degli atti di governo comunale.

Tra gli strumenti individuati:

Rete civica - Errore. Riferimento a collegamento ipertestuale non valido. - questo sarà lo strumento principale con cui l'Ente si interfacerà con la sua popolazione e tutti i soggetti interessati (vedere di seguito).

Mailing list dedicata – la mailing list dedicata alle associazioni di categoria, quali associazioni del mondo del lavoro, ordini professionali, associazioni del terzo e quarto settore, e loro membri;

Comunicati – il Garante e l'Ente diffondono le informazioni e ne perseguono la comunicazione attraverso comunicati redatti dall'ufficio stampa/comunicazione dell'Ente. I comunicati pubblicheranno, in varia modalità, ogni tipo di informazione rilevante come date, scadenze, approfondimenti, incontri e modalità per la relativa partecipazione. Essi, infatti, saranno:

- inviati agli organi di stampa, comparando sulle principali testate locali, cartacee ed on line;
- inseriti nella Rete Civica del Comune di Castiglione della Pescaia;
- postati sui social quali pagina Instagram e Facebook del comune di Castiglione della Pescaia;
- inviati tramite mailing list dedicata.

Materiale cartaceo - E' previsto anche l'uso di materiale cartaceo a supporto dei cittadini che non utilizzano gli strumenti sopra descritti. Allo scopo, le iniziative saranno pubblicizzate con locandine A3/volantini in tutti i luoghi della socialità presenti sul territorio comunale.

Front Office – il Garante e l'ufficio "Pianificazione e Rigenerazione Urbana" rappresentano il front office di tutto il processo partecipativo e conoscitivo: i cittadini potranno, in ogni fase, assumere informazioni tramite e-mail.

La rete civica – strumento principale

Lo strumento principale, quale contenitore dinamico dell'intero processo di informazione e partecipazione, è la rete civica www.comune.castiglionedellapescaia.gr.it.

All'interno della rete civica, ed in particolare nella Home, sarà aperto e reso accessibile uno spazio dedicato, con collegamenti allo spazio "Pianificazione – Atti di Governo del Territorio", in modo da rendere più manifesto possibile il processo partecipativo ed intercettare accessi esterni sia casuali (cittadini che navigano senza scopo specifico) che consapevoli (professionisti e stakeholders che sanno dove cercare).



All'interno dello spazio dedicato sarà inserita, da parte dell'Ente, l'informazione completa (documenti, normative e atti) riguardante ogni step dell'intero iter (avvio, adozione, approvazione controdeduzioni, ecc. fino alla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.T.) del **Piano Strutturale** e del **Piano Operativo**. Lo spazio resterà all'interno della rete civica anche successivamente alla conclusione dell'intero procedimento e sarà disponibile per chiunque vorrà consultarlo nella sua interezza.

Lo Spazio sarà strutturato in modo interattivo con la presenza di "**Form**" per creare un collegamento diretto e attivo con gli utenti/cittadini, facilitando la partecipazione e il contatto con il Garante, quindi con l'Ente, attraverso l'invio dei contributi e osservazioni.

Il Programma Partecipativo del Comune di Castiglione della Pescaia

In ottemperanza di quanto sopra, si è ritenuto di strutturare un programma di partecipazione in "*tre Fasi*" in continuità con le fasi dell'iter di formazione e approvazione sia del Piano Strutturale che del Piano Operativo.

Il Programma punta a coinvolgere il pubblico interessato nella fase più delicata, quella compresa tra l'avvio del procedimento e l'adozione dei due atti di governo del territorio, ovvero quella inerente la definizione delle azioni che il singolo piano dovrà intraprendere al fine di attuare strategie di sviluppo sostenibile per migliorare la qualità e le aspettative di vita di coloro che abitano e lavorano nel comune di Castiglione della Pescaia. Una volta giunti all'adozione l'attività di partecipazione potrà limitarsi alla pubblicazione degli atti e dei documenti in occasione del compiersi delle varie fasi del procedimento.

All'interno della rete civica sarà inserito e strutturato il processo partecipativo che l'ente ha scelto di attuare. L'attività di informazione e coinvolgimento saranno articolate nelle seguenti fasi:

Fase I – organizzazione e pubblicizzazione del processo partecipativo - è questa la fase preparatoria, con la definizione del **Programma** delle attività di informazione e partecipazione, fino alla formalizzazione dell'avvio del procedimento (il Comune di Castiglione della Pescaia si trova proprio in questa fase);

Fase II – coinvolgimento diretto con gli abitanti - fase che si inserisce tra la preparazione e l'adozione dell'atto di governo;

Fase III – esiti della partecipazione - l'ultima fase compresa tra l'adozione e l'approvazione dell'atto, con la conclusione del procedimento.

Per ogni fase, il processo di informazione e partecipazione si struttura in Contenuti, Strumenti di informazione e Strumenti di partecipazione.

Fase I

Parte propedeutica ad iniziare un processo di informazione e interessamento della popolazione, funzionale anche alla realizzazione del Programma e all'attivazione di tutti gli strumenti già definiti, quali snodo fondamentale dell'intero processo.

Contenuti:	Strumenti di Informazione	Strumenti di Partecipazione
Informazioni generali sull'avvio del procedimento	Locandine	Apertura dello spazio dedicato nella rete civica, con inserimento di tutti i contenuti disponibili (normative, atti,



		obiettivi...)
Informazioni generali sugli strumenti di comunicazione e partecipazione	Comunicato stampa (organi di stampa, rete civica, social, rassegna stampa)	Creazione e attivazione Form A per inviare Contributi al Garante e all'Ente
Avvio fase propedeutica di partecipazione attiva		Incontro con tutti i portatori di interesse

L'appello alla partecipazione prevederà un momento informativo e di coinvolgimento degli attori già attivi, e non, sul territorio e di diverse iniziative volte ad implementare il processo. Si organizzerà, infatti, un **"Primo incontro sul Monitoraggio degli Strumenti Vigenti - Avvio del procedimento per la Formazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo"**. Esso sarà supportato da una campagna di sensibilizzazione e di informazione con una prima attività di animazione territoriale.

L'incontro avvierà la campagna di informazione e comunicazione e illustrazione del programma di attività per l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione dei nuovi atti di Governo del Territorio in modo da:

1. di diffondere l'informazione, sia in merito all'iter da seguire per partecipare al processo, sia in merito gli atti dell'avvio del procedimento, per avviare il secondo step di partecipazione attiva, che porterà gli interessati a formalizzare **Contributi** secondo tempi e modalità definite;

Verranno illustrati, inoltre, i contenuti salienti dell'avvio:

2. lo stato di fatto al 31/12/2023 dell'attuazione degli strumenti vigenti della pianificazione comunale;
3. il senso di un nuovo avvio per la contestuale formazione del PS e del PO - iter;
4. le strategie di sviluppo che l'Amministrazione ha individuato per l'aggiornamento dei propri atti di governo del territorio.

Il meeting avrà la massima diffusione, attraverso tutti gli strumenti di informazione attivati e precedentemente definiti.

Risultati attesi: l'attivazione di un percorso partecipativo, scandito in più momenti di concertazione e di verifica/discussione, in grado di coinvolgere gli attori presenti sul territorio, attivi e non, nella definizione dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

Fase II

Si tratta della fase cardine del processo partecipativo e si inserisce tra la preparazione e l'adozione dell'atto di governo, quando tutti gli strumenti di informazione sono attivati e si attuerà in due parti: una di workshop con adulti e nuove generazioni ed una di restituzione dei risultati finali.

Prima parte

Saranno predisposti incontri, quali laboratori, tavoli e/o gruppi di lavoro, anche in via telematica, con associazioni locali, di categoria e professionali nonché con il Dirigente scolastico e gli insegnanti della scuola primaria con lo scopo di:

1. di indirizzare questi momenti partecipativi sulle tematiche dell' *"abitare e vivere il territorio"* e *"come sarà il nostro territorio tra 25/30 anni?"*;
2. di individuazione i punti di forza (elementi identitari e patrimoniali) e di debolezza del territorio;
3. di vedersi nel futuro: le azioni strategiche vs il Piano Operativo



In particolare sono previste per il Piano Strutturale almeno una modalità partecipativa avente ad oggetto esclusivamente lo “Statuto del Territorio”, per il Piano Operativo una modalità partecipativa avente ad oggetto le “trasformazioni urbanistiche” ritenute più rilevanti per il Comune.

Laboratori, tavoli e gruppi di lavoro saranno strutturati secondo le linee principali definite dagli obiettivi del processo partecipativo, prevedendo un’attività di ascolto per supportare il dialogo e per favorire un’interazione costruttiva volta ad aiutare i partecipanti a comunicare e a pervenire, per fasi successive, a decisioni condivise. Gli incontri saranno anche aiutati dall’informatizzazione e dalle rappresentazioni grafiche.

Contenuti:	Strumenti di Informazione	Strumenti di Partecipazione
Informazioni sulla sintesi degli Obiettivi	Locandine	Aggiornamento dello spazio dedicato nella rete civica, con inserimento di nuovi contenuti (normative atti, modalità per contributi)
Atti dell'avvio del procedimento	Comunicati stampa (organi di stampa, rete civica, social, rassegna stampa)	Creazione e attivazione Mailing List, alla quale tutti gli interessati possono iscriversi
Avvio prima fase di partecipazione attiva, finalizzata alla presentazione di Contributi da parte dei cittadini	Front Office : - Garante - Ufficio “Pianificazione e Rigenerazione Urbana”	E' possibile inviare Contributi secondo i tempi previsti dal Garante e dall'Ente
	Attività propedeutiche alla sensibilizzazione dei cittadini: Mostra “Ci rivedremo tra 25 anni”	Laboratori, tavoli e gruppi di lavoro

Risultati attesi 1°Parte:

- individuazione dei punti di forza (elementi identitari e patrimoniali) e di debolezza del territorio, su cui intervenire nella parte strategica del Piano Strutturale.
- individuazione di micro e macro progetti: progettualità strutturali di lungo termine vs progettualità operative di breve e medio termine del Piano Operativo.

Fase II

Seconda parte

La finalità da perseguire in questa fase è quella di far conoscere gli atti da adottare, anche in funzione delle possibili Osservazioni da presentare.

Per dare maggior spazio a questo step della pianificazione sarà organizzato un terzo incontro al quale saranno invitati, utilizzando tutti gli strumenti di informazione sopra descritti, i cittadini, le associazioni, i professionisti, gli stakeholders. in modo da:

1. diffondere l’informazione in merito ai contenuti degli atti da adottare che porterà gli interessati a formalizzare **Osservazioni** all’atto adottato secondo tempi e modalità definite;

Contenuti:	Strumenti di Informazione	Strumenti di Partecipazione
Atti dell'adozione, compreso il Rapporto del Garante	Locandine	Aggiornamento dello spazio dedicato nella rete civica, con l'inserimento di normative, e atti relativi all'adozione
Avvio terza fase di partecipazione attiva, finalizzata alla conoscenza dell'atto adottato	Comunicati stampa (organi di stampa, rete civica, social, rassegna stampa)	Incontro con tutti i portatori di interesse



Informazioni sulle modalità di presentazione delle Osservazioni	Front Office : - Garante - Ufficio "Pianificazione e Rigenerazione Urbana" - Ufficio Urp	Creazione e attivazione Form C per Osservazioni all'atto adottato e di piattaforma webgis per pubblicazione dei contenuti di piano
---	---	---

Risultati attesi 2°Parte: rendere gli atti di governo comunale comprensibili e accessibili a tutti.

In questa fase il Garante redigerà il **Rapporto** sull'intera attività svolta e sulle iniziative poste in essere, in attuazione del Programma delle attività di informazione e partecipazione, evidenziandone i risultati prodotti rispetto alla formazione dell'atto di governo del territorio.

Il Rapporto del Garante costituirà allegato al Piano da adottare.

Fase III

Questa fase, che concluderà tutto il procedimento, si inserisce tra l'adozione e l'approvazione dell'atto di governo quando lo scopo da perseguire è quello di far conoscere gli atti di approvati anche in considerazione delle Osservazioni effettuate.

La fase conclusiva sarà, infatti, funzionale a diffondere, nella maniera più ampia possibile, la conoscenza dello strumento approvato, vista la sua rilevanza per il futuro sviluppo del territorio comunale. Sarà, quindi, organizzato, utilizzando tutti gli strumenti di informazione sopra definiti, un quarto incontro al quale saranno invitati i cittadini, le associazioni, i professionisti, gli stakeholder, nel tentativo di arrivare non solo ai cittadini che hanno partecipato attivamente all'istituto partecipativo, ma anche quelli che in precedenza non vi hanno preso parte.

Contenuti:	Strumenti di Informazione	Strumenti di Partecipazione
Rapporto del Garante	Locandine	Aggiornamento dello spazio dedicato nella rete civica con l'inserimento di nuovi contenuti (Approvazione finale)
Atti dell'Approvazione	Comunicati stampa (organi di stampa, rete civica, social, rassegna stampa)	Incontro con tutti i portatori di interesse
Informazioni sulla consultazione dell'atto di governo approvato	Front Office : - Garante - Ufficio "Pianificazione e Rigenerazione Urbana" - Ufficio Urp	Creazione e attivazione di piattaforma webgis per pubblicazione dei contenuti di piano

Lo spazio dedicato al percorso partecipativo sarà archiviato nella rete civica, restando disponibile e consultabile.

10 - ELENCO ELABORATI

In seno alla procedura di Avvio del Procedimento, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, per la redazione del nuovo Piano Strutturale e nuovo Piano Operativo del Comune di Castiglione della Pescaia, sono stati prodotti i seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa dell'Avvio del Procedimento ai sensi dell'art.17 della L.R.65/2014;
- Tavola 1 – Stato di Attuazione delle aree soggette a trasformazione nel primo Regolamento Urbanistico al 31/12/2022, scala 1:10.000 e 1.5000;
- Tavola 2 – Ricognizione Vincoli da PIT/PPR vincoli paesaggistici di cui al D. Lgs. n° 42/2004 art. 136, scala 1:25.000;
- Tavola 3 – Ricognizione Vincoli da PIT/PPR vincoli paesaggistici di cui al D. Lgs. n° 42/2004 art. 142, scala 1:25.000;
- Tavola 4 – Ricognizione vincoli PSC - Tavola QC07A del Piano Strutturale vigente con i vincoli paesaggistici di cui al D. Lgs. n° 42/2004 art. 136, scala 1:25.000;
- Tavola 5 – Ricognizione vincoli PSC - Tavola QC07A del Piano Strutturale vigente con i vincoli paesaggistici di cui al D. Lgs. n° 42/2004 art. 136, scala 1:25.000;
- Tavola 6 – Vincoli oggetto di conformazione – raffronto PIT/PPR – PSC vincoli paesaggistici di cui al D.lgs. n. 42/2004 art.136, scala 1:25.000;
- Tavola 7 – Vincoli oggetto di conformazione – raffronto PIT/PPR – PSC vincoli paesaggistici di cui al D.lgs. n. 42/2004 art.142, scala 1:25.000;
- Tavola 7.1. NE – Vincoli oggetto di conformazione – raffronto PIT/PPR – PSC vincoli paesaggistici di cui al D.lgs. n. 42/2004 art.142, scala 1:10.000;
- Tavola 7.2. SE – Vincoli oggetto di conformazione – raffronto PIT/PPR – PSC vincoli paesaggistici di cui al D.lgs. n. 42/2004 art.142, scala 1:10.000;
- Tavola 7.3. SO – Vincoli oggetto di conformazione – raffronto PIT/PPR – PSC vincoli paesaggistici di cui al D.lgs. n. 42/2004 art.142, scala 1:10.000;
- Tavola 7.4. NO – Vincoli oggetto di conformazione – raffronto PIT/PPR – PSC vincoli paesaggistici di cui al D.lgs. n. 42/2004 art.142, scala 1:10.000;
- Tavola 08 – Perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4, comma 3 della L.R. 65/2014 – Invariante III PIT/PPR, scala 1:10.000 e 1.5000;
- Tavola 09 – Perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4, comma 4 della L.R. 65/2014 – Castiglione della Pescaia;
- Rapporto di monitoraggio sullo stato di attuazione del primo Regolamento Urbanistico al 31/12/2022.

Contestualmente all'Avvio del Procedimento, è stata dato Avvio al procedimento di VAS, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010, per il quale è stato prodotto il seguente elaborato:

- Documento preliminare della Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010.