



# Relazione di Avvio del Procedimento

**Art. 23 della L.R.T. 10/2010**

**Art. 17 L.R.T. 65/2014**

**Art. 21 Disciplina PIT/PPR**

**Rev. 0.3**

## **Sindaco**

Giancarlo Farnetani

## **Consigliere delegato alla pianificazione**

Dott. Avv. Fabio Tavarelli

## **Ufficio di piano (Del.G.C. n. 203 del 11/07/2019)**

Dott. Ing. Donatella Orlandi – Responsabile del Progetto

Dott. Arch. Riccardo Cherubini – Coordinatore del Progetto

Dott. Arch. Monica Maccherini – Coordinatrice del Progetto

Geom. Alessandro Olsson – Coordinatore del Progetto

Geom. Marcello Saletti – Collaboratore

Dott. Rossana Todella – Collaboratrice

## **Responsabile del procedimento**

Dott. Ing. Donatella Orlandi

## **Garante dell'informazione e della partecipazione**

Dott. Giorgia Giannini

**Castiglione della Pescaia, 25 novembre 2019**



## Sommario

Sommario .....	2
1. ITER DI FORMAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE .....	3
2. PIT/PPR: PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO ..	4
3. PTCP: PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI GROSSETO ..	17
4. IL PS VIGENTE: OBIETTIVI E DIMENSIONAMENTO .....	26
5. CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE - LE STRATEGIE DI SVILUPPO .....	61
6. INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO .....	69
7. PROCESSO FORMATIVO .....	78



## 1. ITER DI FORMAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

L'iter di formazione e approvazione del Piano Strutturale Comunale di Castiglione della Pescaia si svolge ai sensi degli artt.17, 18 e 19 della Legge Regionale n. 65/2014, secondo il seguente procedimento urbanistico:

- . avvio del procedimento e conseguenti consultazioni di enti, organi pubblici, organismi pubblici; l'atto di avvio del procedimento è redatto e trasmesso contestualmente al Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;
- . eventuale svolgimento della conferenza di co-pianificazione (art. 25 della L.R. 65/2014) per la ricorrenze di legge;
- . svolgimento di attività di partecipazione del pubblico;
- . adozione;
- . deposito e presentazione di osservazioni (60 giorni);
- . istruttoria e controdeduzioni alle osservazioni pervenute;
- . approvazione.

**Il procedimento di conformazione del Piano Strutturale Comunale al PIT/PPR**, ai sensi degli artt. 20 e 21 della "Disciplina del Piano" del PIT/PPR prevede l'invio dell'avvio, di cui al precedente punto, anche ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del Piano paesaggistico, alla Soprintendenza competente e alla Regione Toscana, e lo svolgimento di conferenza paesaggistica, prima dell'approvazione del Piano, a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti e ove sono invitati i Comuni titolari dell'atto e la Provincia interessata.

**Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**, ai sensi degli artt. 23, 24, 25, 26 e 27 della L.R. 10/2010: fermi restando i compiti che la L.R. 10/2010, in conformità al D. Lgs. 152/2006, assegna alle autorità procedente e competente, la VAS si articola in avvio (Documento Preliminare) e conseguente consultazione dell'autorità competente e di altri soggetti competenti in materia ambientale (90 giorni); svolgimento di attività di partecipazione del pubblico; adozione e pubblicazione del Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica; presentazione di osservazioni (60 giorni); esame delle osservazioni pervenute ed espressione del parere motivato da parte dell'autorità competente (nei 90 giorni successivi); conclusione del procedimento e dichiarazione di sintesi che accompagna l'approvazione del PS.

### ELABORAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE – FASE DI AVVIO

L'Amministrazione Comunale ha valutato di procedere alla redazione del nuovo Piano Strutturale, considerate le salvaguardie urbanistiche ed edilizie di cui all'art. 222 della l.r. 65/2014.

Data la complessità del progetto, dovuta sia alla conformazione territoriale sia alla estrema fragilità, ambientale e paesaggistica, di alcuni ambiti, in particolare quelli sottoposti a vari gradi di tutela, si



ritiene utile delineare già dalla fase di avvio, gli aspetti più significativi che costituiscono il complesso profilo del territorio comunale. Solo in questo modo, alla luce del cambiamento di scenario posto in essere per l'attività di pianificazione e governo del territorio a seguito dell'entrata in vigore della LRT 65/2014 e del PIT/PPR, il documento di avvio potrà essere uno strumento utile alla definizione del nuovo scenario di sviluppo che dovrà essere la base per la proposta del nuovo PS.

## OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Il progetto di piano si svilupperà intorno a cinque capisaldi strategici, illustrati in dettaglio nei successivi capitoli:

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

## 2. PIT/PPR: PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Con Delibera del Consiglio Regionale n. 72 del 24 luglio 2007 la Regione Toscana ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) e adottato l'implementazione per la disciplina paesaggistica con Del. C.R. n. 32 del 16 giugno 2009.

Con Delibera n. 58 del 2 luglio 2014 ha adottato l'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico. La Giunta Regionale ha quindi approvato, con Delibera n.1121 del 04 dicembre 2014, l'istruttoria tecnica delle osservazioni presentate e le conseguenti proposte di modifica agli elaborati del Piano.

Con Del. C.R. n.37 del 27 marzo 2015, infine, è stato approvato (ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 Norme per il governo del territorio) l'Atto di integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico.

Il PIT/PPR contribuisce in maniera determinate alla definizione della strategie di sviluppo del PS in quanto rappresenta a scala regionale:

- 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 regionale è articolata in disposizioni riguardanti lo "Statuto del Territorio Toscano" e la "Strategia dello Sviluppo Territoriale".

La disciplina che riguarda lo Statuto, più attinente con l'ambito comunale, è articolata in :

- . Disciplina delle invarianti strutturali;
- . Disciplina degli ambiti di paesaggio (attraverso i quali sono individuati aspetti, caratteri peculiari e caratteristiche paesaggistiche di una parte di territorio derivanti da natura, storia e loro interrelazioni, ed in riferimento ai quali sono definiti specifici obiettivi di qualità e normative d'uso);
- . Disciplina dei beni paesaggistici e degli ulteriori contesti;
- . Disciplina del sistema idrografico.

La disciplina che riguarda invece la Strategia è articolata in :

- . Disposizioni generali (che declinano la strategia dello sviluppo territoriale, perseguendo un assetto del territorio fondato sullo sviluppo sostenibile delle trasformazioni territoriali e socio-economiche.);
- . Progetti di paesaggio.

Per ciò che attiene agli ambiti di paesaggio, attraverso i quali sono individuati aspetti, caratteri peculiari e caratteristiche paesaggistiche di una parte di territorio derivanti da natura, storia e loro interrelazioni, ed in riferimento ai quali sono definiti specifici obiettivi di qualità e normative d'uso, il Comune di Castiglione della Pescaia ricade all'interno dell'**Ambito 18 Maremma grossetana**. Si ritiene opportuno riportare di seguito una sintesi dei contenuti del PIT/PPR in riferimento all'Ambito 18.



Fig. 1 – PIT/PPR - Ambito 18 Maremma grossetana

Della scheda di ambito si riporta la descrizione generale fatta dal PIT/PPR:

*“L’ambito della Maremma grossetana si contraddistingue per un mosaico articolato di paesaggi generato dalla presenza di ambienti di collina, di pianura e costieri. Caratterizzano l’ampia compagine collinare i rilievi di formazione geologica più antica (termine meridionale della Dorsale Medio-Toscana, Colline di Montepescali-Batignano, Monti dell’Uccellina) - dalla morfologia aspra e dominati da formazioni boschive (cerrete, leccete, macchia mediterranea, sugherete), rilievi più addolciti (nella restante parte collinare) - in cui il bosco si contrae a vantaggio di coltivi e pascoli. Il sistema insediativo della collina si struttura lungo la Valle del fiume Ombrone (borghi fortificati medievali, localizzati in posizione strategica - sulla sommità o a mezza costa - e sviluppati lungo i percorsi collinari) e sulle Colline dell’Albegna (nuclei compatti medievali - rocche, edifici religiosi, castelli e borghi - arroccati sulle sommità dei versanti e lungo la viabilità di crinale). Qui i nuclei, spesso di impianto medievale - collocati in posizione dominante, dalla morfologia compatta, non di rado murati (Pereta, Magliano, Montiano, Pari, Casale di Pari, Cinigiano, Civitella Marittima, Sasso d’Ombrone, Campagnatico, Batignano) hanno visto salvaguardati i rapporti originari con l’intorno coltivato. A distinguere la vasta porzione pianeggiante contribuiscono gli importanti processi di bonifica succedutisi nel tempo (da quelli di epoca lorenese, a quelli dell’Opera Nazionale Combattenti e della riforma fondiaria, attuata dall’Ente Maremma a metà del Novecento), la ricchezza del reticolo idrografico naturale (fiumi Ombrone e Bruna), il ruolo strutturante della città di Grosseto (nucleo medievale sorto su una grande conoide terrazzata, originatosi da un castello e circondato dalle splendide mura di epoca medicea). Il disegno paesistico della piana bonificata si differenzia (anche) per la qualità storico-testimoniale dell’assetto insediativo: la rete*



*di manufatti e infrastrutture idrauliche, l'impianto di nuclei e aggregati rurali (distribuiti su percorsi a pettine), il sistema di fattorie storiche. Via via che la pianura si avvicina alla costa, emerge un paesaggio di particolare bellezza, caratterizzato da notevoli valori storico-testimoniali ed ecologici, quasi completamente tutelato da siti di interesse regionale, comunitario o da zone a protezione speciale: importanti paesaggi dunali e rocciosi, spesso in connessione con aree umide relittuali in aree retrodunali, il significativo impianto insediativo storico (sistema di torri costiere, rete di castelli a dominio delle valli, ecc.)."*

La scheda d'Ambito prosegue con una analisi approfondita delle quattro invarianti strutturali definite dal PIT/PPR:

- . invariante I: i caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici,
- . invariante II: i caratteri ecosistemici dei paesaggi,
- . invariante III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali,
- . invariante IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

Di ognuna di esse viene fatto un approfondimento per descrivere le **dinamiche di trasformazione, i valori e le criticità**.

**Invariante I**, I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici.

Il PIT/PPR nella descrizione dei **valori** dell'Invariante si sofferma nella descrizione del complesso e articolato mosaico di paesaggi, affermando che *"L'articolazione, fisiografica paesaggistica e in genere degli spazi, e la presenza di alcune zone umide ancora intatte, costituiscono un valore in se, rinforzato dalla permanenza di buoni caratteri di naturalità e dalla limitata pressione insediativa. Alcune zone umide, come la Diaccia Botrona, conservano ancora caratteri originari del territorio maremmano, un tempo occupato dall'esteso lago Prile che si formò circa 12000 anni fa. Altri settori del litorale conservano memoria dell'evoluzione della costa come nel caso dei cordoni dunari a cavallo della Bocca di Ombrone, i più antichi dei quali risalgono al VII secolo A.C., o della falesia relitto di Collelungo, all'interno del Parco dell'Uccellina.*

...

La 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."

Tra le **criticità** viene rilevato che : *"Il territorio della Maremma grossetana gode generalmente di una "buona salute". Tuttavia sono presenti criticità che minacciano l'integrità dell'ambito, individuabili sia in processi naturali dell'evoluzione del territorio, sia in fattori antropici di alterazione della qualità del paesaggio. Le risorse idriche dell'ambito sono limitate; 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. L'alto sfruttamento accentua il fenomeno di ingressione di*



*acque salmastre nelle falde dell'entroterra, che si ripercuote sulla qualità delle acque sotterranee e del paesaggio, influenzando ad esempio la crescita ed il mantenimento delle pinete e dei boschi costieri.*

...

*Le zone di pianura sono anche soggette a rischio idraulico e lungo i principali corsi d'acqua sono presenti aree a pericolosità idraulica da elevata a molto elevata. Il territorio maremmano è da sempre soggetto a rischio alluvioni e ne è testimonianza l'ultimo grave evento occorso nel Novembre 2012.*

*Lungo la costa, fenomeni di erosione marina sono presenti nella falesia fra Punta Ala e Punta delle Rocchette, caratterizzata da crolli di massi; la costa sabbiosa è invece interessata sia da erosione che deposito con sostanziale equilibrio."*

**Invariante II**, i caratteri ecosistemici dei paesaggi.

I **valori** dell'invariante sono riferiti ai vari ecosistemi presenti e aree di valore conservazioni stico così definiti:

**Ecosistemi forestali:** *"una elevata estensione della componente di matrice forestale ad elevata connettività, con particolare riferimento ai rilievi costieri di Poggio Ballone-Poggio Peroni (Tirli)," ... "Particolarmente significative per estensione dei complessi forestali risultano i mosaici di leccete e macchie mediterranee dei Monti di Tirli" ... "Nella fascia costiera di elevato interesse conservazionistico (nodi primari e secondari) risultano le pinete costiere sui tomboli tra Castiglione della Pescaia e Principina a mare e le pinete granducali del Parco della Maremma, già interne al sistema costiero di Siti Natura 2000 e associabili all'habitat prioritario delle Dune con formazioni arboree a dominanza di Pinus pinea e/o P.pinaster." ... "Relittuali boschi planiziali sono presenti nella pianura alla foce del Fiume Ombrone, in piccoli nuclei a Pian d'Alma o nel retroduna dei tomboli di Castiglione della Pescaia, a contatto con l'area umida della Diaccia Botrona".*

**Ecosistemi agropastorali:** *"L'ambito presenta una delle aree più ricche di nodi degli agroecosistemi della Toscana e alcuni dei paesaggi agricoli di maggiore valore naturalistico. La zona è dominata da un caratteristico paesaggio agro-silvo-pastorale, con prevalente dominanza di ambienti agricoli tradizionali, con pascoli e seminativi (talora anche con oliveti), frammisti ad aree boscate e particolarmente ricchi di elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, grandi alberi camporili, ecc.)".*

**Ecosistemi fluviali ed aree umide:** *"La rete ecologica regionale individua il reticolo idrografico, la vegetazione ripariale, le aree umide e gli ecosistemi palustri come elementi di una complessiva rete ecologica di elevato valore naturalistico e funzionale a cui si associano due target della strategia regionale".*

**Ecosistemi costieri:** *"L'ambito presenta alcuni dei più importanti sistemi dunali della Toscana, con particolare riferimento agli estesi ecosistemi dunali e retrodunali del Parco della Maremma (tombolo di Marina di Alberese, Cala Rossa – Porto Vecchio e costa della Trappola) e dei tomboli compresi tra Castiglione della Pescaia e Marina di Grosseto, all'interno del locale Sito Natura 2000 e nell'area contigua della Riserva provinciale della Diaccia Botrona (in particolare nell'area San Leopoldo- Le Marze)." ... "L'area rappresenta il tratto più significativo di costa sabbiosa con limitata antropizzazione della Toscana. Per i tomboli del Parco della Maremma particolarmente rilevante risulta anche l'estensione delle dune con Ammophila arenaria, ma soprattutto degli habitat prioritari delle dune con ginepro coccolone Juniperus macrocarpa e della dune fisse con pini marittimi e domestici, quest'ultimo habitat a*





*costituire una importante emergenza naturalistica e paesaggistica fortemente caratterizzante il territorio del parco. Ulteriori habitat dunali, in parte alterati o presenti in forma relittuale, si localizzano tra Pian d'Alma e Punta Ala, tra Le Rocchette e Castiglione della Pescaia, e tra Marina di Grosseto e Principina a Mare. Le Coste rocciose costituiscono un elemento caratteristico della costa tra Punta Ala e le Rocchette e della costa a sud di Cala di Forno, nel Parco Regionale della Maremma. Il sistema di falesie, pareti verticali e piattaforme rocciose presenta un elevato valore naturalistico, con numerosi habitat e specie vegetali e animali di interesse conservazionistico. La costa rocciosa a ovest delle Rocchette risulta intorno al Sito Natura 2000 Punta Ala e Isolotto dello Sparviero, presentano importanti formazioni vegetali rupestri a *Juniperus phoenicea* o a *Euphorbia dendroides*, stazioni relitte di palma nana (*Chamaerops humilis*) ed ecosistemi microinsulari dell'Isolotto dello Sparviero."*

Ecosistemi arbustivi e macchie: *"Relativamente al ruolo funzionale degli arbusteti e delle macchie, queste tipologie sono state inserite nell'ambito della rete degli ecosistemi forestali (macchie, quali stadi di degradazione forestale) e degli ecosistemi agropastorali (arbusteti di ricolonizzazione spesso in mosaico con praterie). Gli ecosistemi arbustivi sono inseriti nel target regionale delle Macchie basse, stadi di degradazione arbustiva, garighe e prati xerici e temporanei, particolarmente diffuso nell'ambito.*

*In particolare in tale contesto sono da evidenziare le macchie basse e le garighe dei versanti rocciosi calcarei occidentali dei Monti dell'Uccellina, dei versanti marini o meridionali dei rilievi di Tirli, del Monte Leoni e del Poggio di Moscona, aree caratterizzate dalla elevata presenza di habitat di interesse comunitario di gariga, di praterie aride o di pratelli e stagni temporanei mediterranei e delle specie, in particolare avifaunistiche, ad essi legate."*

Aree di valore conservazionistico: *"Gli ambienti costieri sabbiosi e rocciosi, le aree umide, gli ecosistemi fluviali e i paesaggi agricoli tradizionali costituiscono le principali emergenze naturalistiche dell'ambito.*

*L'intero ambito di paesaggio presenta complessivi ed elevati valori naturalistici, con habitat e specie di interesse conservazionistico distribuiti su gran parte del territorio a dominanza di matrici seminaturali o naturali, ma anche nelle pianure agricole a maggiore antropizzazione.*

*In tale contesto di alti valori naturalistici diffusi emergono alcune eccellenze in gran parte già interne al sistema di Aree protette o a quello Natura 2000.*

*Tra le aree di maggiore valore sono individuabili il settore compreso tra Pian d'Alma e Marina di Grosseto, con importanti ecosistemi costieri e palustri (costa rocciosa tra Punta Ala e Le Rocchette, ecosistemi dunali dei Tomboli di Castiglione della Pescaia e aree umide della Diaccia Botrona e di Pian d'Alma)"*

Le **criticità** più significative dell'ambito sono dovute da evidenti i processi di abbandono degli ambienti agropastorali nelle zone alto collinari, montane, da processi di urbanizzazione, di consumo di suolo agricolo e di carico turistico delle fasce costiere, dall'intensificazione delle attività agricole nelle pianure alluvionali e le negative dinamiche naturali o artificiali che interessano le aree umide costiere. *"Per l'importante zona umida della Diaccia Botrona, alla pressione esercitata dalla matrice agricola intensiva si associano i processi di salinizzazione delle acque con perdita degli originali habitat dulcacquicoli. ... La fascia costiera tra Pian d'Alma e Principina a Mare presenta elevati carichi turistici estivi, a cui si associano insediamenti turistico-alberghieri, villaggi turistici e camping. In tale contesto le aree a maggiore criticità sono i complessi turistico residenziali e portuali di Punta Ala, con annesso campo da golf, che hanno interessato versanti precedentemente coperti da macchia mediterranea,*



*ambienti costieri sabbiosi ed ex aree umide in loc. Il Padule, e la zona tra Le Rocchette e Castiglione della Pescaia. In quest'ultimo tratto di costa le pinete costiere su dune sono state in gran parte direttamente interessate dalla realizzazione di campeggi, villaggi turistici ed edificato turistico-alberghiero (Rocchette, Roccamare, Riva del Sole), interessando anche i versanti collinari retrostanti, con particolare riferimento alla Valle delle Cannucce o alle colline dominanti Castiglione della Pescaia, quest'ultimo centro turistico in espansione verso la pianura alluvionale del Fiume Bruna. ... Agli elevati livelli di urbanizzazione di questo tratto costiero si associa un elevato carico turistico estivo, con alterazione dei relittuali elementi dunali, del sottobosco delle pinete e con una maggiore propensione allo sviluppo di incendi estivi nelle macchie costiere. ... Altre problematiche relative alla fascia costiera sono legate alle periodiche e intense attività di pulizia degli arenili (con perdita di habitat di battigia e anteduna di elevato interesse naturalistico e frequenti fenomeni di erosione al piede dunale) molto frequenti nei tratti costieri tra Castiglione della Pescaia e Marina di Grosseto e tra Castiglione e le Rocchette. A tali problematiche si aggiungono le dinamiche erosive, particolarmente rilevanti alla foce del Fiume Ombrone, e a locali presenze di specie aliene e invasive (sia per gli ambienti costieri che per le aree umide). ... Negativi risultano i processi di abbandono delle sugherete e delle pinete costiere, quest'ultime caratterizzate anche da scarsa rinnovazione, da un elevato disturbo turistico e dalla presenza di fitopatologie e di incendi estivi. ... Tra le aree critiche per la funzionalità della rete ecologica sono state individuate le seguenti: Costa tra Punta Ala e Castiglione della Pescaia con elevata urbanizzazione costiera ed elevato carico turistico estivo, presenza di edificato turistico-alberghiero, villaggi vacanza e campeggi anche direttamente su habitat dunali; Valle costiera di Pian d'Alma, con relittuale area palustre isolata e soggetta a forte pressione esterna (riduzione qualitativa e quantitativa degli apporti idrici, interrimento, bonifica e trasformazioni in zone agricole, fascia costiera pinetata con campeggi ed elevato carico turistico). Presenza di primi processi di urbanizzazione della pianura ed elevata pressione sul relittuale sistema dunale."*

**Invariante III**, il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali.

Nella descrizioni dei **valori** dell'invariante viene evidenziata l'importanza del corridoio infrastrutturale sub-costiero dell'Aurelia e Sistema radiale di Grossetomaglia delle colline dell'ferrovia, costituito dal corridoio infrastrutturale sub-costiero Aurelia-ferrovia, lungo il cui percorso sorge l'insediamento dominante di Grosseto; e dal percorso che da Grosseto diparte verso il mare (SP158 delle Collacchie) lungo il quale sono attestati gli insediamenti costieri di Marina di Grosseto, Castiglione della Pescaia, Principina a Mare e i moderni insediamenti turistici di Riva del Sole, Roccamare e Punt'Ala.

*"Nello specifico, rappresentano un valore i sistemi di beni, quali:*

- . 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*



- . *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, il Forte di San Rocco a Marina di Grosseto);*
- . *la rete degli edifici religiosi di matrice medievale (Abbazia di San Rabano, Eremo di Malavalle, San Pancrazio al Fango, Abbazia di San Bartolomeo di Sestinga);*
- . *la città etrusco-romana di Vetulonia e le forme insediative di età etrusca nelle località di Casone del Terzo e Laghi;*
- . *i centri murati di Scarlino in posizione preminente sul Poggio d'Alma che conserva la rocca aldobrandesca e la cinta muraria, 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 centro storico di Grosseto con la cinta di mura di epoca medicea;*
- . *il nucleo cinquecentesco di Tirli sorto su Poggio Ballone come luogo di "estatatura" degli abitanti di Castiglione della Pescaia."*

Risultano invece elementi di **criticità**:

- . *fenomeni di polarizzazione dell'urbanizzazione e delle infrastrutture sulla piana interna e sulla costa a causa dell'importanza assunta dal corridoio infrastrutturale sub-costiero dell'Aurelia, a scapito della viabilità storica di collegamento con le colline interne. Nella pianura interna le maggiori criticità sono date dalla consistente crescita di Grosseto, con tessuti urbani e produttivi (in prossimità dello svincolo della variante Aurelia a nord, e ad est fino a raggiungere l'abitato di Roselle) che si sfrangano nel paesaggio agricolo circostante. Sulla costa la pressione insediativa, legata prevalentemente al turismo balneare, ha causato una crescente espansione dei principali centri costieri, con tessuti prevalentemente residenziali a bassa densità (Principana, Marina di Grosseto, Castiglione della Pescaia, Punta Ala) e la proliferazione di piattaforme turistico-ricettive (Riva del Sole, Rocchette e Roccamare). La polarizzazione sulla piana costiera e la presenza del sistema infrastrutturale superstrada Siena-Grosseto- Senese-Aretina-ferrovia ha svolto un ruolo attrattore per lo scivolamento a valle dei nuclei storici con conseguente indebolimento delle relazioni territoriali ambientali e paesaggistiche tra il sistema costiero e l'entroterra e progressivo abbandono delle aree collinari interne, perdita delle funzioni storiche di presidio territoriale dei centri collinari e decadimento delle economie ad essi connesse. Per i centri collinari si assiste quindi ad un duplice fenomeno: le espansioni collinari lineari lungo la viabilità principale (Civitella Marittima, Casale di Pari, Cinigiano, Campagnatico, Scansano), che rappresentano elementi di criticità rispetto all'integrità morfologica ed estetico percettiva dei centri murati, e lo scivolamento a valle delle espansioni in corrispondenza della viabilità principale di pianura (Batignano, Paganico, Braccagni, Bagno Roselle, Istia d'Ombrone);*



- . *le attività estrattive presenti nella zona di Bagno di Roselle.*
- . *l'intensificarsi dei fenomeni di marginalizzazione e abbandono dei centri collinari con conseguente degrado delle strutture insediative storiche ( Murci, Poggioferro, Pereta);*
- . *l'espansione residenziale rilevante di Magliano, con tessuti collocati a scivolare lungo i versanti.*

**Invariante IV**, i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali.

La scheda d'ambito descrive così i **valori** riconosciuti per la IV invariante:

*"Il territorio rurale della Maremma Grossetana è caratterizzato da una struttura paesistica in buona parte ancora integra e leggibile. Suoi elementi caratterizzanti, che coincidono con gli aspetti maggiormente qualificanti il territorio rurale, sono: Le masse boscate dei principali rilievi, come i Monti di Punta Ala, i Monti Leoni, le colline poste in continuità con la Dorsale Monticiano-Roccastrada, il Monte Bottigli e i Monti dell'Uccellina, quasi esclusivamente dominati da formazioni boschive in cui prevalgono cerrete, leccete e macchia mediterranea con una presenza importante di sugherete, che rappresentano un valore identitario - oltreché naturalistico - per le relazioni con il sistema agropastorale legato alle forme di allevamento brado del bestiame. 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 (Pereta, Magliano, Montiano, Pari, Casale di Pari, Cinigiano, Civitella Marittima, Sasso d'Ombrone, Campagnatico, Batignano) e intorno coltivato a oliveti tradizionali o associati ai seminativi (morfotipi 12 e 16). ... Il sistema dell'appoderamento tipico delle aree di bonifica della piana grossetana, nella quale si riconosce una maglia insediativa e agricola regolare, strutturata da un complesso e articolato reticolo viario e idraulico e occupata da seminativi semplici (morfotipo 8). Elemento di grande valore è la relazione tra paesaggio rurale e alcuni manufatti storico-architettonici: i manufatti e le infrastrutture legate al controllo delle acque e alle opere di bonifica storica (idrovoce, cateratte, caselli idraulici, ponti). Di grande valore, in questo senso, la Casa Rossa Ximenes e il Ponte Tura; fattorie storiche come la Polverosa, S. Donato, la Badiola, Spergolaia, i Magazzini di Alberese, le fattorie di Acquisti, Grancia, S. Lorenzo, S. Mamiliano, Poggetti Vecchi, Torre Trappola, Villa Malenchini, La Canova; il sistema insediativo risalente agli interventi di bonifica attuati dall'Opera Nazionale Combattenti, connotato da fabbricati rurali di rilevante interesse distribuiti su percorsi a pettine contrassegnati da semplici numeri o da toponimi legati alla geografia della I guerra mondiale; nuclei e aggregati rurali ascrivibili agli interventi di bonifica e appoderamento attuati dall'Ente Maremma. La struttura a mosaico colturale e particellare complesso di alcuni tessuti coltivati (morfotipo 20), 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."*

Le **criticità** che riguardano il territorio rurale della Maremma Grossetana sono in gran parte riconducibili alle dinamiche di trasformazione. *"Il territorio collinare subisce gli effetti negativi indotti dallo spopolamento dei nuclei storici che comporta abbandono delle attività agricole, pastorali e di manutenzione dei boschi. Campi coltivati e pascoli sono soggetti a una dinamica di contrazione a vantaggio del bosco che tende a ricolonizzarli. ... Sulle prime pendici collinari e sulle fasce di raccordo tra collina e pianura (segnatamente sulle formazioni di Margine), sono presenti estesi impianti di colture specializzate, talvolta alternati in tessere di grandi dimensioni ai seminativi*



*semplici (morfotipi 17, 11 e 15). Tali colture hanno comportato locali effetti di semplificazione degli ordinamenti produttivi e del paesaggio, talvolta l'eliminazione del corredo arboreo della maglia agraria. Qualora parti della rete scolante siano stati rimossi e non rimpiazzati con soluzioni alternative ai sistemi tradizionali di contenimento dei versanti, si determina un rischio erosivo. Le aree in cui tali trasformazioni sono più evidenti, sono il territorio comunale di Magliano, i versanti che raccordano la collina di Campagnatico con la pianura grossetana, e parte della fascia pedecollinare dei Monti di Punta Ala. ... Nella fascia costiera il consumo di suolo rurale per nuove edificazioni è legato evidentemente alle attività turistico-ricettive che hanno dato luogo a nuovi insediamenti – come i centri turistici di Marina di Grosseto e Principina a Mare – o alla proliferazione di residenze turistiche e villette (come nel territorio di Castiglione della Pescaia).”.*

A seguito di questa analisi, la scheda d'ambito propone indirizzi per le politiche ed un a disciplina d'uso definita mediante obiettivi di qualità ai quali sono associati specifiche direttive.

Gli **indirizzi per le politiche** forniti dal PIT/PPR, riferiti agli ambiti costieri e di fondovalle, tendono perlopiù a evidenziare la necessità di salvaguardia delle varie componenti ambientali che costituiscono il paesaggio naturale attraverso interventi volti a:

- garantire la sicurezza idraulica delle aree di pianura con sistemi di gestione delle acque di piena; garantire azioni volte alla limitazione dei processi di consumo di suolo e di urbanizzazione a carattere residenziale, industriale/artigianale e turistico;
- attivare programmi per promuovere interventi di riqualificazione degli insediamenti turistici esistenti, anche migliorandone la qualità ecologica e paesaggistica;
- razionalizzare i carichi turistici, anche migliorando le strutture di accesso agli arenili (percorsi attrezzati), riducendo il sentieramento diffuso;
- 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.

Di seguito si riportano gli Obiettivi di qualità e le direttive correlate individuate dal PIT/PPR per l'Ambito 18 Maremma grossetana. A tale proposito si rileva che 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, devono attenersi al rispetto delle direttive, in quanto le stesse costituiscono disposizioni che impegnano gli enti territoriali all'attuazione di quanto in esse previsto al fine del raggiungimento degli obiettivi generali e di qualità indicati dal piano, lasciando a detti enti la scelta sulle modalità per il loro raggiungimento.

**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:**

*“1.1 - limitare l'ulteriore consumo di suolo e i processi di saldatura dell'urbanizzato in ambito costiero e sub-costiero, salvaguardando i varchi ineditati 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;*

...

*1.5 - 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;*

...

*1.8 - 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: 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;*

...

*1.13 - 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:**

*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 con particolare riferimento ai versanti del Monte Amiata, ai Monti di Casal di Pari, ai mosaici a oliveto e seminativo tra Pari e Dogana e nel territorio di Cinigiano, al Poggio di Moscona, ad alcune aree del Monte Leoni, ai tessuti a campi chiusi nei pressi di Campagnatico e all'esteso ecomosaico agro-silvopastorale di alto valore naturalistico tra Scansano e Murci; 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'Ombone, 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.*

...

*2.6 - 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;*

...

*2.8 - 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.*

Ai suddetti indirizzi per le politiche, obiettivi e direttive si deve sovrapporre la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'art. 134 e 142 del D.Lgs 42/2004. In tali ambiti il PIT/PPR definisce, oltre agli obiettivi e alle direttive, anche specifiche prescrizioni che costituiscono disposizioni alle quali è fatto obbligo di attenersi puntualmente.

Pur avendo piena consapevolezza dei contenuti della disciplina d'uso dei beni paesaggistici (obiettivi con valore di indirizzo, direttive e prescrizioni) definita dal PITT/PPR, in questa fase di avvio del PS ci si limiterà esclusivamente all'analisi degli obiettivi e direttive d'ambito come quadro di riferimento generale per la definizione delle strategie di sviluppo del nuovo PS.

L'atto di avvio del procedimento per la formazione del PS ai sensi dell'art. – della LRT 65/2014, costituisce altresì atto di avvio della procedura di conformazione ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT/PPR. Tale procedura si svolgerà in osservanza della procedura di seguito riportata:

*"Articolo 21 - Procedura di conformazione o adeguamento degli atti di governo del territorio*

*1. Gli enti competenti trasmettono alla Regione e agli organi ministeriali competenti l'atto di avvio del procedimento di conformazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica o di adeguamento di quelli vigenti.*

*2. Conclusa la fase delle osservazioni, gli enti di cui al comma 1 trasmettono alla Regione il provvedimento di approvazione contenente il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate.*





3. *Ai sensi dell'articolo 31 della L.R.65/2014, entro 15 giorni dal ricevimento della documentazione di cui al comma 2, la Regione convoca la conferenza paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti. Alla Conferenza è invitato l'ente che ha adottato il provvedimento di approvazione, al fine di rappresentare i propri interessi, la provincia o la città metropolitana interessata.*
4. *I lavori della conferenza devono concludersi entro il termine di 60 giorni dalla data di convocazione.*
5. *La valutazione della conformazione o dell'adeguamento dell'atto è effettuata:*
- a) *dagli organi ministeriali competenti e dalla Regione in forma congiunta per le parti che riguardano i beni paesaggistici;*
- b) *dalla Regione per le parti diverse da quelle di cui alla lettera a).*
6. *Qualora, all'esito della conferenza di cui al comma 3, l'atto adottato non sia ritenuto adeguato o conforme al piano, la Conferenza ne dà atto evidenziando gli elementi ostativi.*
7. *In caso di mancata partecipazione alla conferenza o di parere negativo da parte degli organi ministeriali, l'approvazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica non comporta gli effetti di cui all'articolo 146 comma 5 del Codice.*
8. *Ai fini della conformazione o adeguamento degli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette si applicano i commi del presente articolo in quanto compatibili."*

### 3. PTCP: PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI GROSSETO

Con Deliberazione C.P. n. 10 del 10/06/2010 la Provincia di Grosseto ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) attualmente vigente.

Attraverso questo strumento della pianificazione territoriale, che ha definito lo statuto del territorio provinciale, oltre a fornire indicazioni e prescrizioni finalizzate ad orientare le politiche di settore degli strumenti della programmazione provinciale, si intende coordinare gli strumenti di pianificazione urbanistica in coerenza con i metaobiettivi generali del PIT allora vigente (1 - Integrare e qualificare la "città policentrica toscana" attorno a uno "statuto" condiviso. 2 - Consolidare e sviluppare la presenza "industriale". 3 - Conservare il valore del patrimonio territoriale) e i relativi obiettivi (1 - Potenziare l'accoglienza della "città toscana" mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana; dotare la "città toscana" della capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca; sviluppare la mobilità intra e interregionale; sostenere la qualità della e nella "città toscana"; attivare la "città toscana" come modalità di governance integrata su scala regionale. 2 - Tutelare il valore del patrimonio "collinare"; tutelare il valore del patrimonio costiero), nonché con gli obiettivi di qualità contenuti nelle "Schede dei Paesaggi".

Le norme di piano sono articolate secondo il seguente schema:



- . Disposizioni generali
- . Risorse naturali
- . Morfologia e insediamenti

Le disposizioni generali descrivono la struttura del piano, ne stabiliscono l'ambito di competenza, le modalità di attuazione e le norme di salvaguardia. Le risorse naturali, oltre disciplinare l'uso di quelle primarie quali acqua aria e suolo, forniscono indicazione anche sugli assetti idrogeologici e sull'utilizzo delle coste e dei litorali. Attraverso la definizione della morfologia degli insediamenti vengono descritti aspetti che riguardano le emergenze morfo-ambientali, le permanenze storico-culturali ed i demani civici, il territorio aperto, le sette "città" della maremma, i centri storici, l'offerta turistica, le attività secondarie, le infrastrutture ed i servizi.

Il PTC ha articolato il territorio provinciale, definendo specifici Ambiti di Paesaggio, definiti sulla base di quanto contenuto nel PIT allora vigente e secondo indirizzi contenuti nelle "Schede dei paesaggi", con lo scopo di individuare per ciascuno di essi apposite vocazioni da sviluppare. Per fare ciò la lettura del territorio provinciale è stata impostata su quattro livelli:

- . Ambito Morfologico Territoriale (in seguito: A.M.T.), corrispondente alle categorie geologiche e orografiche;
- . Sistema Morfologico Territoriale (in seguito: Si.M.T.), corrispondente ai caratteri generali di ordine morfogenetico;
- . Unità Morfologica Territoriale (in seguito: U.M.T.), corrispondente ai principali caratteri identitari del soprassuolo;
- . Settore Morfologico Territoriale (in seguito: S.M.T.), corrispondente alle declinazioni locali della tipologia morfologica.

Le caratteristiche che contraddistinguono le diverse Unità Morfologiche Territoriali (UMT), che sono illustrate nelle schede del piano, sono considerate invarianti. 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.

#### **UMT 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.*

**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.*

**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.*

### **UMT 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 fiume Bruna ed Ombrone. Ai margini corsi d'acqua arginati.*

**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.*

**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 agricolocomplessi, 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.*

### **UMT 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.*

**Dinamiche in atto:** *Intensificazione colturale con specializzazione degli impianti arborei ed introduzione di coltivazioni erbacee industriali. Semplificazione degli assetti agrari di piano mediante accorpamenti dei campi, eliminazione delle piantate arboree e semplificazione della rete*



di scolo (settori D1 e E1). Forti fenomeni di deruralizzazione del patrimonio edilizio e delle aree agricole (settori D1 e E1) innescati dallo sviluppo edilizio della città di Grosseto e turistico-ricettivo dei centri costieri di Marina di Grosseto e Principina. In alcune zone, come in località Rugginosa, declassamento dell'agricoltura ad attività secondaria o part-time con polverizzazione fondiaria e costituzione 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". Densificazione edilizia e propensione alla formazione di cortine edilizie lungo le varie strade provinciali.

**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.

#### **UMT Pi3.4 "Ansa della Badiola"**

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

**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 (settori 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 (settori C1 e E1).

**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.*

#### **UMT 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.*

##### **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.*

##### **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.*

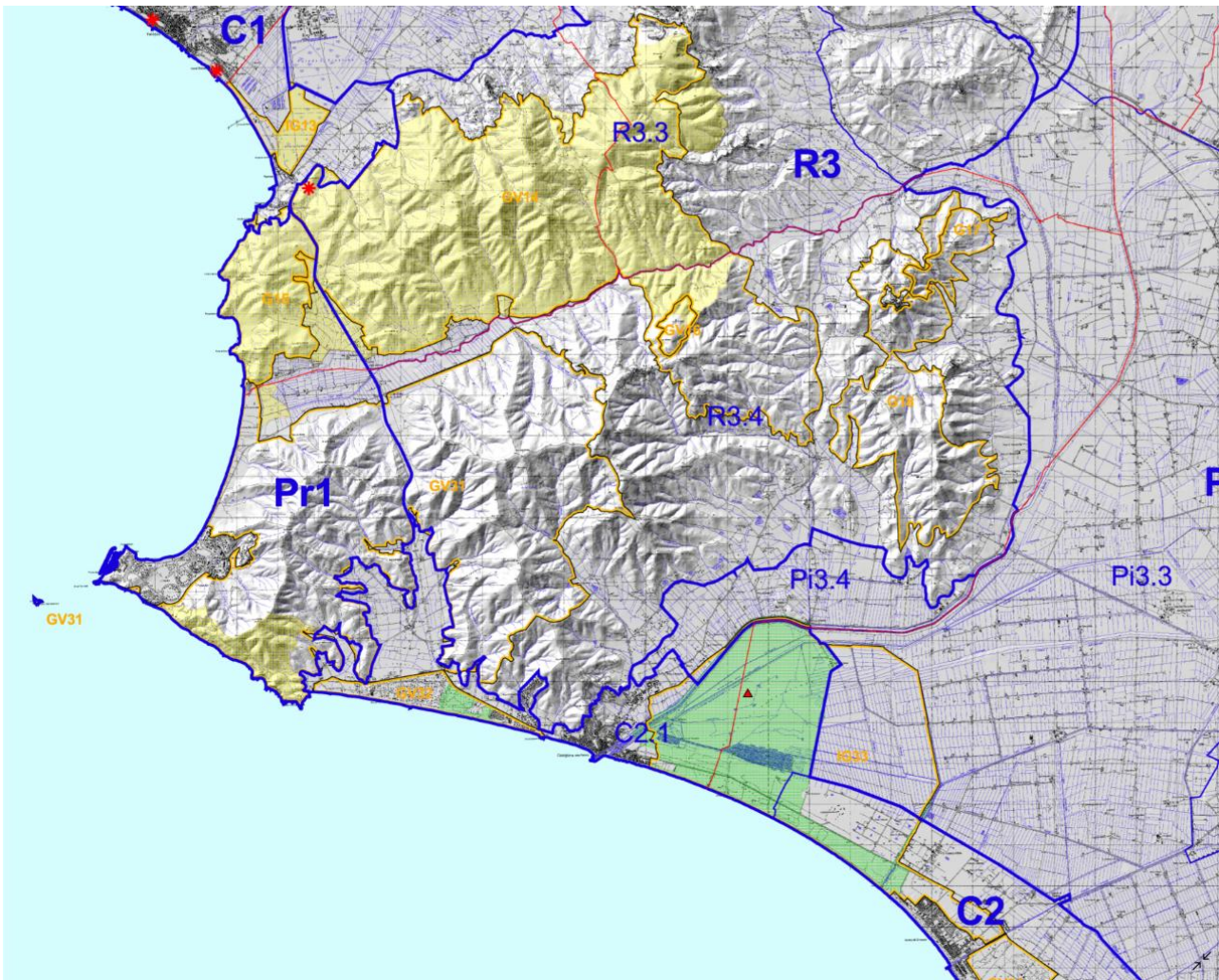


Fig. 2 - PTC Grosseto – Tavola III - Morfologia territoriale

Nelle Tavola III – Morfofonologia territoriale del PTC sono individuate anche le aree a ridotto potenziale antropico (APRPA), classificate 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.

Quelle presenti nel territorio comunale sono:



- . GV16 Poggi di Tirli
- . G17 Poggi di Vetulonia
- . G18 Poggi di Buriano
- . GV31 Poggi di Punta Ala
- . GV32 Rocchette e Capezzolo

Per questi ambiti il PTC prevede una gestione sviluppata applicando gli indirizzi della Scheda "7C – Ambiti a ridotto potenziale antropico " che di seguito viene riportata:

*"1. Negli A.R.P.A. si farà riferimento, per la valutazione di sostenibilità delle trasformazioni territoriali, ai requisiti in materia di:*

- . localizzazione (distanza da crinali, costa, acque superficiali, dominanti paesaggistiche, naturalistiche, storico-monumentali etc., riferimento a situazioni di discontinuità paesaggistico-ambientale, compatibilità con l'uso del suolo, pendenze, stabilità dei versanti, alluvionabilità, panoramicità, disponibilità di fasce di rispetto e schermature);
- . parametri edilizi (tipologia, altezza massima, profilo della sagoma, rapporto di copertura, distanza da confini o altre costruzioni, unità minima d'intervento etc.);
- . impiego di materiali, tecnologie, caratteristiche costruttive, finiture (piani del colore per le tinteggiature esterne, materiali e manufatti-tipo per coperture, paramenti esterni, opere ricorrenti di sistemazione esterna);
- . sistemazioni esterne, arredo vegetazionale, segnaletica (elenchi di essenze prescritte e/o proibite, manufatti-tipo per segnaletica, insegne, pubbliche affissioni, illuminazione pubblica, arredi ricorrenti, tipologie per recinzioni, pavimentazioni, impianti);
- . eventuali modalità di esercizio delle attività agricole e delle altre attività compatibili.

*2. Gli interventi saranno ritenuti sostenibili alle seguenti condizioni:*

- . essere collegati alla fruizione dei beni e dei valori caratteristici e per lo svolgimento dell'attività agricola, secondo criteri di inserimento nel paesaggio e di uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali (con esclusione di elementi strutturali prefabbricati invista);
- . non comportare eccessivi movimenti di terra;
- . contenere la realizzazione di tratti viari di collegamento con le infrastrutture principali, mantenendovi comunque le caratteristiche dei tracciati poderali tipici ed evitando soluzioni impermeabilizzanti;
- . essere progettati congiuntamente alle sistemazioni ambientali, specificando le specie arboree a fini segnaletici (sempreverdi quali pini, cipressi, etc.), utilitari (riparo da fattori climatici quali vento e sole, divisione di spazi, consolidamento di terreni) e ornamentali.

*3. Ai fini dell'ampliamento degli edifici esistenti, anche non agricoli, si assumeranno i criteri di*





*seguito esposti.*

- a) Non superare in altezza la tipologia prevalente nell'area e porre attenzione ad ulteriori coperture impermeabilizzanti al suolo.
- b) Riqualificare le eventuali superfetazioni, anche per strutture pertinenziali adeguate alla funzione."

Con Deliberazione n. 25 del 18/10/2019 la Provincia di Grosseto ha avviato il procedimento per la formazione di un nuovo PTC e per la conformazione del medesimo al PIT/PPR.

In analogia con quanto predisposto per l'avvio del PS, la Provincia di Grosseto ha predisposto un documento di avvio del procedimento. Da tale documento 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"*. Oltre a ciò è previsto, l'adeguamento del PTC alle norme sulle attività di stretta competenza della Provincia (attività estrattive; mobilità provinciale; utilizzazione delle acque minerali, di sorgente e termali; etc. ) e la revisione dello statuto e della strategia del PTC, in modo da conformarsi a tutti gli specifici provvedimenti regionali e nazionali.

Tuttavia il documento di avvio per il nuovo PTC prevede altresì, come obiettivo principale, *"Il mantenimento dal vigente PTC di 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...), 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"*.

Preso atto di ciò, fermo restando che il PS dovrà 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 di PS, in linea con la disciplina dei beni paesaggistici previsti dal PIT/PPR e allo stesso tempo coerente con contenuti che il PTC intende mantenere.



## 4. IL PS VIGENTE: OBIETTIVI E DIMENSIONAMENTO

### STRATEGIE DI PIANO

Il Piano Strutturale (PS) è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 02 del 22/10/2010, ai sensi e per gli effetti dell'entrata in vigore della Legge Regionale n. 1/2005 "Norme per il governo del territorio".

Secondo quanto riportato all'art 53 della L.R.T. 01/2005, *Il PS delinea principalmente: la strategia dello sviluppo territoriale comunale mediante l'indicazione e la definizione degli obiettivi e degli indirizzi per la programmazione del governo del territorio; l'estensione delle unità territoriali organiche elementari (UTOE) che assicurano un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale; le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari per le unità territoriali organiche elementari, sistemi e sub- sistemi nel rispetto del piano di indirizzo territoriale e del regolamento regionale, nonché sulla base degli standard urbanistici.*

Per quanto riguarda l'attuale formulazione del PS attualmente vigente, essa risente anche dei contenuti della variante del 2013, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 17/03/2017 e pubblicata sul BURT n. 15 parte II del 16/04/2014, la quale ha introdotto alcune modifiche sulla gestione delle aree boscate interne all'UTOE, una revisione delle aree vincolate ai sensi della lett. m) di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, nonché l'aggiornamento di alcuni parametri dimensionali nel rispetto del dimensionamento massimo previsto.

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 i Sistemi ed i Sub Sistemi territoriali tramite la verifica della suddivisione in sistemi ambientali operati dal PTC di Grosseto attraverso il quadro conoscitivo. Sistemi e sub sistemi sono così articolati:

- Sistema territoriale del Promontorio di Punta Ala
  - Sub sistema di Pian d'Alma 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
- 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
- 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
- Sistema Territoriale dell'Ansa della Badiola
- Sistema Territoriale della Piana della Bonifica Grossetana

Di seguito si riportano in estratto i contenuti delle NTA di PS che relative ai Sistemi Territoriali che, oltre a definire la struttura e l'articolazione del territorio, forniscono indirizzi per le azioni e regole per la trasformazione dei relativi ambiti territoriali.

### **Sistema Territoriale del Promontorio di Punta Ala**

*1. Il sistema del Promontorio di Punta Ala è connotato da un paesaggio di piana costiera alluvionale e da collina boscata. È prevalentemente non edificato e caratterizzato da valori paesaggistici e componenti naturalistiche di notevole pregio. Il sistema si estende dal confine di Scarlino a Nord e a Pian di Rocca a Sud-est, comprendendo anche la costa ed il mare.*

*2. Nel sistema sono presenti estese aree soggette a protezione o gestione specifica quali SIR pSIC 107 Punta Ala e Isolotto dello Sparviero SIR ZPS 134 Isolotti grossetani dell'arcipelago toscano e SIR pSIC 108 Monte d'Alma in parte.*



**3.** Dal punto di vista dei vincoli sono presenti quelli delle urbanizzazioni lineari, dei pozzi e quelli ambientali e paesaggistici come indicati nella tabella successiva. Sono presenti in alcune aree usi civici come individuati nella Tav. 06 di Quadro conoscitivo.

**4.** Dal punto di vista delle risorse naturali, è un sistema di alto valore ad alta concentrazione di varietà forestali (macchia mediterranea, prato, bosco ceduo); vi si trova una fittissima rete idrografica, con pozzi ad uso potabile e irriguo e si rilevano stati di pericolosità idrogeologica da media a elevata e con elevata e media pericolosità idraulica. Elemento di elevata criticità è l'intrusione del cuneo salino nella Piana dell'Alma e Pian di Rocca in relazione agli emungimenti della falda sotterranea.

Gli elementi specifici sono individuati nelle Tavv. 04 di Statuto del territorio.

**5.** Dal punto di vista delle risorse essenziali, il patrimonio insediativo è caratterizzato dalla presenza di un edificato diffuso dotato di identità e storia locale particolare, una fitta rete di tracciati viari, fra i quali quelli storicamente più antichi, aree ed immobili di rilevante valore storico – archeologico, tra le quali la Torre dello Sparviero, la Torre di Cala Galera, il Forte delle Rocchette, e l'area archeologica di Pian d'Alma e Pian di Rocca.

Inoltre si rileva un impianto di Golf in adiacenza all'abitato di Punta Ala. Gli elementi specifici sono individuati nelle Tavv. 01, 02 e 03 di Statuto del territorio.

**6.** Dal punto di vista paesaggistico sono presenti l'area di Pian d'Alma: il bosco, l'interazione visiva fra terra alta e mare e mare terra, con molti punti panoramici, la rinaturalizzazione di alcune aree, edifici sparsi di pregio storico – architettonico, da paesaggio agrario connotato dalle pianure di Pian d'Alma e Pian di Rocca e un bosco denso di macchia mediterranea.

Gli elementi specifici sono individuati nella Tavv. 02 e 03 di Statuto del territorio.

**7.** Dal punto di vista dello sviluppo socioeconomico, si rileva un'agricoltura di tipo marginale nelle aree più collinari con un progressivo abbandono dei terreni, e con un forte connotato produttivo nelle aree di Pian d'Alma e Pian di Rocca. La connessa presenza del nucleo di Puntala, del porto e del golf, modelli di sfruttamento e privatizzazione delle risorse, hanno prodotto il decollo di un'offerta turistica, legata al tradizionale turismo balneare e portuale, che da alcuni anni però è in regressione.

**8.** Le invarianti strutturali sono specificate nella tabella seguente e sono individuate nella Tav. 07 di Statuto del territorio. La disciplina ad esse associata è contenuta nei singoli artt. delle presenti norme riferiti alle risorse.

**9.** La tutela generale delle risorse e la compatibilità degli interventi sono definite per singole componenti nel titolo 2° capo I°.

**10.** Per il sistema del Promontorio di Punta Ala il Piano Strutturale definisce sostenibili i seguenti obiettivi generali:

- . Tutela e valorizzazione delle risorse agroambientali anche attraverso lo sviluppo turistico, di qualità, per la ricreazione, il tempo libero e la didattica articolato e specializzato in funzione delle risorse, quali turismo naturalistico e didattico;



- . di promozione della rifunzionalizzazione e della fruizione della rete dei percorsi storici presenti, a diverse modalità di percorrenza (piedi, bici, cavallo, mare) di supporto alla fruizione e comprensione della struttura storica del paesaggio realizzando itinerari guidati;
- . di promozione di attività agricole integrate e zootecniche collegate anche all'offerta turistica e alla protezione delle attività agricole produttive;
- . di miglioramento dei collegamenti e dei servizi finalizzati alla qualità abitativa della popolazione e delle attività agricole;
- . di promozione delle attività artigianali a supporto delle attività agricole riguardante unicamente le attività di supporto alle aziende agricole locali e trasformazione dei loro prodotti;
- . di contenimento delle aggressioni insediative a carattere urbano (lottizzazioni, viabilità primaria, trasformazione del patrimonio edilizio per seconde case);
- . di difesa e prevenzione dei rischi geologici e idraulici;
- . di tutela dei beni forestali;
- . di tutela del patrimonio acquifero;
- . di protezione e ripristino di reti ecologiche;
- . di tutela del paesaggio e degli ecosistemi naturali.

**11.** Oltre agli interventi disciplinati nei successivi artt. 23, 24, 25 e 26 relativi ai singoli sottosistemi nei quali si articola il Sistema territoriale del Promontorio di Punta Ala, ferme restando le prescrizioni relative ai sistemi funzionali (insediativo, naturalisticoambientale, storico-culturale archeologico, infrastrutture-viabilità-sosta, infrastrutture a rete), il Piano Strutturale definisce sostenibili le seguenti strategie di sviluppo che saranno ulteriormente specificate in sede di Regolamento Urbanistico:

- a) Lo studio e l'individuazione di sistemi per la riduzione dell'emungimento delle acque dal sottosuolo attraverso sia la realizzazione di laghetti per uso irriguo che la riduzione dei consumi idrici potabili e agricoli sia mediante l'adozione di sistemi tecnologici che pratiche e colture agrarie compatibili, secondo quanto previsto all'art. 13 e negli artt. specifici delle presenti norme. Tale indirizzo è di raccordo con gli obiettivi del sistema territoriale dei Rilievi di Poggio Ballone, Tirlì, Monte Alma e dei Poggi di Vetulonia.
- b) La previsione di punti di sosta a servizio della didattica e del ristoro da localizzare lungo il percorso "Terre di Castiglione" che interessa anche il Sistema territoriale dei Rilievi di Poggio Ballone, Tirlì, Monte Alma e dei Poggi di Vetulonia. La localizzazione e le modalità costruttive di tali elementi terranno conto di quanto espressamente contenuto nella norma del Sistema funzionale storico-culturale-archeologico e verranno ulteriormente specificati in sede di RU.

**12.** Condizioni alla trasformabilità

- a) Avendo riguardo all'aspetto di tutela dell'acquifero, occorre certamente mettere in atto tutte quelle misure che consentono la graduale chiusura (o quanto meno la riduzione degli emungimenti) dei pozzi ad uso irriguo presenti nell'area. Allo scopo si è prevista la realizzazione di



*invasi artificiali collinari che possano garantire l'acqua per irriguo. La realizzazione di tali laghetti potrà essere attuata mediante convenzioni tra pubblico e privato e dovrà essere supportata da piani finanziari che dimostrino una riduzione e comunque non un aumento delle spese necessarie per il mantenimento dell'area e l'utilizzo dell'acqua in campagna. Non sono noti con precisione i quantitativi di acqua emunti allo stato attuale, in quanto trova scarsa applicazione la norma che impone di comunicare all'Amministrazione Comunale i quantitativi di acqua emunti. Pertanto la progettazione degli invasi artificiali ed il relativo dimensionamento dovranno essere preceduti da una campagna di misurazioni (effettuata attraverso norme specifiche da comunicare agli agricoltori) che sia in grado di valutare il quantitativo di acqua necessario. Dovranno altresì essere promosse ed incentivate, anche con sostegni economici alle imprese, tutte le iniziative ed attività volte alla realizzazione di impianti moderni di irrigazione e di colture che riducano il consumo di acqua per irrigazione. Per quanto concerne il Campo da Golf, attualmente irrigato con l'acqua in uscita dall'impianto di depurazione di Punta Ala, essendo questa insufficiente (specialmente nei mesi di aprile e maggio), dovranno essere attuate tutte le misure necessarie per far sì che sia incrementato l'apporto di liquami all'impianto e garantito quindi un maggior apporto di refluo depurato idoneo all'irrigazione, collegando alla fognatura pubblica tutti i fabbricati che attualmente non lo sono. Quanto sopra dovrà essere realizzato in accordo con il gestore unico del servizio idrico integrato, contemporaneamente agli interventi di adeguamento dell'impianto di depurazione esistente. Questa prescrizione potrà essere superata attraverso la realizzazione e messa in funzione dell'impianto di dissalazione di acqua di mare (a cura e spese della società proprietaria dell'impianto da golf) per la quale è stato richiesto permesso di costruire e che dovrebbe riuscire a coprire oltre la metà del fabbisogno idrico dei campi.*

- b) Per quanto riguarda la raccolta differenziata dei rifiuti, dovrà essere individuata un'area, ubicata in prossimità della viabilità principale, in zona sufficientemente lontana dai centri abitati e opportunamente schermata, anche con alberature da piantumare al momento della realizzazione, all'interno della quale realizzare un ecocentro per la raccolta, lo smistamento e l'avvio al recupero dei rifiuti recuperabili con particolare riferimento al verde, al legno e all'organico e, quant'altro sarà istituito e stabilito dall'Amministrazione Comunale e/o dal gestore che sarà individuato dall'ATO 9 secondo le procedure di cui alla Conferenza Provinciale dei rifiuti.*
- c) Risulta propedeutica a qualunque sviluppo e rilancio turistico della zona la sistemazione della viabilità esistente e lo studio di percorsi funzionali, per auto, bicicletta ed equestri, in grado di collegare in maniera agevole i luoghi di importanza paesaggistica – storica e naturalistica. Tali collegamenti potranno e dovranno essere supportati da aree di scambio in prossimità delle principali intersezioni, per il trasferimento (da auto a bicicletta etc.) così da facilitare la scelta di utilizzo del mezzo di trasporto.*



- d) *Accanto agli interventi di cui sopra, si ritiene necessaria la creazione di una rete urbana di autobus che colleghi, almeno nel periodo maggio - settembre, le suddette aree con le principali spiagge e centri abitati limitrofi.*
- e) *Si ritiene infine auspicabile individuare un'area all'interno del comprensorio di Punta Ala da destinare allo stazionamento di personale addetto alla vigilanza, sia relativamente alla pubblica sicurezza, sia al controllo paesaggistico - ambientale.*

### **Sistema territoriale dei rilievi di Poggio Ballone, Tirli, Monte Alma e dei Poggi di Vetulonia.**

**1.** *Il sistema territoriale dei rilievi di Poggio Ballone, Tirli, Monte Alma e dei Poggi di Vetulonia ha le caratteristiche uniche del territorio grossetano ed è di per sé una risorsa qualificante. È un territorio connotato prevalentemente da alta collina fino a 600 mt. fortemente vegetata su due crinali, separati dalla Valle dell'Alma e del Rigo, con ai margini delle pendici collinari i campi coltivati con prevalenza di oliveti e seminativi arborati.*

*I fondovalle e le zone più fresche sono caratterizzate dalla composizione arborea delle leccete, all'interno delle quali si trovano le querce, l'orniello, l'acero campestre, il sorbo domestico, con una diffusa presenza della sughera. Queste formazioni sia per la struttura che per la grande variabilità della composizione specifica sono interessanti da un punto di vista naturalistico oltre che forestale. Sono presenti piccole aree a castagneto da frutto coltivato (eremo di S. Anna), testimonianza di una coltura praticata nel secolo scorso e poi caduta in disuso. Alcuni castagneti da frutto abbandonati sono stati trasformati in cedui in cui il castagno è ancora la specie dominante. Lungo i corsi d'acqua principali vi sono presenze di notevole valore naturalistico, costituite in prevalenza da frassino ossifillo, con presenza di olmo campestre, ontano nero, salice bianco. Nei rilievi delle colline vi sono i nuclei abitati di Tirli, Buriano e Vetulonia e una ridotta presenza di edificato sparso.*

**2.** *Dal punto di vista dei vincoli e delle azioni di pianificazione, il sistema è caratterizzato dalle fasce di rispetto delle reti di urbanizzazione lineari e dei corsi d'acqua e dalle presenze di aree e immobili di interesse, storico-archeologico, e aree naturali (SIR 108 - ARPA) come dettagliati nella tabella successiva. Sono presenti in alcune aree con usi civici come individuato nella Tav. 06 di Quadro conoscitivo.*

**3.** *Dal punto di vista delle risorse naturali, il sistema è caratterizzato dal suolo coperto da una fitta vegetazione boschiva e da una fitta rete idrografica; la pericolosità geologica è prevalentemente bassa e in parte media; la pericolosità idraulica irrilevante o bassa. Si segnalano alberature con caratteri di monumentalità e filari, un'area di interesse naturalistico. Sono presenti ambiti facenti parte delle Bandite di Scarlino come individuate nelle Tavv. 06 di QC.*

*Gli elementi specifici sono individuati nelle Tavv. 02 e 07 di Statuto del territorio.*

**4.** *Dal punto di vista delle risorse essenziali, il patrimonio insediativo è caratterizzato dalla presenza dei centri storici di Tirli, Buriano e Vetulonia e dalle tipologie di case sparse e dalla viabilità storica dei*



siti archeologici e storico testimoniali. La rete delle urbanizzazioni è scarsa. Gli elementi specifici sono individuati nelle Tavv. 01, 02 e 03 di Statuto del territorio e specificati nella tabella seguente ... .

**5.** Dal punto di vista paesaggistico, il paesaggio agrario è quello delle coltivazioni erbacee e arboree della pianura, dei fondo valle e di mezza collina con presenza di uliveti di valore e di aree densamente boscate per i contesti collinari. La percezione visiva è dolce e aspra nel contempo per la morbidezza dei degradi e la rilevanza dei terreni vegetati, la scarsità della presenza degli edifici, delle strade e la dominanza delle "città" arroccate di Buriano e Vetulonia. Si rilevano intrusioni visive delle linee elettriche.

*Gli elementi specifici sono individuati nelle Tavv. 02 di Statuto del territorio.*

*Si rileva altresì, lungo la viabilità provinciale nella Piana di Rocca e Tavernelle, la presenza della "Strada del contemporaneo" che collega il mare di Castiglione al suo entroterra, attraversa la piana della Bonifica e, grazie a opere artistiche posizionate lungo il suo percorso, evidenzia i riferimenti ed i legami di questa terra sia al mare sia al suo entroterra. 12*

**6.** Dal punto di vista dello sviluppo socio – economico, le attività agricole sono di tipo misto, estensive e cerealicole, in parte a vigneti e a uliveti nella parte di nord-est, e aree marginali alle quote più alte; si rilevano attività turistiche, agrituristiche e artigianali ad economia debole.

**7.** La tutela generale delle risorse e la compatibilità degli interventi sono definite per singole componenti nel titolo 2° capo I°.

**8.** Per esso il Piano Strutturale definisce sostenibili i seguenti obiettivi generali:

- . di promozione e integrazione delle attività agricole integrate con quelle turistiche ai fini della protezione e sviluppo delle attività agricoloprodottrive;
- . di sviluppo socio – economico, tramite rivitalizzazione funzionale, e in particolare tramite le attività turistiche artigianali, commerciali purchè compatibili con l'ambiente rurale;
- . sviluppo turistico, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, per la ricreazione, il tempo libero, museale e didattico, articolato e specializzato in funzione delle risorse quali naturalistiche, culturali, archeologiche e rurali;
- . di tutela e incremento della biodiversità colturale;
- . miglioramento dei servizi e dei collegamenti dei nuclei urbani di Tirli, Buriano e Vetulonia, finalizzati alla qualità abitativa della popolazione;
- . di consolidamento dei nuclei urbani di Tirli, Buriano e Vetulonia mediante contenuti insediamenti e di contenimento della trasformazione del patrimonio edilizio per seconde case;
- . di valorizzazione dei beni archeologici e storico-culturali a usi per svago, tempo libero, ricreazione e turismo;
- . di salvaguardia delle emergenze storico-architettoniche presenti, con particolare riferimento alla Fattoria Granducale della Badiola;





**9. Oltre agli interventi disciplinati nei successivi artt. 28, 29, 30, 31, 32 relativi ai singoli subsistemi nei quali si articola il Sistema territoriale dei rilievi di Poggio Ballone, Tirli, Monte Alma e dei Poggi di Vetulonia, ferme restando le prescrizioni relative ai sistemi funzionali (insediativo, naturalistico-ambientale, storico-culturale, infrastrutturale (viabilità e parcheggi), infrastrutturale a rete), il Piano Strutturale definisce sostenibili le seguenti azioni strategiche che saranno ulteriormente specificate in sede di Regolamento Urbanistico:**

**A. Realizzazione di un sistema ricettivo per il turismo rurale con funzioni integrate e imprescindibili dell'attività agricola dell'azienda in essere, ricadente in parte anche nel sistema territoriale dell'Ansa della Badiola per il quale valgono le presenti disposizioni. Tale complesso dovrà essere realizzato utilizzando gli edifici esistenti della Fattoria Granducale della Badiola, in coerenza con le norme del P.T.C. in quanto in presenza di un complesso storico. Al fine di migliorare la qualità dell'offerta turistica del territorio, potranno essere consentiti interventi edificatori in ampliamento dei volumi esistenti, con i limiti e le prescrizioni di seguito riportate.**

**È consentita altresì la realizzazione di un impianto per il gioco campo da golf a 18 buche, individuabile tra gli impianti definiti come "percorsi golfistici omologati" dalla D.G.R.T. 22 giugno 1998 n. 646. Per tale impianto è stata redatta variante anticipatoria al P.R.G. alla quale si rimanda e che è stata definitivamente approvata con Deliberazione C.C. n. 80/2013. Nell'ambito di tale variante è stata effettuata la V.A.S. ed individuate e normate le condizioni per la realizzazione dell'impianto, nonché le misure di mitigazione ed i monitoraggi da effettuare una volta realizzato l'impianto sportivo., cCioè a seguito di approfondimenti di QC eseguiti a monte della originaria adozione del P.S. (21 maggio 2007) e 14 che hanno verificato e ritenuto idonea tale localizzazione, rispetto all'azione strategica del P.T.C che prevedeva un impianto di golf nella zona dell'Ampio.**

**Per tale obiettivo si definiscono le seguenti prescrizioni per il Regolamento Urbanistico:**

- la struttura ricettiva alberghiera dovrà essere di alta qualità 4-5 stelle con una ricettività massima di 140 posti letto che dovrà essere ricavata prioritariamente mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente. Al fine di raggiungere l'ospitalità prevista ed una qualità elevata dei servizi offerti è consentito un incremento di S.U.L., fino ad un massimo di 2.000 mq di SUL;**
- l'impianto per il gioco del golf, che fa parte integrante del complesso, dovrà essere realizzato secondo i seguenti criteri: La progettazione dell'impianto dovrà essere congruente, con gli indirizzi e le prescrizioni del P.T.C. vigente e con le istruzioni tecniche di cui alla D.G.R. n. 646 del 22.6.1998.**

**Le quantità di acqua necessaria per l'irrigazione dovrà in parte essere ritrovata con il recupero di quelle depurate con l'impianto di fitodepurazione delle strutture ricettive, recupero delle acque sottosuperficiali provenienti dal sistema dei drenaggi del campo e in parte realizzando**



*laghetti collinari per un volume complessivo massimo di circa 50.000 mc. utili, dimostrando il mantenimento dell'equilibrio del bilancio idrico della falda sotterranea. Tali interventi dovranno essere effettuati coerentemente con quanto disciplinato all'art. 13 e negli artt. specifici delle presenti norme. È comunque da escludere l'attingimento dalle acque dal Fiume Bruna e l'emungimento dai pozzi.*

*La progettazione del campo da golf dovrà essere indirizzata verso il concetto di ecocompatibilità della struttura con l'ambiente naturale, dovrà tenere di conto del rilevante valore ambientale delle aree interessate e gli interventi dovranno ridurre al minimo le trasformazioni morfologiche ed essere congruenti con le risorse naturali presenti; in particolare la progettazione dovrà essere indirizzata :*

- ad armonizzare gli interventi artificiali attraverso una movimentazione del suolo ridotta all'indispensabile e una modellazione delle superfici quanto più possibile naturale;*
- a valorizzare le caratteristiche naturali del paesaggio e le emergenze storicoculturali-architettoniche (edifici, formazioni riparie e vegetazione, etc...);*
- ad evitare di erigere barriere artificiali, salvo nei casi di potenziali pericoli;*
- a ridurre tutte le potenziali forme invasive nei confronti della flora e della fauna presenti;*
- a prevedere ampi spazi di vegetazione naturale privi di qualsiasi tipo di manutenzione o intervento umano (corridoi ecologici per fauna, zone di riparo, etc...);*
- a rispettare i corsi d'acqua naturali esistenti e le forme vegetazionali correlate;*
- ad evitare di realizzare interventi su aree di alto valore ambientale e/o culturale come individuate negli elaborati del piano strutturale;*
- a sviluppare nella progettazione soluzioni che permettano di costruire tappeti erbosi in grado di tollerare forte intensità di traffico e stress biotici e abiotici.*

*Le caratteristiche progettuali e la successiva realizzazione dei percorsi dovranno favorire una naturale integrazione ambientale sia mediante un congruente modellamento morfologico che consentendo una sostanziale riduzione, nelle fasi di manutenzione, di uso di fertilizzanti, fitofarmaci e acqua per l'irrigazione, attraverso un'oculata scelta delle essenze per il tappeto erboso (con specie selettive antinfestanti e con ridotta necessità di acqua "macroterme"), delle eventuali nuove essenze arboree e arbustive, e una adeguata progettazione dell'impianto di irrigazione.*

*Nel rispetto di quanto riportato al precedente alinea, potranno essere realizzate ulteriori strutture a servizio dell'impianto da golf ed in particolare:*

- . una club house destinata ad accoglienza e servizi per gli utenti del percorso golfistico omologato di SUL massima 500 mq.*



*Tutti i nuovi edifici dovranno essere realizzati nel rispetto del principio di aggregazione con le costruzioni esistenti, in modo da creare un complesso il più possibile unitario nell'intorno della fattoria Granducale e limitare il consumo di nuovo suolo e la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione.*

*Specifiche condizioni alla trasformabilità:*

- L'intervento dovrà essere progettato complessivamente e in modo unitario, esteso a tutta l'area oggetto d'intervento e soggetto ad uno o più Piani integrati con quello di sviluppo agricolo (PMAA) - il primo limitatamente agli interventi di recupero e ristrutturazione dell'esistente e di realizzazione dell'impianto per il gioco del golf, i successivi comprendenti anche le nuove volumetrie in ampliamento delle strutture ricettive e sportive – La corretta realizzazione degli interventi previsti nei Piani Attuativi dovrà essere garantita da una convenzione che preveda il mantenimento delle attività agricole previste nel PMAA nonché delle destinazioni e funzioni d'uso previste per i fabbricati esistenti e di nuova realizzazione. La convenzione dovrà altresì espressamente prevedere e garantire il rispetto delle condizioni di cui al seguente alinea;*
- qualora l'attività del complesso turistico ricettivo venga a cessare, l'area interessata dal campo da golf dovrà essere ripristinata alle attività agricole e gli immobili esistenti a quel momento andranno a ricostruire il patrimonio edilizio rurale dell'azienda. Per questi ultimi si applicheranno le norme vigenti per il territorio rurale. L'approvvigionamento idropotabile dovrà essere garantito attraverso l'adeguamento ed il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto. Non possono essere dichiarate ammissibili trasformazioni fisiche o funzionali, il cui bilancio complessivo dei fabbisogni idrici comporti il superamento delle disponibilità di risorse reperibili o attivabili nell'area di riferimento. La struttura dovrà essere dotata di impianti tecnologici avanzati, per il risparmio energetico e idrico, ed ecocompatibili.*
- Tutela della risorsa paesaggistica: per conseguire un appropriato inserimento finalizzato alla valorizzazione paesaggistica dell'area circostante, i nuovi fabbricati con destinazione turistico ricettiva dovranno rispettare i seguenti criteri:*

- A. essere collocati nel rispetto della maglia territoriale e poderale esistente, in modo da conseguire aggregazioni significative tra loro e, se possibile, anche con i fabbricati esistenti;*
- B. nelle sistemazioni del terreno dovranno essere rispettati: l'obbligo di conservazione delle opere agrarie, il rispetto della trama insediativa consolidata, la conservazione di elementi costitutivi del paesaggio quali filari, siepi e sistemazioni idrauliche;*
- C. dovranno essere evitate alterazioni morfologiche del terreno mediante consistenti rimodellazioni;*
- D. dovrà essere evitata l'impermeabilizzazione dei terreni mediante asfaltatura, preferendo ad*



- essa sistemazioni con ghiaie ed acciottolati, anche stabilizzati;*
- E. tutti i nuovi fabbricati dovranno conformarsi ai principi di sostenibilità ambientale, prevedendo un corretto uso delle risorse.*
- Tutela della risorsa idrica: per garantire la corretta tutela della risorsa idrica, nella progettazione dei nuovi edifici dovranno essere previste soluzioni che prediligano:*
- F. la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;*
- G. la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;*
- H. il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili.*
- Tutela della risorsa suolo: Al fine di ridurre al minimo l'impermeabilizzazione del suolo, saranno adottate misure atte a limitare l'impermeabilizzazione superficiale, in particolare attraverso la realizzazione di pavimentazioni permeabili, laddove compatibile con le esigenze di protezione degli acquiferi e con le esigenze funzionali, e la sistemazione a verde della superficie permeabile minima di pertinenza degli edifici. - Tutela della risorsa energetica: Per il soddisfacimento del fabbisogno energetico dei nuovi fabbricati si dovrà preferire l'approvvigionamento da fonti rinnovabili. Al fine di perseguire un corretto impiego dell'energia nella sue varie forme, i progetti dei nuovi interventi dovranno adottare soluzioni che consentano la realizzazione di edifici ad "alta efficienza energetica" con tendenza a raggiungere le caratteristiche di "edificio passivo".*
  - La realizzazione è subordinata alla preventiva predisposizione di un impianto di depurazione e fitodepurazione adeguato al nuovo carico urbanistico.*
  - La realizzazione di nuovi interventi è subordinata alle condizioni poste dal titolo 2° capo 1°.*
- B. Incentivazione e sviluppo del turismo rurale, attraverso un "progetto" fondato sulle linee direttrici, individuate negli studi conoscitivi specifici del Piano Strutturale con particolare riferimento alle Tavv. 01, 02 e 03 di Statuto del territorio, all' Allegato 1S e alle specifiche relazioni di QC, e finalizzato a definire l'assetto e le potenzialità dinamiche per la tutela, la promozione e la fruizione delle risorse e delle testimonianze del territorio che possono esprimere in particolare un quadro unitario riconducibile al progetto "Terre di Castiglione" da riferire a profili storici, sociali, economici, antropologici e paesaggistici di grande interesse che tenga conto dei seguenti aspetti:*
- produttivo agricolo con l'obiettivo del ripristino delle attività anche se marginali quale presidio ambientale;*
  - storico, archeologico e museale;*
  - nuclei, percorsi, emergenze naturali, parchi tematici.*
- Il "progetto" sarà lo strumento attraverso il quale, l'Amministrazione Comunale, in sintonia con i*



*propri programmi, stabilirà criteri di valutazione delle proposte che concretizzino, completino e sostengano il progetto stesso, e individuerà e incentiverà gli interventi di soggetti privati.*

*A tal fine sarà consentito:*

- a) *la realizzazione di nuovi posti letto per la ricettività alberghiera del turismo rurale da accatastare come attività produttiva. Ogni struttura ricettiva alberghiera dovrà avere una gestione unitaria e non frazionabile e non potrà cambiare destinazione d'uso per almeno 10 anni. Ciò potrà avvenire attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e con l'eventuale completamento e riqualificazione nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni di cui al Tit. 2 delle presenti norme.*
- b) *la realizzazione di strutture di servizio al turismo quali centri informazione, piccoli bar e punti di ristoro etc... anche di nuova costruzione se realizzati con materiali naturali e ecocompatibili, per un massimo di 200 mq. di superficie lorda totale. La loro realizzazione dovrà avvenire in prossimità della viabilità esistente preferibilmente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e comunque in coerenza degli indirizzi e prescrizioni di cui al Tit. 2° delle presenti norme.*
- c) *la realizzazione di un parco culturale-museale all'aperto diffuso per la valorizzazione delle naturalità, della memoria storico-antropologica dei luoghi, dei mestieri, della produzione delle "Terre di Castiglione". In questo, fermo restando i limiti complessivi dei posti letto di cui al punto*
- d) *sono ammesse attrezzature "leggere" ecocompatibili e realizzate con materiali naturali con funzione didattico-culturale. Al fine di modulare la proposta relativa al parco, al di fuori delle aree ARPA, potranno essere utilizzati i volumi esistenti con eventuali modesti ampliamenti. Come nuova previsione è possibile realizzare unicamente attrezzature di pubblico interesse.*

*C. Realizzazione di laghetti collinari sia per il servizio idropotabile che per uso irriguo finalizzato alla riduzione degli emungimenti della falda sotterranea nelle zone di ingressione del cuneo salino con i limiti e regole di cui al Tit. 2° capo 1° delle presenti norme d'intesa con il Piano d'Ambito.*

*D. D. Possibilità di realizzare una struttura per ippoterapia con eventuale annesso bar ristorante, da realizzarsi attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.*

*E. E. Fermo restando quanto previsto dall'art. 44 della l.r.t. 1/2005 e s.m.i.23, Ppossibilità di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricati esistenti in loc. Casa Mora, all'interno del sub sistema della Piana di Rocca e Tavernelle, non più utilizzati a fini agricoli e di proprietà della*



*Azienda Sanitaria Locale, allo scopo di realizzarvi una struttura sanitaria, nel rispetto della l.r.t. 51/2009 e s.m.i. Il progetto di ristrutturazione ed ampliamento, con cambio d'uso ai fini della realizzazione di una struttura sanitaria, dovrà essere progettato unitariamente. Gli interventi consentiti potranno prevedere ampliamenti di superficie e di volume, la demolizione, la modifica della sagoma e la eventuale delocalizzazione delle volumetrie esistenti all'interno della particella catastale di attuale localizzazione. Le modifiche della sagoma e dell'area di sedime (delocalizzazione) dei fabbricati dovranno essere progettati secondo il principio di "accorpamento" ed al fine di individuare aree di sedime esterno al perimetro di pericolosità idraulica derivante dalla vicinanza del Fosso Casa Mora. Il Regolamento Urbanistico individuerà la corretta destinazione d'uso per l'area24 e disciplinerà le superfici massime ammissibili, nonché le modalità attuative dell'intervento ammesso con intervento edilizio diretto, avendo riguardo alla contiguità delle opere di urbanizzazione esistenti con l'area di proprietà della Azienda U.S.L. n.9 di Grosseto. Gli ampliamenti consentiti saranno quelli strettamente necessari al rispetto delle caratteristiche che la struttura dovrà avere per ottenere l'accreditamento da parte della Regione Toscana e la conseguente autorizzazione al funzionamento come struttura sanitaria pubblica, nel rispetto della norma sopra citata.*

- F. Al fine di giungere ad un'attuazione delle politiche insediative per garantire lo sviluppo dei centri abitati che compongono il sistema insediativo esistente, è prevista la Previsione di realizzazione del nuovo cimitero del Capoluogo all'interno del sub sistema della Piana di Poggio Ballone e Tirli, quale ambito più prossimo al centro abitato di Castiglione della Pescaia. Essendo l'estensione di tale ambito molto elevata, la giusta collocazione verrà individuata dal R.U. anche in conformità con i criteri insediativi stabiliti all'art. 26 delle norme del PTC. La precisa individuazione dell'area destinata al nuovo Cimitero sarà pertanto definita all'interno del procedimento di approvazione del Regolamento Urbanistico, previa verifica della compatibilità dell'intervento, sia da un punto di vista idrogeologico che di caratteristiche del terreno, avendo riguardo alla vicinanza con il fosso Valle ed alle eventuali interferenze con le falde acquifere che alimentano il bacino imbrifero di Castiglione della Pescaia.*
- G. Previsione di rilocalizzazione, all'interno del sub sistema della Piana di Poggio Ballone e Tirli, di fabbricati e strutture di proprietà comunale, destinate a servizi pubblici, la cui attuale collocazione non è più compatibile con la destinazione principlamente residenziale delle aree limitrofe. La precisa individuazione delle aree all'interno delle quali ricollocare le strutture esistenti, sarà definita all'interno del procedimento di approvazione del R.U., privilegiando soluzioni che riducano al minimo il consumo di nuovo suolo, magari accorpendo, per quanto*



*possibile, i fabbricati a quelli previsti e necessari per la funzionalità del nuovo cimitero del Capoluogo di cui al precedente punto F e comunque in conformità con i criteri insediativi stabiliti all'art. 26 delle norme del PTC. Per quanto riguarda la destinazione urbanistica delle aree rese libere dalla ricollocazione dei fabbricati dismessi, il RU dovrà prevedere un utilizzo delle stesse privilegiando destinazioni d'uso pubblico o per servizi che contribuiscano a conseguire un ordinato assetto urbanistico dell'ambito interessato e in modo da implementare la presenza di standard pubblici. Qualora si ritenga opportuno dare una destinazione residenziale o turistico-ricettiva, il RU dovrà verificare la compatibilità con i criteri insediativi stabiliti all'art. 26 delle norme del PTC.*

**10.** *Le invarianti strutturali sono specificate nella tabella seguente e sono individuate nelle Tavv. 07 di Statuto del territorio. La disciplina ad esse associata è contenuta nei singoli artt. delle presenti norme riferiti alle risorse.*

**11.** *Condizioni alla trasformabilità: Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente da realizzare in campagna, in aree non servite dalla pubblica fognatura e comunque a distanza da questa tale da non consentire l'allacciamento alla nera a spese del privato titolare dell'intervento, dovranno essere attuati contestualmente alla realizzazione di un impianto privato che sia in grado di smaltire correttamente i reflui provenienti dagli scarichi (bagni, cucine, etc.) privilegiando la realizzazione di impianti che consentono il recupero, per gli usi consentiti, delle acque depurate.*

- Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, e di nuova costruzione, da realizzare nelle aree aperte potranno essere autorizzati solo previa valutazione sulla possibilità di collegare in maniera consona il fabbricato all'acquedotto pubblico, eventualmente attraverso la realizzazione e/o l'adeguamento di tratti di acquedotto da concordare con il gestore del S.I.I.. Dovrà essere imposta ai proprietari dei terreni confinanti con la viabilità pubblica principale l'adozione di tutte le misure (compresa la realizzazione di opere quali fossi e griglie) per la laminazione e regimazione delle acque piovane, in modo da evitare gli attuali e continui allagamenti. Per quanto riguarda il campo da golf previsto all'interno di questo Sistema Ambientale, la quantità di acqua necessaria per l'irrigazione dovrà in parte essere ritrovata con il recupero di quelle depurate con l'impianto di fitodepurazione delle strutture ricettive previste, in parte con il recupero delle acque sottosuperficiali provenienti dal sistema dei drenaggi del campo e in parte utilizzando le acque provenienti da laghetti collinari esistenti e/o da realizzare.*

## **Sistema territoriale della costa e del mare di Castiglione**

**1.** *Il sistema territoriale della costa e del mare di Castiglione comprende le aree costiere caratterizzate da una estrema variabilità dei caratteri morfologici ambientali, paesaggistici ed il mare. Sono presenti ambiti costieri fortemente antropizzati e urbanizzati, ambiti naturali con una fascia costiera dunale e retrodunale pinetata di valore, ambiti con presenza in alcune parti, di recenti e ingenti insediamenti*



*sia turistici che residenziali. È presente un ambito marino di rilevante valore naturalistico e di funzione turistica. Fanno parte del Sistema territoriale della costa e del mare gli scogli dello Sparviero e dei Porchetti.*

*2. Dal punto di vista dei vincoli risulta un'area interessata da tutele ambientali generali e dai SIR 108 e SIR 112 e ARPA, come indicati nella tabella seguente. Alcune aree del sistema della costa sono gravate da usi civici come evidenziato nella Tav. 06 di Quadro conoscitivo.*

*3. Per quanto concerne i sistemi dunali così come individuati dal PTC si richiamano i contenuti già espressi all'art. 18 relativamente agli ambiti SA1 e SA2 e di seguito si specificano i criteri di intervento negli ambiti SA3 SA4.*

*Negli ambiti SA3 occorre:*

- favorire gli interventi colturali per la salvaguardia dell'ecosistema, la cura delle fisiopatie con mezzi biologici, biotecnologici e meccanici non distruttivi;*
- prevedere la limitazione della cementificazione del fondo dei canali artificiali ove non strettamente necessario in relazione al cedimento delle sponde, garantendo comunque l'interscambio con la falda;*
- il recupero delle sponde dei corsi d'acqua naturali, per il contenimento dei fenomeni erosivi, prevederà prevalentemente la realizzazione degli interventi con tecniche di ingegneria naturalistica;*
- disincentivare l'introduzione di specie esotiche o alloctone;*
- disincentivare l'incremento del numero di pozzi, mentre quelli esistenti condizionarli al rispetto di valori massimi stabiliti dai comuni e comunque secondo tutte le indicazioni contenute nell'art. 10, 5° comma delle norme del PTC.*
- consentire rimboschimenti, anche con limitate utilizzazioni forestali;*
- disincentivare l'uso di prodotti inquinanti;*
- condizionare gli interventi di recinzione all'uso delle tecniche e metodologie previste dalla Del. G.R.T. n. 4973 del 23.5.1994;*
- nelle recinzioni esistenti prevedere nuovi accessi purché opportunamente schermati contro il vento e la salsedine;*
- disincentivare la sosta di strutture mobili, campers, roulotte e simili nelle aree dunali perimetrate;*
- prevedere l'accesso meccanizzato e ciclabile solo nelle fasce retrodunali (ad esclusione quindi delle dune mobili e consolidate) e su percorsi esistenti;*
- disincentivare l'impermeabilizzazione dei terreni;*
- condizionare la riqualificazione dei campeggi e delle strutture ricettive esistenti all'eliminazione delle pavimentazioni impermeabili esistenti e della presenza di veicoli nelle fasce di duna soggette al deterioramento anche in relazione agli agenti atmosferici;*





- *regolamentare le opere di ricerca archeologica con specificazione dei mezzi e dei tempi di ripristino;*
- *prevedere opere interrato a servizio di edifici pubblici o di uso pubblico esistenti purché non inducano modificazioni sostanziali dello stato dei luoghi e senza interferire con la falda;*
- *prevedere strutture leggere o temporanee solo se appoggiate sul terreno;*
- *disincentivare le attività acquicole che comportino la realizzazione di impianti, nuove escavazioni negli alvei dei corsi d'acqua, la captazione di acque di falda dolce superficiale nei sistemi dunali;*
- *in generale consentire nuove strutture ricettive e balneari tramite il mutamento di destinazione d'uso e gli ampliamenti delle strutture esistenti;*
- *davanti alle aree dunali perimetrare prevedere nuove strutture balneari solo se ricadenti in fasce antistanti alle aree urbane perimetrare nei P.R.G., tramite la realizzazione di strutture di servizio localizzate sugli arenili, garantendo efficaci soluzioni dei problemi di approvvigionamento idrico, raccordo alla rete fognaria comunale se esistente, collegamento viario e parcheggio senza incidere sulle aree dunali;*
- *nei casi di ristrutturazione urbanistica condizionare la riqualificazione morfologica dell'esistente e, per quanto possibile, il trasferimento di volumi dall'area dunale, sia mobile che fissa (consolidata), alle aree ad esse esterne o in area di sedimento di duna;*
- *prevedere comunque il ricorso a tecniche costruttive e materiali tipici, tali da non arrecare disturbo visivo e ambientale;*
- *incentivare l'impianto, lungo il perimetro delle proprietà, di siepi di specie autoctone.*

**4.** *Dal punto di vista delle risorse naturali, il sistema è caratterizzato dalla presenza della costa sabbiosa e pinetata e da dune costiere. La pericolosità geologica è bassa, la pericolosità idraulica è elevata in prossimità dei corsi d'acqua e lungo la costa. La condizione di maggiore fragilità si rileva per la risorsa idrica. La costa nella zona delle Rocchette è urbanizzata sia a fini residenziali che turistici, non ha perso completamente le tracce degli stati originari delle risorse naturali, mentre nella zona adiacente il centro di Castiglione l'urbanizzazione intensiva ha cancellato ogni traccia residua. Il mare è caratterizzato da un'importante presenza di posidonia oceanica lungo il promontorio di Punta Ala, di cymodocea nodosa lungo l'arenile di Castiglione, e da un'elevata qualità dell'acqua. Il sistema della qualità dei servizi alla balneazione, degli arenili, della pineta e del mare hanno determinato da anni il rilascio del riconoscimento della "bandiera blu". Gli elementi specifici sono individuati nelle Tavv. 02 di Statuto del territorio.*

**5.** *Dal punto di vista delle risorse essenziali, il patrimonio insediativo è formato da una presenza diffusa di edifici e urbanizzazioni e concentrata nelle zone delle Rocchette e di Castiglione, da fabbricati di alto valore storico-documentale, da aree di interesse archeologico, dalla risorsa insediativa residenziale, turistica e infrastrutturale che qui ha trovato il suo sviluppo. Gli elementi specifici sono individuati nelle Tavv. 01 di Statuto del territorio.*



**6.** Dal punto di vista paesaggistico, il sistema è caratterizzato da quello costiero, con arenili, e con vegetazione dunale e retrodunale, di costa mista con scogliere alte nel promontorio di Punta Ala. Gli elementi specifici sono individuati nella Tav. 02 di Statuto del territorio.

**7.** Dal punto di vista dello sviluppo socio-economico il sistema necessita di riqualificazione delle aree costiere dove si assommano esigenze di tutela delle risorse naturali e di ristrutturazione e consolidamento degli insediamenti turistici e residenziali.

**8.** La tutela generale delle risorse e la compatibilità degli interventi sono definite per singole componenti nel titolo 2° capo 1° delle presenti norme.

**9.** Per esso il Piano Strutturale definisce sostenibili i seguenti obiettivi:

- i. di sviluppo e integrazione dei servizi e della filiera turistica e aumento dei livelli di qualità ambientale;
- ii. di contenimento delle nuove urbanizzazioni costiere;
- iii. di salvaguardia del rischio idraulico;
- iv. di tutela del patrimonio acquifero;
- v. di protezione e creazione di reti ecologiche;
- vi. di riorganizzazione e ottimizzazione della mobilità e dei servizi nelle zone costiere;
- vii. di riqualificazione degli insediamenti costieri;
- viii. di riqualificazione e consolidamento della ricettività con elevazione della qualità dell'offerta anche con incremento della ricettività compatibilmente con la tutela ambientale di cui al tit. 2° capo I e II;
- ix. di tutela del paesaggio e degli ecosistemi;
- x. di tutela integrale delle aree e della vegetazione dunale e valorizzazione delle aree retrodunali ai fini della fruizione turistica compatibilmente con la tutela ambientale di cui al tit. 2° capo I e II;
- xi. di riqualificazione di campeggi esistenti attraverso il miglioramento e il potenziamento dei servizi e con possibilità di trasformazione delle piazzole in bungalow nella misura consentita dalla normativa vigente in materia. L'installazione dei bungalow potrà ritenersi ammissibile a condizione che sia previsto fuori dal sistema dunale, realizzando tipologie semplici con materiali leggeri (legno etc...), sollevate da terra al fine di garantire la permeabilità del suolo.
- xii. La trasformazione dei campeggi esistenti in villaggi turistici, come definiti dalla vigente normativa Regionale in materia. La realizzazione delle nuove strutture ricettive potrà ritenersi ammissibile a condizione che sia prevista al di fuori delle aree del sistema dunale (duna mobile, duna consolidata e sedimenti di duna) e che sia collegata ad un progetto di riqualificazione ambientale complessivo dell'area del campeggio potrà essere consentita solo a condizione che sia attuata una riqualificazione ambientale che riduca l'uso del suolo e



la ricettività di un parametro da definire in sede di RU comunque non inferiore al 50%. Si fa presente che per quanto attiene gli interventi nel territorio rurale, pur essendo stata classificata la zona a prevalente funzione agricola nella Tavola 15 di QC, per l'unitarietà degli elementi di paesaggio del PTC si ritiene assimilabile al territorio ad esclusiva funzione agricola disciplinato all'art. 20 delle presenti norme.

Ai fini della gestione e del controllo delle funzione sulla costa, il Comune predisporrà ai sensi di legge, il Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo, non solo per la disciplina delle aree demaniali ma anche per la tutela e funzionalità di quelle retrostanti.

**10.** *Oltre agli interventi disciplinati nei successivi artt. 34, 35, 36 e 37 relativi ai singoli subsistemi nei quali si articola il Sistema territoriale della costa e del mare, ferme restando le prescrizioni contenute nei sistemi funzionali (naturalistico-ambientale, storico-culturale, infrastrutturale (viabilità e parcheggi), infrastrutturale a rete), il Piano Strutturale definisce sostenibili le seguenti azioni strategiche che saranno ulteriormente specificate in sede di Regolamento Urbanistico:*

- *Per i campeggi esistenti e oggetto della variante n°10 al PRG adottata il 03.10.1995 con delibera n° 52 valgono le norme allegate alla delibera di approvazione definitiva della stessa. I perimetri delle aree dei campeggi non possono essere ampliati salvo per necessità relative a limitati ampliamenti per i servizi, comunque non interessanti aree "umide", pinetate, dune costiere SIC, SIR di cui all'art. 41 delle presenti norme.*

*Il Regolamento Urbanistico dovrà definire una specifica regolamentazione per l'installazione dei bungalow e per la trasformazione dei campeggi in villaggi turistici.*

**11.** *Il Piano di Utilizzazione della fascia costiera, integrato con il R.U, coordinandosi con gli enti competenti, dovrà essere riferita alla fascia costiera comprendente il sistema delle spiagge, i sistemi della sosta e di accesso via terra e via mare (stade, sentieri, ormeggi), le zone a mare, nonché le strutture turistiche e edilizie interferenti con l'utilizzo delle aree costiere. Si precisa che il regolamento sul demanio marittimo può essere riferito unicamente alla gestione e pertanto non assume valenza urbanistico-edilizia, essendo tale valenza affidata al RU o ad uno specifico atto di pianificazione urbanistica.*

*In particolare dovrà, oltre a quanto prescritto al Capo I° delle presenti norme:*

- *monitorare e controllare i carichi antropici, individuando le vulnerabilità e le criticità in ordine del carattere ambientale dei diversi siti;*
- *riorganizzare i flussi turistici, attraverso forme diverse di intervento a secondo delle caratteristiche naturali e morfologiche delle coste;*
- *regolamentare i diversi modelli d'uso per ridurre i conflitti tra bagnanti-barche (motori, ricovero dei natanti, sub, attrezzature), incentivando le modalità d'uso a minor impatto ambientale e proteggere le aree di particolare vulnerabilità;*



- *migliorare il sistema dei servizi alla balneazione e dell'accessibilità, potenziando il collegamento con i trasporti pubblici via mare e via terra, razionalizzando i parcheggi e i sistemi di accesso;*
- *regolamentare e potenziare i campi-boa in particolare nelle zone a mare più vulnerabili, migliorare i punti di ormeggio e le strutture ad esse collegate, con interventi a basso impatto ambientale;*
- *collegare il sistema di fruizione delle spiagge con il sistema dei percorsi escursionistici;*
- *riqualificare le aree del paesaggio degradato con interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale di maggiore interferenza con le fasce costiere di valore;*
- *porre attenzione alla riduzione/eliminazione della erosione costiera.*

*Il Piano strutturale individua gli ambiti marini di pregio naturalistico nelle Tavv. 02 e 07 di Statuto del territorio, in cui è necessario potenziare la funzionalità ecosistemistica, conservarne il ruolo per il mantenimento della biodiversità, con funzione di protezione. Gli usi e le attività compatibili sono quelli di carattere naturalistico e comprendono la fruizione oltre agli scopi naturalistici, scientifici e didattici, anche quella a carattere sportivo o ricreativo semprechè non comporti apprezzabili interferenze sui fondali, sulle biocenosi marine, sulle specie vegetali o animali, sulla qualità delle acque. Gli interventi consentiti e necessari sono quelli conservativi che possono essere accompagnati da interventi manutentivi della funzionalità ecologica, anche con il controllo delle specie aliene. Nell'ambito marino sono esclusi tutti gli interventi e le azioni nonché gli usi e le attività che contrastino con gli indirizzi di conservazione e di fruizione di cui al precedente punto, ferme restando le più specifiche disposizioni che Il Piano di Utilizzazione della fascia costiera, integrato con il R.U, potrà disciplinare in merito:*

- a) la pesca sportiva e professionale, con qualunque mezzo esercitata;*
- b) l'immersione con apparecchi autorespiratori;*
- c) la navigazione, l'accesso, la sosta e l'ancoraggio di imbarcazione e natanti di qualsiasi genere e tipo;*
- d) la regolamentazione della pesca subacquea e la pesca a strascico;*
- e) l'introduzione in ambiente naturale, in particolare se non recintato, di specie e popolazioni estranee alla flora ed alla fauna autoctona;*
- f) l'alterazione, diretta o indiretta, dell'ambiente bentonico e delle caratteristiche chimiche, fisiche e biologiche delle acque, nonché l'immissione di rifiuti e di sostanze tossiche o, comunque, inquinanti.*

*É altresì da incentivare il mantenimento e lo sviluppo del mercato ittico presente, anche attraverso la realizzazione di strutture fisse finalizzate alla commercializzazione diretta del prodotto pescato nonché il mantenimento della flotta peschereccia, eventualmente anche per la pesca – turismo.*



**12.** *Le invarianti strutturali sono specificate nella tabella seguente e sono individuate nella Tavv. 07 di Statuto del territorio. La disciplina ad esse associata è contenuta nei singoli artt. delle presenti norme riferiti alle risorse.*

**13.** *Condizioni alla trasformabilità*

*Gli obiettivi individuati dal piano strutturale, per questo sistema ambientale, intendono per lo più regolamentare e riorganizzare le attività, le costruzioni e le infrastrutture presenti, soprattutto per quanto concerne le strutture ricettive e le abitazioni private. Per far questo occorre prioritariamente riorganizzare e rivedere le infrastrutture viarie, i sistemi di smaltimento dei reflui e le fonti di approvvigionamento delle acque utilizzate per scopo irriguo. Pertanto dovranno essere realizzate, dall'Amministrazione Pubblica e/o da privati, mediante apposite e specifiche convenzioni a garanzia dell'effettivo beneficio pubblico, aree di sosta ubicate in posizioni strategiche e collegate mediante piste pedonali e/o ciclabili alle spiagge ed alle zone di interesse turistico, in modo da eliminare le criticità presenti e legate al traffico veicolare lungo le arterie stradali esistenti. Dovranno inoltre essere realizzati e/o adeguati gli impianti di depurazione necessari per il regolare smaltimento dei liquami (Rocchette, Roccamare, Pian di Rocca, Castiglione della Pescaia e Punta Ala) e inseriti i collettori fognari in grado di smaltire i reflui prodotti. Allo scopo l'Amministrazione Comunale potrà fornire la sottoscrizione di convenzioni tra il gestore unico del S.I.I. ed i privati proprietari di strutture presenti nell'area, così da poter anticipare gli interventi previsti dall'AATO. Per quanto riguarda il problema legato al consumo delle risorse idriche ed al conseguente avanzamento del cuneo salino si rimanda alle parti 2 e 3 della presente valutazione, nelle quali già è stato esaminato il problema nel suo complesso dimostrata la sostenibilità degli interventi realizzativi proposti.*

*Per quanto concerne il problema legato alla necessità di ridurre l'emungimento in atto lungo la fascia costiera e nelle pinete retrostanti si rendono necessari due ordini di interventi:*

- Realizzazione di laghetti ed invasi artificiali collinari, peraltro individuati negli elaborati del Piano Strutturale, in grado di fornire apporti idrici alle colture praticate nelle campagne retrostanti la fascia costiera (Pian di Rocca – Pian d'Alma).*
- Attuazione di misure tese alla incentivazione (mediante contributi, sgravi fiscali, norme e quanto altro ritenuto opportuno) dell'utilizzo di pratiche irrigue che prevedano una riduzione del consumo di acqua (impianti a goccia, ricerca di semi e piante che richiedano meno acqua, ecc.).*

**Sistema Territoriale dell'Ansa della Badiola**

**1.** *Il sistema territoriale dell'Ansa della Badiola comprende le aree pianeggianti in riva destra del Bruna formati da depositi alluvionali e terrazzi pedecollinari. Sono caratteristici di questo sistema le reti dei canali di bonifica e la maglia poderale, la produttività vitivinicola e cerealicola.*

**2.** *Dal punto di vista dei vincoli e delle aree e fasce di rispetto è caratterizzato dalla presenza delle*



*infrastrutture viarie, dei pozzi, del fiume Bruna e del canale allacciante e della rete idrologica, come indicato nella tabella seguente.*

**3.** *Dal punto di vista delle risorse naturali, il sistema è caratterizzato da una pianura alluvionale, dalla rete idrografica ortogonale al fiume Bruna, da una scarsa pericolosità geologica e da un'alta pericolosità idraulica. Alcune zone fanno parte dell'ARPA del Sistema territoriale dei rilievi di Poggio Ballone, Tirli, Monte Alma e Poggi di Vetulonia; sono presenti formazioni vegetazionali lineari di pregio e con caratteristiche di monumentalità. Gli elementi specifici sono individuati nelle Tavv. 07 di QC e nelle Tavv. 02 e 07 di Statuto del territorio.*

**4.** *Dal punto di vista delle risorse essenziali, il patrimonio insediativo è caratterizzato dalla maglia degli appoderamenti e delle bonifiche, che lega il territorio, la viabilità e i fabbricati in una trama di alto valore storico – documentale, con molti edifici di rilevante valore storico – architettonico. Gli elementi specifici sono individuati nelle Tavv. 01, 02, 03 e 07 di Statuto del territorio.*

**5.** *Dal punto di vista paesaggistico il paesaggio agrario della pianura e i terrazzi pedecollinari, sono a perfetta misura d'uomo e rappresentano uno scenario peculiare da salvaguardare. Gli elementi specifici sono individuati nelle Tavv. 02 di Statuto del territorio. Si rileva altresì, parallelamente alla Strada Provinciale del Padule, la "Strada del contemporaneo" che collega il mare di Castiglione al suo entroterra, attraversa la piana della Bonifica e, grazie a opere artistiche posizionate lungo il suo percorso, evidenzia i riferimenti ed i legami di questa terra sia al mare sia al suo entroterra.*

**6.** *Dal punto di vista dello sviluppo socio – economico si individuano due settori, diversi per caratteristiche e obiettivi: quello di tutela e valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistiche e quello agrario di sostegno alla produttività agricola.*

**7.** *La tutela generale delle risorse e la compatibilità degli interventi sono definite per singole componenti nel titolo 2° capo I° delle presenti norme.*

**8.** *Per il sistema territoriale dell'Ansa della Badiola, il Piano Strutturale definisce sostenibili i seguenti obiettivi generali:*

- di salvaguardia e di valorizzazione delle emergenze storiche- architettoniche e archeologiche presenti;
- di tutela delle emergenze vegetazionali presenti sia singole che in filare;
- di promozione ed integrazione delle attività agricole con quelle turistiche;
- di tutela e incremento della biodiversità culturale;
- di protezione e ripristino delle reti ecologiche;
- di tutela del paesaggio e degli ecosistemi naturali;
- di contenimento delle aggressioni insediative di carattere urbano;
- di difesa e di prevenzione dei rischi idraulici;
- di tutela del patrimonio acquifero;



- di promozione e consolidamento di attività agricola e zootecnica produttive.

**9.** *Nel Sistema territoriale dell'Ansa della Badiola, ferme restando le prescrizioni contenute nell'art. 20 relativo al territorio rurale e in quelli relativi ai sistemi funzionali (naturalistico- ambientale, storico-culturale, infrastrutturale (viabilità e parcheggi), infrastrutturale a rete), il Piano Strutturale definisce sostenibili le seguenti azioni strategiche che saranno ulteriormente specificate in sede di Regolamento Urbanistico:*

- A. Strutture di servizio alle attività agricole e alla commercializzazione dei prodotti agricoli. L'individuazione dell'area dove ubicare i nuovi interventi, dovrà privilegiare zone con facile accessibilità e presenza di infrastrutture viarie primarie in prossimità di zone già edificate con l'assoluta esclusione di aree di valore ambientale, paesaggistico, storico- archeologico e in adiacenza di immobili o aree soggette a vincoli di cui al tit. I del D.Lgs 42 del 22/01/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" come individuati negli studi conoscitivi con tipologie tipiche in prossimità dei nuclei esistenti. Gli interventi, il cui dimensionamento massimo non dovrà superare i 1.000 mq. ciascuno, verranno ulteriormente specificati attraverso opportune indagini di dettaglio in sede di RU e dovranno comunque rispettare quanto disciplinato dal Tit. 2° capo I° delle presenti norme. Si precisa inoltre che la realizzazione delle strutture a servizio dell'agricoltura dovranno rispettare i criteri espressi dal PTC, ovvero dovranno essere realizzate a completamento dei nuclei rurali esistenti e/o ad integrazione di strutture produttive e di servizio esistenti o di previsione.
- B. Una struttura consortile delle aziende agricole per la commercializzazione e per il ristoro. L'intervento verrà ulteriormente specificato attraverso opportune indagini di dettaglio in sede di RU e dovrà comunque rispettare quanto disciplinato dal Tit. 2° capo I delle presenti norme. Si precisa inoltre che la realizzazione della struttura a servizio dell'agricoltura dovrà rispettare i criteri espressi dal PTC, ovvero dovrà essere realizzata a completamento dei nuclei rurali esistenti e/o ad integrazione di strutture produttive e di servizio esistenti o di previsione.
- C. Realizzazione di una struttura ricettiva negli immobili della fattoria Granducale della Badiola, che in parte ricade nel Sistema dei rilievi di Poggio Ballone, Tirli, Monte Alma e dei Poggi di Vetulonia, per la quale valgono le norme contenute in detto Sistema.
- D. Possibilità di realizzare strutture per ippoterapia con eventuale annesso bar ristorante.

**10.** *Le invarianti strutturali sono specificate nella tabella seguente e sono nelle Tavv. 07 di Statuto del territorio. La disciplina ad esse associata è contenuta nei singoli artt. Delle presenti norme riferiti alle risorse.*

**11. Condizioni alla trasformabilità**

*Per garantire la sostenibilità dello sviluppo del territorio occorre prevedere:*



- *Norme precise, da redigere, verificare e tenere sotto controllo con l'aiuto degli Enti preposti (Consorzio Bonifica, Amministrazione Provinciale e Comitato Tecnico di Bacino) per il miglioramento e la manutenzione dei fossi di scolo delle acque (anche e soprattutto quelli legati alla lavorazione agricola dei terreni), dei canali e delle opere di attraversamento delle strutture viarie.*
- *Norme precise che subordinano la costruzione di nuovi edifici (residenziali e non) in aree aperte e lontane da edifici esistenti, alla prioritaria o contemporanea costruzione, delle necessarie urbanizzazioni, con particolare riferimento alla adduzione di acqua potabile, allo scarico delle acque reflue ed alla viabilità. In particolare dovrà essere portato a compimento il lavoro avviato di rilievo, censimento ed eventuale passaggio al gestore unico dei numerosi acquedotti privati presenti in campagna, realizzati negli anni ottanta e che in alcuni casi risultano insufficienti al fabbisogno attuale, accresciuto in seguito ai mutamenti di destinazione ed alle nuove costruzioni rurali realizzate in campagna.*
- *Dovranno essere opportunamente potenziate ed adeguate le strade presenti nel territorio. In particolare dovrà essere consentito l'allargamento della strada comunale delle Strette e delle bretelle che collegano a questa la strada Provinciale del Padule, in modo da rendere sostenibile il traffico veicolare legato alle attività presenti nell'area (principalmente agricola, residenziale e turistico ricettiva) salvaguardando filari alberati eventualmente esistenti.*
- *Dovranno inoltre essere attuate tutte le misure che consentano la riduzione degli emungimenti per uso irriguo nei terreni agricoli, favorendo la realizzazione e l'utilizzo di invasi artificiali, peraltro individuati nell'ambito del Piano Strutturale per l'irrigazione delle campagne e promuovendo la pratica di colture irrigue di tipo moderno, che riducano al minimo l'utilizzo di acqua.*
- *Per quanto concerne la risorsa idrica, la sostenibilità è già stata dimostrata nella parte terza della V.E.A.. Sarà necessario vincolare la costruzione di nuovi ed importanti complessi alla preventiva o contemporanea realizzazione delle opere di adeguamento dell'acquedotto (eventualmente necessarie e progettate in accordo con il gestore unico del servizio idrico integrato).*
- *Gli eventuali interventi di trasformazione urbanistica, nonché quelli di trasformazione edilizia, ampliamento, ristrutturazione edilizia e riqualificazione di strutture esistenti nelle aree limitrofe ai tratti terminali del Fosso Valle e del Torrente Ampio e cautelativamente individuate come aree a pericolosità idraulica molto elevata nello studio geologico condotto a supporto del Piano Strutturale, potranno essere realizzati solo dopo aver precisamente dimensionato, attraverso appositi studi idraulici ed eventuale progettazione di dettaglio, le opere necessarie alla eliminazione del rischio idraulico attuale.*

## **Sistema Territoriale della Piana della Bonifica Grossetana**

*Il sistema territoriale della Bonifica Grossetana fa parte di un'area più vasta che ricade nel Comune di*





*Grosseto, ed è ricompreso tra la provinciale e il fiume Bruna. Comprende un territorio pianeggiante con suoli alluvionali di diverse fertilità. È costituito da un sistema agrario in prevalenza di latifondo con colture cerealicole, oleaginose e foraggere. La zona è classificata ad esclusiva funzione agricola.*

*Il reticolo idrografico è costituito principalmente da alvei artificiali con presenza costante delle opere di bonifica che garantiscono il deflusso delle acque.*

*Il reticolo della viabilità, dei canali e dei campi ha una maglia geometrica ortogonale meno fitta in presenza del latifondo a nord e più fitta nella zona sud della Bonifica dell'Ente Maremma.*

**1.** *Dal punto di vista dei vincoli e delle azioni di pianificazione, il sistema è caratterizzato dalle fasce di rispetto delle reti di urbanizzazione lineari e dei corsi d'acqua e dalle presenze di aree e immobili di interesse, storico-archeologico, come dettagliati nella tabella successiva.*

**2.** *Dal punto di vista delle risorse naturali, il sistema è caratterizzato dal suolo agrario senza coperture vegetazionali e da una fitta rete idrografica; la pericolosità geologica è prevalentemente bassa; la pericolosità idraulica è media e alta. Si segnalano alberature con caratteri di monumentalità e filari. Gli elementi specifici sono individuati nelle Tavv. 07 di QC e nelle Tavv. 02 e 07 di Statuto del territorio.*

**3.** *Dal punto di vista delle risorse essenziali, il patrimonio insediativo è dato dalla presenza di edifici rurali e dalle tipologie di case sparse dell'Ente Maremma. La rete delle urbanizzazioni è scarsa. Gli elementi specifici sono individuati nelle Tavv. 01, 02, 03 e 07 di Statuto del territorio e specificati nella tabella seguente.*

**4.** *Dal punto di vista paesaggistico, il paesaggio agrario è quello delle coltivazioni erbacee e arboree della pianura, con presenza di oliveti nelle pendici collinari. La percezione visiva è dolce per la morbidezza degli andamenti, la scarsità della presenza degli edifici, delle strade e la dominanza delle "città" arroccate di Buriano e Vetulonia. Gli elementi specifici sono individuati nelle Tavv. 02 di Statuto del territorio. Si rileva altresì, in loc. Piatto Lavato, la presenza del giardino artistico denominato "Viaggio di ritorno", ubicato lungo la "Strada del contemporaneo" che collega il mare di Castiglione al suo entroterra, attraversa la piana della Bonifica e, grazie a opere artistiche posizionate lungo il suo percorso, evidenzia i riferimenti ed i legami di questa terra sia al mare sia al suo entroterra.*

**5.** *Dal punto di vista dello sviluppo socio – economico, le attività agricole sono di tipo misto, estensive e cerealicole; non si rilevano attività turistiche, agrituristiche e artigianali ad economia debole.*

**6.** *Per esso il piano strutturale definisce sostenibili i seguenti obiettivi generali:*

- . di promozione e integrazione delle attività agricole integrate con quelle turistiche ai fini della protezione e sviluppo delle attività agricolo-produttive;*



- . *di sviluppo socio – economico, tramite rivitalizzazione funzionale;*
- . *di tutela del patrimonio acquifero e una limitazione nell'apertura di nuovi pozzi ove più è a rischio l'intrusione del cuneo salino;*
- . *di protezione e creazione di reti ecologiche;*
- . *di tutela del paesaggio e degli ecosistemi naturali.*

**7.** *Le invarianti strutturali sono specificate nella tabella seguente e sono individuate nelle Tavv. 07 di Statuto del territorio. La disciplina ad esse associata è contenuta nei singoli artt. delle presenti norme riferiti alle risorse.*

**8.** *Condizioni alla trasformabilità*

*La sostenibilità degli interventi e degli obiettivi previsti dal Piano Strutturale potrà essere garantita, con riferimento alle criticità di cui sopra, attraverso i seguenti interventi:*

- . *Redazione di norme precise, da scrivere, verificare e tenere sotto controllo con l'aiuto degli Enti preposti (Consorzio Bonifica, Amministrazione Provinciale e Comitato Tecnico di Bacino) per il miglioramento del sistema di fossi e canali di scolo delle acque meteoriche e delle opere d'arte necessarie per l'attraversamento delle strade in modo da regimare al meglio possibile le acque piovane, limitare il carattere torrentizio dei fossi e ridurre al minimo il rischio di esondazione in prossimità delle infrastrutture e delle costruzioni.*
- . *Redazione di norme precise, in conformità al D.Lgs.152/99 e s.m.i., che garantiscano il mantenimento della qualità delle acque provenienti dai campi pozzi idropotabili attraverso la regolamentazione delle colture praticate, degli ammendanti impiegati e delle costruzioni eventualmente realizzabili nelle aree circostanti i campi pozzi. Promozione, anche mediante appositi incentivi e le stipule di precise convenzioni con i privati, di tutte quelle attività volte alla riduzione degli emungimenti per uso irriguo del sottosuolo. In particolare dovrà essere favorita la realizzazione di nuovi invasi artificiali (secondo le indicazioni contenute nel Piano) e di tutte le opere necessarie per l'utilizzo in agricoltura delle acque raccolte. Dovranno essere altresì incentivate tutte le pratiche colturali moderne in grado di ridurre il consumo di acqua per irrigazione. Alla scopo potranno essere studiati sgravi fiscali e incentivi alle imprese agricole.*
- . *Per quanto concerne la viabilità, dovrà essere prevista la possibilità, in accordo con l'Amministrazione Provinciale proprietaria della strada, di allargamento della strada provinciale che collega Macchiascondona con Braccagni e con la S.S.1 Aurelia, in modo da creare un collegamento sicuro e sufficientemente veloce, con l'entroterra grossetano, salvaguardando i filari alberati eventualmente esistenti.*

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



## UTOE 1 di Castiglione della Pescaia

### **Elementi di Criticità**

Con riferimento alle Tavv. 06 di Statuto del territorio "Criticità territoriali" sono elencate di seguito gli elementi di criticità significativi caratterizzanti l'U.T.O.E.

Le maggiori criticità presenti ad oggi nella zona individuata come UTOE di Castiglione della Pescaia, sono le seguenti:

- . Viabilità esistente inadeguata alle attuali esigenze (specialmente con riferimento alla stagione estiva) e mancanza di parcheggi legati al centro storico.
- . Impianto di depurazione e fognatura nera "al limite" con gli attuali apporti del periodo estivo.
- . Mancanza di fognatura bianca adeguata in alcune zone del paese (in particolare Poggio d'Oro, Santa Maria, Paduline, ecc.).
- . Sistema per la raccolta differenziata dei rifiuti inadeguato rispetto alle richieste normative (Decreto Ronchi).
- . Rischio di esondazione in alcune aree limitrofe ai tratti terminali del Fosso Valle (e affluenti) e del Fosso di Val Colombaia già evidenziato al punto 4 delle criticità relative al Subsistema C della Costa di Castiglione. Dette aree sono state cautelativamente individuate come a pericolosità idraulica molto elevata nello studio geologico redatto a supporto del Piano Strutturale.

### **Condizioni alla trasformabilità**

Gli obiettivi stabiliti dal Piano Strutturale per questa U.T.O.E. sono sostenibili con le seguenti condizioni e prescrizioni:

- . Le nuove previsioni di espansione potranno essere realizzate solo contestualmente o a seguito degli interventi necessari per l'adeguamento della attuale viabilità in modo da snellire, specialmente nel periodo estivo, il traffico che attraversa il centro abitato del paese. Questo potrà avvenire sia mediante la costruzione di una viabilità nuova sul fiume Bruna, sia mediante la realizzazione di parcheggi scambiatori alle porte del paese (cfr. Relazione Ing. Niccolai). Dovranno essere altresì studiati, individuati e realizzati possibili percorsi pedonali e ciclabili protetti all'interno del paese stesso e nella sua espansione ad ovest dalla Portaccia fino alla zona artigianale in loc. La Valle ed oltre.
- . Gli interventi di nuova costruzione in ampliamento della città dovranno essere preceduti dalla progettazione e realizzazione (anche mediante convenzioni con i privati interessati) degli interventi di adeguamento dell'impianto di depurazione di Castiglione della Pescaia, che ad oggi risulta, nel periodo estivo al limite della sua capacità, nonché di costruzione ed adeguamento delle fognatura nera per il convogliamento dei reflui fino all'impianto. Dovranno altresì essere realizzate (in accordo con l'Amministrazione Comunale) le opere e gli impianti necessari per il



*trattamento finale e la possibilità di recupero delle acque in uscita dell'impianto di depurazione per scopi industriali ed irrigui.*

- . Tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione (edilizia ed urbanistica) dell'esistente dovranno essere preceduti da studi idraulici tesi alla valutazione del rischio di allagamento delle aree interessate. Contestualmente ad ogni intervento, poi, dovranno essere realizzate tutte quelle opere necessarie per il regolare deflusso delle acque piovane.*
- . Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione dell'esistente dovranno prevedere la realizzazione di isole ecologiche di qualità, per la raccolta differenziata dei rifiuti, facilmente accessibili dai mezzi addetti allo svuotamento dei contenitori e l'eventuale trasferimento nelle stazioni ecologiche che l'Amministrazione avrà prioritariamente individuato e realizzato.*
- . Per quanto concerne la risorsa idrica, la sostenibilità è già stata dimostrata nella V.E.A.. Si ritiene infine molto importante ed utile;
  - Prevedere nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni importanti, impianti per l'adduzione di acqua industriale.*
  - Prevedere incentivi per le costruzioni ecocompatibili, che riducano cioè al minimo la dispersione termica, che prevedano installazione di coperture fotovoltaiche e quanto altro possibile per la riduzione dei consumi delle materie prime.**
- . La realizzazione di opere di trasformazione urbanistica, nonché di interventi di trasformazione edilizia, ampliamento, ristrutturazione edilizia e riqualificazione di strutture esistenti nelle aree limitrofe ai tratti terminali del Fosso Valle e del Torrente Ampio e cautelativamente individuate come aree a pericolosità idraulica molto elevata, potranno essere realizzate solo dopo aver precisamente dimensionato, attraverso appositi studi idraulici ed eventuale progettazione di dettaglio, le opere necessarie alla eliminazione del rischio idraulico attuale.*

### **La strategia di governo del territorio**

*E' quella definita in via generale per il sistema di appartenenza, 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 come individuati nelle Tav. 06 di Statuto del territorio.*

### **UTOE 2 di Punta Ala**



### **Elementi di Criticità**

Con riferimento alle Tavv. 06 di Statuto del territorio "Criticità territoriali" sono elencate di seguito gli elementi di criticità significativi caratterizzanti l'U.T.O.E..

Le maggiori criticità presenti ad oggi nella zona individuata come UTOE di Punta Ala, sono le seguenti:

1. Cattivo stato di manutenzione di gran parte della viabilità esistente e realizzata dalla Società Punta Ala, con particolare riferimento ai parcheggi pubblici.
2. Impianto di depurazione e fognatura nera "al limite" con gli attuali apporti del periodo estivo.
3. Mancanza di fognatura bianca adeguata in quasi tutte le aree urbanizzate.
4. Elevato consumo di acqua potabile per l'innaffiamento delle aree verdi private.
5. Sistema per la raccolta differenziata dei rifiuti inadeguato rispetto alle richieste normative
6. Rischio di esondazione in alcune aree limitrofe al Fosso della Molletta e dovute alla insufficienza degli attraversamenti in corrispondenza della Strada Provinciale e di Via del Gualdo. Queste insufficienze sono state evidenziate negli studi condotti e più volte sopra citati

### **Condizioni alla trasformabilità**

Gli obiettivi di stabilità dal Piano Strutturale per questa U.T.O.E. sono sostenibili con le seguenti condizioni e prescrizioni:

- Le previsioni di espansione e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente potranno essere realizzate solo contestualmente o a seguito degli interventi necessari per la sistemazione, con criteri che tengano conto del notevole pregio ambientale delle aree interessate, della viabilità, dei percorsi pedonali e dei parcheggi pubblici esistenti. Questo potrà avvenire anche a cura e spese dei privati interessati, mediante convenzioni stipulate con l'Amministrazione Comunale.
- Gli interventi di nuova costruzione in ampliamento della città dovranno essere preceduti dalla progettazione e realizzazione (anche mediante convenzioni con i privati interessati) degli interventi di adeguamento dell'impianto di depurazione di Punta Ala nonché di costruzione ed adeguamento delle fognature nere per il convogliamento dei reflui fino all'impianto. Dovranno altresì essere adeguate (in accordo con l'Amministrazione Comunale) le opere e gli impianti necessari per il trattamento finale e la possibilità di recupero delle acque in uscita dell'impianto di depurazione (già ad oggi utilizzate per l'irrigazione del campo di golf) per scopi industriali ed irrigui.
- Tutti gli interventi di nuova costruzione dovranno essere preceduti da studi idraulici per l'individuazione delle opere necessarie per la raccolta ed il corretto convogliamento a mare delle acque piovane. Contestualmente ad ogni intervento, poi, dovranno essere realizzate tutte quelle opere necessarie per il regolare deflusso delle acque piovane.



- *Dovranno essere incentivate e promosse tutte le azioni volte alla riduzione dei consumi di acqua potabile per l'innaffiamento delle aree verdi private;*  
*Potrà essere altresì consentita la perforazione di pozzi per uso domestico solo ad avvenuta dimostrazione attraverso la redazione di apposito studio geologico nel R.U. della non alterazione della falda acquifera e che non favorisca in alcun modo l'ingressione del cuneo salino in aree lontane dalla costa. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione dell'esistente dovranno prevedere la realizzazione di isole ecologiche d'igualità, per la raccolta differenziata dei rifiuti, facilmente accessibili da i mezzi addetti allo svuotamento dei contenitori e l'eventuale trasferimento nelle stazioni ecologiche che l'Amministrazione avrà prioritariamente individuato e realizzato; Per quanto concerne la risorsa idrica, la sostenibilità è già stata dimostrata nella parte terza della V.E.A..*
  - a) Il R.U. dovrà prevedere norme incentivi per le costruzioni ecocompatibili, che riducano cioè al minimo la dispersione termica, che prevedano installazione di coperture fotovoltaiche e quanto altro possibile per la riduzione dei consumi delle materie prime.*
  - b) In ogni caso qualsiasi nuova previsione (insediativa, turistica e per servizi e attrezzature) dovrà essere inserita nel R.U. solo contestualmente al potenziamento delle fonti approvvigionamento idrico d'intesa con l'ATO.*
- *La realizzazione di opere di trasformazione urbanistica nonché di interventi di trasformazione edilizia, ampliamento, ristrutturazione edilizia e riqualificazione di strutture esistenti nelle aree limitrofe al Fosso della Molletta e cautelativamente individuate come aree a pericolosità idraulica molto elevata nello studio geologico condotto a supporto del Piano Strutturale, potrà essere attuata solo dopo aver dimensionato, attraverso apposita progettazione di dettaglio, le opere necessarie alla eliminazione del rischio idraulico attuale.*

### **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 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 per manente 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 come individuati nelle Tavv.06 di Statuto del territorio.*



## UTOE 3 di Tirli

### **Elementi di Criticità**

Con riferimento alle Tavv. 06 di Statuto del territorio, "Criticità territoriali" sono elencate di seguito gli elementi di criticità significativi caratterizzanti l'U.T.O.E. Le maggiori criticità presenti ad oggi nella zona individuata come UTOE di Tirli, sono le seguenti:

1. Mancata messa in funzione, ad oggi, dell'impianto di depurazione a servizio della frazione di Tirli.
2. Presenza, all'interno del paese vecchio, di una fognatura mista che comporta, in caso di forti piogge, il funzionamento in pressione della fognatura con apertura dei tombini e fuoriuscita delle acque lungo le strade.
3. Sistema per la raccolta differenziata dei rifiuti inadeguato rispetto alle richieste normative.

### **Condizioni alla trasformabilità**

Gli obiettivi stabiliti dal Piano Strutturale per questa U.T.O.E. sono sostenibili con le seguenti condizioni e prescrizioni:

- gli interventi di nuova costruzione in ampliamento della città dovranno prevedere la realizzazione di una fognatura bianca separata da quella nera.
- La fognatura nera dovrà essere realizzata in modo tale da convogliare i liquami o direttamente all'impianto oppure nella stazione di sollevamento posta sul versante sud del paese.
- Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione dell'esistente dovranno prevedere la realizzazione di isole ecologiche di qualità, per la raccolta differenziata dei rifiuti, facilmente accessibili dai mezzi addetti allo svuotamento dei contenitori e l'eventuale trasferimento nelle stazioni ecologiche che l'Amministrazione avrà prioritariamente individuato e realizzato.
- Dovranno essere individuate e realizzate, anche a cura dei privati mediante idonei piani attuativi convenzionati, aree da destinare a parcheggio pubblico a servizio del centro storico.
- Per quanto concerne la risorsa idrica, la sostenibilità è già stata dimostrata nella parte terza della V.E.A..

### **La strategia di governo del territorio**

È quella definita in via generale per il sistema di appartenenza, gli obiettivi specifici del subsistema 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 come individuati nelle Tavv. 06 di Statuto del territorio.*

## **UTOE 4 di Buriano**

### **Elementi di Criticità**

*Con riferimento alle Tavv. 06 di Statuto del territorio, "Criticità territoriali" sono elencate di seguito gli elementi di criticità significativi caratterizzanti l'U.T.O.E.:*

*Le maggiori criticità presenti ad oggi nella zona individuata come UTOE di Buriano, sono le seguenti:*

- *mancata messa in funzione, ad oggi, dell'impianto di depurazione a servizio della frazione di Buriano.*
- *presenza, all'interno del paese vecchio, di una fognatura mista che comporta, in caso di forti piogge, il funzionamento in pressione della fognatura con apertura dei tombini e fuoriuscita delle acque lungo le strade.*
- *sistema per la raccolta differenziata dei rifiuti inadeguato rispetto alle richieste normative.*
- *mancanza di idonee aree destinate a parcheggio pubblico nel centro storico.*

### **Condizioni alla trasformabilità**

*Gli obiettivi stabiliti dal Piano Strutturale per questa U.T.O.E. sono sostenibili con le seguenti condizioni e prescrizioni:*

- *Le previsioni di espansione e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente potranno essere realizzate contestualmente o a seguito degli interventi necessari per la messa in funzione dell'impianto di depurazione, eventualmente mediante convenzioni con i privati.*
- *Gli interventi di nuova costruzione in ampliamento della città dovranno prevedere la realizzazione di una fognatura bianca separata da quella nera. Per quanto possibile la separazione della fognatura bianca dalla nera dovrà avvenire anche negli interventi di riqualificazione e ristrutturazione dell'esistente. Negli interventi di nuova costruzione realizzati a valle (località Vaticino), dovrà prioritariamente essere esaminata la capacità di deflusso dei fossi esistenti ed eventualmente adeguate le opere d'arte ed i tombamenti già realizzati, in modo da renderli conformi alle effettive esigenze di deflusso.*
- *Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione dell'esistente dovranno prevedere la realizzazione di isole ecologiche di qualità, per la raccolta differenziata dei rifiuti, facilmente accessibili dai mezzi addetti allo svuotamento dei contenitori e l'eventuale trasferimento nelle stazioni ecologiche che l'Amministrazione avrà prioritariamente individuato e realizzato.*





- *Dovranno essere individuate e realizzate, anche a cura dei privati mediante idonei piani attuativi convenzionati, aree da destinare a parcheggio pubblico a servizio del centro storico.*
- *Per quanto concerne la risorsa idrica, la sostenibilità è già stata dimostrata nella parte terza della V.E.A..*

### **La strategia di governo del territorio**

*È quella definita in via generale per il sistema di appartenenza, 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 come individuati nelle Tavv. 06 di Statuto del territorio.*

### **UTOE 5 di Vetulonia**

#### **Elementi di Criticità**

*Con riferimento alle Tavv. 06 di Statuto del territorio "Criticità territoriali" sono elencate di seguito gli elementi di criticità significativi caratterizzanti l'U.T.O.E.*

*Le maggiori criticità presenti ad oggi nella zona individuata come UTOE di Vetulonia, sono le seguenti:*

- *Mancata realizzazione, ad oggi, della fognatura di collegamento dalla frazione fino all'impianto di depurazione a servizio di Buriano.*
- *Presenza, all'interno del paese vecchio, di una fognatura mista che comporta, in caso di forti piogge, il funzionamento in pressione della fognatura con apertura dei tombini e fuoriuscita delle acque lungo le strade.*
- *Sistema per la raccolta differenziata dei rifiuti inadeguato rispetto alle richieste normative.*
- *Mancanza di idonee aree destinate a parcheggio pubblico nel centro storico.*
- *Mancanza di una idonea viabilità, di adeguati parcheggi e punti ricettivi per il turismo archeologico.*

#### **Condizioni alla trasformabilità**

*Gli obiettivi stabiliti dal Piano Strutturale per questa U.T.O.E. sono sostenibili con le seguenti condizioni e prescrizioni:*



- *Le previsioni di espansione e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente dovranno essere realizzate prevedendo, per la fognatura nera, il collettamento fino ad uno dei punti di partenza previsti per la fognatura nera già inserita nel POT dell'AATO 6 Ombrone e per la quale esiste una progettazione preliminare. Potranno essere altresì incentivate operazioni di cofinanziamento e di anticipazione delle opere da parte dei privati interessati.*
- *Gli interventi di nuova costruzione in ampliamento della città dovranno prevedere la realizzazione di una fognatura bianca separata da quella nera. Per quanto possibile la separazione della fognatura bianca dalla nera dovrà avvenire anche negli interventi di riqualificazione e ristrutturazione dell'esistente.*
- *Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione dell'esistente dovranno prevedere la realizzazione di isole ecologiche di qualità, per la raccolta differenziata dei rifiuti, facilmente accessibili dai mezzi addetti allo svuotamento dei contenitori e l'eventuale trasferimento nelle stazioni ecologiche che l'Amministrazione avrà prioritariamente individuato e realizzato.*
- *Dovranno essere individuate e realizzate, anche a cura dei privati mediante idonei piani attuativi convenzionati, aree da destinare a parcheggio pubblico a servizio del centro storico e dei luoghi del turismo archeologico.*

*Per quanto concerne la risorsa idrica, la sostenibilità è già stata dimostrata nella parte terza della V.E.A..*

### **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 come individuati nelle Tavv. 06 di Statuto del territorio.*

### **DIMENSIONAMENTO**



*Definiti in estrema sintesi gli obiettivi perseguiti dalla strategia di sviluppo del territorio , si passa all'analisi del dimensionamento massimo previsto in sede di approvazione del PS. Di seguito si riporta la scheda di dimensionamento, parte integrante del PS.*



SISTEMI TERRITORIALI		Promontorio di Punta Ala	Rilievi di Poggio Ballone, Tirli, Monte Alma e Poggi di Vetulonia	Ansa della Babiola	Diaccia Botrona	Piana della Bonifica Grossetana	UTOE Castiglione della Pescaia	UTOE Punta Ala	UTOE Tirli	UTOE Buriano	UTOE Vetulonia	Sottosistema insediativo Pian d'Alma	Sottosistema insediativo Rocchette	Sottosistema insediativo Ampio	totale
R	alloggi in S.U.L.	105145	136170	21250		13600	281010	108600	24820	20315	24480				735390
	posti letto	7312		53			1025	1787	34		19				10230
C/D	mq. S.U.L.						20005	9103	430	209	1421				31168
	mq. S.U.L.						13559	49	123	269	181				14181
A/I	mq. S.U.L.						34057	2815	565	2000	1900				41337
Atr/Ser	mq.														
R	alloggi in S.U.L.						§	3300+§	§	§	§				3300+§
	posti letto														
T	mq. letto														
C/D	mq. S.U.L.														
A/I	mq. S.U.L.						20000								20000
Atr/Ser	mq.						14000				390				14390
R	alloggi in S.U.L.						25500	8000	4250	4250	4250	425	425	425	47525
	posti letto	100	560				1000	500	100	100	120	40	40	40	2560
C/D	mq. S.U.L.	800	1500			1000	10000	3000	1000	1000	1000	1500	1200	23500	
A/I	mq. S.U.L.	1000	1000		2000	2000	15000	1000	500	1000	500			24000	
Atr/Ser	mq.	1000		2500		1000	10000	4000	500	200	500			19700	
R	alloggi in S.U.L.	105145	136170	21250		13600	306510	119900	29070	24565	28730	425	425	425	786215
	posti letto	7412	560	53			2025	2287	134	100	139	40	40	40	12790
C/D	mq. S.U.L.	800	1500			1000	35005	12103	1430	1209	2421	1500	1200	59688	
A/I	mq. S.U.L.	1000	1000		2000	2000	48559	1049	623	1269	681			58181	
Atr/Ser	mq.	1000		2500		1000	58057	6815	1065	2200	2790			75427	

Adatta le righe

Appendice alle norme di P.S. – TABELLE DIMENSIONAMENTO



## 5. CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE - LE STRATEGIE DI SVILUPPO

### INDIRIZZI E CAPISALDI PROGETTUALI

Il progetto di piano si svilupperà a partire da cinque obiettivi strategici, meglio dettagliati nel seguito della presente relazione:

- 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

Gli obiettivi sono stati individuati in linea e prosecuzione con i contenuti e gli obiettivi del primo Piano Strutturale del Comune, che già aveva posto come obiettivo prioritario il recupero e la riqualificazione dell'esistente, riducendo al minimo le aree di possibile espansione della città.

Gli obiettivi, peraltro, rispondono pienamente anche ai principi informativi della l.r.t. 65/2014 di governo del territorio, nonché agli obiettivi del PIT – PPR approvato con d.c.r.t. 37 /2015.

Gli obiettivi strategici sono stati individuati 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.

La risposta alle due esigenze sopra enunciate può avvenire solo attraverso un progetto unitario che coinvolga tutto il territorio, a partire dalle spiagge, per passare ai centri abitati, quindi al sistema della mobilità, fino ad arrivare alla campagna abitata ed ai borghi interni.

### I - RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO.

#### Descrizione del contesto normativo

Lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale approvato con le deliberazioni consiliari 57/2014 e 50/2015, mostra come a fronte di una previsione che consente 177 nuovi alloggi e 628 nuovi posti letto a Castiglione, oltre a circa 13.000 mq di nuova superficie commerciale e 5.000 mq di superficie industriale, sono stati ad oggi approvati 5 piani attuativi, convenzionati 2 e rilasciato un solo permesso di costruire per 4 appartamenti.

Inoltre sono in continuo aumento gli immobili residenziali posti in vendita.

Si ritiene pertanto indispensabile, anche in linea con gli obiettivi e le strategie regionali, rivedere il progetto di sviluppo del centro urbano. Questo non può più avvenire per addizione di nuovi interventi edilizi, bensì attraverso il recupero e la riqualificazione dell'esistente, anche attraverso incentivi e destinazioni d'uso compatibili con gli obiettivi strategici generali del piano.



Quanto sopra pensando in particolare ad alcune aree del capoluogo, come ad esempio il quartiere "Paduline" o tutta l'area artigianale in località "La Valle".

Un progetto di riqualificazione e recupero andrà pensato anche per la campagna abitata al margine del capoluogo, nonché per Punta Ala.

### **Dinamiche in atto**

Il progetto di recupero e riqualificazione dell'abitato non può prescindere da una analisi dettagliata del costruito, che abbia ad oggetto sia la qualità architettonica e lo stato di conservazione degli edifici, sia la conformazione del tessuto urbano e le relazioni di interconnessione stradale, pedonale e dei servizi.

Risulta infatti fondamentale, in particolar modo per tutto l'abitato di Punta Ala e quello del Capoluogo prospiciente il mare, individuare, se vi sono, gli edifici di pregio e da sottoporre a particolare tutele di conservazione.

Accanto a questo, dovranno altresì essere individuate le aree maggiormente degradate, sia con riferimento allo stato di conservazione degli immobili, sia con riferimento al tessuto urbano, all'accessibilità ed alla qualità dei servizi. Per questi edifici o gruppi di edifici, potranno essere individuate soluzioni progettuali atte a rendere sostenibile una loro riqualificazione in linea con gli obiettivi strategici di miglioramento della qualità dell'offerta turistica e della vivibilità dei luoghi.

Le proposte progettuali potranno essere rese attuabili attraverso forme di premialità che potranno essere inserite nelle norme operative dello strumento urbanistico e che rendano anche finanziariamente ed economicamente sostenibili gli interventi di riqualificazione del tessuto edilizio urbano.

### **Ipotesi strategiche**

Il territorio di Castiglione presenta un territorio urbanizzato variegato.

- Il Capoluogo è caratterizzato dal borgo medievale, con destinazione prevalentemente residenziale, attorno al quale si è sviluppata, nel tempo, l'abitato ottocentesco, quello novecentesco e quello figlio del boom economico degli anni '60, per la maggior parte costruito in attuazione del P.R.G. approvato negli anni '80;
- Punta Ala è nata su un progetto unitario, disegnato da Quaroni negli anni '60 e realizzato nell'arco di venti anni da una società privata, proprietaria di tutti i terreni, in accordo con l'amministrazione comunale;
- Tirli, Buriano e Vetulonia, sono borghi storici ubicati in collina tutti caratterizzati da abbandono della residenza stabile. Se pure diversi per quanto riguarda la loro nascita e conformazione, sono simili per quelle che sono le dinamiche recenti di sviluppo.

Pertanto la strategia di riqualificazione del territorio, trasversale a tutto il territorio urbanizzato, dovrà trovare applicazione attraverso ipotesi differenziate per le diverse aree.

Per le aree che presentano un tessuto disomogeneo e formato per successive addizioni senza un disegno preciso ed in assenza di qualità architettonica (quartiere Paduline a Castiglione, parte della campagna abitata), il progetto di piano potrà prevedere un disegno complessivo, con adeguamento dei collegamenti orizzontali, soprattutto pedonali, ed individuazione di tipologie edilizie che portino ad una maggiore omogeneità ed alla possibilità di creazione di centri di sosta e aggregazione, nonché con norme puntuali per il recupero delle aree di degrado, pubbliche e/o private.

Il progetto conterrà altresì incentivi, sia di tipo economico e volumetrico che di destinazione d'uso, che possano



rendere appetibile la realizzazione del progetto, anche ai fini dell'adeguamento energetico e sismico dell'edificato.

Per Punta Ala il progetto di piano sarà invece rivolto alla individuazione di nuove funzioni per l'edificato esistente, soprattutto residenziale, da riconvertire verso l'accoglienza a servizio delle attività ancora trainanti (nautica, golf, attività sportive all'aperto,...). Questo al fine di garantire la manutenzione degli edifici esistenti ed evitarne il degrado derivante dal mancato utilizzo.

Anche per i borghi storici, l'ipotesi strategica è quella della individuazione di funzioni legate all'accoglienza da destinare alla riscoperta e fruizione dei valori del territorio rurale e della vita nei piccoli borghi di campagna. Questa possibilità di riutilizzo dell'edificato si auspica possa rendere appetibili gli interventi di manutenzione, recupero e riqualificazione del tessuto urbano.

## II - SVILUPPO SOSTENIBILE DEL SISTEMA DELL'ACCOGLIENZA

### Descrizione del contesto normativo

Il territorio di Castiglione della Pescaia, posto al centro della Maremma, caratterizzato fortemente dalla presenza di aree padulose quali la Diaccia Botrona, il Padule di Pian d'Alma e di Pian di Rocca e da una costa che presenta lunghi tratti di spiaggia alternati a costa rocciosa e selvaggia, ha ormai da lunghi anni consolidato la sua vocazione turistica.

La forte affluenza turistica coinvolge diversi e diversificati interessi: famiglie con bambini che scelgono Castiglione per una salutare vacanza al mare; adulti, spesso anche in gruppo che scelgono questo territorio per una vacanza legata alle diverse discipline sportive: golf, cavallo, bicicletta, mountain bike, surf, camminata nordica, tennis, ecc.; famiglie, singoli o gruppi che vengono a Castiglione per visitare i meravigliosi siti archeologici di Vetulonia; persone o gruppi che coniugano la vacanza al mare, al di fuori del periodo più caldo, con la visita delle vicine città d'arte come Siena, Roma, Firenze, San Gimignano, ecc.

Fare vacanza a Castiglione è principalmente legato alla possibilità di fruire, nel modo che ciascuno sceglie, di una natura e di un territorio che ancora offre colori, odori, paesaggi, biodiversità, che la comunità ha saputo conservare e mantenere.

Il sistema dell'accoglienza offre ad oggi la possibilità di scegliere tra: alberghi, campeggi, agriturismi, affittacamere, case in affitto.

In un mondo che si evolve continuamente e che, attraverso la rete, ha annullato le distanze e ci consente di conoscere e vedere tutto di un luogo prima ancora di partire, che non risparmia commenti e valutazioni, è indispensabile adoperarsi perché il sistema dell'accoglienza sia a passo con i tempi, se possibile anche un po' avanti a questi.

A partire da questa constatazione, il progetto di piano intende individuare, in collaborazione sia con gli operatori turistici sia con i fruitori del sistema, tutte le possibili azioni da mettere in atto per far sì che il sistema dell'accoglienza sia in grado da un lato di dare risposta alle esigenze del mercato e mantenere un elevato numero di presenze, ma al tempo stesso senza che questo possa incidere negativamente sui valori del paesaggio e sulla qualità della vita.

L'attenzione dovrà pertanto essere rivolta a tutto il territorio, in modo che possa essere data risposta alle diverse richieste senza congestionare la costa, né incidere negativamente sul paesaggio.



## Dinamiche in atto

Da una analisi dei dati emerge come negli ultimi anni il soggiorno a Castiglione sia nella maggior parte dei casi limitato a qualche giorno e rivolto a strutture che offrono qualità e servizi almeno medio alti.

Sono cioè in netto calo gli affitti lunghi, mentre sono in aumento le richieste per la settimana, il week end ed il week end lungo. La modifica della richiesta è in linea con quanto avviene anche da altri parti, per cui è cambiato il modo di fare vacanza: viaggi più brevi, ma magari più viaggi durante l'anno e non solo necessariamente in luglio ed agosto.

Questo porta la necessità di rivedere anche l'offerta.

Diventa necessario offrire la possibilità di soggiorni brevi, con strutture accoglienti e di qualità in grado di offrire servizio di colazione e biancheria, magari con itinerari da proporre per rendere il più gradevole ed interessante possibile il soggiorno.

Il Regolamento Urbanistico approvato nel 2014 aveva previsto sia la possibilità di ampliamento una tantum per le strutture alberghiere esistenti, sia la possibilità di realizzazione di tre nuove strutture alberghiere di dimensioni importanti e di qualità elevata.

Ad oggi solo un albergo a Punta Ala ha richiesto, ottenuto e realizzato un ampliamento del 20% della superficie esistente.

Per quanto concerne le nuove strutture previste è stato approvato un solo piano attuativo, ad oggi non ancora convenzionato.

Le strutture campeggistiche sono quelle che maggiormente hanno agito e stanno agendo per la riqualificazione dell'esistente e la possibilità di installare strutture fisse, tipo case mobili, per dare risposta alla mutata richiesta.

Risulta invece in calo, anche a giudicare dalle entrate da tassa di soggiorno, il sistema degli affitti estivi.

Per quanto concerne gli agriturismi, dopo un periodo iniziale di notevole incremento con apertura di molte nuove strutture, il sistema dell'accoglienza risulta ad oggi aver raggiunto una certa stabilità, se pure vengono presentate richieste per aperture di nuovi agriturismi ed ampliamenti degli esistenti.

Il sistema degli agriturismi riesce a dare risposta anche nei mesi al di fuori della stagione estiva e si nota un generale incremento della qualità dell'offerta.

## Ipotesi strategiche

In linea con quelle che sono le dinamiche in atto, il progetto del nuovo piano potrà essere formato solo a valle di una attenta ricognizione della attuale consistenza dell'offerta, suddivisa nelle diverse tipologie in linea con le definizioni individuate dalla Regione Toscana (l.r.t. 86/2016), e delle esigenze, in continua evoluzione, provenienti dall'utenza.

Si ritiene prioritaria ogni ipotesi di sviluppo, riqualificazione ed ampliamento delle strutture ricettive esistenti di qualità e di dimensioni importanti, come risulteranno a valle dello studio.

Sarà altresì data priorità alle proposte che perverranno dal sistema e che saranno riconosciute in linea con gli indirizzi e gli obiettivi del piano, quali ad esempio le previsioni di ampliamento, nell'ambito del perimetro della struttura, di alberghi di qualità esistenti anche all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

Si ritiene altresì ipotesi strategica in linea con gli indirizzi e gli obiettivi, la possibilità di trasformazione in "albergo diffuso" degli alloggi inutilizzati, o poco utilizzati, presenti sul territorio. Questo sia per garantire la manutenzione del patrimonio consolidato, sia per dare risposta alla richiesta proveniente dal mercato, di ospitalità in strutture che abbiano le caratteristiche della residenza privata, ma dotate di tutti i servizi degli





alberghi.

I centri abitati all'interno dei quali sarà possibile portare avanti questa strategia sono principalmente l'abitato di Punta Ala ed i borghi di Tirli, Buriano Vetulonia.

Il progetto di sviluppo sostenibile dell'accoglienza includerà anche la possibilità di individuazione di aree destinate al miglioramento dei servizi.

Per quanto concerne il sistema dell'accoglienza nel territorio rurale, atteso che non sono decollati gli alberghi di campagna previsti nel RU approvato nel 2014, mentre gode di "buona salute" il sistema degli agriturismi e comunque quello dell'accoglienza in strutture che abbiano le caratteristiche della residenza, il progetto di piano, a valle di una ricognizione del numero e dello stato di salute degli agriturismi esistenti, avrà cura di garantire lo sviluppo e la riqualificazione degli agriturismi esistenti, favorendo il riutilizzo di edifici non più necessari a fini agricoli ed evitando la parcellizzazione dell'edificato, cogliendo tutte le opportunità offerte dalla normativa vigente.

I progetti di riqualificazione del sistema dell'accoglienza nel territorio rurale non potranno prescindere da un parallelo e prioritario progetto di manutenzione e salvaguardia del paesaggio agrario, che ponga attenzione alle colture in atto e previste, alle alberature presenti, al reticolo idraulico, in linea e nel rispetto del PIT con valore di PPR.

Con riferimento alle strutture campeggistiche esistenti e presenti sul territorio, stante la sensibilità del territorio in cui sono ubicati, si ritiene di mantenere il divieto di aumento della ricettività.

Saranno invece consentiti ed incentivati tutti gli interventi volti al miglioramento ed alla riqualificazione dei servizi esistenti all'interno delle strutture, dando priorità agli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle aree ed a quelli di riqualificazione del verde, del bosco e delle pinete. Per quanto concerne l'installazione di strutture fisse per l'accoglienza (case mobili, "tende glamping", ecc.) saranno individuati criteri atti a garantire la salvaguardia del patrimonio naturalistico.

Per quanto riguarda infine la possibilità, prevista dalla legislazione regionale di settore, di trasformazione degli hotel esistenti in cond-hotel, questa sarà valutata nell'ambito del processo di formazione del nuovo piano strutturale e consentita a fronte di complessivi interventi di riqualificazione e miglioramento delle strutture, in linea con gli indirizzi del piano.

### III - IMPLEMENTAZIONE DELLE STRUTTURE PER L'INTRATTENIMENTO ED IL TEMPO LIBERO

#### Descrizione del contesto normativo

Per un territorio che ha fatto dell'accoglienza il suo obiettivo strategico, diventa indispensabile accompagnare lo sviluppo delle attività turistico ricettive con un parallelo adeguamento delle strutture per l'intrattenimento ed il tempo libero.

Una prima disamina degli interessi che portano il territorio di Castiglione della Pescaia ad essere meta turistica nota a livello internazionale, mostra come questi siano variegati:

- balneazione e quindi spiagge;
- sport legati al mare (vela, surf, kyte, pesca, ecc.);
- sport praticati a livello agonistico (atletica, pattinaggio, calcio, tennis, baseball, hockey su pista, ecc.);
- diportismo nautico;



- golf;
- sport legati al territorio rurale (cicloturismo, mountain byke, caccia, camminata nordica, ecc);
- cultura (borghi storici, insediamenti etruschi e romani, città d'arte ubicate nei dintorni, ecc);
- eventi culturali collegati ad artisti che avevano ed hanno fatto di Castiglione della Pescaia la loro dimora abituale (Solti, Calvino, Fruttero, ecc).

Dare adeguata risposta agli interessi e rimanere al passo con i tempi, comporta la necessità di ripensare ed in alcuni casi progettare, molte delle strutture presenti sul territorio.

### Dinamiche in atto

Da una prima analisi dei dati emerge come in effetti si senta la necessità di pensare un progetto complessivo per l'implementazione delle strutture per l'intrattenimento ed il tempo libero.

Per alcuna attività, ed in particolare per le attività sportive, il territorio ospita numerose e diversificate strutture, spesso anche di elevata qualità, che in molti casi presentano necessità di manutenzioni e ristrutturazioni anche importanti per evitarne il degrado e garantirne l'adeguamento alle norme vigenti, così come la possibilità di usufruirne durante tutto il corso dell'anno.

Per altre, con particolare riferimento alle attività culturali, si registra la totale mancanza di impianti idonei, quali cinema /teatro o spazi espositivi adeguati per eventi che possano richiamare un notevole numero di pubblico. Si registra altresì la carenza di spazi legati all'intrattenimento dei bambini.

### Ipotesi strategiche

Il progetto di piano dovrà partire da una attenta valutazione delle strutture esistenti, sia sportive che per il tempo libero in generale e, una volta individuate le necessità per ciascuna categoria, individuare i possibili criteri e modi per il loro recupero / ristrutturazione in linea con le richieste.

Il progetto dovrà altresì individuare le esigenze ritenute prioritarie per la costruzione di strutture ad oggi completamente carenti ed individuare un programma di adeguamento che, a partire da edifici di proprietà pubblica ad oggi inutilizzati (quali la ex casa di riposo, la ex sede comunale, l'area ex Paoletti, Palazzo Centurioni, ecc.) consenta la realizzazione di strutture idonee ed in grado di dare risposta alle esigenze derivanti dal territorio e dal sistema dell'accoglienza.

In particolare saranno previsti procedimenti specifici per il recupero degli immobili comunali strategici per lo sviluppo quali l'area "Ex Paoletti" e "Ex palazzo comunale", privilegiando per il primo la realizzazione di strutture dedicate ai servizi alle persone (sanitario, istruzione, cultura, servizi pubblici, verde attrezzato) e per il secondo l'implementazione delle funzioni turistico ricettive, commerciali e culturali, attingendo risorse anche dall'alienazione degli immobili pubblici non più utilizzati.

## IV - RAZIONALIZZAZIONE DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLA MOBILITA'

### Descrizione del contesto normativo

Il quarto obiettivo che l'amministrazione ha individuato come strategico ha a che fare non solo con il sistema dell'accoglienza, ma anche e soprattutto con la popolazione residente.



Un po' in analogia con quanto avviene a livello nazionale, si registra un complessivo invecchiamento della popolazione residente ed una costante riduzione dei minori.

Questo rende sempre più vuoti gli edifici scolastici e difficile garantire un buon sistema scolastico, specialmente nei borghi minori.

Dall'altro lato si registrano carenze nel sistema di assistenza agli anziani, soprattutto con riferimento alle analisi, ai controlli, ai servizi di fisioterapia che sono forniti quasi esclusivamente a Grosseto, con disagi e difficoltà nel sistema degli spostamenti.

Il progressivo allontanamento dei servizi disponibili dal luogo di residenza comporta la messa a fuoco di tutte le carenze che presenta il sistema della mobilità del territorio.

Accanto a questo, il sistema della mobilità è fortemente messo alla prova nel periodo estivo, di maggiore affluenza turistica, soprattutto con riferimento al complesso sistema sosta – mobilità – luoghi di interesse.

### **Dinamiche in atto**

L'amministrazione comunale cerca di sopperire alle carenze riscontrate con servizi aggiuntivi e sostitutivi.

Per quanto attiene il sistema scolastico, sono ad oggi esistenti due poli a Castiglione ed uno a Buriano. Il numero degli alunni è però in continuo calo, per le motivazioni sopra espresse.

Per quanto attiene il sistema di assistenza sono stati implementati negli anni servizi di accompagnamento nei luoghi di analisi ed assistenza.

Il clima e la qualità dell'ambiente sarebbero in grado di attirare a Castiglione ulteriore popolazione residente, sia pensionata, sia giovani occupati in attività che possono essere svolte da casa. Per poter fare questo si sente l'esigenza di una generale riqualificazione dei servizi, che renda appetibile a questi possibili utenti, la vita in questo territorio.

Con riferimento al sistema della mobilità sono state implementate negli anni numerose aree di sosta estive, che cercano di dare risposta alla esigenza di sosta legate alle diverse attrattive (alberghi, strutture balneari, spiagge, campeggi, ecc.). Accanto a ciò sono stati studiati sistemi di collegamento con mezzi pubblici, alcuni molto utilizzati ed altri meno.

Si sente comunque l'esigenza di uno studio generale che sia in grado di razionalizzare tutto il sistema.

### **Ipotesi strategiche**

Con riferimento al sistema dei servizi:

- il progetto di piano individuerà possibili ipotesi di riutilizzo di spazi ed edifici di proprietà pubblica per la realizzazione di idonei sistemi di servizi, con riferimento alle utenze più deboli e che vengono individuate nei ragazzi in età scolare e negli anziani;
- il progetto di piano incentiverà la razionalizzazione del sistema scolastico, in modo da renderlo maggiormente fruibile ed in linea con i tempi;
- il progetto di piano, nel fare quanto riportato ai due punti precedenti, non potrà prescindere dalla esigenza, ritenuta prioritaria, di garantire l'integrazione e la coesione sociale.

Con riferimento al sistema della mobilità:

- il progetto di piano conterrà uno studio apposito in modo di individuare un idoneo e corretto sistema di spostamento verso il territorio ed all'interno del territorio comunale;
- sarà altresì valutato ed implementato il sistema della mobilità ciclabile;



- al fine di garantire il mantenimento della qualità del paesaggio, sarà riesaminato tutto il sistema della sosta, in modo da allontanarlo il più possibile dalle aree limitrofe alle spiagge, che potranno essere riutilizzati per una migliore accessibilità e permanenza.

## V - SALVAGUARDIA DEL PAESAGGIO AGRARIO

### Descrizione del contesto normativo

Il paesaggio agrario costituisce, accanto ai borghi storici, alla costa, ed al mare, un patrimonio di valore sia paesaggistico sia economico, che si ritiene indispensabile dover salvaguardare.

Il paesaggio agrario nel territorio del comune è fortemente caratterizzato dalle trasformazioni che in esso sono state realizzate con le opere di bonifica.

Il sistema dei fossi e canali realizzati per strappare terreni coltivabili e salubri alle aree paludose carrate rizza ancora oggi il paesaggio.

Accanto a questo i poderi ed i borghi che l'Ente Maremma costruì nel periodo della riforma fondiaria per garantire buone condizioni di vita ai contadini ed agli operai impegnati nella coltivazione dei terreni.

Sin dagli anni '70 la Regione Toscana ha poi consentito, attraverso una legislazione speciale, poi confluita nella normativa urbanistica, la realizzazione di edifici nel territorio agricolo per consentire la coltivazione dei campi e la possibilità di risiedere, per il coltivatore diretto e la sua famiglia, all'interno dell'azienda stessa.

In attuazione di quanto consentito da questa normativa sono nate numerose aziende agricole e centri poderali nel territorio, alcune di modeste dimensioni, altre di dimensione anche molto importante.

Grazie ad una normativa di settore molto attenta al paesaggio, si è riusciti a mantenere una ottima qualità di paesaggio agrario.

Gli interventi di trasformazione del patrimonio, per lo più resi legittimi con le normative sul condono, hanno interessato aree limitate del territorio, soprattutto nell'intorno del Capoluogo.

### Dinamiche in atto

La crisi che sta attraversando il settore dell'agricoltura sta determinando, quale conseguenza irreversibile, una trasformazione del paesaggio agrario.

A fronte infatti di una crescita nel settore viticolo e dell'olio, sono in continuo aumento i terreni coltivati a vigneto ed oliveto, mentre sono sempre più in abbandono i terreni coltivati ad ortaggi e seminativo.

Si hanno pertanto vaste aree incolte, con conseguente aumento delle aree boscate, ma anche cattiva manutenzione del sistema dei fossi e dei canali di scolo, per una riduzione del presidio agricolo nel territorio.

### Ipotesi strategiche

Nel pieno rispetto della normativa nazionale e regionale in materia, il progetto di piano strutturale cercherà di incentivare tutti gli interventi che aiutino a garantire la conservazione del paesaggio agrario storico di questa parte di territorio.

A tale scopo si prevede di:

- incentivare gli interventi di recupero del patrimonio esistente, a condizione che gli stessi garantiscano la manutenzione e conservazione del sistema di fossi e canali per il corretto



deflusso delle acque ed il recupero delle aree agricole abbandonate per prevenire rischi idrogeologici ed incendi;

- manutenzione e valorizzazione del patrimonio vegetazionale, anche attraverso il censimento degli alberi monumentali;
- individuare tipologie edilizie in linea con quelle che sono le costruzioni esistenti e consolidate, evitando la parcellizzazione, ma garantendo il mantenimento della maglia agraria, con il nucleo aziendale dove sono concentrate le costruzioni e limitando il nuovo consumo di suolo ai soli casi di nuove aziende, evitando la divisione in più nuclei aziendali;
- incentivare gli interventi che garantiscano il permanere delle diverse tipologie di colture, la vendita di prodotti locali;
- evitare l'inquinamento luminoso;
- evitare la costruzione di nuova viabilità, favorendo al contempo lo sfruttamento dei sentieri esistenti per il cicloturismo, l'equitazione, il trekking;
- disegnare il progetto di raccordo tra turismo balneare, rurale, culturale e naturalistico, mettendo in rete le risorse presenti sul territorio al fine di creare sinergie con gli altri enti ed intercettare fonti di finanziamento.

## 6. INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO

L'individuazione del territorio urbanizzato, ai sensi di quanto previsto dalla Lr. 65/2014, è uno dei contenuti fondamentali del Piano Strutturale, pertanto si è prodotto un apposito studio grafico che evidenzia le parti di territorio che lo compongono. Lo studio contiene una prima ricognizione degli ambiti urbanizzati presenti nel comune di Castiglione della Pescaia, così come descritto dall'articolo 4 della LR 65/2014.

### **Perimetro del Territorio Urbanizzato e morfotipi extraurbani.**

I criteri per l'individuazione del Territorio Urbanizzato, d'ora in poi TU, sono descritti nei commi 3, 4 e 5 dell'articolo 4 della LR65:

*"3. Il territorio urbanizzato è costituito 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 inediti interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.*

*4. L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.*

*5. Non costituiscono territorio urbanizzato:*

*a) le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore*



*storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, così come individuate dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni, nel rispetto delle disposizioni del PIT;*

*b) l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza."*

Lo studio riportato nelle tavole 6 rappresenta le aree , edificate e non, che compongono il TU. All'interno del perimetro sono stati messi in evidenza i vari di tipi di tessuti presenti, categorizzati secondo le modalità previste dal PIT/PPR nella descrizione della III Invariante e descritti nell'Abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee.

Sono state altresì individuate le aree attualmente inedificate, oggetto nel RU di piani attuativi o interventi soggetti a convenzione, che hanno i requisiti di cui all'art. 4 comma 4 sopracitato, ritenuti dall'Amministrazione funzionali per il perseguimento degli obiettivi strategici anche del nuovo piano strutturale e che pertanto contribuiscono alla definizione del perimetro del TU.

Tali aree sono state altresì classificate in base al livello di attuazione della previsione di RU (adottato, approvato, convenzionato, non ancora attuato).

Sono stati classificati anche ambiti esterni al TU ma interessati da processi di densificazione di vario genere. Sono quelli definiti dal PIT/PPR come tessuti extraurbani, presenti in maniera diffusa, ma puntuale, su tutto il territorio comunale. La maggiore rilevanza di questo fenomeno si avverte a ridosso dell'abitato do Castiglione della Pescaia, dove è presente una vasta area edificata a bassa densità e con un forte legame insediativo della popolazione residente. Oltre a quelli definiti dal PIT/PPR sono stati identificati ambiti specialistici (campi da golf e campeggi) che per propria natura occupano parte del territorio aperto con il quale hanno limitate interazioni. Tra queste quella più rilevante è senz'altro quella di natura paesaggistica.

Coerentemente con quanto sopra descritto , si è proceduto all'individuazione dei tessuti di formazione storica (definito in continuità con le formulazioni del PIT/PPR come TR0) e alla classificazione delle urbanizzazioni contemporanee secondo l'abaco dei morfotipi definiti dal PIT/PPR (Abachi delle invarianti strutturali, pag. 116).

In relazione ai centri urbani presenti nel territorio comunale, sono risultati presenti i seguenti morfotipi:

- PUNTA Ala:
  - T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
  - T.P.S.4 Tessuto a piattaforme residenziali e turistico ricettive
  - T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine
  - T.P.S.1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare



▪ **ROCCAMARE:**

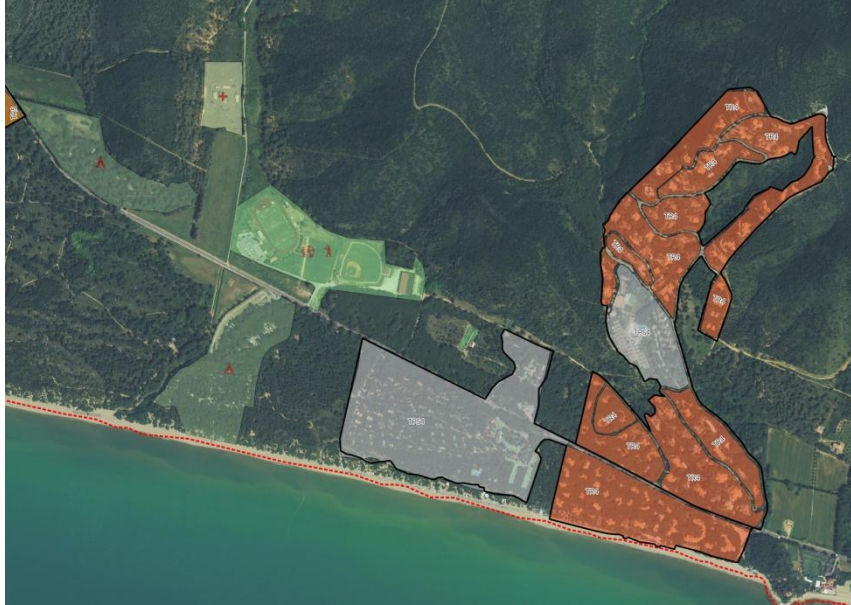
- T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.5 Tessuto puntiforme
- T.P.S.4 Tessuto a piattaforme residenziali e turistico ricettive



▪ **VALLE DELLE CANNUCCE:**



- T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.P.S.4 Tessuto a piattaforme residenziali e turistico ricettive



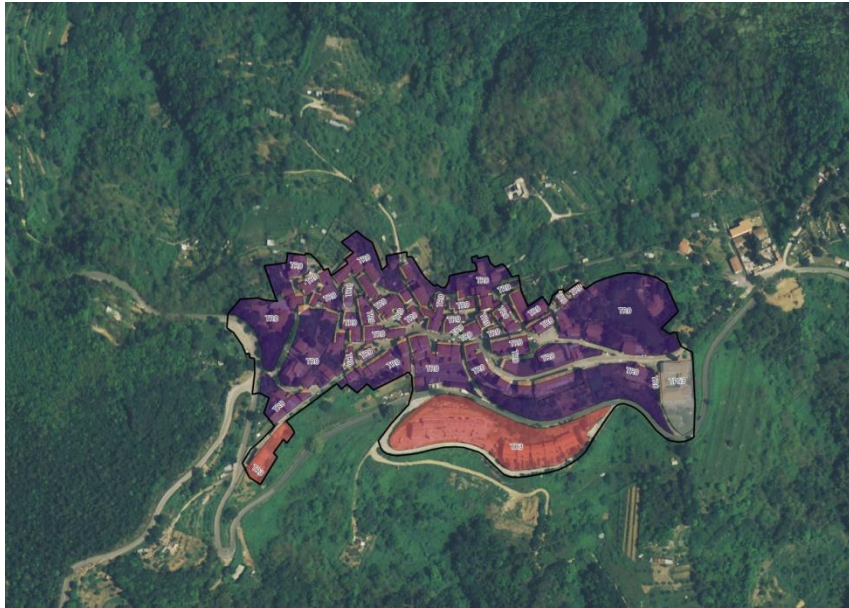
▪ CATSTIGLIONE DELLA PESCAIA:

- T.R.0 Tessuti urbani storici
- T.R.1 Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto
- T.R.3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine
- T.P.S.1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- T.P.S.3 Insule specializzate



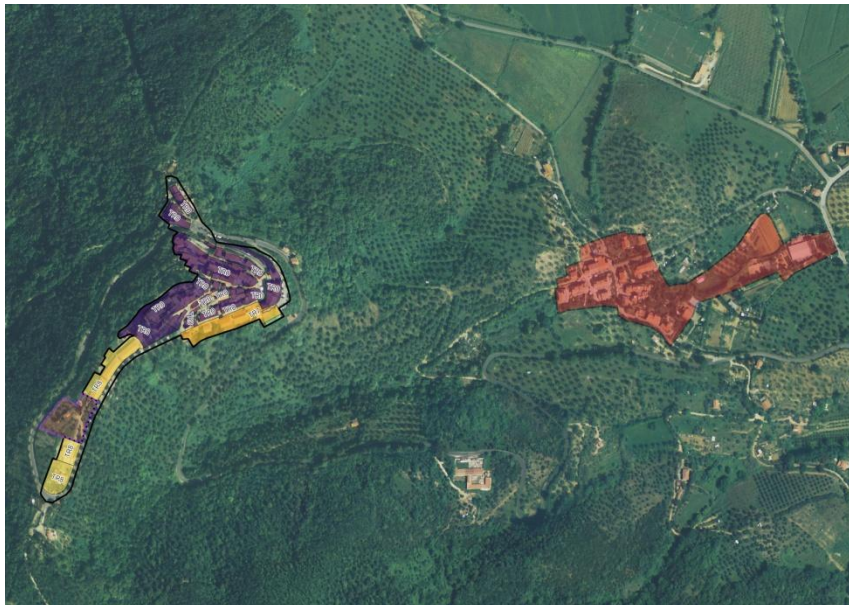


- TIRLI:
  - T.R.0 Tessuti urbani storici
  - T.R.3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
  - T.P.S.3 Insule specializzate



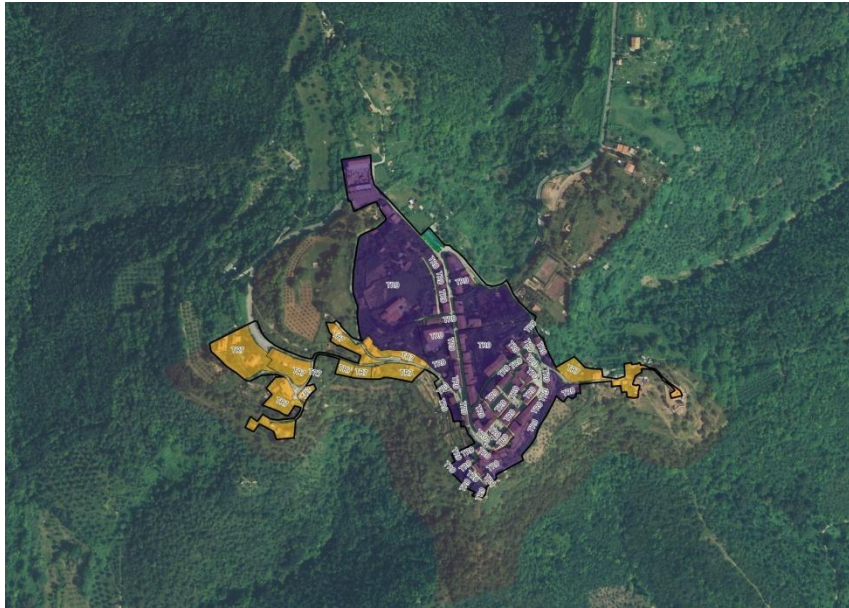
▪ **BURIANO:**

- T.R.0 Tessuti urbani storici
- T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine
- T.R.8 Tessuto lineare
- T.R.12 Piccoli agglomerati isolati extraurbani



▪ **VETULONIA:**

- T.R.0 Tessuti urbani storici
- T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine



Di seguito si riporta una descrizione sintetica delle caratteristiche dei morfotipi individuati all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

## TESSUTI URBANI

**T.R.0** Tessuto urbano storico: Caratterizzato perlopiù da un'edificazione antecedentemente al 1954, è costituito da edificato con caratteristiche che non rientrano all'interno di alcun tessuto urbanistico tra quelli tipizzati dal PIT/PPR. Rappresenta la matrice storica di urbanizzazione del capoluogo e delle frazioni.

**T.R.1** Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi: Presente solo nell'abitato di Castiglione della Pescaia. Tessuto a medio/alta densità, spesso di matrice storica novecentesca, organizzati prevalentemente in isolati, chiusi o semichiusi, ordinati secondo un reticolo geometrico con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Gli isolati sono edificati lungo il perimetro con cortina edilizia prevalentemente continua ed edifici allineati al fronte stradale ed impianto prevalente a corte. Data la conformazione dei lotti (lungi e stretti) sono assenti i percorsi di distribuzione interna a favore di piccole corti private.

**T.R.2** Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto: Presente solo nell'abitato di Castiglione della Pescaia. Tessuto a medio densità, rappresenta l'espansione dell'abitato tra gli anni '50-'70. Organizzato in gran parte in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza di esigue dimensioni, recintati, talvolta semiprivati ed in relazione con la strada. In alcuni tratti mantiene una discreta regolarità nella geometria degli isolati. Quelli presenti a nord dell'abitato sono caratterizzati dalla giacitura del terreno, adagiandosi sui primi rilievi della collina.



**T.R.3** Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali: Presente nell'abitato di Castiglione della Pescaia e Tirli. Tessuto a densità variabile, organizzato in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semipubblici sistemati a verde o pavimentati. Maglia strutturata con assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna irregolare.

**T.R.4** Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata: Caratterizza perlopiù l'ambito di Punta Ala e di Valle della Cannucce. Tessuto organizzato in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo derivante da un progetto unitario, caratterizzato dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio a blocchi, o da una composizione di tipi edilizi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale. I blocchi residenziali sono sistemati conformemente al progetto su lotti di forme e geometrie pianificate.

**T.R.5** Tessuto puntiforme: Tipico dell'urbanizzazione di Roccamare. Tessuto a bassa densità, localizzato ai margini del nuclei di Castiglione della Pescaia, caratterizzato da edifici mono e bifamiliari, o comunque edifici di modeste altezze, isolati su lotto e circondati da pertinenze private liberamente sistemate a verde e separate da recinzioni. La formazione di tale tessuto è dovuta ad una sistemazione pianificata su lotti di varie dimensioni.

**T.R.7** Tessuto sfrangiato di margine: Tessuto insediativo a bassa densità con cui gli insediamenti si innescano disordinatamente nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, e inseriti nella trama agraria preesistente. La caratteristica saliente è la frammentarietà ed incompletezza di tali espansioni, tanto da non essere percepite come tessuti, ma come sfrangiamenti della città nel territorio aperto.

**T.R.8** Tessuto lineare: presente nell'abitato di Buriano. Tessuto di modeste dimensioni, discontinuo a bassa densità. I lotti residenziali sono disposti lungo la viabilità di circonvallazione del paese. Si sviluppa a partire dal nucleo storico attestandosi su percorsi connessione con gli altri centri. La tipologia edilizia prevalente è quella della case in linea in rapporto diretto con la strada, con destinazione esclusivamente residenziale.

## TESSUTI EXTRAURBANI

**T.R.10** Campagna abitata: Tessuto edificato a bassissima densità integrato allo spazio rurale, per tipologie edilizie e trattamento degli spazi di pertinenza che li connotano, con persistenza del legame tra comunità insediata ed attività agrosilvopastorali.

**T.R.12** Piccoli agglomerati isolati extraurbani: Nuclei di piccola dimensione quali l'Ampio, Pian d'Alma e Pian di Rocca, presenti in territorio rurale, con prevalente destinazione residenziale perlopiù di nuova edificazione. Nel caso di Pian di Rocca l'agglomerato si è formato come espansione dell'omonimo insediamento rurale. Il tessuto che ne deriva si è strutturato sul territorio seguendo logiche funzionali in totale assenza di relazioni con il contesto rurale.



## TESSUTI PRODUTTIVI

**T.P.S.1** Tessuto a proliferazione produttiva lineare: Tessuto in netta discontinuità con il tessuto urbano circostante e con il territorio aperto. Prevalentemente produttivo e/o commerciale con lotti di capannoni di medie dimensioni disposti in prossimità della viabilità principale, S.P. 3 del Padule, la quale costituisce l'accesso all'abitato di Castiglione della Pescaia per il traffico in provenienza da Grosseto. E' caratterizzato da una crescita incrementale per singoli lotti. In alcuni casi i lotti edificati risultano radi e intervallati da aree libere. Sono presenti lotti a destinazione promiscua residenza/artigianale.

**T.P.S.3** Insule specializzate: Aree specializzate per attrezzature e impianti con funzioni specialistiche e servizi di interesse locale e territoriale, autonome e separate dal contesto di riferimento.

Comprendono:

- . complessi scolastici
- . complessi cimiteriali di consistenti dimensioni
- . area artigianale in zona agricola (loc. Porta a Colle)
- . palazzi dello sport e stadi
- . aree per impianti tecnologici (aree per servizi e attrezzature comunali, depuratore, attrezzature per produzione e trasporto di energia - Logigas).

**T.P.S.4** Tessuto a piattaforme residenziali e turistico-ricettive: Enclaves ad uso turistico/ricettivo e residenziale, caratterizzati dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio e da un disegno uniforme degli spazi aperti, esito un progetto unitario. Situati lungo la costa, caratterizzano perlopiù l'abitato della zona di Valle delle Cannucce (Riva del Sole) e Punta Ala.

Un'ulteriore ricognizione preliminare, effettuata a seguito della definizione del perimetro del tessuto urbanizzato, è stata quella relativa agli ambiti di pertinenza paesaggistica, previsti nella Sezione 4 della schede di vincolo, relativi alle aree di notevole interesse pubblico.

Si tratta di aree e ambiti che nell'elaborato 8B del PIT/PPR vengono definiti come *"area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale .... l'intorno territoriale dei centri e nuclei storici, ovvero l'ambito di pertinenza paesaggistica inteso quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e su quello storicamente funzionale"*.

I luoghi per i quali è richiesta la definizione di tale ambito sono:

- . Castiglione della Pescaia (D.M. 09/04/1963 G.U. 126 del 1963a)
- . Torre Hidalgo e Castello di Punta Ala (D.M. 29/04/1959 G.U. 107 del 1959)
- . Torre di avvistamento di Cala Galera e il Forte delle Rocchette (D.M. 03/07/1962 G.U. 187 del 1962).



Oltre a quegli sopra citati un altro ambito di tutela è stato previsto già in fase di avvio sull'intorno dell'abitato di Vetulonia quale area interessata da un provvedimento di tutela relativo all'area archeologica.

La ricognizione degli ambiti di tutela in sede di avvio del procedimento ha un valore meramente indicativo. Non si esclude che in sede di redazione del PS tali ambiti non possano essere rivisti nella loro estensione come anche previsti in altre parti del territorio che, pur non essendo oggetto di specifici provvedimenti di vincolo, abbiano caratteristiche simili a quelli individuati in sede di avvio di PS.

## 7. PROCESSO FORMATIVO

Il Comune di Castiglione della Pescaia è dotato di Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico, entrambi formati in vigore della L.R.T. 01/2005. Essi si rifanno ad uno scenario legislativo sostanzialmente diverso da quello attualmente definito a seguito dell'entrata in vigore della LRT 65/2014 e del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale atti regionali che disciplinano la materia del governo del territorio e programmano l'uso sostenibile del patrimonio territoriale.

L'art. 222 della LRT 65/2014 al comma 2 bis) prevede che *"Nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della presente legge, i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, possono adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25"*.

Il Comune decide, pertanto, di procedere alla revisione dei propri strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

**L'iter di formazione e approvazione del Piano Strutturale Comunale** di Castiglione della Pescaia si svolge ai sensi degli artt.17, 18 e 19 della Legge Regionale n. 65/2014, secondo il seguente procedimento urbanistico, già descritto al precedente paragrafo "ITER DI FORMAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE" del capitolo "SOMMARIO ESECUTIVO". Esso comprende, sia il **procedimento di conformazione del Piano Strutturale Comunale al PIT/PPR** (artt. 20 e 21 della "Disciplina del Piano" del PIT/PPR), sia il **procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** (artt. 23, 24, 25, 26 e 27 della L.R. 10/2010).

## IL GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Nella fase di avvio del procedimento, il gruppo di progettazione che curerà la redazione della documentazione sarà il personale assegnato al Settore Pianificazione e Paesaggio.

Responsabile del Procedimento: ing. Donatella Orlandi;

Coordinatori: Monica Maccherini, Alessandro Olsson, Riccardo Cherubini;



Collaboratori: Rossana Todella , Marcello Saletti;

## IL PROGRAMMA DI PARTECIPAZIONE

L'istituto della partecipazione è disciplinato dalla LRT 65/2014. All'art. 36 viene stabilito che *"i comuni assicurano l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione degli atti di governo del territorio"*. Altresì, ai sensi dell'art. 9 della LRT 10/2010, anche per la procedura di VAS, alla quale è assoggettata la redazione di atti di governo del territorio, prevede lo svolgimento di un processo partecipato con lo scopo di informare e coinvolgere il pubblico interessato, assicurando l'intervento di chiunque intenda fornire elementi conoscitivi e valutativi concernenti i possibili effetti del piano sull'ambiente.

E' evidente come queste procedure abbiano la medesima duplice finalità; informare il pubblico interessato nella definizioni dell'atto di governo del territorio e coinvolgerlo nelle decisioni. Le due procedure sono infatti coordinate in un unico procedimento, secondo quanto disposto all'art. 8 della LRT 10/2010 che stabilisce: *"Al fine di evitare duplicazioni le procedure di deposito, pubblicità e partecipazione di cui al capo III, sono coordinate con quelle previste per specifici piani e programmi"*.

In ottemperanza di quanto sopra, si è ritenuto di strutturare un programma di partecipazione, in quattro fasi, in continuità con l'iter di formazione e approvazione del Piano Strutturale. Questo tipo di attività punta al coinvolgimento del pubblico interessato nella fase più delicata, ovvero quella di definizione delle azioni che il piano dovrà intraprendere al fine di attuare le strategie prestabilite, adottate dalla Giunta Comunale. Una volta giunti all'adozione del Piano Strutturale l'attività di partecipazione si potrà limitare alla pubblicazione degli atti e dei documenti in occasione del compiersi delle varie fasi del procedimento.

L'attività di partecipazione più rilevante si può sintetizzare nelle seguenti quattro fasi:

### **Fase I** – Informazione al pubblico.

Si attua contestualmente alla formalizzazione dell'avvio del procedimento del Piano Strutturale. In questa fase, attraverso un incontro pubblico, verranno illustrati i contenuti salienti dell'avvio: iter di approvazione del PS, aggiornamento del quadro conoscitivo, definizione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 comma 3 della LRT 65/2014, comunicazione delle strategie di sviluppo che l'Amministrazione ha individuato per l'aggiornamento del PS, modalità di partecipazione. In tale occasione verrà presentato il Documento Preliminare di cui all'art. 23 delle LRT 10/2010 per la definizione del Rapporto Ambientale.

### **Fase II** – Partecipazione.

Una volta illustrate le strategie di sviluppo sulle quali si dovrà sviluppare l'azione del nuovo PS, verranno programmati appositi incontri pubblici aventi come temi proprio le stesse strategie di sviluppo. In queste occasioni sarà possibile raccogliere proposte e contributi da parte del



pubblico interessato. A conclusione di ciascun incontro verrà redatto un documento di sintesi da trasmettere al responsabile del procedimento per la definizione delle proposte.

**Fase III – Primi esiti della partecipazione.**

I risultati delle attività di informazione e partecipazione, poste in essere nell'ambito del procedimento di formazione del Piano Strutturale, contribuiranno a definirne i contenuti, secondo le determinazioni motivatamente assunte dall'Amministrazione. Gli esiti della partecipazione saranno resi noti in una seduta pubblica dove sarà presentato il Piano Strutturale, comprensivo del Rapporto Ambientale di cui alla LRT 10/2010, che verrà posto all'attenzione del Consiglio Comunale per l'adozione.

**Fase IV – Resoconto partecipazione.**

A seguito dell'adozione della proposta di piano sarà, effettuato un monitoraggio delle osservazioni pervenute le quali saranno esaminate anche alla luce delle indicazioni scaturite dalla fase di partecipazioni. In questa fase l'analisi si focalizzerà sulle questioni relative alla VAS al fine della relazione della sintesi finale.

Tutta l'attività di cui sopra sarà gestita attraverso strumenti informatici quali, il sito web dell'Amministrazione Comunale e la piattaforma INDICO, uno strumento che consente di gestire conferenze e riunioni complesse, con il quale sarà possibile condividere con l'utenza informazioni e documenti in tempo reale. Ciò consentirà di adempiere a quanto previsto dal D.P.G.R. del 14 febbraio 2017 n. 4/R – Linee Guida sui livelli partecipativi ai sensi dell'art. 36 della LRT 65/2014 e dell'art. 17 del Regolamento 4/R/2017, in termini di livelli minimi essenziali di partecipazione per gli atti di governo del territorio.

**ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI INTERESSATI AL PROCEDIMENTO**

Si indicano di seguito i soggetti ai quali si richiedono contributi tecnici idonei ad incrementare il quadro conoscitivo, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. c) della LR 65/2014 e che coincidono per la maggior parte con i Soggetti coinvolti nel procedimento di VAS:

- . Regione Toscana
- . Provincia di Grosseto
- . Uffici comunali
- . ASL n.9
- . ARPAT – Dipartimento provinciale
- . Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- . Genio Civile di Grosseto
- . Comuni limitrofi





- . ATO Rifiuti
- . Autorità Idrica Toscana (ex ATO Acque)
- . Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio per le Province di Siena e Grosseto
- . Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana
- . Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana
- . Gestori delle reti infrastrutturali di acqua, energia elettrica, gas, telefonia

#### **ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI TENUTI A FORNIRE PARERI, NULLA OSTA O ATTI DI ASSENSO**

Gli enti ed organismi pubblici chiamati ad esprimere pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati nel corso di formazione del PS, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. d) della LR 65/2014, sono:

- . Regione Toscana
- . Provincia di Grosseto
- . Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- . Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio per le Province di Siena e Grosseto
- . Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana
- . Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana
- . Genio Civile di Grosseto