



# Relazione di Avvio del Procedimento INTEGRAZIONE - Agosto 2021

**Art. 23 della L.R.T. 10/2010**  
**Art. 17 L.R.T. 65/2014**  
**Art. 21 Disciplina PIT/PPR**

## **Sindaco**

Giancarlo Farnetani

## **Consigliere delegato alla pianificazione**

Dott. Avv. Fabio Tavarelli

## **Ufficio di piano**

Responsabile del Progetto

Dott. Ing. Donatella Orlandi

Coordinatore del Progetto

Dott. Arch. Riccardo Cherubini

Collaboratori

Geom. Marcello Saletti

Geom. Turci Federico

Dott. Rossana Todella

## **Responsabile del procedimento**

Dott. Ing. Donatella Orlandi

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

Dott. Giorgia Giannini

**Castiglione della Pescaia, 4 agosto 2021**



## SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. L'INTEGRAZIONE ALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO STRUTTURALE – I CONTRIBUTI E L'ESITO DELLA CONFERENZA DI CO-PIANIFICAZIONE .....	3
3. INTEGRAZIONE DELLA STRATEGIA.....	11



## 1. PREMESSA

La presente relazione ha lo scopo di illustrare le azioni e le strategie che sono state recepite dall'amministrazione a conclusione del procedimento partecipativo, posto in essere dall'Ufficio di Piano in occasione dell'avvio del procedimento, per la formazione del nuovo Piano Strutturale per il Comune di Castiglione della Pescaia.

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:

- I. avvio del procedimento e conseguenti consultazioni di enti, organi pubblici, organismi pubblici; l'atto di avvio del procedimento è stato 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.;
- II. svolgimento di attività preliminare di partecipazione del pubblico interessato;
- III. conferenza di co-pianificazione (art. 25 della L.R. 65/2014) per la ricorrenze di legge;
- IV. attività di partecipazione del pubblico in fase pre-adozione;
- V. adozione;
- VI. deposito e presentazione di osservazioni (60 giorni);
- VII. istruttoria e controdeduzioni alle osservazioni pervenute;
- VIII. approvazione.

Ad oggi sono state svolte le azioni relative alla terza fase, pertanto ci si appresta ad aggiornare-integrare i contenuti della relazione di avvio, in osservanza di quanto emerso dall'attività preliminare di partecipazione e dalla conferenza di co-pianificazione, svolta in video-conferenza in data 04/05/2021 i cui esiti sono riportati nel verbale in allegato.

Per quanto riguarda il dato conoscitivo riguardante la pianificazione sovraordinata e quella comunale vigente, si rimanda ai capitoli 2, 3 e 4 della Relazione di Avvio del Procedimento approvata con Del.G.C. n. 300 del 25/11/20219.

## 2. L'INTEGRAZIONE ALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO STRUTTURALE – I CONTRIBUTI E L'ESITO DELLA CONFERENZA DI CO-PIANIFICAZIONE

Come specificato nella prima fase di avvio del procedimento, il progetto di piano si sviluppa partendo da cinque obiettivi strategici, quali:

- 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 con i contenuti e gli obiettivi del primo Piano Strutturale del



Comune, che già aveva posto tra le priorità il recupero e la riqualificazione dell'esistente, riducendo al minimo le aree di possibile espansione della città.

Gli obiettivi del nuovo Piano Strutturale, che prendono ispirazione dai principi formativi della l.r.t. 65/2014 di governo del territorio, nonché dagli obiettivi del PIT – PPR approvato con d.c.r.t. 37 /2015, sono stati elaborati tenendo conto di due considerazioni fondamentali per quanto riguarda la visione di sviluppo del territorio, ovvero:

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.

In data 11/12/2019 (n. prot. reg. 462365 del 12/12/2019), il Comune di Castiglione della Pescaia ha trasmesso la delibera di G.C. n. 300 del 25/11/2019 di avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e dall'art. 21 della disciplina del PIT/PPR, per la formazione del nuovo Piano Strutturale.

Successivamente all'avvio del procedimento del Piano Strutturale, l'Amministrazione, con deliberazione della Giunta Comunale n. 255 del 17/12/2020, ha fornito un atto d'indirizzo al fine di acquisire il parere della conferenza di co-pianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, su quei contributi che si riferivano ad aree ubicate all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato (T.U.), finalizzata all'integrazione dell'avvio del procedimento.

In data 08/03/2021 è stata trasmessa, allegando la documentazione tecnica relativa alle strategie che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, la richiesta di convocazione della conferenza di co-pianificazione la quale si è tenuta in data 04/05/2021.

Alla suddetta conferenza sono stati sottoposti i contributi per i quali l'ufficio ha riscontrato in via preliminare un'attinenza con gli obiettivi strategici sopra descritti.

In tale sede sono stati esaminati i contributi di seguito descritti al fine di valutare l'esistenza o meno di alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti. Data la molteplicità di temi oggetto dei contributi è stato reso un parere su ogni singolo intervento.

Di seguito si riportano, in estrema sintesi, il contenuto e di ciascun contributo e l'esito della conferenza di co-pianificazione. Vale la pena evidenziare come la maggior parte dei contributi pervenuti siano riferibili a previsioni puntuali, idee di sviluppo e/o trasformazione di aree puntualmente individuate, in quanto nella disponibilità dei soggetti che li hanno formulati.

I contributi, numerati in base all'ordine di ricezione al protocollo comunale, valutati dalla conferenza sono stati:

1. **Contributo n. 15** – Usi Civici di Tirli propone la realizzazione di un museo all'aperto, con valenza sia naturalistica che storica, nei boschi di Tirli sfruttando usi e tradizioni dell'amministrazione degli Usi



Civici di Tirli.

**Conclusioni:** *La conferenza, verificato che le ipotesi proposte per la realizzazione del museo sono alternative, ritiene la strategia per la previsione di un museo all'aperto compatibile con la disciplina del PIT/PPR. Il PS dovrà fornire opportuni indirizzi per il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento al PO, che dovrà privilegiare esclusivamente il recupero di strutture esistenti, limitare al massimo il consumo di suolo e la realizzazione di nuova viabilità. In tal senso si ritiene necessario che il nuovo edificio sia localizzato in prossimità di preesistenze escludendo l'edificazione in aree totalmente prive di edificazione. Considerato inoltre che tutte le aree proposte per la strategia sono interessate dal vincolo di cui al comma 1, lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi", dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004, il PS ne dovrà verificare la coerenza con la normativa regionale in materia, con la disciplina del PIT/PPR suddetta e con il PTC. La conferenza evidenzia inoltre la necessità di sottoporre la previsione a Valutazione di incidenza nell'ambito della VAS del Piano in quanto verosimilmente interne alla ZSC IT51A0008 "Monte d'Alma" così come indicato nel parere del Settore Regionale Tutela della natura e del Mare.*

2. **Contributo n. 30** - richiede di prevedere aree di sosta e/o parcheggio all'esterno dei centri abitati servite da navette per il collegamento al paese ed alla spiaggia.

**Conclusioni:** *La Conferenza di copianificazione ritiene condivisibile la strategia proposta relativa a dotare le aree di Punta Ala e Castiglione della Pescaia di nuove aree di sosta attraverso la valorizzazione delle aree già utilizzate a tale scopo, mettendole a sistema, al fine di facilitare i collegamenti con i due centri abitati e la spiaggia. La conferenza ricorda che nelle successive fasi operative, per la localizzazione delle aree, dovrà essere verificato e garantito il rispetto della specifica disciplina del PIT/PPR che, per alcune specifiche proposte potrebbe presentare serie criticità per la presenza, ad esempio, dei boschi costieri (vedi parere Settore Paesaggio). Il PS dovrà fin da adesso indicare i necessari criteri per un corretto inserimento paesaggistico nel PO di dette previsioni. Sono infine da tenere in considerazione gli indirizzi di cui all'articolo 16 "Flora e fauna" delle Norme ed alla Schede 7A e 7C del P.T.C. di Grosseto, prevedendo modalità realizzative adeguate ai contesti interessati, così come espresso nel parere allegato.*

3. **Contributi n. 40 e 73** - propone un intervento di ristrutturazione urbanistica con ampliamento dell'esistente (discoteca Capannina) per la creazione di un piccolo resort con piscine;

**Conclusioni:** *La Conferenza, verificato che la strategia proposta si configura come un intervento esterno al perimetro del territorio urbanizzato, ritiene la strategia per il recupero e la riqualificazione della ex discoteca Capannina condivisibile a condizione che l'ampliamento previsto sia proporzionato rispetto alla consistenza dell'edificio esistente. Dovranno inoltre essere forniti opportuni criteri per il migliore inserimento paesaggistico della previsione, nel rispetto dei contenuti della specifica disciplina del PIT/PPR e del PTC.*

4. **Contributo n. 48** - previsione di un'area definita come "Un terrazzo giardino per la valorizzazione e salvaguardia del luogo in grado di offrire emozioni e far godere alla collettività di un affaccio



esclusivo per esperienze naturalistiche". Accanto alla sistemazione a giardino terrazza è prevista la costruzione di un locale per attività commerciale/turistica;

**Conclusioni:** *La Conferenza ritiene condivisibile la valorizzazione di un punto di belvedere ma in considerazione dell'elevato valore paesaggistico dell'area si evidenziano le seguenti criticità rispetto alla realizzazione di nuovi locali per attività commerciale/turistica: evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui al presente comma lettera a, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storicoculturali ed estetico percettivi; Non sono ammessi previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile.*

5. **Contributo n. 53** - prevedere installazione di antenne per la telefonia nei terreni, che si trovano in area boscata sulle pendici dei colli a monte di Poggio Le Mandie;

**Conclusioni:** *La Conferenza ritiene che tali impianti, attinenti alla sicurezza ed alla fornitura di un servizio nazionale, rientrino nei casi di esclusione dalla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014. Evidenzia tuttavia quanto espresso dalla Provincia di Grosseto in merito alla coerenza con il PTC.*

6. **Contributo n. 64** - propone l'individuazione di un'area per la realizzazione di una piscina comunale e di una sala congressi "Da valutare se prevedere un'area ineditata o se all'interno del territorio urbanizzato, attraverso il recupero di edifici esistenti";

**Conclusioni:** *La Conferenza ritiene necessario che prioritariamente sia verificata la possibilità di localizzare le previsioni tramite il recupero di edifici esistenti all'interno del perimetro del TU. In relazione all'individuazione dell'areale di Casa Mora si rilevano possibili criticità della strategia con i contenuti della disciplina del PIT/PPR indicati nel parere del Settore Paesaggio (boschi costieri). Così come indicato nel parere del Settore Tutela della Natura e del Mare, poiché la previsione occupa un'area prossima alla ZPS-ZSC IT51A0012 "Tombolo da Castiglione della Pescaia a Marina di Grosseto", occorre verificare la necessità di effettuare la Valutazione di Incidenza. Il medesimo Settore segnala infine la criticità esterna di cui alla D.G.R.T. n°644/2004 "Il sito confina con centri turistici di notevole importanza" e la misura di conservazione sito specifica di cui alla D.G.R.T. n°1223/2015 con MO\_G\_03 "Monitoraggio dei carichi turistici e valutazione della pressione antropica"...*

7. **Contributo n. 67** - propone di mantenere l'attuale previsione di ampliamento della struttura sportiva presente in loc. Rocchette con la trasformazione dei terreni, attualmente agricoli, di proprietà della società, da destinare a struttura sportiva, con la costruzione di ulteriori campi da tennis (anche all'interno di struttura chiusa), campi di padel e beach tennis, oltre che strutture da adibire a servizi;



**Conclusioni:** *La Conferenza evidenzia che la strategia presenta criticità in relazione alla seguente prescrizione della Disciplina dei Beni Paesaggistici : area tutelata ai sensi dell'art. 142 c.1. lett. c) "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna" del D.Lgs. 2004 n.42.*

8. **Contributo n. 74** - Inserire la previsione di un piccolo parco nella pineta compresa tra il mare e via della Dogana a Punta Ala nell'ultimo tratto prima di arrivare a Punta Hidalgo. Tale strategia prevede la realizzazione di percorsi pedonali al mare, un punto ristoro, aree per giochi bambini e relax, collegato ad un'area a parcheggio retrostante;

**Conclusioni:** *La Conferenza ritiene che la trasformazione della pineta (bosco costiero) in Parco urbano possa determinare un contrasto rispetto alla specifica disciplina del PIT/PPR.*

9. **Contributo n. 77** - propone il recupero e la ristrutturazione con ampliamento dei fabbricati presenti all'interno di un'area di proprietà della Società Punta Ala, adiacente alla via del golf, già utilizzata per lo stoccaggio del gas. L'area è ubicata all'esterno del territorio urbanizzato. Richiesta di poter realizzare, mediante ristrutturazione ed ampliamento, un edificio residenziale con annesso giardino, previa dismissione degli impianti;

**Conclusioni:** *La Conferenza condivide la strategia del recupero dell'edificio legittimo esistente, anche di eventuali ampliamenti, ma rileva che le addizioni volumetriche superiori a quelle previste dall'art. 79 della LR 65/2014 non potranno prevedere destinazioni residenziali e dovranno essere comunque rapportate alla consistenza dell'edificio esistente. Il PS dovrà fornire opportuni criteri al PO per un corretto inserimento paesaggistico. La Conferenza ricorda inoltre quanto espresso dal Settore Tutela della Natura e del Mare in merito alla necessità di sottoporre la previsione a Valutazione di incidenza nell'ambito della VAS del Piano.*

10. **Contributo n. 89** - propone il recupero e la valorizzazione di una vasta area agricola nei dintorni di Tirli per consentire attività ludico-sportive-culturali-ricreative attraverso la sistemazione di sentieri ed aree attrezzate e la realizzazione di diversi interventi tra cui: un albergo, bungalows per artisti, residenza per anziani, aree attrezzate sportive. L'obbiettivo è quello di realizzare un'area attrezzata per il turista con presenza di spazi museali, area parcheggio, punti di ritrovo per agriturismi, rent-a-bike, maneggio a-horse, albergo con residence e teatro all'aperto, auditorium, spazi espositivi all'aperto, spazi per la caccia, pensione per cani, zone di addestramento, centro veterinario, parco attrezzato, sentieristica, parco **faunistico, servizi per mercatini e fiere stagionali, aree sportive, residence sport;**

**Conclusioni:** *La Conferenza rileva che l'area proposta, particolarmente vasta è perlopiù boscata, appare completamente priva di edificazione e caratterizzata da un ambiente estremamente naturale e privo di infrastrutture. La strategia non appare definita, occorre pertanto un approfondimento da fare in sede di adozione. La Conferenza evidenzia fin d'ora che, a parte la riqualificazione di eventuali volumetrie legittime esistenti, sono da escludere interventi di nuova edificazione che determinino la realizzazione di manufatti che comportino una modifica permanente dei suoli. La Conferenza evidenzia*



*inoltre quanto espresso dalla Provincia di Grosseto in merito alle criticità della previsione con gli indirizzi del vigente PTC.*

11. **Contributo n. 90** - propone, all'interno dell'azienda agricola, la realizzazione di un manufatto con finalità museali per l'esposizione della collezione privata di attrezzature e veicoli militari risalenti alla seconda guerra mondiale;

**Conclusioni:** *La Conferenza ritiene la strategia condivisibile a condizione che le volumetrie siano concentrate in prossimità del centro aziendale e che la dimensione sia rapportata alle volumetrie esistenti.*

12. **Contributo n. 94** - riconfermare la previsione dell'intervento di Poggio al Crino prevista dal Regolamento Urbanistico vigente, al limite modificando l'area di intervento;

**Conclusioni:** *La conferenza concorda con l'Amministrazione comunale ritenendo che l'area individuata non ha le caratteristiche per essere ricompresa all'interno del perimetro del TU. Ai sensi dell'art. 4 co. 2 della LR 65/2014 fuori dai perimetri del TU non sono possibili destinazioni residenziali. Non è chiara inoltre la strategia che sembra coincidere con quella di una previsione già valutata negativamente in Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 23 c.3. del PIT/PPR. Per quanto sopra espresso si ritiene la localizzazione proposta non coerente con la specifica disciplina del PIT/PPR.*

13. **Contributo n. 99** - richiede di modificare il perimetro del T.U. in corrispondenza del terreno di proprietà della società ubicato tra la strada di circonvallazione ed il paese vecchio. Richiedono di allineare il perimetro, in modo da poterne poi consentire l'edificazione nel nuovo strumento urbanistico;

**Conclusioni:** *La Conferenza chiarisce che i perimetri del territorio urbanizzato non sono oggetto della presente copianificazione. Tuttavia si evidenzia fin d'ora che l'area proposta non ha le caratteristiche per poter rientrare all'interno delle rimarginature di cui all'art. 4 co. 4 della LR 65/2014. In considerazione dell'elevato valore paesaggistico dell'area, considerato l'intorno territoriale del centro storico di Castiglione della Pescaia (DM 9 aprile 1963), viste le prescrizioni relative al DM, si considera l'apertura di un nuovo fronte edificatorio in quella zona in contrasto con la specifica disciplina del PIT/PPR. La previsione rientra inoltre all'interno del vincolo cimiteriale.*

14. **Contributo n. 101** - previsione, nel terreno di proprietà in località La Santa al confine con i fabbricati residenziali esistenti, di una struttura a servizio delle attività sportive esercitate nel territorio, quali mountain bike, passeggiate, passeggiate a cavallo, tiro con l'arco. Propone la realizzazione di un'area di sosta veicoli (auto), di servizi igienici e di un piccolo manufatto come punto di informazione e ristoro;

**Conclusioni:** *La Conferenza, seppur condividendo la strategia tesa a fornire servizi alle attività sportive esercitate nel territorio, rileva che l'area proposta appare priva di qualsiasi artificializzazione e pertanto ritiene che siano da escludere interventi di nuova edificazione che determinino la realizzazione di manufatti che comportino una modifica permanente dei suoli.*





15. **Contributo n. 104** - L'associazione sportiva Hockey chiede, con riferimento all'impianto sportivo che hanno in concessione, di poter prevedere sia un potenziamento dell'attività sportiva consentita, con allargamento a diverse discipline sportive, sia un ampliamento dell'area dedicata alle attività sportive, in modo da consentire sia l'adeguamento agli standard previsti dalle federazioni sportive, sia la realizzazione di strutture per l'ospitalità degli atleti in concomitanza con meeting sportivi ed attività di campus;

**Conclusioni:** La Conferenza condivide la strategia di potenziamento dell'attività sportiva esistente a condizione che, in considerazione dell'elevato valore paesaggistico dell'area oggetto d'intervento, caratterizzata da una perfetta integrazione degli impianti sportivi esistenti nel contesto paesaggistico, sia esclusa dall'ampliamento l'area di filtro posta sulla viabilità esistente per una profondità di almeno 50 mt.

16. **Contributo n. 105** - chiede che nel nuovo P.S. sia riconosciuto il centro Ippico come attività sportiva ippica a tutti gli effetti, da esercitare nel rispetto delle norme di settore. Chiede altresì che sia inserita la previsione di un limitato numero di strutture decostruibili in legno atte ad ospitare gli utenti del centro ippico e favorire le iniziative escursionistiche nel territorio;

**Conclusioni:** *La Conferenza evidenzia che la previsione dovrà essere coerente con la prescrizione di cui al vincolo lett. c) "fiumi, torrenti e corsi d'acqua" dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 per il quale : 8.3 Prescrizioni "g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di: edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali; depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere; discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06)." Le eventuali attrezzature di servizio previste per il potenziamento del centro ippico dovranno essere pertanto realizzate con strutture in legno e facilmente removibili.*

17. **Contributo n. 106** - richiede che nel nuovo P.S. sia prevista la possibilità di realizzazione di una struttura ricettiva, ubicata al margine dell'abitato di Tirli, con le caratteristiche del glamping o dell'agricampeggio, in grado di dare servizi ed ospitalità ai turisti, con particolare riferimento ai cicloturisti, assidui frequentatori della zona;

**Conclusioni:** *La Conferenza, visto quanto espresso nel parere del Settore Paesaggio e nel contributo della Provincia di Grosseto, non ritiene la strategia proposta coerente con le caratteristiche paesaggistiche e geomorfologiche dell'area, caratterizzata dalla presenza di superfici boscate in aree ad elevata pendenza. L'area sembra priva di artificializzazioni o volumetrie esistenti da poter recuperare. L'inserimento di tale previsione potrebbe inoltre comportare modifiche importanti di rimodellazione del versante per la creazione di piazzole, servizi, e viabilità di accesso.*

18. **Contributo n. 107** - propone la realizzazione di una struttura ricettiva turistico-alberghiera nell'area già destinata ad RSA dall'amministrazione comunale e nella quale insiste il rudere di un fabbricato mai ultimato e che doveva ospitare la RSA comunale. Per consentire la previsione nella sua



interezza, si rende necessaria una lieve modifica al perimetro del T.U. in corrispondenza dell'edificio, in modo da poter collocare i nuovi fabbricati all'interno dello sbancamento già eseguito per l'opera mai ultimata;

**Conclusioni:** *La Conferenza chiarisce che i perimetri del territorio urbanizzato non sono oggetto della presente copianificazione. Tuttavia si evidenzia fin d'ora che l'area proposta non ha le caratteristiche per poter rientrare all'interno delle rimarginature di cui all'art. 4 co. 4 della LR 65/2014. In considerazione dell'elevato valore paesaggistico dell'area, intorno territoriale del centro storico di Castiglione della Pescaia (DM 9 aprile 1963) viste le prescrizioni relative al DM, si considera l'apertura di un nuovo fronte edificatorio in quel contesto in contrasto con la specifica disciplina del PIT/PPR. Gli unici interventi possibili sono quelli relativi al recupero delle volumetrie legittime esistenti.*

19. **Contributo n. 113** - consentire la trasformazione in area destinata a servizi legati all'attività di alaggio, varo e ormeggio imbarcazioni il terreno (parte in proprietà e parte tramite concessione demaniale) lungo l'allacciante destro del fiume Bruna;

**Conclusioni:** *La Conferenza evidenzia che la previsione dovrà essere coerente con la prescrizione di cui al vincolo lett. c) "fiumi, torrenti e corsi d'acqua" dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 per il quale : 8.3 Prescrizioni "g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di: - edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali; - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere; - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06)." La Conferenza ricorda inoltre la necessità di sottoporre la previsione a Valutazione di incidenza nell'ambito della VAS del Piano in quanto "...localizzato in prossimità alla ZPS-ZSC IT51A0011 "Padule di Diaccia Botrona". Nel medesimo parere del Settore Tutela della Natura e del Mare si segnala la criticità esterna al sito di cui alla D.G.R.T. n°644/2004 "Il sito è contiguo ad aree interessate da turismo di massa estivo e confina con un importante asse stradale" e le misure di conservazione sito specifiche di cui alla D.G.R.T. n°1223/2015: MO\_G\_03 "Monitoraggio dei carichi turistici e valutazione della pressione antropica" e IA\_H\_02 "Controllo e verifica dell'attuazione e del rispetto delle norme di cui alla L.R. 37/2000 e alle Linee Guida per la progettazione, esecuzione e adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" anche nelle aree limitrofe al Sito".*

20. **Contributo n. 116** - variante ad un piano attuativo vigente (andato in conferenza paesaggistica di cui all'art. 23 della Disciplina del PIT/PPR nel 2018 e convenzionato nel 2019) per la realizzazione di un campo da golf a 18 buche, per la realizzazione di nuovi fabbricati in ampliamento della struttura ricettiva esistente;

**Conclusioni:** *La Conferenza evidenzia che la previsione presenta delle criticità in riferimento alla specifica disciplina paesaggistica del PIT/PPR indicata nel parere del Settore paesaggio, con particolare riferimento al vincolo ex Galasso lett. c) "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua". La Conferenza ritiene inoltre eccessive le nuove volumetrie a destinazione RTA e ritiene comunque necessario che le medesime siano concentrate in prossimità dell'edificato esistente. La conferenza evidenzia inoltre le criticità espresse nel parere della Provincia di Grosseto.*



21. **Contributo n. 117** - modificare il perimetro del territorio urbanizzato andando a ricomprendere sia l'area oggetto di piano attuativo approvato e mai convenzionato, sia l'area limitrofa all'interno della quale si trova una delle due ville esistenti. All'interno del perimetro così individuato la proprietà propone la realizzazione di area di sosta a servizio della spiaggia urbana nell'area già utilizzata negli ultimi anni, il mantenimento degli impianti sportivi ed il loro passaggio al patrimonio comunale, la previsione di un parco urbano e la realizzazione di un complesso edilizio nei pressi della villa esistente, riservandosi di fornire ulteriore elaborazione della proposta nel processo di formazione del piano.

**Conclusioni:** *La Conferenza concorda con quanto espresso dall'Amministrazione in merito all'esclusione dal TU dell'area. Preso atto della necessità di risistemare l'attuale area sportiva ed il parcheggio presente stagionale a servizio della spiaggia urbana, in considerazione dell'elevato valore paesaggistico dell'area si ritiene che la realizzazione di ulteriori episodi edificatori lungo la statale 322, addirittura all'interno del parco di Villa Malenchini, e lungo la viabilità di circonvallazione, rappresenti una criticità rispetto alla specifica disciplina del PIT/PPR indicata nel parere del settore paesaggio.*

### 3. INTEGRAZIONE DELLA STRATEGIA

Il percorso partecipativo fin'ora intrapreso dall'amministrazione ha prodotto numerosi contributi, perlopiù di natura progettuale piuttosto che d'indirizzo strategico. E' stata necessaria pertanto una sintesi strategica che potesse essere d'indirizzo al redigendo Piano Strutturale. Con l'occasione della convocazione della Conferenza di Copianificazione, una sintesi strategica, a partire dai contributi pervenuti, era stata già effettuata. Questa sintesi, oggi, alla luce di quanto espresso in sede di Conferenza di Copianificazione, si ritiene possa essere confermata in quanto, oltre ad integrare la relazione di avvio del procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale Comunale, evidenzia alcune strategie che il Piano Strutturale potrà implementare e che potranno consentire, attraverso il Piano Operativo, di operare alcune trasformazioni nel territorio aperto, in coerenza con i pareri espressi in sede di copianificazione

Nel dettaglio, le strategie sono:

#### RAZIONALIZZAZIONE DELLO SVILUPPO DELL'AREA PORTUALE.

La previsione ha ad oggetto la disciplina dell'utilizzo e dello sviluppo dell'area portuale di Castiglione della Pescaia. Il porto di Castiglione risulta ad oggi ancora privo di Piano Regolatore Portuale. Il Masterplan "La rete dei Porti Toscani" approvato dalla Regione Toscana all'interno del PIT, lo individua quale ormeggio che ha la possibilità di diventare Porto Turistico. L'aggiornamento del Quadro conoscitivo del Masterplan "La rete dei porti toscani" approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 9 del 12 Febbraio 2020 ha evidenziato, oltre alla assenza del Piano Regolatore Portuale che disciplini le attività all'interno dell'ambito portuale, una significativa carenza degli standard nautici e la parziale carenza degli standard ambientali e dei servizi per attrezzature di base a terra.

La previsione che si ritiene opportuno inserire nel redigendo Piano Strutturale, sono le indicazioni che il



piano dovrà fornire al piano operativo per la redazione del Piano Regolatore Portuale per il porto di Castiglione. Il PRP, a partire dall'area già perimetrata nel vigente Piano Strutturale Comunale quale "Subutoe della nautica" all'interno dell'UTOE di Castiglione, dovrà consentire l'adeguamento agli standard regionali, a partire dalla fotografia dell'attuale situazione, che comprende sia l'area portuale a valle del Ponte Giorgini, sia tutta la zona a monte, attualmente interessata dagli ormeggi stagionali lungo il fiume Bruna e nella parte terminale del canale allacciante di destra.

La previsione risulta in linea con la vocazione turistica del territorio (art. 5 punto 1) e, trasversalmente, con gli obiettivi strategici da 1 a 4 di cui al precedente punto 6, in quanto consentirà di riqualificare un'area strategica al centro di Castiglione, di migliorare la qualità dell'offerta della nautica da diporto, ma anche il sistema della mobilità e le strutture per il tempo libero, attese le diverse funzioni che ospita il porto di Castiglione, che vanno dalla pesca, a pesca turismo, al diportismo nautico, alla vela, alle motonavi per trasporto passeggeri verso le isole dell'Arcipelago, etc.

Le finalità che ci si propone sono (i) dotare l'area degli standard richiesti; (ii) adeguare e realizzare le infrastrutture di servizio necessarie allo svolgimento delle attività nautiche da diporto, della pesca e delle crociere; (iii) raccordare l'area con i contigui quartieri urbani de Le Paduline e del Ponte Giorgini, recuperando le zone degradate; (iv) favorire la navigabilità e prevenire i fenomeni di insabbiamento correlati alla natura di porto canale.

#### SOSTEGNO DELLA MOBILITA' LEGGERA E PEDONALE

L'azione è finalizzata a addivenire allestimento di aree di sosta nel territorio aperto limitrofo agli abitati di Castiglione e Punta Ala, nonché alle spiagge delle Marze, Roccamare, Rocchette , in modo da favorire il decongestionamento delle aree urbane. Le aree di sosta avranno la funzione di "parcheggio scambiatore", dal quale sarà cioè possibile ripartire sia con mezzi pubblici (navette, autobus) che con mezzi privati quali biciclette, e-bike, monopattini, etc. per raggiungere i luoghi di destinazione.

La previsione è in linea con la vocazione turistica del territorio (art. 5. punto 1) e con l'obiettivo strategico relativo alla "Razionalizzazione del sistema dei servizi e della mobilità" (art. 6. punto 4). Le aree di sosta dovranno essere dimensionate sulla base della effettiva ricettività dei centri urbani e delle spiagge servite, ed essere ubicate lungo le arterie principali della viabilità. Il piano strutturale, all'esito delle valutazioni di carattere ambientale, paesaggistico ed idrogeologico, fornirà gli indirizzi al Piano Operativo per il corretto posizionamento e dimensionamento delle aree di sosta.

#### SVILUPPO DELL'ATTRATTIVA TURISTICA DELLE FRAZIONI

La previsione è finalizzata a sostenere lo sviluppo, a fini culturali/ricreativi/ricettivi dell'abitato di Tirli e delle altre frazioni. Il borgo di Tirli costituisce un importante fulcro nel territorio comunale di Castiglione della Pescaia. Per la sua posizione collinare, la presenza di castagneti e boschi rigogliosi, le tradizioni conservate dall'ASBUC di Tirli, la tradizione gastronomica, può diventare un polo ricettivo alternativo al mare, per l'interesse, appunto, legato sia alle tradizioni locali sia alla presenza di sentieri e percorsi ciclabili molto frequentati (sia su strada che mountain bike), sia infine per il significativo numero di esercizi di ristorazione presenti (oltre 15).

La previsione è in linea con la vocazione turistica del territorio (art. 5. punto 1) e con l'obiettivo



strategico relativo allo "Sviluppo sostenibile del sistema dell'accoglienza" (art. 6. punto 2).

Il piano strutturale potrà quindi prevedere la trasformazione di alcune aree limitrofe all'abitato di Tirli per la realizzazione di strutture ricettive quali bungalows, agricampeggio, glamping, piccoli alberghi, in grado di ospitare il turismo legato alle attività sportive ricreative (trekking, bicicletta, ecc) e culturali (tradizioni locali, uso civico, ecc.). Potrà altresì prevedere la possibilità di allestimento di un parco culturale/museo all'aperto per la conservazione delle tradizioni locali, legate all'economia agricola debole dei luoghi boscati.

Il piano strutturale fornirà indicazioni al piano operativo per il corretto dimensionamento e posizionamento delle previsioni di trasformazione, in modo da privilegiare le aree potenzialmente già servite dalle opere di urbanizzazione primaria e contenere il più possibile le nuove urbanizzazioni.

### SVILUPPO DEL SISTEMA DELL'ACCOGLIENZA

Il progetto prevede la trasformazione in strutture turistico-ricettive di aree limitrofe all'abitato di Castiglione della Pescaia e l'ampliamento di strutture ricettive già esistenti. In linea con quanto già evidenziato nella relazione di avvio per la formazione del nuovo piano, negli ultimi anni sta emergendo l'esigenza di una ricettività turistica di qualità. Accanto alle previsioni di trasformazione a questo scopo di immobili presenti all'interno dei centri abitati, si ritengono ammissibili limitati interventi di trasformazione all'esterno del territorio urbanizzato in aree già parzialmente trasformate o destinate ad attività ritenute non più compatibili. Potranno pertanto essere previsti piccoli resorts o locali all'aperto da destinare al tempo libero. Sarà altresì possibile, previa valutazione della effettiva sostenibilità, l'ampliamento di strutture ricettive di qualità esistenti ed operanti nel territorio.

La previsione è in linea con la vocazione turistica del territorio (art. 5. punto 1) e con l'obiettivo strategico relativo allo "Sviluppo sostenibile del sistema dell'accoglienza" (art. 6. punto 2). Il piano strutturale, all'esito delle valutazioni di carattere ambientale, paesaggistico, idrogeologico, fornirà al piano operativo le indicazioni per il corretto posizionamento e dimensionamento della strutture di questo tipo, privilegiano le aree interne ad est dell'abitato di Castiglione.

### SVILUPPO DELLA INFRASTRUTTURE SPORTIVE

Il progetto prevede l'ampliamento degli impianti sportivi presenti sul territorio comunale ed ubicati all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato. La previsione potrà altresì contenere la possibilità di individuazione di nuove aree, in punti strategici del territorio, ad oggi carenti di tali impianti, ma nei quali si svolgano, per vocazione naturale, attività ludico sportive quali passeggiate a cavallo, escursioni in e-bike e mountain bike, camminate, ecc. La previsione è in linea con la vocazione turistica del territorio (art. 5. punto 1) e con l'obiettivo strategico relativo alla "Implementazione delle strutture per l'intrattenimento ed il tempo libero" (art. 6. punto 3).

Il piano strutturale potrà prevedere l'ampliamento degli impianti sportivi esistenti (sia pubblici sia privati) nelle aree limitrofe nella disponibilità del soggetto proprietario.

Questo consentirà di adeguare gli impianti sportivi esistenti, che già si riferiscono alle più svariate discipline, agli standards di qualità che il turismo del settore richiede. Il microclima presente nel territorio comunale, consente infatti di poter svolgere attività sportiva, anche all'aperto, per lunghi



periodi durante l'anno. Questo è in grado di richiamare atleti da tutte le parti del mondo. Occorre però adeguare gli impianti alle esigenze degli atleti e consentirne l'ospitalità anche nei mesi invernali. Altresì, può essere necessario implementare piccole strutture sportive anche in aree ad oggi sprovviste ed ubicate, ad esempio, nei punti di incrocio dei sentieri e delle ciclovie con la viabilità principale presente sul territorio.

Il piano strutturale, all'esito delle verifiche di sostenibilità di interventi in questo senso, fornirà indicazioni al piano operativo per il corretto dimensionamento degli ampliamenti da prevedere e la eventuale individuazione di nuove aree a ciò vocate.