



PROVINCIA di GROSSETO

Area Territorio e Ambiente
Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

Strumenti e atti n. 59/2019

Oggetto: Comune di Castiglione della Pescaia (GR): Nuovo Piano Strutturale Comunale. Considerazioni

Al Presidente della Provincia di Grosseto
per la Conferenza di Copianificazione
Giunta Regionale
Assessore alle Infrastrutture, alla Mobilità e
al Governo del Territorio
(Stefano Baccelli)

In riferimento alla nota della Regione Toscana prot. n.0169064 del 15/04/2021, con la quale è stata convocata la conferenza di copianificazione in oggetto per il giorno 4 maggio 2021, si fa presente quanto segue.

Previsioni oggetto di Conferenza

In linea generale è da tenere presente che il Piano Strutturale non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo (art.91, c.7 della L.R.T. n.65/2014). Infatti le ipotesi di trasformazione proposte alla conferenza di copianificazione, nella maggior parte dei casi, non sono state definite nel dettaglio con indicazione, ad esempio, del dimensionamento, della precisa destinazione d'uso e delle aree effettivamente interessate dalle previsioni e relativi interventi. Sono quindi da intendersi come rappresentazione di strategie volte a definire gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale, secondo quanto indicato dall'art.91, c.4 della suddetta legge regionale.

Pertanto, le considerazioni di seguito svolte sono formulate al fine di evidenziare, per quanto possibile, i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento vigente (P.T.C. 2010) da tenere a riferimento per la definizione delle trasformazioni territoriali. Sono quindi considerazioni da riportare alla presente fase di rappresentazione di un'ipotesi di quadro pianificatorio strategico di massima, che comunque si ritiene possano essere propedeutiche (o di riferimento) per la successiva definizione di dettaglio delle trasformazioni territoriali propria del piano operativo comunale. A seguito di previsioni definite in modo preciso e compiuto, nelle successive fasi di formazione degli atti di governo comunali, potranno esser interessati anche altri contenuti del P.T.C. 2010.

Inoltre, si fa presente che dalla documentazione inviata, non è chiaro quali ipotesi di trasformazione sono effettivamente pertinenti e da verificare in conferenza di copianificazione. Quindi si precisa che le considerazioni svolte sono riferite esclusivamente a quelle per le quali è stato indicato "si" nel documento denominato "sintesi contributi esterni", nella colonna denominata "Conferenza paritetica interist.le", presumendo che la dicitura esatta della colonna sia "Conferenza di copianificazione".

Ipotesi di trasformazione da contributo n.15

Sintesi intervento da Scheda comunale

Creazione di un museo all'aperto nei boschi di Tirli, sfruttando usi e tradizioni dell'amministrazione degli Usi Civici di Tirli

Considerazioni

La Scheda contiene una sezione denominata "Conformità normativa", nella quale viene riportato: "La previsione risulta conforme alla normativa. Sarebbe necessario individuare un perimetro nelle tavole dell'avvio."



PROVINCIA di GROSSETO

Area Territorio e Ambiente
Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

Si fa presente che la proposta risulta generica e non fornisce indicazioni circa l'ipotesi di trasformazione e se la stessa è da riferire a tutte le aree rappresentate in cartografia. Pertanto, visti i contenuti della proposta, al momento non si ritiene possibile fornire specifici contributi di dettaglio.

In ogni caso, si ricorda la necessità di eseguire le verifiche di coerenza con il PTC. A tal proposito si ricorda che per la tutela e la valorizzazione delle aree boscate occorre riferirsi al combinato disposto art. 16, c. 5 delle norme e scheda 7A del PTC.

Ipotesi di trasformazione da contributo n.30

Sintesi intervento da Scheda comunale

Previsione di aree di sosta e/o parcheggio all'esterno dei centri abitati servite da navette per il collegamento al paese ed alla spiaggia.

Considerazioni

La Scheda contiene una sezione denominata "Conformità normativa", nella quale viene riportato: *"La previsione è conforme alla normativa. Andrebbero individuate aree idonee all'esterno del perimetro del centro abitato. (Richiesto contributo alla regione).*

Si propone:

Castiglione:

Area ai piedi della panoramica, già utilizzata negli ultimi anni;

Area proprietà Pineta di Selene, già utilizzata da diversi anni;

Area a est di via Cassiopea, dove è presente l'area di sosta camper che andremo a perimetrale.

Punta Ala:

Aree all'interno del T.U. limitrofe a via della dogana;

Area a monte dei Boboli, già destinata a parcheggio e che andremo a individuare;

Aree lungo la strada provinciale di fatto già utilizzate come aree di sosta estiva"

Per quanto rilevabile dalla rappresentazione cartografica alcune aree interessano ambiti boscati e Ambiti a Ridotto Potenziale Antropico (A.R.P.A.). Pertanto si fa presente che sono 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., prevedendo modalità realizzative adeguate ai contesti interessati.

Ipotesi di trasformazione da contributi n.40 e n.73

Sintesi intervento da Scheda comunale

Intervento di ristrutturazione urbanistica con ampliamento dell'esistente (discoteca Capannina) per la creazione di un piccolo resort con piscine.

Considerazioni

La Scheda contiene una sezione denominata "Conformità normativa", nella quale viene riportato: *"La previsione non è incompatibile con gli articoli 4 e 25 della l.r.t. 65/2014. Deve trattarsi di un intervento che non ha alternative sostenibili all'interno del territorio urbanizzato (art. 25 comma 5 l.r.t. 65/14)"*

Non è chiaro il riferimento all'art.4 della L.R.T. n.65/2014. Nel caso in cui la previsione fosse ipotizzata come ampliamento del territorio urbanizzato, non sarebbe pertinente con la conferenza di copianificazione, di cui all'art.25, c.1 della L.R.T. n.65/2014. In ogni caso si fa presente che il P.T.C., per quanto riguarda lo sviluppo insediativo prevede di concentrare la crescita in aderenza ai tessuti esistenti, evitare ogni forma di crescita non concentrata, compatta e conchiusa e contenere comunque il consumo di suolo (art.26, c.11 delle Norme). Prevede inoltre di definire criteri utili a rendere ogni intervento omogeneo rispetto al contesto interessato (art.27, c.7 delle Norme).



PROVINCIA di GROSSETO

Area Territorio e Ambiente
Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

Altresì, considerato che l'ambito esistente da ampliare è circondato dal territorio rurale, si ritiene opportuno siano da tenere presenti anche i seguenti contenuti del P.T.C. 2010:

- al fine di ottimizzare la contestualizzazione degli interventi: ubicare gli interventi configurando i manufatti in modo da conseguire aggregazioni significative con i fabbricati esistenti, secondo modelli a corte; adottare tipi edilizi e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni insediative del contesto interessato (art.23, c.9 delle Norme).
- considerato che per la previsione viene menzionato un "piccolo resort", si fa presente che la Scheda 10F "indirizzi per lo sviluppo turistico" del P.T.C., prevede che nel territorio rurale sia da evitare la realizzazione di strutture extralberghiere con caratteristiche di civile abitazione privilegiando le strutture di tipo alberghiero;
- per quanto riguarda le piscine, si evidenzia che il P.T.C., all'art.23, c.9 delle Norme, per la loro realizzazione prevede di tenere conto dei seguenti criteri:
 - ubicazione nelle pertinenze dei fabbricati;
 - definizione di accorgimenti (collocazione di siepi e alberature, scelta di aree non percepibili alla visuale) efficaci per contenere l'impatto paesaggistico;
 - prevedere forme e materiali adeguati al contesto paesistico-ambientale, evitando elementi standardizzati;
 - dimostrazione di fattiva realizzazione in riferimento alla compatibilità con il sistema ambientale (bilancio idrico, cuneo salino etc.).

Ipotesi di trasformazione da contributo n.48

Sintesi intervento da Scheda comunale

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. L'area è ubicata a monte di via delle ginestre all'esterno del territorio urbanizzato.

Considerazioni

La Scheda contiene una sezione denominata "Conformità normativa", nella quale viene riportato: *"La previsione non è incompatibile con gli articoli 4 e 25 della l.r.t. 65/2014."*

L'area, come indicato nella scheda, è ubicata al margine dell'abitato di Castiglione della Pescaia.

Non è chiaro il riferimento all'art.4 della L.R.T. n.65/2014. Nel caso in cui la previsione fosse ipotizzata come ampliamento del territorio urbanizzato, non sarebbe pertinente con la conferenza di copianificazione, di cui all'art.25, c.1 della L.R.T. n.65/2014. In ogni caso si fa presente che il P.T.C., per quanto riguarda lo sviluppo insediativo prevede di concentrare la crescita in aderenza ai tessuti esistenti, evitare ogni forma di crescita non concentrata, compatta e conchiusa e contenere comunque il consumo di suolo (art.26, c.11 delle Norme). Prevede inoltre di definire criteri utili a rendere ogni intervento omogeneo rispetto al contesto interessato (art.27, c.7 delle Norme).

Ipotesi di trasformazione da contributo n.64

Sintesi intervento da Scheda comunale

Propone l'individuazione di un'area per la realizzazione di una piscina comunale e di una sala congressi.

Considerazioni

La Scheda contiene una sezione denominata "Conformità normativa", nella quale viene riportato: *"Si ritiene la proposta coerente con la normativa e con le disposizioni della legge regionale. Da valutare se prevedere un'area ineditificata (ad esempio a casa Mora) o se prevederlo all'interno del territorio urbanizzato, attraverso*



PROVINCIA di GROSSETO

Area Territorio e Ambiente

Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

il recupero di edifici esistenti (quali ad esempio le scuole o lo stadio Valdrighi o l'edificio ex Paoletti). Qualora si ritenesse opportuno individuarla all'esterno del T.U., si propone di individuare area a Casa Mora, attraverso l'ampliamento delle aree già utilizzate quali impianti sportivi, andando ad interessare tutte le aree comunali e parte di quelle cedute alla Azienda USL."

Pertanto sembrerebbe che il Comune non abbia ancora deciso l'ambito dove ubicare la previsione. In linea generale, se sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti (elemento da valutare in conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art.25 della L.R.T. n.65/2014) la localizzazione delle strutture previste all'interno di insediamenti esistenti, risulterebbe maggiormente in linea con i contenuti del P.T.C. che all'art.26, c.1 delle Norme prevede di " (...) evitare ogni possibile spreco di suolo o ridondanza di funzioni mediante un coordinamento delle azioni di trasformazione, da attuarsi con la responsabile collaborazione di tutti i livelli e settori di governo del territorio."

In ogni caso si fa presente che il P.T.C., per quanto riguarda lo sviluppo insediativo prevede di concentrare la crescita in aderenza ai tessuti esistenti, evitare ogni forma di crescita non concentrata, compatta e conchiusa e contenere comunque il consumo di suolo (art.26, c.11 delle Norme). Prevede inoltre di definire criteri utili a rendere ogni intervento omogeneo rispetto al contesto interessato (art.27, c.7 delle Norme).

Ipotesi di trasformazione da contributo n.67

Sintesi intervento da Scheda comunale

Chiede di poter ampliare alle particelle, attualmente agricole, di proprietà della società Internos S.r.l. e censite al foglio 80, particelle 981, 982, 979, 458 e 455, la destinazione a struttura sportiva, in ampliamento dell'esistente, al fine di costruirvi ulteriori campi da tennis, padel e beach tennis, oltre che strutture da adibire a servizi (spogliatoio, palestra, ecc.)

Considerazioni

La Scheda contiene una sezione denominata "Conformità normativa", nella quale viene riportato: "*Si ritiene la proposta coerente con la normativa e con gli indirizzi contenuti nel documento di avvio. Per accoglierla si renderebbe necessario ampliare la destinazione per attività sportiva alle particelle elencate, di proprietà della società Internos.*"

La previsione ricade nel territorio rurale ed attiene alla realizzazione di strutture sportive e relative strutture di servizio. Inoltre nella sezione "Proposta" contenuta nella Scheda, oltre alle strutture sportive è prevista anche l'opportunità di ampliare i servizi (cucina e magazzino) del ristorante esistente.

L'area interessata ricade all'interno dei Territori ad Elevata Tensione Insediativa (T.E.T.I.), come individuati dal

P.T.C..

Si fa presente che per le strutture per il tempo libero (piscine, campi da tennis etc.), il P.T.C. all'art.23, c.7 e c.8 delle Norme, prevede indirizzi per la loro realizzazione, come di seguito riportato:

- (art.23, c.7) Per la disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo comma 11 si forniscono i seguenti indirizzi:
 - consentire contenute strutture per il tempo libero (piscine, campi da tennis etc.), finalizzando tale realizzazione alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio e al mantenimento del valore dei paesaggi oppure alla riqualificazione di quelli eventualmente degradati (art. 25 del P.I.T.);
- (art.23, c.8) Per la disciplina degli interventi da parte di imprenditori agricoli titolari di azienda agricola con superficie minima fondiaria inferiore agli indici indicati al successivo comma 11 o di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, si forniscono i seguenti indirizzi:
 - consentire solo al di fuori dei T.E.T.I:



PROVINCIA di GROSSETO

Area Territorio e Ambiente

Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

- *contenute strutture per il tempo libero (piscine, campi da tennis etc.), finalizzando tale realizzazione alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio e al mantenimento del valore dei paesaggi oppure alla riqualificazione di quelli eventualmente degradati (art. 25 del P.I.T.);*

Pertanto, tenuto conto che la previsione ricade all'interno dei T.E.T.I., la realizzazione delle strutture per il tempo libero previste (campi da tennis, etc.), secondo i suddetti indirizzi del P.T.C. è prevedibile solo per la casistica di cui all'art.23, c.7 delle Norme. Inoltre, per la loro realizzazione, il P.T.C., all'art.23, c.9 delle Norme, prevede di tenere conto dei seguenti criteri:

- ubicazione nelle pertinenze dei fabbricati;
- definizione di accorgimenti (collocazione di siepi e alberature, scelta di aree non percepibili alla visuale efficaci per contenere l'impatto paesaggistico;
- prevedere forme e materiali adeguati al contesto paesistico-ambientale;

Ipotesi di trasformazione da contributo n.74

Sintesi intervento da Scheda comunale

Chiede di poter inserire la previsione di una sorta di piccolo parco nella pineta compresa tra il mare e via della Dogana a Punta Ala nell'ultimo tratto prima di arrivare a Punta Hidalgo. Si tratterebbe cioè di prevedere dei percorsi pedonali al mare, un punto ristoro, aree per giochi bambini e relax, collegato ad un'area a parcheggio retrostante

Considerazioni

La Scheda contiene una sezione denominata "Conformità normativa", nella quale viene riportato: "*Si ritiene la proposta coerente con le indicazioni della relazione di avvio e con la normativa regionale vigente. Ovviamente, stante l'importanza e la fragilità della costa e della pineta, dovrà trattarsi di interventi che assicurino in primis il mantenimento e la salvaguardia della pineta e quindi consentano lo svolgimento di attività ludico-sportive, nel rispetto del patrimonio vegetazionale esistente.*"

Inoltre nella sezione "Proposta" viene prevista la valorizzazione di un piccolo tratto di pineta litoranea a Punta Ala, attraverso: organizzazione della sentieristica; allestimento percorsi attività sportiva, adeguamento percorsi per diversamente abili; organizzazione punto di accesso a mare; allestimento spazio somministrazione alimenti temporaneo.

Come indicato nella suddetta "Conformità normativa" gli interventi sono da prevedere nel rispetto della pineta, prevedendo strutture che si integrino correttamente nel contesto interessato. A tal proposito si ricorda che per la tutela e la valorizzazione delle aree boscate occorre riferirsi al combinato disposto art. 16, c. 5 delle norme e scheda 7A del PTC. (evitare nuova edificazione e qualsiasi attività che possa pregiudicare la struttura forestale nel suo complesso). In ogni caso nelle aree litoranee il P.T.C. incentiva interventi tesi a salvaguardare gli assetti ambientali esistenti in ottimo/buono stato di conservazione od a recuperare la leggibilità di quelli degradati.

Ipotesi di trasformazione da contributo n.89

Sintesi intervento da Scheda comunale

Richiede il recupero e la valorizzazione di una vasta area agricola nei dintorni di Tirli di proprietà Tirli S.r.l per consentire tutta una serie di attività ludico-sportive-culturali-ricreative attraverso la sistemazione di sentieri ed aree attrezzate e la realizzazione di diversi interventi: un albergo, bungalows per artisti, residenza per anziani, aree attrezzate sportive,...



PROVINCIA di GROSSETO

Area Territorio e Ambiente
Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

Considerazioni

Nella sezione "Conformità normativa" della Scheda viene riportato: *"Si ritiene la proposta in linea di massima compatibile con il sistema delle norme. Da valutare bene se ammettere tutti gli interventi o solo alcuni, in base alla sostenibilità ed alle effettive esigenze."*

Si evidenzia la genericità della previsione e l'incertezza sul tipo di intervento da verificare.

In ogni caso, considerato che la previsione interessa un'area boscata ad elevati contenuti di naturalità (in parte compresa nell' A.R.P.A. GV31 "Poggi di Punta Ala") si evidenzia la presenza di criticità significative rispetto al combinato disposto art. 16, c. 5 delle Norme e scheda 7A del PTC. *(evitare nuova edificazione; realizzazione di nuove infrastrutture, salvo l'impossibilità di utilizzare, ammodernare o potenziare infrastrutture esistenti; qualsiasi attività che possa pregiudicare la struttura forestale nel suo complesso).*

Per quanto sopra, in considerazione degli elementi attualmente portati a nostra conoscenza, si ritiene che la previsione non sia coerente con gli indirizzi del vigente P.T.C..

Ipotesi di trasformazione da contributo n.101

Sintesi intervento da Scheda comunale

Richiesta di 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, ecc.

Considerazioni

La Scheda contiene una sezione denominata "Conformità normativa", nella quale viene riportato: *"La previsione risulta compatibile con il sistema normativo. Potrebbe essere individuata un'area al margine della viabilità vicinale esistente per creare una sorta di area di sosta e di servizio per coloro che intendano esercitare attività ludico-sportive nei boschi limitrofi."*

Si fa presente quanto segue.

L'area interessata ricade all'interno dei territori ad Elevata Tensione Insediativa (T.E.T.I.), come individuati dal P.T.C.. La previsione sembrerebbe qualificabile come attività integrativa a quella agricola da realizzare mediante interventi di nuova edificazione (ex-novo). Pertanto, sono da prendere in considerazione gli indirizzi di cui all'art.23, c.7 e c.8 delle Norme del P.T.C., di seguito riportati.

- *(art.23, c.7) Per la disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo comma 11 si forniscono i seguenti indirizzi:*
 - *consentire, solo al di fuori dei T.E.T.I, la realizzazione ex novo di interventi per attività integrative a quella agricola compresa la realizzazione ex novo di alberghi di campagna in corrispondenza di nuclei poderali esistenti, condizionandola a: (...); vincolo di indivisibilità dall'azienda agricola; impegno al mantenimento di una congrua estensione di territorio agricolo; tipologia edilizia e insediativa a carattere compatto e aggregato, con configurazioni tipiche del contesto rurale e forte connotazione funzionale e paesaggistica degli spazi aperti;*
- *(art.23, c.8) Per la disciplina degli interventi da parte di imprenditori agricoli titolari di azienda agricola con superficie minima fondiaria inferiore agli indici indicati al successivo comma 11 o di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, si forniscono i seguenti indirizzi:*
 - *non consentire nuova edificazione per attività integrative a quella agricola;*

Inoltre si rileva che la previsione pare interessare un'area boscata in cui si applica il combinato disposto art. 16, c. 5 delle Norme e scheda 7A del PTC *(evitare nuova edificazione; realizzazione di nuove infrastrutture, salvo*



PROVINCIA di GROSSETO

Area Territorio e Ambiente
Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

l'impossibilità di utilizzare, ammodernare o potenziare infrastrutture esistenti; qualsiasi attività che possa pregiudicare la struttura forestale nel suo complesso).

Pertanto la realizzazione ex-novo di una struttura di servizio per attività integrativa a quella agricola non risulterebbe coerente con gli indirizzi del P.T.C. in quanto:

- per la casistica di cui all'art.23, c.7, prevedibile solo al di fuori dei T.E.T.I.
- per la casistica di cui all'art.23, c.8 non prevedibile.
- per evidenti criticità correlate alla tutela delle aree boscate (art.16 e Scheda 7A)

Ipotesi di trasformazione da contributo n.116

Sintesi intervento da Scheda comunale

Istanza di variante al piano attuativo per la realizzazione di un campo da golf a 18 buche per la realizzazione di nuovi fabbricati in ampliamento della struttura ricettiva esistente. Il progetto presentato prevede la realizzazione di numero 9 fabbricati con destinazione R.T.A. composti da appartamenti di lusso con 3 e 4 camere per una superficie utile complessiva di circa 2000 mq. I fabbricati sono previsti all'interno del perimetro del campo da golf.

Considerazioni

La Scheda contiene una sezione denominata "Conformità normativa", nella quale viene riportato: *"La richiesta risulta compatibile con il sistema normativo. Dovrebbe essere individuata l'area all'interno della quale poter posizionare questi nuovi fabbricati."*

Per quanto rilevabile, l'area interessata ricade in gran parte all'interno dei territori ad Elevata Tensione Insediativa (T.E.T.I.), come individuati dal P.T.C..

Si fa presente che la previsione sembrerebbe interessare un'area localizzata in pieno territorio rurale e parrebbe qualificabile come attività integrativa a quella agricola da realizzare mediante interventi di nuova edificazione (ex-novo). Pertanto, sono da prendere in considerazione gli indirizzi di cui all'art.23, c.7 e c.8 delle Norme del P.T.C., di seguito riportati.

- **(art.23, c.7)** *Per la disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo comma 11 si forniscono i seguenti indirizzi:*
 - *consentire, solo al di fuori dei T.E.T.I., la realizzazione ex novo di interventi per attività integrative a quella agricola compresa la realizzazione ex novo di alberghi di campagna in corrispondenza di nuclei poderali esistenti, condizionandola a: (...); vincolo di indivisibilità dall'azienda agricola; impegno al mantenimento di una congrua estensione di territorio agricolo; tipologia edilizia e insediativa a carattere compatto e aggregato, con configurazioni tipiche del contesto rurale e forte connotazione funzionale e paesaggistica degli spazi aperti;*
- **(art.23, c.8)** *Per la disciplina degli interventi da parte di imprenditori agricoli titolari di azienda agricola con superficie minima fondiaria inferiore agli indici indicati al successivo comma 11 o di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, si forniscono i seguenti indirizzi:*
 - *non consentire nuova edificazione per attività integrative a quella agricola;*

Pertanto la realizzazione ex-novo strutture turistico ricettive (R.T.A.) per attività integrativa a quella agricola risulterebbe coerente con gli indirizzi del P.T.C., solo per la casistica di cui all'art.23, c.7, al di fuori dei T.E.T.I. e secondo i criteri insediativi previsti nello stesso c.7. Per la casistica di cui all'art.23, c.8 risulterebbe non prevedibile.



PROVINCIA di GROSSETO

Area Territorio e Ambiente
Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

Ipotesi di trasformazione da contributo n.104

Sintesi intervento da Scheda comunale

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.

Considerazioni

La Scheda contiene una sezione denominata "Conformità normativa", nella quale viene riportato: *"La richiesta è in linea con gli indirizzi e gli obiettivi stabiliti nell'avvio del procedimento. I terreni di proprietà comunale limitrofi all'attuale perimetro degli impianti sportivi non hanno grandi estensioni e in parte sono destinati ad area di sosta estiva, quale parcheggio scambiatore. Altri terreni sono boscati. Altri sono di proprietà della Azienda USL. Pertanto dovrà essere valutato bene il possibile ampliamento del perimetro, in modo da avere un'idea di quanto effettivamente possano essere ampliate le strutture esistenti."*

Si ritiene opportuno svolgere le seguenti considerazioni.

L'area, come indicato nella scheda, risulta limitrofa all'attuale perimetro degli impianti sportivi.

Nel caso in cui la previsione fosse ipotizzata come ampliamento del territorio urbanizzato, non sarebbe pertinente con la conferenza di copianificazione, di cui all'art.25, c.1 della L.R.T. n.65/2014. In ogni caso si fa presente che il P.T.C., per quanto riguarda lo sviluppo insediativo prevede di concentrare la crescita in aderenza ai tessuti esistenti, evitare ogni forma di crescita non concentrata, compatta e conchiusa e contenere comunque il consumo di suolo (art.26, c.11 delle Norme). Prevede inoltre di definire criteri utili a rendere ogni intervento omogeneo rispetto al contesto interessato (art.27, c.7 delle Norme).

Ipotesi di trasformazione da contributo n.105

Sintesi intervento da Scheda comunale

Il proprietario del Centro Ippico la Bandita, (foglio 105 particella 30 C.T. e particella 218 C.F per complessivi 3 ha circa) 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.

Considerazioni

La Scheda contiene una sezione denominata "Conformità normativa", nella quale viene riportato: *"La richiesta è in linea con gli indirizzi e gli obiettivi stabiliti nell'avvio del procedimento. I terreni sono classificati, nella Tav. 6 dell'avvio del procedimento, come TR10, campagna abitata. Si trovano però nelle immediate vicinanze del fiume Bruna, in area soggetta ad esondazione. Dovrà pertanto essere valutata la compatibilità della previsione con i risultati dello studio idraulico che finalmente ci indicherà battenti e magnitudo delle diverse aree del territorio."*

Si rileva che, per quanto indicato nella suddetta Tav.6 le aree TR10, fanno parte del Territorio Aperto, quindi la previsione è da rapportare ai contenuti del P.T.C. 2010 inerenti il territorio rurale.

L'area interessata ricade all'interno dei territori ad Elevata Tensione Insediativa (T.E.T.I.), come individuati dal P.T.C.. La previsione sembrerebbe qualificabile come attività integrativa a quella agricola da realizzare mediante interventi di nuova edificazione (ex-novo). Pertanto, sono da prendere in considerazione gli indirizzi di cui all'art.23, c.7 e c.8 delle Norme del P.T.C., di seguito riportati.



PROVINCIA di GROSSETO

Area Territorio e Ambiente

Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

- (art.23, c.7) Per la disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo comma 11 si forniscono i seguenti indirizzi:
 - consentire, solo al di fuori dei T.E.T.I., la realizzazione ex novo di interventi per attività integrative a quella agricola compresa la realizzazione ex novo di alberghi di campagna in corrispondenza di nuclei poderali esistenti, condizionandola a: (...); vincolo di indivisibilità dall'azienda agricola; impegno al mantenimento di una congrua estensione di territorio agricolo; tipologia edilizia e insediativa a carattere compatto e aggregato, con configurazioni tipiche del contesto rurale e forte connotazione funzionale e paesaggistica degli spazi aperti;
- (art.23, c.8) Per la disciplina degli interventi da parte di imprenditori agricoli titolari di azienda agricola con superficie minima fondiaria inferiore agli indici indicati al successivo comma 11 o di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, si forniscono i seguenti indirizzi:
 - non consentire nuova edificazione per attività integrative a quella agricola;

Pertanto, oltre alle perplessità circa l'effettiva fattibilità in ordine di rischio idraulico, la realizzazione ex-novo di una struttura per attività integrativa a quella agricola, non risulterebbe coerente con gli indirizzi del P.T.C., in quanto per la casistica di cui all'art.23, c.7, prevedibile solo al di fuori dei T.E.T.I. e per la casistica di cui all'art.23, c.8 non prevedibile.

Ipotesi di trasformazione da contributo n.106

Sintesi intervento da Scheda comunale

Il proprietario di un appezzamento di terreno al margine dell'abitato di Tirli, censito al foglio 41, p.lle 24-25-77-78-79 del C.T., chiede che nel nuovo P.S. sia prevista la possibilità di realizzazione, nel terreno di sua proprietà, di una struttura ricettiva 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. Una struttura di questo tipo, a servizio dei ciclisti, manca nel comune, peraltro inserito dalla FIAB nella categoria dei Comuni Ciclabili.

Considerazioni

La Scheda contiene una sezione denominata "Conformità normativa", nella quale viene riportato: *"I terreni per i quali si richiede la previsione di una struttura ricettiva dedicata al cicloturismo sono ubicati al margine dell'abitato di Tirli, all'esterno del T.U., in area non boscata. In effetti, come evidenziato nella proposta, in area limitrofa alle aree servite dalle urbanizzazioni primarie (acquedotto, fognatura, corrente elettrica, viabilità). La richiesta risulta coerente con gli indirizzi che si è data l'amministrazione e con la normativa. Andrà valutata bene, in fase di progettazione del P.S., l'eventuale mitigazione dell'interferenza con le visuali paesaggistiche verso l'abitato di Tirli."*

L'area, come indicato nella scheda, risulta localizzata al margine dell'abitato di Tirli.

Nel caso in cui la previsione fosse ipotizzata come ampliamento del territorio urbanizzato, non sarebbe pertinente con la conferenza di copianificazione, di cui all'art.25, c.1 della L.R.T. n.65/2014. In ogni caso si fa presente che il P.T.C., per quanto riguarda lo sviluppo insediativo prevede di concentrare la crescita in aderenza ai tessuti esistenti, evitare ogni forma di crescita non concentrata, compatta e conchiusa e contenere comunque il consumo di suolo (art.26, c.11 delle Norme). Prevede inoltre di definire criteri utili a rendere ogni intervento omogeneo rispetto al contesto interessato (art.27, c.7 delle Norme).

Diversamente, cioè se la previsione è da rapportare ai contenuti del P.T.C. 2010 inerenti il territorio rurale, si fa presente quanto segue.



PROVINCIA di GROSSETO

Area Territorio e Ambiente

Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

La previsione sembrerebbe qualificabile come attività integrativa a quella agricola da realizzare mediante interventi di nuova edificazione (ex-novo) e sembrerebbe interessare un ambito boscato. Pertanto, sono da prendere in considerazione gli indirizzi di cui all'art.23, c.7 e c.8 delle Norme del P.T.C., di seguito riportati.

- **(art.23, c.7)** *Per la disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo comma 11 si forniscono i seguenti indirizzi:*
 - *consentire, solo al di fuori dei T.E.T.I, la realizzazione ex novo di interventi per attività integrative a quella agricola compresa la realizzazione ex novo di alberghi di campagna in corrispondenza di nuclei poderali esistenti, condizionandola a: (...); vincolo di indivisibilità dall'azienda agricola; impegno al mantenimento di una congrua estensione di territorio agricolo; tipologia edilizia e insediativa a carattere compatto e aggregato, con configurazioni tipiche del contesto rurale e forte connotazione funzionale e paesaggistica degli spazi aperti;*
- **(art.23, c.8)** *Per la disciplina degli interventi da parte di imprenditori agricoli titolari di azienda agricola con superficie minima fondiaria inferiore agli indici indicati al successivo comma 11 o di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, si forniscono i seguenti indirizzi:*
 - *non consentire nuova edificazione per attività integrative a quella agricola;*

Inoltre, sono da prendere in considerazione gli indirizzi di cui alla Scheda 10F del P.T.C. 2010 che ai punti 2, 4 e 5 prevedono rispettivamente:

- Nel territorio rurale si eviterà la realizzazione di strutture extralberghiere con caratteristiche di civile abitazione privilegiando le strutture di tipo alberghiero;
- Nel caso dell'agriturismo disincentivare l'agricampeggio.
- evitare ovunque nuovi campeggi entro ambiti sensibili, quali (...) boschi (...);

Ipotesi di trasformazione da contributi n.113

Sintesi intervento da Scheda comunale

Il contributo propone di consentire la trasformazione in area destinata a servizi legati all'attività di alaggio, varo e ormeggio imbarcazioni il terreno attualmente nella disponibilità di Ferrari Massimo (parte in proprietà e parte tramite concessione demaniale) lungo l'allacciante destro del fiume Bruna e censito al Catasto Terreni del comunale foglio 104 p.lle 91,94,37, 97, 730.

Considerazioni

La Scheda contiene una sezione denominata "Conformità normativa", nella quale viene riportato: *"Il terreno indicato è ubicato all'esterno del T.U., nell'area che è stata indicata nelle tavole allegate al documento di avvio quale previsione non realizzata (area portuale di Castiglione).*

Si ritiene pertanto che questo contributo possa essere preso in considerazione unitamente all'esigenza di integrare il documento di avvio con le indicazioni relative all'area portuale di Castiglione."

L'area, come indicato nella scheda, risulta localizzata in un'area compresa nella Tav.6 di avvio del procedimento tra le "aree non edificate" definite "previsioni non attuate".

In generale, si ricordano gli indirizzi di cui all'art.33 "Mobilità" delle Norme ed alla Scheda 12B "Infrastrutture per la Nautica" del P.T.C.

Ipotesi di trasformazione da contributo n.117

Sintesi intervento da Scheda comunale

Il contributo propone di modificare il perimetro del territorio urbanizzato andando a ricomprendere sia l'area di proprietà Malenchini Puccinelli già oggetto di piano attuativo approvato e mai convenzionato, sia l'area



PROVINCIA di GROSSETO

Area Territorio e Ambiente
Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

limitrofa all'interno della quale si trova una delle due ville Malenchini. 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.

Considerazioni

La Scheda contiene una sezione denominata "Conformità normativa", nella quale viene riportato: *"Si ritiene che la proposta di modifica del perimetro sia incompatibile con l'art. 4 della l.r.t. 65/2014, specialmente per la presenza di vaste aree verdi non urbanizzate, per le quali non risulta giustificata una loro perimetrazione all'interno del territorio urbanizzato. Si ritiene invece ammissibile la proposta come strategia di sviluppo al di fuori del territorio urbanizzato, sia per l'area di sosta che per gli impianti sportivi. Per quanto attiene la villa, la previsione di ampliamento potrà essere valutata solo con destinazioni d'uso non residenziali."*

Non risulta chiaro in che cosa consistano le effettive trasformazioni territoriali proposte, in quanto per quanto riguarda l'area di sosta e gli impianti sportivi (per i quali non è specificato il tipo) pare che siano strutture già esistenti, per le quali non sono indicati eventuali interventi previsti. Per quanto riguarda l'ampliamento della villa per destinazione d'uso non residenziali, senza precisare quali, al momento sembra solo un'ipotesi che il Comune deve ancora valutare.

Pertanto per il momento non risulta possibile fornire contributi in relazione al P.T.C. 2010, e non sono chiare le motivazioni per le quali viene fatto ricorso alla conferenza di copianificazione.

Infine per le ipotesi previsionali per le quali (seppure nel documento denominato "sintesi contributi esterni" non è stato indicato "si" ai fini della conferenza di copianificazione), è stata comunque inoltrata una scheda rappresentativa di dettaglio, preme evidenziare quanto segue:

- **Ipotesi di trasformazione da contributo n.53:** l'intervento riguarda l'installazione di impianti per telefonia mobile all'interno di un'area boscata ad elevati contenuti di naturalità, pertanto si evidenzia la presenza di criticità significative rispetto al combinato disposto art. 16, c. 5 delle Norme e scheda 7A del PTC. (*evitare nuova edificazione; realizzazione di nuove infrastrutture, salvo l'impossibilità di utilizzare, ammodernare o potenziare infrastrutture esistenti; qualsiasi attività che possa pregiudicare la struttura forestale nel suo complesso*). Per quanto sopra, in considerazione degli elementi attualmente portati a nostra conoscenza, si ritiene che la previsione non risulterebbe coerente con gli indirizzi del vigente P.T.C..

- **Ipotesi di trasformazione da contributo n.77:** non risultano chiari gli interventi proposti, in ogni caso si fa presente quanto segue. L'intervento riguarda un'area già trasformata e inserito al margine di un contesto diffusamente urbanizzato e ben integrato con il sistema delle alberature pre-esistenti. In tale ambito occorre che ogni intervento recupero e ristrutturazione punti a contenere gli impatti sul tessuto vegetazionale attuale, cercando di conservare il maggiore numero possibile di piante arboree di tipo autoctono. Inoltre, nel caso in cui l'area ricada nel territorio rurale, si ricorda che per la realizzazione degli interventi sono da tenere in considerazione gli indirizzi di cui all'art.23 delle Norme del P.T.C. 2010.

- **Ipotesi di trasformazione da contributo n.90:** manufatto per finalità museali da realizzarsi all'interno dell'azienda agricola. Non risulta chiaro il tipo di destinazione d'uso a cui riferire l'attività prevista. Si fa presente che l'area interessata ricade nel territorio rurale, all'interno dei territori ad Elevata Tensione Insediativa (T.E.T.I.), come individuati dal P.T.C.. Pertanto si ritiene opportuno fare presente che la realizzazione degli interventi è da prevedere in coerenza con gli indirizzi di cui all'art.23, in particolare commi 7 ed 8, delle Norme del P.T.C. 2010.



PROVINCIA di GROSSETO

Area Territorio e Ambiente
Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

- Ipotesi di trasformazione da contributo n.99:

La proposta viene ipotizzata come ampliamento del territorio urbanizzato, pertanto non pertinente con la conferenza di copianificazione, di cui all'art.25, c.1 della L.R.T. n.65/2014. Si segnala che l'area non risulterebbe degradata come riportato nella scheda propositiva del contributo n.99.

Altresì, come rilevabile dagli elaborati del P.S. di avvio del procedimento, l'area ricade negli ambiti di pertinenza paesaggistica, caratterizzati 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”* (estratto da relazione tecnica di avvio del procedimento).

Pertanto si ritiene opportuna una rivalutazione dell'intervento, in quanto prossimo al centro storico di pregio, per il quale sono da tenere in considerazione gli indirizzi di cui all'art.28 delle Norme del P.T.C. 2010.

- Ipotesi di trasformazione da contributo n.107:

Per quanto riguarda la modifica del perimetro del territorio urbanizzato, con ampliamento del tessuto TR7 ed interessamento dell'ambito di pertinenza paesaggistica, si rimanda a quanto sopra evidenziato per l'Ipotesi di trasformazione da contributo n.99

Cordiali saluti

Il Responsabile del Servizio
Dott. Riccardo Cinelli

Il presente documento è sottoscritto digitalmente ai sensi del D.lgs 82/2005 e del T.U. 445/2000 e conservato, secondo la normativa vigente, negli archivi della Provincia di Grosseto.

Contatti:

Il Dirigente dell' Area è l'Ing. Gianluca Monaci e-mail g.monaci@provincia.grosseto.it

*Il Responsabile Pianificazione Territoriale è il Dott. Riccardo Cinelli e-mail r.cinelli@provincia.grosseto.it
Tel. 0564/484770/768.*

Provincia di Grosseto - Sede centrale

Piazza Dante Alighieri, 35 – 58100 Grosseto – tel. 0564 484.111 – fax 0564 22385 – cod. fisc. 80000030538
sito web www.provincia.grosseto.it – posta elettronica certificata (pec) provincia.grosseto@postacert.toscana.it