

<p>All. 04</p>	<p>DATA 14/04/2018</p>	<p>PIANO ATTUATIVO AI SENSI DELL'ART.107 DELLA L.R. 65/2014</p> <p><i>Relazione paesaggistica</i></p> <p>Località La Molletta, Punta Ala - Castiglione della Pescaia</p>	<p>Committenti: Rondinaia s.r.l. 02407860390 Mor Christine MROCRS58B44Z103K Gardens s.r.l. 00914430491</p>	<p>Progetto:</p>  <p>ARCH. MICHELE VITI CF VTIMHL77H24E202Y</p>
-----------------------	----------------------------	---	---	--

Sommario

DESCRIZIONE DEL LUOGO.....	3
Analisi dei vincoli paesaggistici	5
Contesto paesaggistico ed emergenze storico architettoniche	10
Descrizione dello stato attuale dell'area	12
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	13
Descrizione del Progetto.....	13
Rappresentazione fotografica del contesto paesaggistico.....	14
MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO	17
EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA	17
VALUTAZIONE DELL'INTERVENTO CON IL PIT	18

DESCRIZIONE DEL LUOGO

Il primo progetto che interessa la località della Molletta risale al 1959-60, quando Constantino Lentati, dopo aver acquistato il terreno dagli eredi di Italo Balbo, affida all'arch. G. Hulrich un vasto piano urbanistico. Fino a quella data alla Molletta era presente solo un podere. L'architetto elaborò un vasto piano urbanistico che prevedeva case di diverse dimensioni, distese per tutto il Gualdo, compresi gli attuali campi da golf e da equitazione.

Il 21/03/1960 tutti i beni di Lentati vengono acquistati dalla società Punta Ala che, non condividendo la lottizzazione proposta dall'arch. G. Hulrich, si rivolse per il progetto di un nuovo piano urbanistico all'ing. Valdemaro Barbeta.

Nel piano studiato per l'insediamento urbanistico generale, la rete viaria è costituita da una strada principale che raggiunge il porto. Da questa si dipartono raccordi alle strade che racchiudono i comparti del Gualdo, della Molletta, del Pozzino e del Fornino.

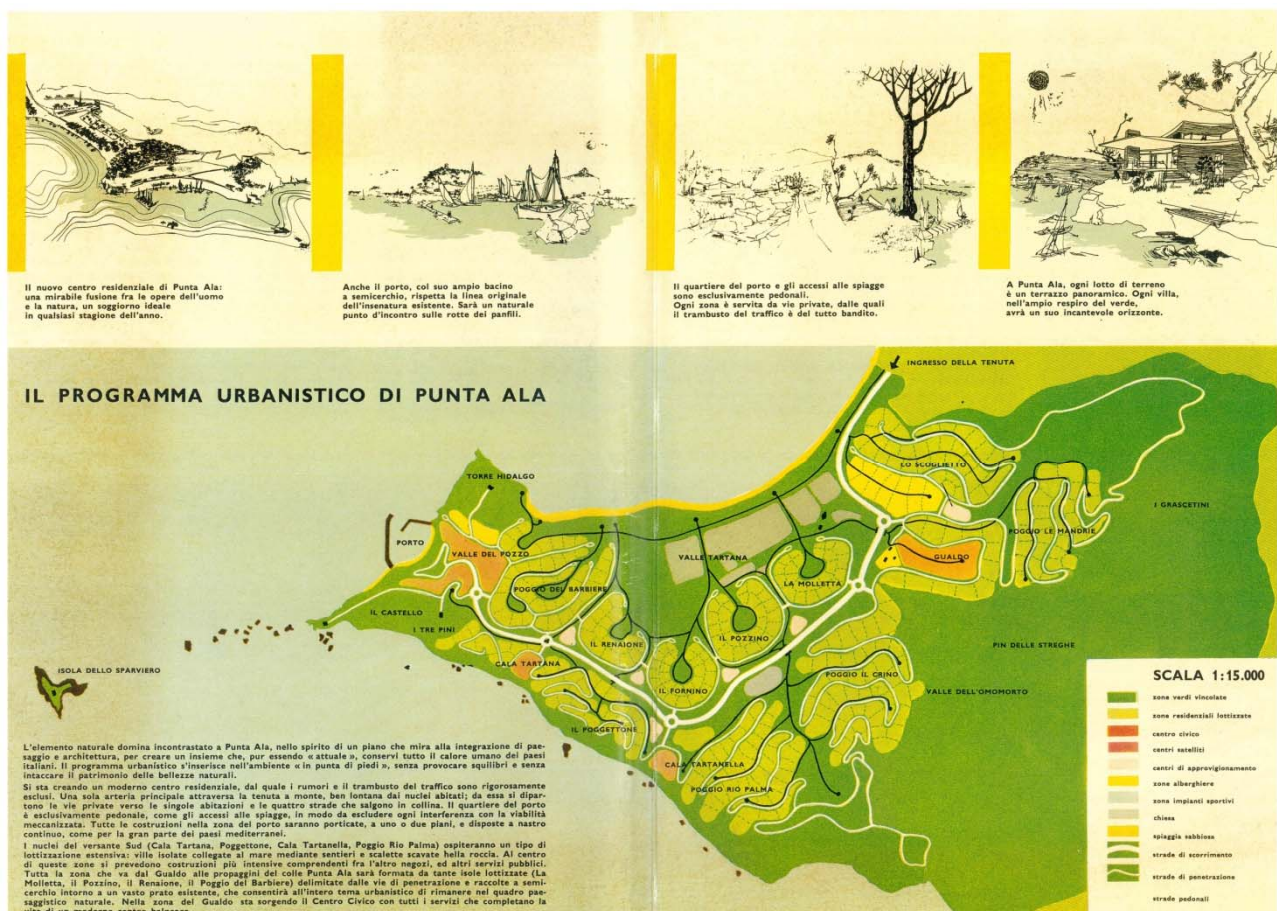


Figura 1: planimetria generale di sviluppo urbanistico

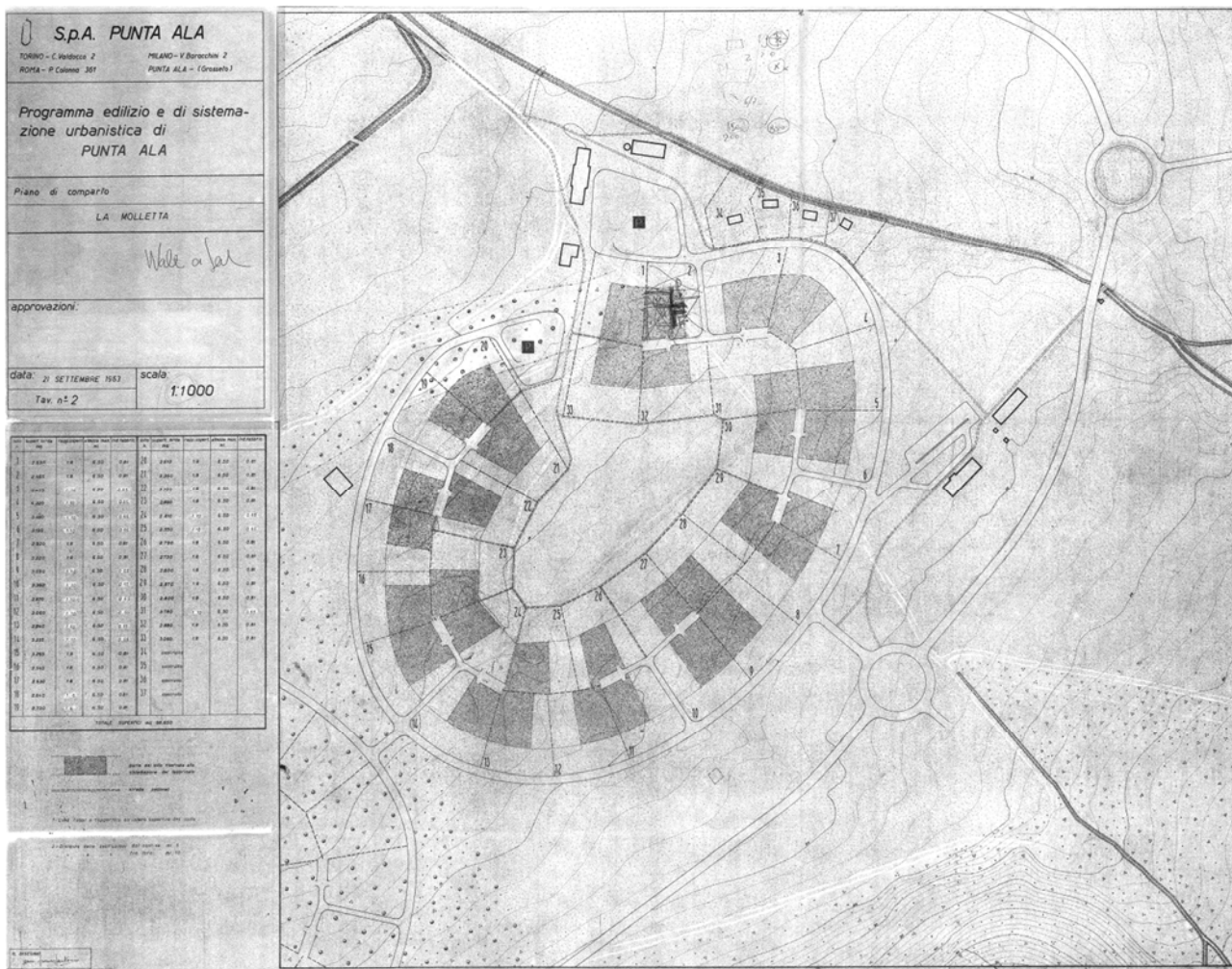


Figura 2: piano del comparto della Molletta. Walter di Salvo



Figura 3: veduta della Molletta anni '60

Analisi dei vincoli paesaggistici

Il Piano di Indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico approvato dal Consiglio Regionale con Deliberazione 2 luglio 2014, n. 58, classifica l'area in oggetto nell'Ambito 18 (Maremma Grossetana).

La scheda dell'Ambito 18 sottolinea l'importanza del sistema costiero roccioso di Punta Ala - Le Rocchette connesso con le aree umide relittuali delle aree retrodunali, quali testimonianze di paesaggi costieri palustri scomparsi con le bonifiche (Padule della Diaccia Botrona, Padule della, Pian d'Alma).

In queste zone costiere individua la presenza di intensi tratti sottoposti a carichi turistici e a processi di urbanizzazione turistico-residenziale che coesistono con aree caratterizzate da elevata naturalità.

Le Coste rocciose costituite da falesie, pareti verticali e piattaforme rocciose presentano un elevato valore naturalistico, con numerosi habitat e specie vegetali e animali di interesse conservazionistico.

La costa rocciosa a ovest delle Rocchette risulta interno al Sito Natura 2000 Punta Ala e l'isolotto dello



Figura 4: foto aerea 2002

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.

Degno di nota è l'insediamento di Punta Ala che presenta insediamenti a bassa densità con esempi di notevole valore architettonico, come: il complesso residenziale Cala del Pozzo, sul lungomare del porto realizzato su progetto di Ignazio Gardella tra il 1962 e il 1966, il Gualdo, complesso residenziale e commerciale progettato e costruito all'inizio degli anni '60 da Ludovico Quaroni, e il Residence La Sirenetta, risalente al 1984 e ideato dall'architetto Luigi Rafanelli.

All'interno dell'Ambito e secondo il DLgs 42/04, in corrispondenza dell'area oggetto di analisi si trova il **DM 03/07/1962**, tipologia lettera d ("*... la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, con le sue balze a strapiombo sul mare e con i suoi monti coperti dalla tipica macchia mediterranea, offre una serie di quadri di singolare varietà e bellezza panoramica godibile da tutti i punti di vista accessibili al pubblico tanto percorrendo il litorale quanto dalla strada provinciale e da questa in direzione del mare*").

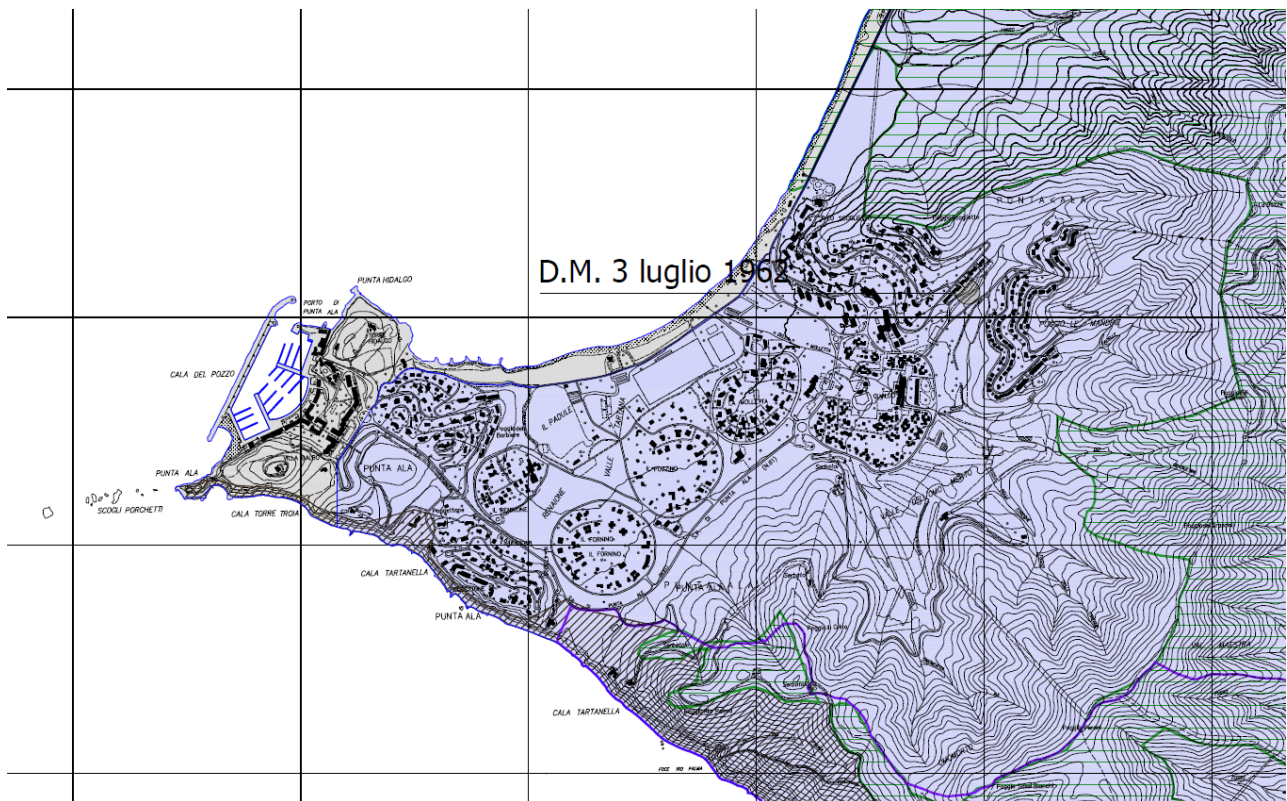


Figura 5: estratto art. 136 Dlgs 42/04

La scheda associata al P.I.T. individua una serie di criticità in corrispondenza di Punta Ala:

- sotto il profilo geologico, la franosità del versante costiero roccioso;
- sotto il profilo naturalistico ambientale, lo sviluppo turistico, il rischio di incendi e il turismo nautico balneare molto intenso;
- sotto il profilo antropico, individua rischi legati all'attività ricettiva dei campeggi.

Vengono inoltre indicate precise prescrizioni:

- sono esclusi interventi che alterino la costa rocciosa e la macchia mediterranea;
- sono da escludere gli interventi suscettibili di alterare o compromettere l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale e le reciproche relazioni [...];

Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio di interesse architettonico di Punta Ala a condizione che:

- siano coerenti con l'impianto originario per soluzioni formali, tecniche e materiali, caratteri tipologici, finiture esterne e cromie, sistemazioni di pertinenze;
- sia conservato lo skyline dell'insediamento costiero e le visuali che si aprono dai tracciati e dal mare;
- contribuiscano ad assicurare una maggiore qualificazione architettonica e coerenza paesaggistica dei medesimi e delle aree pertinenziali;
- non alterino la coerenza e la leggibilità dell'unitarietà di impianto.

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;

- sia garantita la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

Il Piano Territoriale di Coordinamento approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 20 del 11/06/2010 individua l'area oggetto di intervento nell'Unità Morfologica Territoriale PR1.

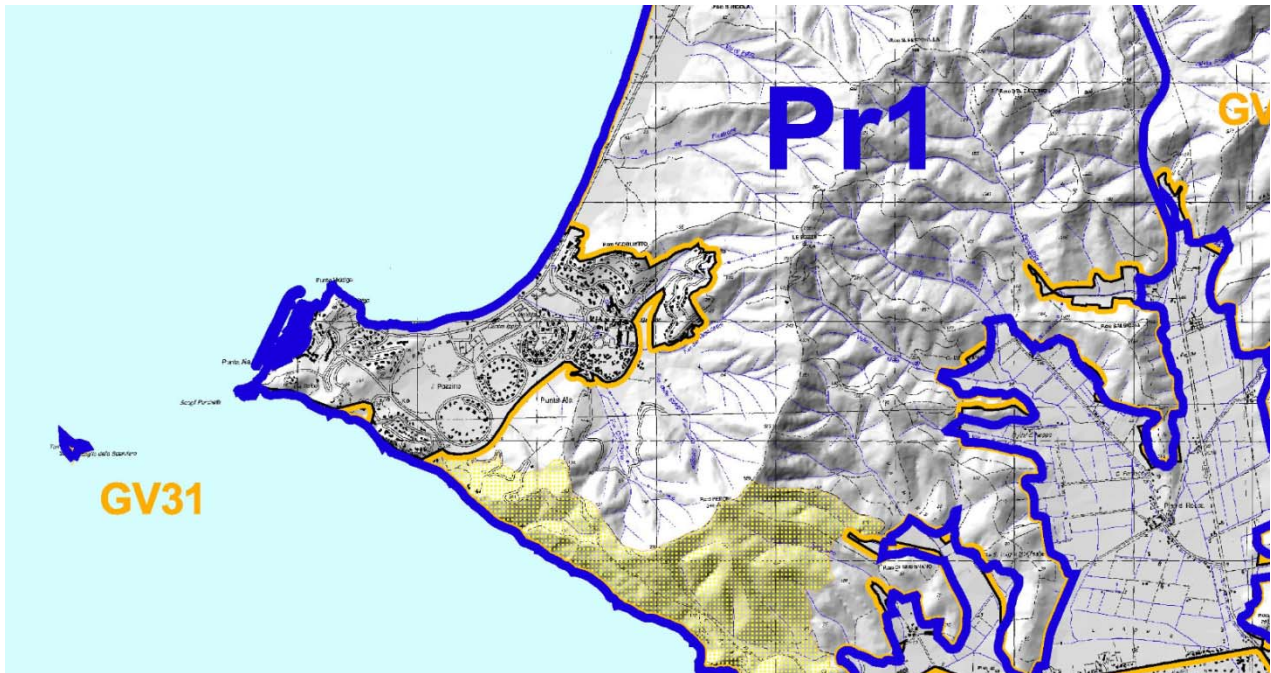


Figura 6: estratto tav. 3.1 PTC

Il Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.2 del 22/01/2010 inserisce il territorio in analisi nel Sistema Territoriale del Promontorio di Punta Ala e nel Subsistema PA della Costa di Punta Ala.

Entrando nel dettaglio, individua poi, parte dell'area di intervento, con l'art 142 del Dlgs 42/04, Lettera G (territori I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227). Sempre secondo l'art.142, l'estremità Nord dell'area oggetto del Piano ricade all'interno della Lettera A (territori costieri, compresi in una fascia di 300 metri dalla linea di battigia, anche per terreni elevati sul mare).

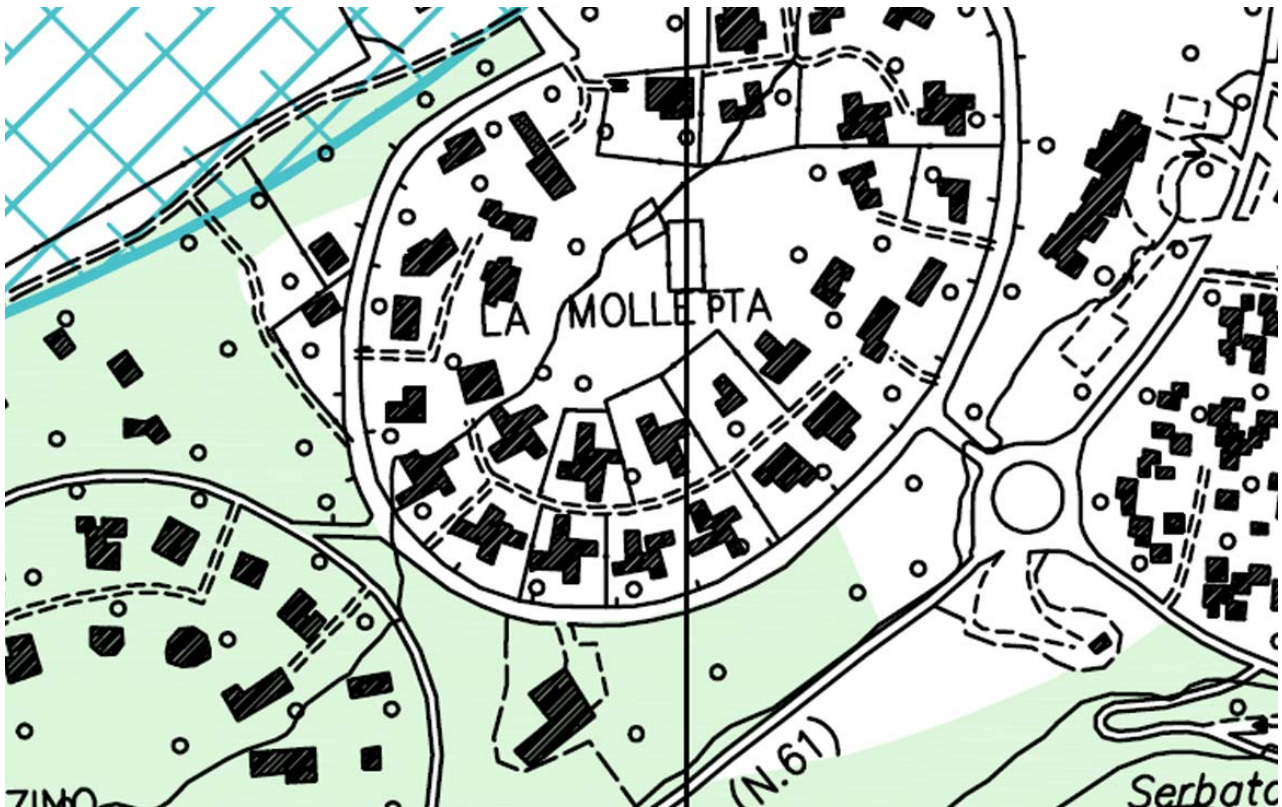


Figura 7: estratto art.142 Dlgs 42/04

Nella tavola ST07 delle invarianti strutturali del Piano Strutturale, l'area interessata dal Piano Attuativo viene individuata come area boscata compatibile con gli interventi di trasformazione definiti dall'articolo 14 comma 10 punto 4 delle Norme Tecniche di Attuazione [*Le aree boscate all'interno delle UTOE potranno essere oggetto di interventi di trasformazione urbanistico edilizia non diversamente localizzabili a condizione che, contestualmente, siano previsti ed effettuati interventi di compensazione e mitigazione in modo da mantenere inalterata la superficie complessiva boscata. Le aree soggette ad intervento dovranno comunque mantenere una superficie minima permeabile pari al 70% della superficie totale, in modo da garantire il mantenimento del peculiare aspetto boscato delle aree di intervento e garantire la stabilità idrogeologica del terreno, garantendo altresì la permanenza della copertura pinetata esistente nel suo complesso, laddove presente, anche attraverso l'adozione di assetti tipologici insediativi tipici dei tessuti urbani esistenti...*].

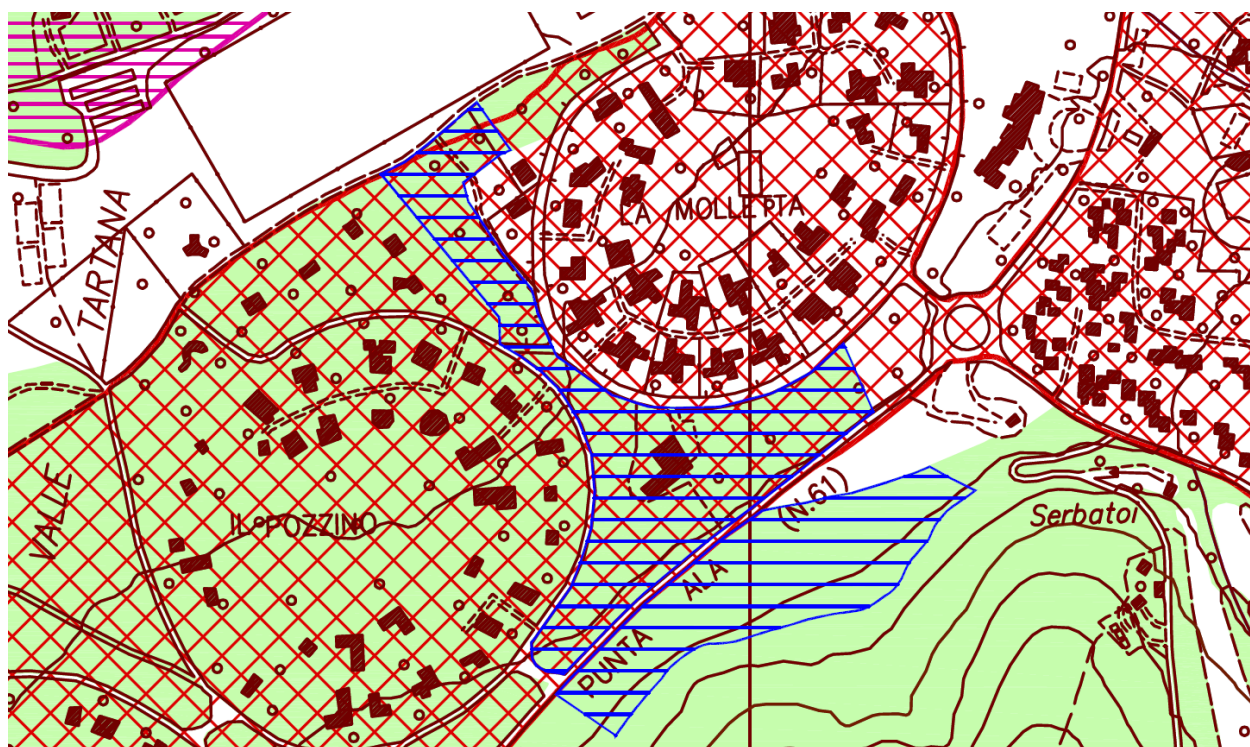


Figura 8: estratto tav.ST07 del PS

Sempre secondo le NTA del Piano Strutturale, l'area è classificata a Media Tutela Archeologica.



Figura 9: estratto tav ST11 del PS

Contesto paesaggistico ed emergenze storico architettoniche

La morfologia del territorio di Punta Ala è essenzialmente costituita da due tipi di ambienti: collinare verso sud e pianeggiante verso nord. Queste due tipologie si fondono nello stretto promontorio e determinano, conseguentemente, una costa alta e rocciosa a sud e una costa bassa e sabbiosa a nord.

La struttura urbanistica si è sovrapposta a questo particolare territorio dal 1960 in poi definendo ambiti edificatori circoscritti.



Figura 10: aerofotocarta anni '50

Prima del 1960 era completamente assente un nucleo urbano e gli unici edifici presenti erano le torri e il castello sulla costa oltre a qualche podere nella parte pianeggiante.

L'insediamento si è sviluppato a comparti, inseriti nel verde e definiti da una viabilità secondaria appesa alla strada principale che percorre la costa e raggiunge il porto.

I più famosi architetti italiani degli anni 60/70 si sono alternati nella progettazione urbanistica e architettonica di questo luogo, generando un esempio di rilievo nel panorama edilizio contemporaneo.



Figura 11: aerofotocarta anni '90

Percorrendo le strade di Punta Ala, non si ha la sensazione di un luogo urbano, ma quella di un immenso parco, dove gli edifici scompaiono nella macchia mediterranea. La strada non è delimitata da marciapiedi, ma da verde.



Figura 12: veduta sulla strada principale

Anche la struttura del comparto della Molletta, pur essendo costruita su una maglia di viabilità secondaria continua a mantenere questa caratteristica.



Figura 13: la viabilità secondaria alla Molletta

Descrizione dello stato attuale dell'area

L'area di intervento è ubicata in prossimità dell'esterno della viabilità che definisce la parte Sud – Ovest del comparto della Molletta. Non essendo continua, l'area di progetto viene individuata con due Ambiti:

- Ambito 1: quello posizionato più ad ovest, dove attualmente viene svolta l'attività florovivaistica. Misura circa 17.652 mq ed è completamente delimitato da una recinzione dotata di più ingressi, contiene una piccola maglia viaria interna che unisce i vari edifici, ormai fatiscenti.
- Ambito 2: quello più a sud, posto in prossimità del centro commerciale, si presenta come un'area pianeggiante caratterizzata da ampie radure. È una stretta fascia di terreno di circa 19.455 mq racchiusa tra la viabilità interna del comparto e la strada principale che conduce al porto.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Descrizione del Progetto

Il progetto prevede lo spostamento del vivaio dall'Ambito E all'Ambito R. L'intervento comporta la demolizione di tutti i manufatti presenti nell'Ambito E e la possibilità di realizzare due nuove unità immobiliari ad uso residenziale di circa 250 mq di SUL ciascuna.

Nell'Ambito R è invece prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico in aderenza a quello già presente ad uso del piccolo centro commerciale e la costruzione del nuovo edificio destinato all'attività florovivaistica.

Ambito E

L'obiettivo originale del progetto nell'Ambito E era la realizzazione di un grande parco, di quasi 18.000mq, definito lungo il suo perimetro da una recinzione lignea e da una cortina di verde. L'effetto che si voleva ricercare era quello di un paesaggio naturale. Attraverso solo ingressi carrabili/pedonali era possibile accedere alla proprietà.

Questa sarà divisa solamente in due parti e su ciascuna di queste è stata ideata una villa unifamiliare. La tipologia dei fabbricati è la medesima, si tratta, infatti, di due manufatti completamente identici che differiscono tra loro solamente per l'orientamento.

Il volume tipo risulta molto semplice e naturale: su una pianta rettangolare ad un solo piano, viene realizzata una copertura a quattro falde ad imitazione di una grande capanna.

Il colore predominante risulterà chiaro: le pareti saranno di intonaco bianco e la copertura sarà classica in laterizio o in pietra. La penombra del sottobosco determinerà l'aspetto cromatico finale dell'opera. Gli accessori come gli infissi (colore bianco-grigio), i pergolati, ecc. saranno in legno. Le pavimentazioni attorno al fabbricato ed alla piscina saranno in travertino, mentre i percorsi carrabili in ghiaia.

Ambito R

Il nuovo spazio destinato a parcheggio sarà realizzato in continuità con quello esistente. La disposizione planimetrica arretrata rispetto a via della Molletta consente di intervenire con la sistemazione di una fascia di verde di schermatura.

Dal parcheggio sarà possibile accedere alla proprietà dell'azienda florovivaistica, caratterizzata da un unico basso edificio. Le forme che definiscono il fabbricato sono semplici ed il tetto piano consente una buona integrazione con gli edifici del vicino centro commerciale.

La pianta del fabbricato richiama quella dell'antica villa romana, ovvero i volumi sono disposti in modo da ricreare una corte interna, priva di copertura.

Anche in questo caso le scelte cromatiche e materiche concorrono per avere un manufatto dove predomina il colore grigio/bianco. Si tratta di utilizzare intonaco bianco e un rivestimento lapideo chiaro.

Rappresentazione fotografica del contesto paesaggistico



Figura 14: via della Molletta in corrispondenza dell'ingresso del Vivaio



Figura 15: via della Molletta, sullo sfondo la proprietà Mor



Figura 16: via del Tennis



Figura 17: via della Molletta in prossimità del centro commerciale



Figura 18: proprietà Rondinaia srl

MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Nel completo rispetto del rapporto presente a Punta Ala tra la viabilità e l'edificato, si è cercato inizialmente di evitare il posizionamento degli edifici in prossimità delle strade per consentire la formazione di fitte bordure di mitigazione.

Nell'Ambito E le ville dovevano essere posizionate all'interno del lotto, dentro radure già presenti, ma poi a seguito della Conferenza Paesaggistica del 23/03/2018 è stato richiesto lo spostamento in prossimità della viabilità. Particolare attenzione è stata posta alla soluzione per definire la recinzione che verrà “mascherata” con il verde e con una staccionata in castagno.

Nell'Ambito R, invece, è stata prevista una fascia verde per delimitare il perimetro del parcheggio. La posizione dell'edificio aziendale contribuirà alla riduzione dell'impatto visivo. Il manufatto sarà posizionato in prossimità della strada provinciale, rispetto alla quale risulterà ad una quota molto inferiore e pertanto scarsamente visibile. Rispetto a via della Molletta, invece, risulterà posizionato ad una quota maggiore, ma la distanza più grande favorirà l'inserimento e la formazione di un ampio spazio sistemato a verde.

EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

In generale è possibile ritenere che il Piano interviene con una azione strategica tesa alla valorizzazione delle risorse e del territorio. Lo spostamento dell'azienda florovivaistica determina la possibilità di recuperare un'area marginale di un comparto importante del tessuto di Punta Ala. È da sottolineare che l'area si trova tra il centro del comparto ed il mare, è rivolta verso sud, e quindi presenta naturalmente un elevato valore rispetto al contesto.

Eliminare tutti i manufatti connessi all'attività e trasformarla in un grande giardino a servizio di due ville inserite sotto la pineta rappresenta un importante motivo di riqualificazione. La definizione del perimetro era essenziale: una bordura continua che affianca e nasconde una staccionata in legno costituisce un elemento “quasi naturale” nel contesto della pineta antropizzata.

L'intervento relativo alla nuova sede dell'azienda florovivaistica è stato ideato invece come un potenziamento della zona commerciale esistente. Il parcheggio viene disposto in aderenza a quello presente sul sito, garantendo allo stesso tempo la realizzazione di una fascia verde di mitigazione parallela alla strada. L'edificio risulterà molto basso, poiché per ottimizzare la sistemazione del terreno e dei percorsi verrà sistemato su un piano ribassato rispetto al profilo naturale.

VALUTAZIONE DELL'INTERVENTO CON IL PIT

Gli obiettivi di progetto indicati nelle NTA e nella cartografica del RU comunale, consistono, in sintesi nella riallocazione dell'attività commerciale florovivaistica e nel recupero del patrimonio edilizio esistente.

L'Area oggetto, posta interamente nell'ambito del territorio urbanizzato, rientra nella Scheda Ambito di Paesaggio n.18 “maremma grossetana” del PIT.



Negli indirizzi delle politiche della scheda viene indicato l'obiettivo di “riconnotare le parti compromesse” con la promozione di interventi di riqualificazione degli insediamenti esistenti, anche migliorandone la qualità ecologica e paesaggistica.

È inoltre presente la specifica indicazione di promuovere azioni volte a tutelare e valorizzare i caratteri identitari dei sistemi insediativi, con particolare riferimento ai centri costieri.

Negli obiettivi della disciplina d'uso emerge la volontà di 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.

L'area è sottoposta al vincolo ministeriale pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.187 del 1962 (D.M. 3 LUGLIO 1962 Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona montuosa sita nel territorio del comune di Castiglione della Pescaia, tra Forte Rocchette, Punta Ala, la strada provinciale ed il mare).

Codice Regionale	Codice ministeriale	Riconoscizione delimitazione rappresentazione	D.M. - G.U.	Provincia	Comune/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9053109	90441	9053109_ID	D.M. 03/07/1962 G.U. 187 del 1962	GR	Castiglione della Pescaia	3470,21	18 Maremma Grossetana	a	b	c	d
denominazione		Zona montuosa sita nel comune di Castiglione della Pescaia, tra Forte Rocchette, Punta Ala, la strada provinciale e il mare.									
motivazione		La zona predetta [...] con le sue balze a strapiombo sul mare e con i suoi monti coperti dalla tipica vegetazione mediterranea, offre una serie di quadri di singolare varietà e bellezza godibile da tutti i punti di vista accessibili al pubblico tanto percorrendo il litorale quanto dalla strada provinciale e da questa in direzione mare.									

Gli obiettivi della tutela e della valorizzazione definiti dal vincolo vengono analizzati nello schema seguente in relazione alla tipologia di interventi previsti:

Strutture del paesaggio e relative componenti	Direttive e prescrizioni	Analisi degli interventi
Struttura eco sistemica/ambientale	Sono da escludere tutti gli interventi in grado di alterare la matrice della macchia mediterranea e foresta.	<p>Gli interventi sono ubicati all'interno del centro urbanizzato di Punta Ala, ed in particolare nell'area della cosiddetta "città consolidata".</p> <p>L'intera area in origine, come dimostrato da immagini aree storiche, era sistemata e coltivata in campi aperti, per cui non risulta alcuna incidenza sul patrimonio della macchia mediterranea.</p>

<p>Struttura antropica</p>	<p>Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - sia garantita la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili. <p>Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>	<p>Gli interventi non prevedono alcuna modifica o alterazione della trama viaria e/o interferenza su manufatti di valore storico (non presenti). Tra gli effetti dell'intervento si evidenzia, invece, la valorizzazione della viabilità principale e delle sue caratteristiche.</p> <p>Il recupero del patrimonio immobiliare sarà ideato puntando al massimo equilibrio tra spazio aperto e costruito.</p> <p>I volumi impiegati avranno altezze limitate, non sono previsti piani superiori a quello terreno.</p> <p>La nuova area di sosta sarà ridotta (pur mantenendo i valori degli standard richiesti) e si propone l'impiego di materiali permeabili e cromaticamente meno impattanti dell'asfalto.</p> <p>Non sono previsti interventi all'esterno del territorio urbanizzato ed inoltre, le previsioni saranno ideate in modo da integrarsi perfettamente con il patrimonio limitrofo esistente.</p>
----------------------------	---	---

<p>Elementi della percezione</p>	<p>Non sono ammessi interventi, che possano interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche che si aprono dai tracciati verso le pinete e il mare.</p> <p>Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>	<p>L'area di intervento occupa uno spazio depresso rispetto al contesto, per cui non sono presenti rischi di formazione di elementi emergenti o impattanti.</p> <p>Non sono previsti interventi di privatizzazione di spazi pubblici di nessun tipo, al contrario, parte del patrimonio privato sarà destinato a spazio pubblico.</p>
----------------------------------	--	---

Inoltre, ad oggi, parte dell'area è sottoposta al vincolo identificato con l'articolo 142 comma 1, lettera G del Dlgs 42/04. Tale vincolo anche se è oggetto di valutazione e di nuova perimetrazione, viene comunque preso in considerazione nell'analisi delle previsioni definite dall'intervento.

Elaborato 8B	Prescrizioni	Analisi degli interventi
I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)	<p>Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:</p> <p>1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;</p> <p>2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);</p>	<p>Non si rileva il rischio di alterazione di formazione boschive, poiché queste non sono presenti. Anche la ricerca storica dell'uso del suolo ha evidenziato la presenza in origine di una semplice zona coltivata a seminativo.</p> <p>La valorizzazione dell'area può, invece, determinare, una generale riqualificazione degli spazi, oggi sottoposti anche a fenomeni di degrado e abbandono. In particolare, si ritiene di fondamentale importanza progettare ed investire con attenzione sulle fasce perimetrali degli interventi.</p> <p>La cura degli "spazi limite" tra pubblico e privato assicura un ottimo livello dell'impatto dell'intervento sull'ambiente.</p> <p>È chiaramente fondamentale il recupero ed il riuso del linguaggio architettonico del contesto.</p>

	3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.	
--	---	--

Infine, si ritiene utile una valutazione dell'intervento rispetto alla scheda d'ambito n. 18 riferita alla Maremma Grossetana. Data la molteplicità di caratteristiche territoriali descritte nella scheda, vengono di seguito analizzati gli aspetti specifici che interessano il progetto, sempre utilizzando il sistema tabellare.

Invarianti strutturali	Criticità e indirizzi	Analisi degli interventi
I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	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. Per mantenere l'equilibrio delle risorse idriche e la stabilità delle aree umide è necessario prevenire l'impermeabilizzazione o l'inquinamento delle aree.	L'area di intervento non interessa la costa. Si specifica, invece, che sull'area è presente un vincolo "campo pozzi" per cui non sarà possibile utilizzare acque del sottosuolo. A tutela delle risorse idriche, le nuove essenze previste sono tutte di tipo autoctono (tipica macchia mediterranea). Infine, si specifica che tutte le aree a parcheggio sono previste con pavimentazioni permeabili.
I caratteri ecosistemici del paesaggio	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.	Il piano non prevede un intervento di tipo turistico-alberghiero ed in particolare, invece, prevede un significativo progetto di ricostituzione del verde. Lo spostamento verso l'interno del territorio della struttura commerciale è importante per consentire un alleggerimento del "carico antropico" sulla costa.
Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi, insediativi urbani e infrastrutturali	Sulla costa la pressione insediativa, legata prevalentemente al turismo balneare, ha causato una crescente espansione dei principali centri costieri, con tessuti	Il progetto prevede un recupero ed una riqualificazione dentro il perimetro urbano, per cui rientra negli obiettivi del Piano.

	<p>prevalentemente residenziali a bassa densità.</p> <p>In particolare, sulla costa, è prioritario evitare ulteriori espansioni edilizie, turistiche e produttive dei centri costieri al di fuori del territorio urbanizzato e lungo la viabilità litoranea, nonché tutelare ed innalzare la loro qualità ambientale e paesaggistica.</p>	
I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali	<p>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).</p>	Il progetto previsto non ha alcuna intrusione nel territorio rurale.

Obiettivi di qualità e direttive	Obiettivi	Analisi degli interventi
	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.	L'area di progetto non interessa sistemi dunali, costa rocciosa e pianura della bonifica.
	Evitare l'ulteriore consumo di suolo e i processi di saldatura dell'urbanizzato in ambito costiero e sub-costiero, salvaguardando i varchi inedificati tra le aree urbanizzate e lungo gli assi infrastrutturali ed evitando o contenendo la frammentazione delle aree agricole a opera di infrastrutture e urbanizzazioni, con particolare riferimento a Punta Ala, alla costa tra le Rocchette e Castiglione della Pescaia.	Il piano prevede un recupero di aree e la loro valorizzazione nel rispetto della matrice storica (viabilità) sia carrabile che pedonale.
	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, con particolare riferimento al tratto tra Punta Ala e Principina a Mare, al fine di tutelare gli	Il previsto spostamento della struttura vivaistica ed il suo conseguente allontanamento dalla fascia costiera, rappresenta una importante e significativa attenzione rivolta alla mitigazione del carico antropico verso la costa. Come indicato nelle puntuali analisi precedenti, l'area di

	ecosistemi dunali, retrodunali e della costa rocciosa, attraverso: <ul style="list-style-type: none">• il divieto di ogni ulteriore urbanizzazione sui sistemi dunali e sulle coste rocciose.	progetto non insiste né su sistemi dunali, né sulla costa rocciosa.
--	---	---

Castiglione della Pescaia, 14/04/2018

Arch. Michele Viti