

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

PROVINCIA DI GROSSETO



PIANO STRUTTURALE

- Variante 2013 -

(ai sensi delle L.R.T. n. 1/2005 e ss.mm.ii)

SINDACO:

Giancarlo FARNETANI

CONSIGLIERE COMUNALE CON DELEGA ALL'URBANISTICA:

Dott. Avv. Fabio TAVARELLI

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

RESPONSABILE DEL PROGETTO

Dott. Ing. Donatella ORLANDI

COORDINATORI DEL PROGETTO

Dott. Arch. Riccardo CHERUBINI

Dott. Arch. Monica MACCHERINI

INDAGINI GEOLOGICHE

Dott. Geol. Marco SERRAI

INDAGINI IDRAULICHE

Prof. Ing. Stefano PAGLIARA

Dott. Ing. Massimo ASCOLI

CARTOGRAFIA E GIS

Geom. Valerio BUONACCORSI

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE:

Dott. Giorgia GIANNINI

RELAZIONE GENERALE

(ai sensi dell'art. 24 della L.R.T. 10/2010 e ss.mm.ii.)

Con le modifiche inserite a seguito delle osservazioni pervenute

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. CONTENUTI E OBIETTIVI PRINCIPALI DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E RAPPORTO CON ALTRI PERTINENTI PIANI O PROGRAMMI	4
OBIETTIVI DELLA VARIANTE	4
CONTENUTI DELLA VARIANTE.....	4
AREA IN PUNTA ALA DENOMINATA POGGIO AL CRINO.....	5
AREA NEL CAPOLUOGO DENOMINATA MULINACCIO (POGGIO ALLE TRINCEE).....	5
AREA IN LOC. PUNTA ALA DENOMINATA PIAN DEI FAGIANI.....	5
AREA NEL CAPOLUOGO SULLA VIA PAPA GIOVANNI XXIII.....	6
AREA IN LOC. PUNTA ALA NEI PRESSI DELLA LOTTIZZAZIONE DENOMINATA MOLLETTA.....	6
AREA IN LOC. PUNTA ALA ALL'INTERNO DEL PEEP ESISTENTE IN VIA DELLO SCOIATTOLO.....	6
AREA IN LOC. ROCCHETTE ALL'INTERNO DEL SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO DELLE ROCCHETTE.....	6
STRUTTURA SOCIO-SANITARIA IN LOCALITÀ CASA MORA.....	7
MODIFICA DELLA RIPARTIZIONE DEI POSTI LETTO TRA I SISTEMI TERRITORIALI E UTOE ED INDIVIDUAZIONE DEL PARAMETRO DI CONVERSIONE VOLUME/ POSTI LETTO.....	8
UTOE CASTIGLIONE DELLA PESCAIA – SUB UTOE DELLA CITTÀ DA CONSOLIDARE E DELLA TRASFORMAZIONE..	9
MODIFICA DELLA RIPARTIZIONE DEL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE.....	9
SUB-SISTEMA R DELLA COSTA DELLE ROCCHETTE.....	10
SISTEMA TERRITORIALE DEI RILIEVI DI POGGIO BALLONE, TIRLI, MONTE ALMA E DEI POGGI DI VETULONIA E SISTEMA TERRITORIALE DELL'ANSA DELLA BADIOLA.....	11
NUOVO PERIMETRAZIONE ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO - ART. 142 LETT. M) DEL DLGS 42/04.....	11
PREVISIONE DI UN NUOVO PARCO CIMITERIALE COMUNALE ALL'INTERNO DEL SUB-SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANA DI POGGIO BALLONE E TIRLI.....	12
RAPPORTO CON ALTRI PIANI PROGRAMMI	13
3. CONSIDERAZIONI GENERALI SULLO STATO ATTUALE DELL'AMBIENTE	13
OBIETTIVI DI PROTEZIONE AMBIENTALE DI RIFERIMENTO.....	13
ALLEGATO FOTOGRAFICO.....	15

1. PREMESSA

Il Piano Strutturale definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio comunale, quali discendono dal P.T.C. provinciale, integrate con gli indirizzi di sviluppo espressi dalla Comunità locale.

Il Comune di Castiglione della Pescaia è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 02 del 22/01/2010, successivamente modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 4/2/2010, redatto e approvato ai sensi della L.R. 1/05.

Secondo le prescrizioni di legge, la costruzione del Piano Strutturale è avvenuta seguendo un percorso di indagine che ha avuto inizio dalla ricognizione degli strumenti urbanistici (Piano Territoriale di Coordinamento provinciale), per la comprensione degli indirizzi nonché delle risorse e delle prescrizioni individuate a livello territoriale più ampio. Il livello di conoscenze acquisito è stato confrontato con i contenuti dei Piani urbanistici comunali vigenti (P.R.G., Varianti al P.R.G.C.) dei programmi di settore e delle prescrizioni dettate dalle indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica comunale.

Sul territorio del Comune di Castiglione della Pescaia ad oggi operano inoltre, il Regolamento Urbanistico, adottato con Del. C.C. n. 7 del 04/02/2011, e le varianti al P.R.G. attualmente vigenti.

La **Variante al Piano Strutturale** in questione, è stata redatta con il principale scopo di rendere conforme, per quanto possibile, il Piano Strutturale Comunale al Regolamento Urbanistico Comunale adottato con deliberazione Consiglio Comunale n. 7 del 4 febbraio 2011.

Il **procedimento di Vas** relativo alla suddetta variante è stato avviato in data 30/08/2012 con la trasmissione del Documento Preliminare ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA).

La procedura di VAS è stata orientata a fornire elementi conoscitivi e valutativi per la formulazione delle decisioni del piano o programma e consente di documentare le ragioni poste a fondamento delle scelte strategiche, sotto il profilo della garanzia della coerenza delle stesse con le caratteristiche e lo stato dell'ambiente.

Così come previsto all'art. 7 della l.r. 10/10 il procedimento di VAS è stato avviato dal proponente contestualmente all'avvio del procedimento di formazione del Piano e si concluderà anteriormente alla sua approvazione.

Tale documento riporta le analisi e valutazioni inerenti la Variante al Piano Strutturale, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi conseguenti alla sua attuazione.

La procedura di VAS, ha lo scopo di evidenziare la congruità delle scelte pianificatorie rispetto agli obiettivi di sostenibilità definiti a livello internazionale e nazionale.

Il processo di valutazione individua le alternative proposte nell'elaborazione del Piano, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e compensazione di cui si dovrà tener conto nelle successive fasi di attuazione del piano o nei successivi livelli di pianificazione e programmazione.

La variante dunque, definita anche grazie ai contributi pervenuti a seguito di un processo partecipativo intrapreso dall'amministrazione comunale, persegue lo scopo di attenuare alcune rigidità imposte dai parametri contenuti nel PS vigente, per consentire, sempre nel rispetto del dimensionamento massimo previsto dallo stesso, una maggiore flessibilità di gestione. Tale variante si forma tenendo conto delle risorse presenti

all'interno di ogni singola UTOE e fermo restando le soglie minime di sostenibilità individuate dal PS attualmente vigente.

Il procedimento di VAS ha comportato l'acquisizione di contributi da parte dei soggetti competenti consultati ed in particolare dell'autorità competente che ha fornito, in data 19 luglio 2013, un parere motivato che ha tenuto conto dell'apporto di tutti i soggetti consultati e del quale si è tenuto conto nelle modifiche apportate in fase di approvazione della variante. La variante così come si propone all'approvazione del Consiglio Comunale è dunque coerente con quanto emerso nel processo di VAS.

2. CONTENUTI E OBIETTIVI PRINCIPALI DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E RAPPORTO CON ALTRI PERTINENTI PIANI O PROGRAMMI

OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi principali della variante al PS, di seguito riportati, sono finalizzati ad operare un aggiornamento del Piano Strutturale attraverso operazioni di verifica, sulle aree boscate, sulle aree delle UTOE e sulle zone vincolate ai sensi della lett. m) di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, nonché all'aggiornamento di alcuni parametri dimensionali nel rispetto del dimensionamento massimo attualmente previsto.

Tali obiettivi si formano principalmente con l'intento di risolvere questioni inerenti la gestione del territorio legate alla definizione del quadro conoscitivo quale riferimento per l'approvazione di progetti per la gestione del patrimonio edilizio esistente e delle nuove costruzioni. Ad esempio la revisione delle aree boscate interessa parti del territorio dove sono localizzate alcune previsioni di PRG (cosiddetti "trascinamenti") che il RU ha confermato e che, come si evince anche dalle analisi agronomiche acquisite a seguito del procedimento partecipativo intrapreso dall'Amministrazione contestualmente all'avvio del procedimento di variante, risultano aree intercluse, coperte da vegetazione arbustiva di scarso valore piuttosto che aree boscate vere e proprie.

Altro obiettivo della variante è quello di attenuare la rigidità imposta da alcuni parametri contenuti nel PS vigente per consentire, sempre nel rispetto del dimensionamento massimo previsto dal PS stesso, una maggiore flessibilità di gestione dello stesso strumento di pianificazione. Tutto ciò al fine di venire incontro alle esigenze degli operatori di settore, mantenendo comunque quelle soglie minime di sostenibilità individuate dal PS vigente in funzione delle risorse presenti all'interno di ogni singola UTOE.

Dunque gli obiettivi che la variante persegue si possono così sintetizzare:

- Razionalizzazione ed aggiornamento del quadro conoscitivo
- Incremento dei servizi socio-sanitari di interesse pubblico
- Aggiornamento delle azioni strategiche di sviluppo finalizzate al rilancio dell'economia locale.

CONTENUTI DELLA VARIANTE

Di seguito si procede con la descrizione delle azioni previste dalla variante al PS e delle loro finalità in relazione al contesto di riferimento.

Per quanto riguarda la razionalizzazione e aggiornamento del quadro conoscitivo la variante, anche a seguito di un processo partecipativo con il quale sono stati acquisiti contributi e pareri da parte di privati cittadini, ha individuato:

- le zone dove le previsioni di piano e i vincoli territoriali erano in contrasto tra loro;
- gli ambiti territoriali dove le analisi del quadro conoscitivo si erano tradotte nell'applicazione impropria di vincoli in contrasto con quanto previsto dagli strumenti di governo del territorio sovraordinati.

In particolare le zone dove si è riscontrato un contrasto tra previsioni e vincoli sono:

AREA IN PUNTA ALA DENOMINATA POGGIO AL CRINO

Per tale area il PS, in conformità ai principi urbanistici e paesaggistici informativi della disciplina prevista dallo Statuto del territorio, non aveva ritenuto sostenibile la previsione edificatoria del PRG comparto CT012 riconoscendo tuttavia ammissibile e sostenibile, in virtù anche dell'aspettativa giuridicamente qualificata del privato derivante dalle precedenti previsioni del PRG, una previsione edificatoria di circa mc. 10.000 pari a n. 33 alloggi. Ciò nonostante il PS, perimetrando la zona come area boscata ha limitato la trasformabilità di tale area. La variante quindi, sulle base di uno studio agronomico-forestale, ridefinisce la norma che disciplina gli interventi ammissibili all'interno del perimetro dell'area boscata e ne dettaglia la consistenza al fine di dare coerenza ai contenuti del PS stesso.

L'area è situata all'interno del Sistema territoriale del Promontorio di Punta Ala, Sub-Sistema PA della Costa di Punta Ala ed è ricompresa all'interno dell'UTOE di Punta Ala – Sub UTOE della Città da consolidare.

AREA NEL CAPOLUOGO DENOMINATA MULINACCIO (POGGIO ALLE TRINCEE).

Il PS inserisce quest'area all'interno della UTOE di Castiglione della Pescaia in quanto facente parte di un'area più vasta che era stata definita nel PRG come "Lottizzazione Poggio alle Trincee", fatta salva dal PS, mediante inserimento all'interno della subutoc della città da consolidare. Da qui il RU ha localizzato su tale area degli interventi di programmazione negoziata per dirimere alcune questioni patrimoniali relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio della lottizzazione che ad oggi risultano ancora su terreni di proprietà esclusiva di soggetti privati.

Tuttavia il PS classifica parte dell'area come boscata, vale a dire come lettera g) dell'art. 142 del DLgs 42/04, e pertanto come invariante strutturale.

La variante quindi, supportata da uno studio agronomico-forestale, ridefinisce il perimetro dell'area boscata e ne dettaglia la consistenza al fine di dare coerenza tra i contenuti del PS e del RU.

AREA IN LOC. PUNTA ALA DENOMINATA PIAN DEI FAGIANI.

L'area è situata all'interno del Sistema territoriale del Promontorio di Punta Ala, Sub-Sistema PA della Costa di Punta Ala ed è ricompresa all'interno dell'UTOE di Punta Ala – Sub UTOE della Città da consolidare.

Su tale area il RU ha localizzato degli interventi di programmazione negoziata per consentire di portare a compimento quello che originariamente era il comparto di lottizzazione del "Poggettone" e al contempo mitigare l'impatto di tali interventi secondo alcune questioni patrimoniali relative alla realizzazione di opere pubbliche su terreni di proprietà esclusiva di soggetti privati.

Tuttavia il PS classifica gran parte dell'area come boscata, vale a dire come lettera g) dell'art. 142 del DLgs 42/04, e pertanto come invariante strutturale.

La variante quindi, supportata da uno studio agronomico-forestale, ridefinisce il perimetro dell'area boscata e ne dettaglia la consistenza al fine di dare coerenza tra i contenuti del PS e del RU.

AREA NEL CAPOLUOGO SULLA VIA PAPA GIOVANNI XXIII.

L'area è situata all'interno del Sistema territoriale della Costa e del Mare, Sub-Sistema C della Costa di Castiglione della Pescaia ed è ricompresa all'interno dell'UTOE di Castiglione della Pescaia – Sub UTOE della Città da consolidare.

Tale zona è individuata dal RU come area per servizi pubblici preordinata all'acquisizione mediante esproprio per la quale il Comune ha previsto l'applicazione di misure compensative attraverso l'attribuzione di un indice di edificabilità da trasferire su altro lotto di proprietà.

In analogia con le aree sopra descritte, anche qui, Il PS classifica gran parte dell'area come boscata, vale a dire come lettera g) dell'art. 142 del DLgs 42/04, e pertanto come invariante strutturale.

La variante quindi, supportata da uno studio agronomico-forestale, ridefinisce il perimetro dell'area boscata e ne dettaglia la consistenza al fine di dare coerenza tra i contenuti del PS e del RU.

AREA IN LOC. PUNTA ALA NEI PRESSI DELLA LOTTIZZAZIONE DENOMINATA MOLLETTA.

La variante, in coerenza con le finalità definite nell'avvio del procedimento, ridefinisce il perimetro dell'area boscata riservandosi di valutare la definizione degli interventi di trasformazione in conformità con gli attuali vincoli imposti dalla Sub-UTOE della Città da Conservare così come definita dal PS vigente.

AREA IN LOC. PUNTA ALA ALL'INTERNO DEL PEEP ESISTENTE IN VIA DELLO SCOIATTOLO.

L'area è situata all'interno del sistema territoriale del Promontorio di Punta Ala, all'interno del Sub -Sistema PA della costa di Punta Ala ed è ricompresa all'interno dell'UTOE di Punta Ala – Sub UTOE della città da consolidare. La variante, in coerenza con le finalità definite nell'avvio del procedimento, ed in accoglimento di una osservazione formulata dai progettisti incaricati del progetto di variante al PEEP, ridefinisce il perimetro dell'area boscata all'interno del PEEP che potrà, sulla base dei rilievi di dettaglio effettuati dall'ufficio e che hanno evidenziato la effettiva consistenza delle piante di pregio presenti nell'area, essere oggetto di trasformazione edilizia al fine di prevedere un ampliamento del PEEP esistente (previsto nel Regolamento Urbanistico adottato) e dare risposta alle esigenze di prima casa dei residenti.

AREA IN LOC. ROCCHETTE ALL'INTERNO DEL SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO DELLE ROCCHETTE.

L'area è situata all'interno del Sottosistema insediativo delle Rocchette definito dal PS così come modificato con Delibera C.C. 6/2011. A seguito di osservazione formulata dall'ufficio, si è proceduto ad una ridefinizione del perimetro delle aree boscate presenti all'interno del sottosistema insediativo. In effetti, come si evince dalla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione, l'area in oggetto risulta coperta da arbusti e con presenza di poche piante adulte di scarso pregio.

In analogia con le aree sopra descritte, anche qui, Il PS classifica una parte dell'area come boscata, vale a dire come lettera g) dell'art. 142 del DLgs 42/04, e pertanto come invariante strutturale.

La variante quindi, supportata dal sopralluogo e dal rilievo fotografico effettuati, ridefinisce il perimetro dell'area boscata e ne dettaglia la consistenza al fine di dare coerenza tra i contenuti del PS e del RU.

Nel rispondere alle esigenze sopra descritte la variante ha disposto quindi una specifica disciplina prevedendo che le aree boscate all'interno delle UTOE, opportunamente individuate nelle cartografia (Tav. ST 07) potranno

essere oggetto di interventi di trasformazione urbanistico edilizia non diversamente localizzabili. Le condizioni poste a tali trasformazioni sono le seguenti:

- interventi soggetti a piano attuativo anche per le aree collocate in adiacenza all'abitato in quanto si tratta di aree comunque non edificate. A detto piano dovrà essere allegato specifico rilievo di dettaglio delle alberature corredato da fascicolo fotografico ed eseguito a cura di professionista abilitato agronomo o forestale e contenente indicazione delle piante di maggior dimensione e pregio per le quali dovrà essere garantito il mantenimento in loco. Nel rilievo di dettaglio dovranno essere individuate le aree boscate che meritano di essere salvaguardate rispetto alle zone in cui l'eliminazione delle piante, per far posto agli insediamenti ed alle sue infrastrutture eventuali, non comporta rischi dal punto di vista della protezione del suolo o della perdita significativa di biodiversità. Tali rilievi dovranno estendersi anche alle singole matricine (di specie quercine: leccio, sughera, roverella, ...) ed agli esemplari di pino domestico in buone condizioni di sviluppo, il cui stato vegetativo, la dimensione della chioma e capacità disseminante siano tali da garantire una efficace azione di conservazione delle potenzialità genetiche della formazione forestale residua;
- contestuale definizione in fase di piano attuativo di interventi di compensazione e mitigazione in modo da mantenere inalterata la superficie complessiva boscata, con allegato;
- mantenimento di una superficie minima permeabile pari al 70% della superficie totale in modo da garantire il peculiare aspetto boscato di tali aree anche al fine di garantire la stabilità idrogeologica del terreno;
- mantenimento della attuale percezione del bosco come valore di paesaggio;
- in accoglimento dell'osservazione pervenuta da parte della Provincia di Grosseto, tutti gli interventi sono stati subordinati alla approvazione di uno specifico piano di manutenzione, coperto da garanzia, al fine di garantire e tutelare le aree boscate. Questo con particolare attenzione per l'area di Poggio al Crino, dove la percentuale di territorio che dovrà garantire una copertura boscata, stante i risultati della relazione agronomica forestale che ha evidenziato la presenza di piante di specie importante è stata portata al 75%.

STRUTTURA SOCIO-SANITARIA IN LOCALITÀ CASA MORA.

L'art. 34 c. 3 – “Compatibilità degli interventi” per il SUBSISTEMA R DELLA COSTA DELLE ROCCHETTE prevede “realizzazione di una struttura socio-sanitaria all'interno delle volumetrie esistenti degli edifici di proprietà comunale in località Casa Mora di riabilitazione traumatizzati con intervento unitario di iniziativa pubblica e/o privata, ulteriormente specificato in sede di RU”.

A seguito di un'analisi preliminare effettuata sulle strutture sanitarie interessate, è stato verificato che l'attuale consistenza volumetrica non consentirebbe la realizzazione di un edificio adeguato alle esigenze funzionali e strutturali che tali strutture devono avere. Su tali fabbricati il Ministero per i Beni e la Attività Culturali ha espresso un parere nel quale si legge che i fabbricati non presentano alcun interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico e che rientra tra i beni di cui all'art. 10 del D.Lgs 42/2004.

Tale azione, perseguita allo scopo di consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente non attingendo a nuove risorse per il reperimento di aree da destinare a tali strutture, viene attuata mediante una norma che consente la ristrutturazione, ma anche la sostituzione edilizia attuata mediante demolizione e rilocalizzazione dei fabbricati esistenti ubicati in aree a rischio idraulico elevato e molto elevato, nonché l'ampliamento dei fabbricati rurali esistenti in loc. Casa Mora, non più utilizzati a fini agricoli e di proprietà della Azienda Sanitaria Locale, allo scopo di realizzarvi una struttura sanitaria, in attuazione del protocollo d'intesa sottoscritto tra Regione Toscana, Comune e Azienda Sanitaria Locale n.9 di Grosseto, nel rispetto della l.r.t. 51/2009 e s.m.i.. Per assicurare un

congruo recupero delle strutture esistenti nel rispetto dei valori architettonici e paesaggistici presenti nell'area la norme prescrive un unico progetto finalizzato sia al recupero che all'ampliamento. Quest'ultimo sarà dimensionato in maniera strettamente necessaria a rendere il nuovo complesso in grado di ottenere l'accreditamento da parte della Regione e la conseguente autorizzazione al funzionamento come struttura sanitaria pubblica.

MODIFICA DELLA RIPARTIZIONE DEI POSTI LETTO TRA I SISTEMI TERRITORIALI E UTOE ED INDIVIDUAZIONE DEL PARAMETRO DI CONVERSIONE VOLUME/ POSTI LETTO.

La modifica della ripartizione dei posti letto messa in atto dalla variante ha l'intento di rafforzare il principio già enunciato nel PS di valorizzazione delle strategie di sviluppo del territorio che passano attraverso la riorganizzazione e riqualificazione del comparto produttivo ed in particolare quello turistico.

Il dimensionamento del PS attualmente prevede l'aumento di 1820 nuovi posti letto all'interno delle UTOE (1000 p.l. per l'UTOE Castiglione della Pescaia, 500 p.l. per l'UTOE di Punta Ala, 120 p.l. per l'UTOE di Vetulonia, 100 p.l. per l'UTOE di Buriano e 100 p.l. per l'UTOE di Tirli) ed un aumento di 600 p.l. nell'ambito del Subsistema R della Costa delle Rocchette.

Tale principio è così descritto: *"In sostanza viene stabilito che il dimensionamento previsto per il settore turistico/ricettivo, così come quantificato nelle tabelle in allegato alle presenti norme, può essere modificato in sede di RU nel limite massimo del 10% rispetto al dimensionamento massimo previsto dal PS per ogni UTOE e Sub Sistema di riferimento fermo restando il saldo massimo disposto dal PS determinando così una migrazione del suddetto dimensionamento tra UTOE e Sub Sistemi adiacenti.*

Tale principio è volto alla promozione del comparto produttivo legato all'attività turistico/ricettiva. Tuttavia si rende necessario introdurre opportuni criteri per il ricollocamento di tali risorse al fine di rendere tale principio sostenibile sotto il profilo ambientale e di coerenza con le presenti norme.

I criteri di sostenibilità a cui dovrà fare riferimento il RU per prevedere una diversa distribuzione del dimensionamento del numero dei posti letto relativi al settore turistico/ricettivo sono determinati come segue:

- *sono esclusi incrementi per le UTOE di Castiglione e di Punta Ala risultando queste le più gravate da tale attività in termini di carichi urbanistici.*
- *la migrazione dei posti letto dovrà preferibilmente provenire da ambiti in cui il carico urbanistico risulta elevato;*
- *la migrazione non potrà ricadere su ambiti di rilevante pregio ambientale quali le aree di protezione individuate ai fini della tutela degli ecosistemi della flora e della fauna (aree boscate, riserve naturali, zone SIC, SIR, ZPS).*
- *in fase di valutazione dell'atto di governo dovranno essere analizzati gli effetti sulle seguenti componenti ambientali: aria, risorsa idrica (sistema approvvigionamento e distribuzione della risorsa potabile), suolo (in termini di consumo e impermeabilizzazione), sistema fognario e depurazione, patrimonio paesaggistico, viabilità, nonché un apposita verifica riguardo la coerenza con i "CRITERI E CONDIZIONI D'USO DELLE RISORSE ESSENZIALI" di cui al Titolo 2°, Capo 1° e le "STRATEGIE DI SVILUPPO" di cui al Titolo 3° delle presenti norme.*
- *le nuove previsioni dovranno garantire le prestazioni minime per un corretto assetto insediativo in coerenza con i criteri individuati dal PIT e dal PTC.*

Tale principio potrà essere attuato in sede di RU o mediante apposita variante allo stesso. Il processo di valutazione che accompagnerà tale atto di governo del territorio dovrà dare atto della sostenibilità ambientale delle scelte effettuate secondo le indicazioni sopra descritte."

Il dimensionamento massimo attualmente individuato non verrà dunque modificato bensì, una volta approvata la variante, sarà possibile per il RU prevedere nei vari Sistemi Territoriali ed UTOE una diversa ripartizione nei limiti del dimensionamento massimo.

È stato inoltre inserito all'interno della disciplina di piano un preciso parametro relativo al dimensionamento dei posti letto il quale consente una lettura coerente delle norme di PS. A tal fine si è ritenuto consono individuare come parametro per il dimensionamento il rapporto di 100mc/p.l. (metri cubi / posto letto), considerando in questo sia gli spazi riservati che gli spazi comuni necessari alle strutture ricettive.

Tale scelta è stata effettuata a seguito di una comparazione con l'offerta turistico-ricettiva media presente sul territorio.

I posti letto realizzabili saranno comunque solo quelli individuati dal RU, nel periodo di validità dello stesso, e dunque solo una minima parte rispetto a quelli previsti così come risulta dalla VAS del RU.

In linea con quanto sopra, al fine di rendere coerente il dimensionamento previsto nel PS con le strategie di sviluppo turistico del territorio, le tabelle del dimensionamento riportate nella parte finale delle norme sono state riviste con riferimento al dimensionamento dei posti letto, mantenendo il saldo complessivo e riducendo le previsioni nell'UTOE di Castiglione e nel promontorio di Punta Ala a favore dell'Ansa della Badiola (cfr. punti successivi) e del sottosistema insediativo delle Rocchette.

UTOE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA – SUB UTOE DELLA CITTÀ DA CONSOLIDARE E DELLA TRASFORMAZIONE.

La modifica del perimetro dell'UTOE di Castiglione della Pescaia ripropone il perimetro previsto in sede di adozione del PS ed è finalizzata a ricondurre in un regime di tutela più ampio una parte di territorio che, per la particolare posizione e morfologia, presenta rilevanti aspetti di fragilità da un punto di vista paesaggistico.

Inoltre, a seguito di una verifica relativa alla strategia di sviluppo del territorio di cui all'art. 45 c. 9 lett. d.) delle norme di piano, si è accertato che una riduzione del perimetro della Sub-UTOE della Città da Consolidare non contrasta con la stessa strategia, rafforzando le azioni che puntano ad un recupero del patrimonio edilizio esistente.

MODIFICA DELLA RIPARTIZIONE DEL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE.

L'art. 50 del PS al comma 10 stabilisce che *“Il dimensionamento ammesso per la residenza sarà ripartito in modo che almeno l'80% venga destinato a prima abitazione ed abbia una superficie minima di 70 mq. di S.U.L. per ciascuna unità. In sede di RU potranno altresì essere introdotte misure più restrittive in considerazioni di esigenze di tutela degli indirizzi più volte affermati inerenti la prevista formazione di prime case”*.

In questo caso, visti gli obiettivi generali della variante e senza che le modifiche comportassero un aumento del carico urbanistico, è stata modificata la sopra citata norma come segue, in modo da renderla coerente con i criteri ed i concetti ribaditi sia dalla provincia che dalla Regione nelle osservazioni presentate alla variante adottata: *“Il dimensionamento ammesso per la residenza sarà ripartito in modo che prioritariamente sia soddisfatta l'esigenza derivante dalla necessità di prima casa per la popolazione residente ed abbia una superficie minima di 65 mq. di s.u.l. per ciascuna unità. La dimensione minima di 65 mq di SUL risponde alla triplice esigenza: da un lato di disincentivare la creazione di nuove unità abitative da destinare a seconde e terze case, dall'altro di garantire i requisiti minimi di qualità per le unità abitative di residenza (la l.r.t. 96/96 e s.m.i. individua infatti come idoneo per un nucleo familiare di quattro persone l'alloggio di superficie utile pari a 65 mq) ed infine di ridurre al minimo il consumo di suolo. Deroghe alla dimensione minima di 65,00 mq come sopra stabilita saranno possibili esclusivamente negli interventi di ristrutturazione edilizia degli immobili di proprietà*

comunale ubicati nel centro storico di Castiglione della Pescaia ed esclusivamente in funzione di una loro valorizzazione. In questi casi la SUL minima non potrà comunque essere inferiore a 50,00 mq. In sede di R.U. saranno dimensionati e stabiliti, nell'ambito del dimensionamento ammissibile e sulla base delle effettive esigenze di prima casa rilevate in sede di quadro conoscitivo, gli alloggi complessivamente realizzabili nel quinquennio e la percentuale di questi da destinare a prima casa per i residenti, nel rispetto dimensionale di cui sopra. Il R.U. dovrà comunque garantire una soglia minima di prime case superiore al 50% del dimensionamento residenziale ”

In pratica, rimandando al RU il dovere di stabilire quale debba essere nel quinquennio successivo la percentuale idonea di alloggi da destinare alla prima casa, si mette in atto una strategia che trova ragione nella volontà di legare tale previsione al breve periodo del RU piuttosto che inserirlo nel PS come dato strategico per lo sviluppo del territorio. D'altronde, vista la durata a tempo indeterminato del PS, potrebbe rendere quanto prima fuori ogni logica di mercato il parametro individuato nel PS. Sono state comunque garantite le prestazioni minime previste dal PS attualmente vigente mantenendo comunque una soglia minima, pari al 50% del dimensionamento residenziale, dalla quale ogni RU non potrà prescindere.

La possibilità di realizzare unità immobiliari residenziali di SUL inferiore 65,00 mq (comunque superiore a 50,00 mq) è stata inserita esclusivamente allo scopo di consentire una corretta valorizzazione degli immobili di proprietà comunale presenti all'interno del centro storico di Castiglione della Pescaia, dunque al fine di perseguire un vantaggio pubblico.

SUB-SISTEMA R DELLA COSTA DELLE ROCCHETTE.

Per tale zona la variante al PS intende individuare ulteriori strumenti di tutela ambientale per rafforzare quanto stabilito dalla strategia di sviluppo del territorio.

La zona è definita dal PS come: *“... litorale sabbioso con ampie pinete con presenza di stabilimenti balneari a nord e fortemente soggetto a pressione turistica. Dal confine nord al confine sud del camping Santa Pomata si è in presenza del litorale sabbioso appartenente alla categoria di valore/sensibilità SA1- SA2 ove il sistema dunale è ben conservato. Dal confine sud del campeggio Santa Pomata al confine sud della lottizzazione Roccamare si è in presenza di litorale appartenente alla categoria di valore/sensibilità SA3 ove il sistema dunale e il cuneo morfo-vegetazionale sono in scarso stato di conservazione, i sedimenti sabbiosi di origine dunale non hanno conservato i caratteri specifici; la pressione antropica, seppur stagionale, è alta.*

L'area urbana delle Rocchette e i campeggi appartengono alla categoria di valore/sensibilità SA4 a prevalenza insediativa, dove le azioni antropiche hanno reso illeggibile la struttura originaria del litorale.

Dal confine sud di Roccamare al confine del subsistema di Castiglione, vi è la presenza di zona di rilevante valore ambientale che coincide con il SIR 112, con un sistema dunale e il cuneo morfovegetazionale in buono stato di conservazione; i sedimenti sabbiosi di origine dunale hanno conservato i caratteri specifici.”

Come si evince da quanto sopra la zona delle Rocchette, che presenta notevoli caratteri di pregio paesaggistico, è caratterizzata da una pressione antropica alta, seppur stagionale, dove la fragilità è legata in gran parte anche alla presenza di un patrimonio edilizio di qualità.

Pertanto, per evitare che tale pressione possa aumentare, è stato inserito tra gli obiettivi da perseguire in tale ambito la *”- salvaguardia e tutela del patrimonio edilizio esistente con destinazione residenziale nella fascia compresa tra la costa, la strada provinciale delle Collacchie e la Strada Provinciale delle Rocchette evitando qualsiasi tipo di aumento di superficie coperta e di carico urbanistico, nonché di realizzazione di vani interrati.”*

Inoltre alla compatibilità richiesta agli interventi è stato aggiunto: *”- salvaguardia del patrimonio edilizio residenziale esistente nella fascia pinetata compresa tra la linea di riva e la viabilità provinciale, evitando qualsiasi intervento che possa comportare aumento di carico urbanistico”*

Le conseguenze di tale scelta sarà quindi il congelamento delle volumetrie che attualmente insistono in tale ambito, rendendo di fatto ammissibili solo opere relative alla manutenzione straordinaria e, eventualmente, ristrutturazione edilizia senza aumento della superficie utile lorda e della volumetria.

SISTEMA TERRITORIALE DEI RILIEVI DI POGGIO BALLONE, TIRLI, MONTE ALMA E DEI POGGI DI VETULONIA E SISTEMA TERRITORIALE DELL'ANSA DELLA BADIOLA.

Il Sistema dei Rilievi di Poggio Ballone, Tirli, Monte Alma e dei Poggi di Vetulonia è definito dal PS, dal punto di vista delle risorse essenziali, come: *“il patrimonio insediativo è caratterizzato dalla presenza dei centri storici di Tirli, Buriano e Vetulonia e dalle tipologie di case sparse e dalla viabilità storica dei siti archeologici e storico testimoniali. La rete delle urbanizzazioni è scarsa...”*.

L'intero sistema dei rilievi risulta anche sottostate alle lett. c), g), m), dell'art. 142 del D.Lgs 42/04.

Il Sistema Territoriale dell'Ansa della Badiola, sempre con riferimento alle risorse essenziali, è definito dal PS come: *“il patrimonio insediativo è caratterizzato dalla maglia degli appoderamenti e delle bonifiche, che lega il territorio, la viabilità e i fabbricati in una trama di alto valore storico – documentale, con molti edifici di rilevante valore storico – architettonico...”*.

Lungo il confine tra i due ambiti si colloca la Tenuta della Badiola che opera ad alto livello qualitativo sia nel campo agricolo che nel settore ricettivo.

In entrambi gli ambiti il PS definisce sostenibile l'obiettivo generale di promozione ed integrazione della attività agricole con quelle turistiche.

Le azioni promosse dalla variante sono finalizzate a perseguire il potenziamento e ammodernamento delle strutture esistenti in modo che le stesse possano essere competitive con il mercato di riferimento e, allo stesso tempo, far sì che in questi ambiti vengano consolidate quelle realtà che tramite il presidio delle attività sul territorio contribuiscono ad una tutela paesaggistica.

Pertanto, al fine di raggiungere una qualità elevata dei servizi offerti, è stato rivisto in alcune parti l'art. 27 ammettendo per la Tenuta della Badiola un incremento, sulla base del parametro come sopra definito, di 87 posti letto, in modo da ottenere una struttura turistico ricettiva di alta qualità per una massimo di 140 posti letto.

Inoltre, a seguito del procedimento partecipato intrapreso dall'Amministrazione a seguito dell'avvio del procedimento di variante, sono venute alla luce ulteriori esigenze della società proprietaria le quali sono state accolte, anche a seguito delle valutazioni di seguito riportate, e che consistono in un incremento di 500 mq per la realizzazione di una club house.. Riguardo il dimensionamento generale si precisa come ancora una volta l'incremento non debba considerarsi come tale in quanto la SUL necessaria alla realizzazione delle struttura da adibire a foresteria è stato trasferito dall'UTOE di Castiglione della Pescaia al Sub Sistema di riferimento.

NUOVO PERIMETRAZIONE ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO - ART. 142 LETT. M) DEL DLGS 42/04.

Il PS attualmente vigente individua una vasta area di interesse archeologico soggetta a tutela ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04. Tale perimetro, proposto in sede di PS, definisce sia aree indagate da campagne di scavo sia aree di tutela dove attualmente non sono state avviate vere e proprie campagne ma al contempo si ritiene possano essere di interesse archeologico.

La estensione di queste nel nostro Piano Strutturale deriva sostanzialmente dalla Deliberazione del Consiglio della Regione Toscana n. 296/88, che al comma 2 dell'art. 12 denominava la categoria m) in questione come

“...zone di interesse archeologico; in relazione ad intervenute ulteriori conoscenze sul patrimonio storico-archeologico e storico-testimoniale, riguardanti sia le presenze motivatamente ritenute esistenti in siti o zone anche vaste, sia le preesistenze che hanno condizionato nel tempo l'assetto dell'area...”, tuttavia il 26 aprile 1994 il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali emanava, a firma del Ministro Ronchey, una circolare che ridefiniva le aree di interesse archeologico da individuare con provvedimenti ricognitivi specifici (decreti ministeriali e/o delibere regionali), dunque successivamente con deliberazione di Consiglio Regionale 8 marzo 1995 n. 240 viene ridefinita la voce categoria m) nel seguente modo: “...zone anche vaste di interesse archeologico vincolate ai sensi della tutela paesaggistica per la presenza di patrimonio storico archeologico che ne ha condizionato nel tempo l'assetto; la ricognizione deve avvenire con specifici provvedimenti amministrativi delle autorità competenti ai sensi dell'art. 82, D.P.R. n. 616/1977 che ne perimetrano con esattezza i confini e descrivano chiaramente l'interrelazione tra beni archeologici emergenti e bellezze naturali...”, concetto peraltro confermato da una nota della Regione Toscana del 31 ottobre 1995 nella quale si riporta che tali lettere m) potranno considerarsi vincolate ai sensi della L. 431/85 solo se confermate con specifici atti amministrativi regionali o ministeriali in base all'art. 82 DPR 616/77.2”.

Pertanto, sono state effettuate le modifiche necessarie recependo la localizzazione di tali aree sulla base delle indicazioni forniteci dalla Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana benché le stesse aree risultano ancora in attesa di uno specifico provvedimento di approvazione da parte della Giunta regionale (Vetulonia e Val Beretta), al fine anche di evitare a chi interviene sulle stesse un aggravio eccessivo delle procedure finalizzate all'acquisizione dei titoli abilitativi.

In tal senso si è ritenuto opportuno effettuare la dovuta distinzione in modo da non gravare le aree nelle quali non si abbiano delle testimonianze certe dal vincolo imposto “ex lege” di cui alla lett. m) dell'art. 142 del DLgs 42/04.

Per ciò che riguarda tutte le ulteriori numerosissime aree di interesse archeologico presenti nel territorio comunale queste sono state perimetrate e classificate a seconda del “rischio archeologico”.

PREVISIONE DI UN NUOVO PARCO CIMITERIALE COMUNALE ALL'INTERNO DEL SUB-SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANA DI POGGIO BALLONE E TIRLI.

Il PS attualmente non individua tra le proprie azioni strategiche, sia delle UTOE che dei Sistemi Territoriali, la localizzazione di un nuovo cimitero. La necessità di prevedere una nuova struttura cimiteriale è data dal fatto che non vi sono le condizioni per l'ampliamento della struttura esistente, collocata sul promontorio che sovrasta il centro storico a ridosso delle mura storiche, la quale insiste su un contesto fragile che necessita piuttosto di azioni di consolidamento dal punto di vista urbanistico.

La variante quindi, definiti i criteri che il RU dovrà rispettare nell'individuare la nuova localizzazione, ha individuato nel Sistema dei Rilievi, il Sub Sistema Territoriale della Piana di Poggio Ballone e Tirli quale ambito per la collocazione della nuova struttura. La scelta di tale area è stata effettuata a seguito di un processo partecipato tra amministrazione comunale e privati cittadini all'interno del quale la zona di Val di Loro è risultata la più idonea a soddisfare l'esigenze della comunità. Tuttavia l'effettiva localizzazione dovrà essere valutata in sede di RU previa verifica delle condizioni di trasformabilità dei suoli. In adiacenza all'area individuata per il cimitero di Capoluogo potrà essere prevista la rilocalizzazione del cantiere comunale e delle attività attualmente esercitate lungo la strada Provinciale del Padule, in ambito urbano, ritenuto non più idoneo.

RAPPORTO CON ALTRI PIANI PROGRAMMI

La valutazione della relazione con gli altri pertinenti piani e programmi, generalmente denominata analisi di coerenza esterna, rappresenta la verifica della compatibilità, integrazione e raccordo degli obiettivi della Variante al PS rispetto alle linee generali della pianificazione di settore regionale, provinciale e comunale.

In particolare, è stata verificata la coerenza della variante rispetto ai seguenti piani e programmi regionali: Piano di Indirizzo Territoriale (PIT); Piano territoriale di Coordinamento (PTC) e Piano Strutturale (PS).

In fase di approvazione, inoltre, sono state recepite le osservazioni pervenute da parte di Provincia e Regione nella parte in cui hanno fornito un valido contributo per l'adeguamento del PS in coerenza con gli strumenti sovraordinati (PTC e PIT).

3. CONSIDERAZIONI GENERALI SULLO STATO ATTUALE DELL'AMBIENTE

Il Comune di Castiglione della Pescaia ha ottenuto nel 2004 la Certificazione ambientale ISO 14001 e nel 2006 la Registrazione EMAS: quest'ultima in particolare ha consentito in questi ultimi anni una puntuale verifica dell'operato dell'Ente ed una maggiore attenzione alle problematiche ambientali, ed ha rappresentato lo sforzo ulteriore, dopo il percorso effettuato per la Certificazione ambientale ISO 14001, per rendere pubblico l'impegno verso la sostenibilità ambientale attraverso la redazione della Dichiarazione Ambientale, in cui si espongono le caratteristiche dell'organizzazione, la politica ambientale ed il sistema di gestione ambientale, gli aspetti ambientali significativi, gli obiettivi ambientali e la pianificazione.

Nel Rapporto ambientale inoltre è stato descritto lo stato delle componenti ambientali essenziali come acqua, suolo, aria, rifiuti rilevando sostanzialmente un livello soddisfacente di qualità ambientale.

Sono state inoltre individuate e sommariamente descritte le aree interessate della variante con particolare rilevanza ambientale quali aree a vincolo storico-artistico, archeologico e paesaggistico (in aggiunta alle aree vincolate per decreto).

OBIETTIVI DI PROTEZIONE AMBIENTALE DI RIFERIMENTO

La variante al PS ha tenuto conto degli obiettivi generali di protezione rispetto ai quali è stata valutata la coerenza con i seguenti indirizzi:

- razionalizzare e ridurre i consumi energetici, migliorare l'efficienza energetica degli edifici, a partire dagli edifici pubblici, e dei processi produttivi, sviluppare le energie rinnovabili per raggiungere gli obiettivi comunitari al 2020, compreso l'obiettivo di riduzione delle emissioni di gas climalteranti;

produrre un corretto equilibrio fra tutela e sviluppo, consolidando e arricchendo il Sistema Regionale dei Parchi e delle Aree Protette, anche marine, valorizzandone, insieme alle aree rurali, le potenzialità di sviluppo (con particolare riferimento al settore del turismo), conservando la biodiversità terrestre e marina, promuovendo una specifica strategia d'azione regionale per la biodiversità che sarà trasversale alle altre politiche di settore.

mettere in sicurezza il territorio e ridurre il rischio idrogeologico e sismico, puntando sulla prevenzione quale approccio prioritario nei confronti di eventi alluvionali e calamità naturali. Particolare attenzione sarà data agli interventi di difesa del suolo dal dissesto idrogeologico, fondamentali per garantire la sicurezza della

popolazione, un adeguato sviluppo territoriale, nonché importante elemento in grado di attivare risorse e produrre occupazione e sviluppo in un'ottica di green economy;

favorire l'integrazione tra ambiente e salute attraverso politiche di prevenzione del rischio ambientale e di riduzione degli inquinamenti, con particolare attenzione all'inquinamento atmosferico, anche attraverso un approccio integrato con le politiche per la mobilità;

tutelare la qualità delle acque interne e costiere, promuovere un uso sostenibile della risorsa idrica e perseguire una visione integrata della fascia costiera e del mare che ne valorizzi, anche mediante la ricerca, le risorse ambientali, naturalistiche e, allo stesso tempo, le potenzialità economiche e sociali;

- raggiungere una gestione sostenibile dei rifiuti, sia urbani che speciali, attraverso un approccio integrato nella definizione di obiettivi ed interventi, che da una parte tuteli l'ambiente e dall'altra produca effetti positivi di sviluppo economico.

Sono state quindi esaminate le interrelazioni delle azioni previste dalla variante al PS in rapporto alla singole componenti ambientali e sulla base degli effetti attesi.

Da tale analisi sono scaturite le misure volte a tutelare tali aspetti, espresse dalla variante al PS attraverso l'apposita disciplina, le quali concorrono al raggiungimento delle esigenze di salvaguardia ambientale espresse dalla legge regionale evitando o riducendo significativamente gli impatti ambientali significativi.

Il Responsabile del Progetto
Ing. Donatella Orlandi

ALLEGATO FOTOGRAFICO

Di seguito si riportano le fotografie dell'area ubicata in loc. Rocchette di cui al capitolo 2, pagina 6, che mostrano la scarsa presenza di alberature nell'area indicata come boscata nel P.S. all'interno del sottosistema insediativo.



Foto 1_ Vista verso la pineta prospiciente la spiaggia.



Foto 2 – Vista dalla strada comunale di Pian di Rocca.



Foto 3 - Vista dall'area verso Serignano.