

# 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:  
Fabio TAVARELLI

---

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

**RESPONSABILE DEL PROGETTO**

Donatella ORLANDI

**COORDINATORI DEL PROGETTO**

Riccardo Cherubini

Monica Maccherini

**COLLABORATORI:**

Veronica ALBANI

Nadia BAI

Valerio BUONACCORSI

Cristina COMANDI

Marcello SALETTI

Marco SERRAI

Mario ROSADONI

Cosima MELLE

Rossana TODELLA

---

## NORME

### SOVRAPPOSTO

*In blu: aggiunte inserite all'adozione.  
In rosso: modifiche a seguito osservazioni.*

## LEGENDA

### TITOLO 1° DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Riferimenti normativi .....	4
Art. 2	Finalità, contenuti e ambito di applicazione .....	4
Art. 3	Efficacia, termini temporali, varianti .....	5
Art. 4	Elaborati costitutivi del Piano Strutturale .....	6
Art. 5	Sistema Informativo geografico regionale .....	9
Art. 6	Monitoraggio e aggiornamento .....	10
Art. 7	Compatibilità con gli atti della programmazione e pianificazione sovracomunale e la conformità alle prescrizioni del PIT e PTC. ....	10
Art. 8	Elementi di conformità con il P.T.C. della Provincia di Grosseto .....	10
Art. 9	Elementi di coerenza e conformità con il P.I.T. della Regione Toscana .....	11

### TITOLO 2° DISPOSIZIONI PER LE POLITICHE TERRITORIALI

Art. 10	Elementi costituenti lo Statuto del territorio .....	13
Art. 11	Principi di governo dl territorio .....	13
Art. 12	Le invarianti strutturali .....	14

### CAPO I° CRITERI E CONDIZIONI D'USO DELLE RISORSE ESSENZIALI

Art. 13	Acqua .....	15
Art. 14	Suolo e sottosuolo .....	27
Art. 15	Aria .....	34
Art. 16	Ecosistemi della flora e della fauna .....	35
Art. 17	Città e insediamenti .....	36
Art. 18	Paesaggio e documenti della cultura .....	39
Art. 19	Sistemi infrastrutturali e tecnologici .....	44
Art. 20	Territorio rurale .....	45

### CAPO II - STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO – SISTEMI E SUB SISTEMI TERRITORIALI E FUNZIONALI

Art. 21	Sistemi e sub sistemi territoriali e funzionali .....	57
Art. 22	Il sistema territoriale del Promontorio di Punta Ala .....	58
Art. 23	Subsistema di Pian d'Alma di Punta Ala .....	60
Art. 24	Sub sistema della Piana di Punta Ala e di Pian di Rocca .....	62
Art. 25	Sub Sistema A della costa di Pian d'Alma .....	64
Art. 26	Subsistema P.A. della costa di Punta Ala .....	66
Art. 27	Il sistema territoriale dei Rilievi di Poggio Ballone, Tirli, Monte Alma e dei Poggi di Vetulonia .....	69
Art. 28	Subsistema di Pian d'Alma di Poggio Ballone .....	76
Art. 29	Sub sistema della Piana di Rocca e di Tavernelle .....	77
Art. 30	Subsistema della Piana di Poggio Ballone e Tirli .....	79

Art. 31	Subsistema della Piana di Vetulonia e Buriano .....	81
Art. 32	Subsistema della Piana di Poggio alle Piane .....	83
Art. 33	Il sistema territoriale della costa e del mare di Castiglione .....	84
Art. 34	Subsistema R della costa delle Rocchette .....	88
Art. 35	Subsistema C della costa di Castiglione .....	91
Art. 36	Subsistema D1 della costa della Diaccia Botrona .....	93
Art. 37	Subistema D della Diaccia Botrona .....	95
Art. 38	Il sistema territoriale dell'Ansa della Badiola .....	96
Art. 39	Il Sistema territoriale della Bonifica Grossetana .....	99
Art. 40	Sistema funzionale Insediativo I .....	100
Art. 41	Sistema funzionale naturalistico-ambientale .....	104
Art. 42	Sistema funzionale storico – culturale .....	108
Art. 43	Sistema funzionale infrastrutturale (viabilità e parcheggi) .....	110
Art. 44	Sistema funzionale infrastrutturale a rete .....	116

### TITOLO 3° LE STRATEGIE DI SVILUPPO

Art. 45	UTOE 1 di Castiglione della Pescaia .....	117
Art. 46	UTOE 2 di Punta Ala .....	131
Art. 47	UTOE 3 Tirli .....	141
Art. 48	UTOE 4 di Buriano .....	147
Art. 49	UTOE 5 di Vetulonia .....	153
Art. 49 bis	sottosistemi insediativi e zona degli orti .....	160
Art. 50	La dimensione massima sostenibile .....	165

### CAPO III DISPOSIZIONI INTEGRATIVE

Art. 51	Prescrizioni per gli atti di governo del territorio .....	167
Art. 52	Indirizzi per la gestione del piano .....	167
Art. 53	Programmi e progetti per l'attuazione degli obiettivi strategici .....	168
Art. 54	Salvaguardie .....	169
Art. 55	Norme finali e transitorie .....	170
Art. 56	Concertazione e partecipazione .....	171
Art. 57	Accordi tra comune e privati .....	171
Art. 58	Perequazione urbanistica .....	171
Art. 59	Riqualificazione ambientale e credito edilizio .....	172
Art. 60	Compensazione urbanistica .....	172
Art. 61	Monitoraggio consumo di suolo .....	172

APPENDICE: DIMENSIONAMENTO .....	173
----------------------------------	-----

## Titolo 1° Disposizioni generali

### ART. 1 – RIFERIMENTI NORMATIVI

1. Il Piano Strutturale costituisce strumento della pianificazione territoriale comunale ai sensi e con le finalità dell'art. 9 della LR n° 1/05 ed è formato in coerenza ai contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Grosseto.
2. È conforme ai criteri del PIT riferiti alle finalità delle azioni di governo del territorio rivolte allo sviluppo sostenibile e alla loro coerenza con il sistema degli obiettivi nonché alla loro giustificazione sulla base del quadro conoscitivo.
3. Il Piano Strutturale assume e specifica gli obiettivi e gli indirizzi sulla definizione degli obiettivi generali e operativi e sulle prescrizioni generali relative alle tipologie delle risorse del PIT, individua le invarianti strutturali secondo i criteri stabiliti e specificati dallo stesso.
4. Il Piano Strutturale di Castiglione della Pescaia, attua gli indirizzi del PTC secondo il principio della sussidiarietà, che assicura autonoma determinazione conseguente a valutazioni di maggior approfondimento.

### ART. 2 – FINALITÀ, CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il Piano Strutturale (P.S.), così come definito all'art. 53 della LR 1/05, delinea la strategia dello sviluppo territoriale comunale in conformità con il PIT e con il P.T.C.
2. Il Piano Strutturale persegue lo sviluppo sostenibile del territorio comunale attraverso:
  - la salvaguardia del territorio, sia agricolo che antropizzato, dell'ambiente e del paesaggio;
  - la salvaguardia e la valorizzazione dei beni di interesse storico-culturale e documenti materiali della cultura dell'intero territorio comunale, definendone le compatibilità funzionali ed edilizie nel rispetto dei caratteri morfologici e ambientali del territorio e tipologici dei manufatti edilizi;
  - la distribuzione delle funzioni sul territorio al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra il sistema di organizzazione degli spazi e il sistema di organizzazione dei tempi di vita e di lavoro;
  - innalzamento della qualità abitativa, indirizzando verso interventi di riorganizzazione funzionale e morfologica degli aggregati urbani, integrativi di funzioni e attrezzature, a completamento delle trame urbane, finalizzati alla dotazione adeguata di infrastrutture e tecnologie per la facilitazione degli spostamenti agevolando la mobilità tramite qualificazione dei servizi e contenendo il consumo del suolo, la riduzione degli inquinamenti e l'accessibilità dei servizi;
  - sostenimento dello sviluppo e della diversificazione economica, promuovendo il turismo culturale e naturalistico, l'artigianato e la piccola industria qualificando la presenza attuale produttiva, indirizzando verso la riqualificazione dei processi produttivi, la loro compatibilità ambientale, l'adeguata dotazione tecnologica per l'abbattimento dei rischi e degli inquinamenti;
  - miglioramento delle condizioni insediative costiere tutelando le risorse naturali, ambientali e paesaggistiche;
  - ammissibilità delle trasformazioni territoriali sostenibili a supporto di modelli di sviluppo socio-economici integrati e complementari, basati sulle risorse naturali, ambientali e paesaggistiche;

- valorizzazione degli ambiti naturalistici garantendone il mantenimento e l'uso ai fini didattici, turistici, ricreativi;
- consolidamento e mantenimento dei valori del paesaggio insediativo rurale, incentivandone usi economicamente produttivi nel contempo obbligando ad azioni di difesa idrogeologica anche per la salvaguardia e il miglioramento della qualità delle acque e di tutela del patrimonio naturalistico e storico documentale.

3. Ai fini del comma 2 il Piano Strutturale:

- articola il territorio comunale in Sistemi Territoriali e Funzionali, in Subsistemi e Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.);
- definisce lo Statuto del territorio individuando:
  - le risorse che costituiscono la struttura identitaria del territorio definita attraverso l'individuazione di sistemi e subsistemi territoriali e funzionali;
  - le Invarianti Strutturali ai sensi dell'art. 4 della L.R. n° 1/05, traducendole in regole di comportamento nei confronti di qualsiasi trasformazione territoriale;
  - i criteri di utilizzazione delle risorse essenziali e i livelli prestazionali minimi e di qualità;
  - la disciplina di valorizzazione del paesaggio di cui all'art. 18 del presente piano.
- indica gli elementi da prendere in considerazione per la Valutazione degli Effetti Ambientali delle trasformazioni previste;
- stabilisce prescrizioni per gli atti di governo del territorio quali il R.U., piani complessi di intervento nonché piani attuativi che definiscono e individuano le quantità riferite alle U.T.O.E., sistemi e subsistemi da rispettare nel R.U. e i relativi livelli prestazionali da garantire nella attuazione progressiva della strategia di sviluppo territoriale;
- stabilisce le prescrizioni per i piani e programmi di settore comunali di cui all'art. 10 comma 2 della L.R. 1/05;
- definisce le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti, infrastrutture e servizi necessari per le U.T.O.E., sistemi e subsistemi;
- contiene la ricognizione delle prescrizioni del P.T.C. e del P.I.T. e recepisce e fa propri i contenuti e le prescrizioni dei piani e programmi provinciali e regionali aventi effetti sulle risorse quali il piano gestione rifiuti, il piano regionale per le attività estrattive, il piano per i porti e approdi turistici etc...

**ART. 3 – EFFICACIA, TERMINI TEMPORALI, VARIANTI**

1. Il Piano Strutturale non è dotato di specifiche norme di attuazione, ma contiene, le prescrizioni sulla base delle quali dovranno essere redatti gli atti di governo del territorio. La coerenza tra i contenuti del Piano Strutturale e gli atti di governo del territorio dovrà essere di volta in volta valutata dall'Amministrazione Comunale.
2. Il Piano Strutturale contiene la disciplina paesaggistica nel proprio statuto del territorio che va ad integrare insieme allo statuto del P.T.C. di Grosseto, lo statuto del P.I.T. ai sensi dell'art. 34 della L.R. 1/05.
3. Il Piano Strutturale
  - contiene prescrizioni di governo del territorio;
  - ha carattere prescrittivo e operativo per le localizzazioni sul territorio degli interventi previsti da atti di programmazione e pianificazione sovracomunale, che siano relativi a strutture, infrastrutture, servizi di interesse sovracomunale di cui all'art. 53 comma 2 lettera d della L.R. 1/05.

4. Il Piano Strutturale contiene:

- Vincoli derivanti da leggi nazionali e regionali in materia urbanistica, ambientale e di settore.
- Prescrizioni relative alla localizzazione sul territorio degli interventi derivanti da piani e programmi di settore di livello sovracomunale.
- Prescrizioni per le disposizioni che orientano la parte gestionale e l'attuazione del Piano, costituite da Regolamento Urbanistico e dal Programma complesso di Intervento, piani e programmi pubblici e privati.
- Le condizioni e i limiti alla trasformabilità aventi carattere prescrittivo.
- Le misure di salvaguardia in base all'art. 53 comma 2 lettera h della L.R. 1/05 che stabiliscono, fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, i limiti di attuazione delle previsioni vigenti.

5. Il Piano Strutturale ha durata a tempo indeterminato, ma è auspicabile che sia tradotto in piani operativi entro 10 anni dall'approvazione. In questo arco di tempo dovrà essere sottoposto ad osservazione e monitoraggio sistematici, per verificarne l'attualità analitica e propositiva, per accertare che i piani operativi e le trasformazioni indotte abbiano ottenuti i risultati sulle risorse previsti e auspicati. Il dimensionamento del presente PS dovrà essere attuato almeno attraverso due regolamenti urbanistici.

6. Il Piano Strutturale potrà essere variato tramite le procedure definite dalla L.R. 1/05 per le varianti al Piano Strutturale, solo se in presenza di rilevanti trasformazioni degli stati di fatto rilevati nel Quadro Conoscitivo, relativamente alle risorse naturali ed essenziali, di rilevanti modifiche delle politiche territoriali e degli obiettivi della pianificazione comunale, di rilevanti e innovative condizioni e situazioni sociali ed economiche oggi non prevedibili.

7. Non costituiscono varianti al Piano Strutturale lievi rettifiche ai perimetri degli ambiti di riferimento per sistemi, sottosistemi e U.T.O.E. e ai limiti dimensionali definitivi per U.T.O.E. e articolate per funzioni, qualora dette modificazioni derivino da approfondimenti specifici di piani operativi pubblici, che comunque dimostrino il rispetto dei principi e obiettivi del Piano Strutturale, fermo restando il dimensionamento complessivo massimo ammissibile. In particolare per le aree adiacenti alle U.T.O.E. e, specialmente, se il confine è segnato da elementi di raccordo funzionale quali la viabilità e elementi fisici di preesistenza, è ammesso il trasferimento di quota parte di dimensioni e funzioni da una U.T.O.E. all'altra purché l'intervento si limiti all'intorno stretto del confine. In fase di redazione di RU, il trasferimento di informazioni contenute nel PS può subire adeguamenti marginali unicamente derivanti dalla diversa scala di rappresentazione.

8. Non costituiscono varianti al Piano Strutturale le modifiche introdotte per recepire disposizioni, piani o progetti immediatamente prevalenti o direttamente operativi dettati da leggi o da atti amministrativi di altri Enti territoriali per i settori di competenza.

#### **ART. 4 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO STRUTTURALE.**

Gli elaborati costitutivi del Piano Strutturale sono:

##### **1) quadro conoscitivo**

###### **• relazione**

###### **• elaborati grafici:**

- Quadro Conoscitivo 01 – P.I.T. – P.T.C. azioni strategiche - scala 1:25.000
- Quadro Conoscitivo 02 – P.T.C. territorio e paesaggio - scala 1:25.000
- Quadro Conoscitivo 03 I° – P.R.G. vigente – scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 03 II° – P.R.G. vigente – scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 03 III° – P.R.G. vigente – scala 1:10.000

- Quadro Conoscitivo 03 IV° – P.R.G. vigente – scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 03 – Sez. 1 Castiglione della Pescaia – P.R.G. vigente – scala 1:5.000
- Quadro Conoscitivo 03 – Sez. 2 Punta Ala – P.R.G. vigente – scala 1:5.000
- Quadro Conoscitivo 03 – Sez. 3 Tirli – P.R.G. vigente – scala 1:2.000
- Quadro Conoscitivo 03 – Sez. 4 Vetulonia – P.R.G. vigente – scala 1:2.000
- Quadro Conoscitivo 03 – Sez. 5 Buriano – P.R.G. vigente – scala 1:2.000
- Quadro Conoscitivo 04 I° - Stato di attuazione del P.R.G. – scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 04 II° - Stato di attuazione del P.R.G. – scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 04 III° - Stato di attuazione del P.R.G. – scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 04 IV° - Stato di attuazione del P.R.G. – scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 04 – Sez. 1 Castiglione della Pescaia - Stato di attuazione del P.R.G. – scala 1:5.000
- Quadro Conoscitivo 04 – Sez. 2 Punta Ala - Stato di attuazione del P.R.G. – scala 1:5.000
- Quadro Conoscitivo 04 – Sez. 3 Tirli - Stato di attuazione del P.R.G. – scala 1:2.000
- Quadro Conoscitivo 04 – Sez. 4 Vetulonia - Stato di attuazione del P.R.G. – scala 1:2.000
- Quadro Conoscitivo 04 – Sez. 5 Buriano - Stato di attuazione del P.R.G. – scala 1:2.000
- Quadro Conoscitivo 05 – P.R.G. Comuni limitrofi – scala 1:25.000
- Quadro Conoscitivo 06 – Usi civici e proprietà comunali – scala 1:25.000
- Quadro Conoscitivo 07A I° – Vincoli paesaggistici ed emergenze ambientali da tutelare di cui al D.Lgs. 42/04 art. 136 e S.I.C., S.I.R., Z.P.S. e A.R.P.A. - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 07A II° – Vincoli paesaggistici ed emergenze ambientali da tutelare di cui al D.Lgs. 42/04 art. 136 e S.I.C., S.I.R., Z.P.S. e A.R.P.A. - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 07A III° – Vincoli paesaggistici ed emergenze ambientali da tutelare di cui al D.Lgs. 42/04 art. 136 e S.I.C., S.I.R., Z.P.S. e A.R.P.A. - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 07A IV° – Vincoli paesaggistici ed emergenze ambientali da tutelare di cui al D.Lgs. 42/04 art. 136 e S.I.C., S.I.R., Z.P.S. e A.R.P.A. - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 07B I° – Vincoli paesaggistici ed emergenze ambientali da tutelare di cui al D.Lgs. 42/04 art. 142 - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 07B II° – Vincoli paesaggistici ed emergenze ambientali da tutelare di cui al D.Lgs. 42/04 art. 142 - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 07B III° – Vincoli paesaggistici ed emergenze ambientali da tutelare di cui al D.Lgs. 42/04 art. 142 - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 07B IV° – Vincoli paesaggistici ed emergenze ambientali da tutelare di cui al D.Lgs. 42/04 art. 142 - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 07C I° – Vincoli storico archeologici di cui al D.Lgs. 42/04 art. 10 lett. M ed ambiti da tutelare – scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 07C II° – Vincoli storico archeologici di cui al D.Lgs. 42/04 art. 10 lett. M ed ambiti da tutelare - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 07C III° – Vincoli storico archeologici di cui al D.Lgs. 42/04 art. 10 lett. M ed ambiti da tutelare - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 07C IV° – Vincoli storico archeologici di cui al D.Lgs. 42/04 art. 10 lett. M ed ambiti da tutelare - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 07D I° – Vincoli e tutele idrauliche - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 07D II° – Vincoli e tutele idrauliche - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 07D III° – Vincoli e tutele idrauliche - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 07D IV° – Vincoli e tutele idrauliche - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 07E I° – Vincoli e servitù urbanistiche - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 07E II° – Vincoli e servitù urbanistiche - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 07E III° – Vincoli e servitù urbanistiche - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 07E IV° – Vincoli e servitù urbanistiche - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 08 – Viabilità territoriale - scala 1:50.000
- Quadro Conoscitivo 09 I° – Viabilità comunale - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 09 II° – Viabilità comunale - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 09 III° – Viabilità comunale - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 09 IV° – Viabilità comunale - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 10 I° – Infrastrutture a rete, puntuali e ubicazione dei cassonetti - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 10 II° – Infrastrutture a rete, puntuali e ubicazione dei cassonetti - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 10 III° – Infrastrutture a rete, puntuali e ubicazione dei cassonetti - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 10 IV° – Infrastrutture a rete, puntuali e ubicazione dei cassonetti - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 11 I° – Dune e formazioni marine - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 11 II° – Dune e formazioni marine - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 12 I° – Uso del suolo - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 12 II° – Uso del suolo - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 12 III° – Uso del suolo - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 12 IV° – Uso del suolo - scala 1:10.000
- Quadro Conoscitivo 12 – Sez. 1 Castiglione della Pescaia – Uso del suolo - scala 1:5.000
- Quadro Conoscitivo 12 – Sez. 2 Punta Ala – Uso del suolo - scala 1:5.000
- Quadro Conoscitivo 12 – Sez. 3 Tirli, Vetulonia, Buriano – Uso del suolo - scala 1:2.000
- Quadro Conoscitivo 13 – Risorse produttive agricole - scala 1:25.000
- Quadro Conoscitivo 14 – Classificazione economico agraria - scala 1:25.000
- Quadro Conoscitivo 15 – Zone a prevalente ed esclusiva funzione agricola - scala 1:25.000

## 2) Statuto del territorio

### Elaborati grafici:

- Statuto del Territorio 01 I° – Risorse storico architettoniche del territorio – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 01 II° – Risorse storico architettoniche del territorio – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 01 III° – Risorse storico architettoniche del territorio – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 01 IV° – Risorse storico architettoniche del territorio – scala 1:10.000

- Statuto del Territorio 02 I° - Risorse paesaggistiche ed ambientali – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 02 II° - Risorse paesaggistiche ed ambientali – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 02 III° - Risorse paesaggistiche ed ambientali – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 02 IV° - Risorse paesaggistiche ed ambientali – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 03 – Ambiti paesaggistici di tutela delle visuali panoramiche – scala 1:25.000
- Statuto del Territorio 03 I° – Ambiti paesaggistici di tutela delle visuali panoramiche – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 03 II° – Ambiti paesaggistici di tutela delle visuali panoramiche – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 03 III° – Ambiti paesaggistici di tutela delle visuali panoramiche – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 03 IV° – Ambiti paesaggistici di tutela delle visuali panoramiche – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 04 – Risorse idriche e vulnerabilità – scala 1:25.000
- Statuto del Territorio 05 – Patrimonio territoriale – scala 1:25.000
- Statuto del Territorio 06 I° - Criticità territoriali – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 06 II° - Criticità territoriali – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 06 III° - Criticità territoriali – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 06 IV° - Criticità territoriali – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 07 I° - Invarianti strutturali – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 07 II° - Invarianti strutturali – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 07 III° - Invarianti strutturali – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 07 IV° - Invarianti strutturali – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 08 – Sistemi e subsistemi territoriali – scala 1:25.000
- Statuto del Territorio 08 I° – Sistemi e subsistemi territoriali – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 08 II° – Sistemi e subsistemi territoriali – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 08 III° – Sistemi e subsistemi territoriali – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 08 IV° – Sistemi e subsistemi territoriali – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 09 – Confronto dei sistemi e subsistemi ambientali del P.T.C. – scala 1:25.000
- Statuto del Territorio 10 – Sistema funzionale storico-culturale – scala 1:25.000
- Statuto del Territorio 10 I° – Sistema funzionale storico-culturale – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 10 II° – Sistema funzionale storico-culturale – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 10 III° – Sistema funzionale storico-culturale – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 10 IV° – Sistema funzionale storico-culturale – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 11 – Sistema funzionale naturalistico-ambientale – scala 1:25.000
- Statuto del Territorio 11 I° – Sistema funzionale naturalistico-ambientale – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 11 II° – Sistema funzionale naturalistico-ambientale – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 11 III° – Sistema funzionale naturalistico-ambientale – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 11 IV° – Sistema funzionale naturalistico-ambientale – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 12 – Sistemi funzionali infrastrutturali (viabilità e parcheggi) – scala 1:25.000
- Statuto del Territorio 12 I° – Sistemi funzionali infrastrutturali (viabilità e parcheggi) – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 12 II° – Sistemi funzionali infrastrutturali (viabilità e parcheggi) – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 12 III° – Sistemi funzionali infrastrutturali (viabilità e parcheggi) – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 12 IV° – Sistemi funzionali infrastrutturali (viabilità e parcheggi) – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 13 – Sistemi funzionali infrastrutturali a rete – scala 1:25.000
- Statuto del Territorio 13 I° – Sistemi funzionali infrastrutturali a rete – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 13 II° – Sistemi funzionali infrastrutturali a rete – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 13 III° – Sistemi funzionali infrastrutturali a rete – scala 1:10.000
- Statuto del Territorio 13 IV° – Sistemi funzionali infrastrutturali a rete – scala 1:10.000

### 3) Strategie di sviluppo

- Strategie di sviluppo 01 I° - Proposta di modifica delle aree A.R.P.A. – scala 1:10.000
- Strategie di sviluppo 01 II° - Proposta di modifica delle aree A.R.P.A. – scala 1:10.000
- Strategie di sviluppo 01 III° - Proposta di modifica delle aree A.R.P.A. – scala 1:10.000
- Strategie di sviluppo 01 IV° - Proposta di modifica delle aree A.R.P.A. – scala 1:10.000
- Strategie di sviluppo 02-A – Castiglione della Pescaia - Unità territoriali organiche elementari – scala 1:5.000
- Strategie di sviluppo 02-B – Punta Ala - Unità territoriali organiche elementari – scala 1:5.000
- Strategie di sviluppo 02-C – Tirli, Vetulonia, Buriano - Unità territoriali organiche elementari – scala 1:2.000

### 4) Norme

### 5) Valutazione degli effetti ambientali (VEA)

### 6) Valutazione di incidenza ai sensi della L.R. 56/2000

### 7) Allegati:

- *Allegato 1G : Indagine geologica*

Relazione geologica

Relazione tecnica sulle risorse idriche

1°, 1b, 1c, 1d Carta delle pendenze (scala 1:10000)

2°, 2b, 2c, 2d Carta geologica (scala 1:10000)

3°, 3b, 3c, 3d Carta geologica (scala 1:10000)

4°, 4b, 4c, 4d Carta idrogeologica (scala 1:10000)



- 5°, 5b, 5c, 5d Carta litotecnica (scala 1:10000)
- 6°, 6b, 6c, 6d Carta delle risorse idriche e della vulnerabilità (scala 1:10000)
- 7°, 7b, 7c, 7d Carta del rischio idraulico (scala 1:10000)
- 8°, 8b, 8c, 8d Carta della pericolosità idraulica- aggiornata con le verifiche del Prof. Ing. \_deologi (scala 1:10000)
- 9°, 9b, 9c, 9d Carta della pericolosità geologica (scala 1:10000)
- 2 Carta della pericolosità geologica dei centri abitati (scala 1:2000 e 1:5000)
- *Allegato 1I : Studio idrologico*
  - Relazione
  - Tav.1 Bacini idrografici (scala 1:25000)
  - Tav.2 PAI Bacino Regionale Ombrone, PAI Bacino Toscana Costa (scala 1:25000)
  - Tav.3 Curve Number (scala 1:25000)
  - Tav.4 Ubicazione delle criticità (scala 1:5000 e scala 1:10000)
  - Tav.5 Profilo longitudinale Fiume Bruna (stato attuale e modificato)
  - Tav.6 Report fotografico
  - Tav.7 Planimetrie casse di espansione Fiume Bruna e Torrente Sovata (scala 1:10000)
  - Tav. 1R Zone di probabile esondazione (scala 1:30000)
- *Allegato 1° : Studio agronomico*
  - Relazione
  - Tav.1 Uso del suolo extraurbano (scala 1:25000)
  - Tav.2 Contesti produttivi agricoli (scala 1:25000)
  - Tav.3 Classificazione economico agraria (scala 1:25000)
  - Tav.4 Zone ad esclusiva funzione agricola (scala 1:25000)
- *Allegato 1C : Studio della costa*
  - 1C.1 Relazione
  - Studio meteomarinario per il paraggio di Castiglione della Pescaia
  - Tav.1 Analisi dell'evoluzione del litorale Sud del Comune di Castiglione della Pescaia (scala 1:5000)
  - Tav.2 Previsione dell'evoluzione del litorale Sud del Comune di Castiglione della Pescaia (scala 1:5000)
  - Tav.3 Analisi dell'evoluzione del litorale Nord del Comune di Castiglione della Pescaia (scala 1:5000)
  - 1C.2 Studio sugli arenili - arch. Valdrighi approvato con D.C.C. n. 38/03
- *Allegato 1S: Studio sull'evoluzione storica del territorio di Castiglione*
  - Relazione
  - Tav. 1 (I, II, III, IV) Studio sul sistema insediativo locale ed individuazione e classificazione delle emergenze storiche ed archeologiche presenti sul territorio comunale (scala 1:10.000)
  - Tav. 1B Aree soggette a particolare interesse storico e archeologico (scala 1:25.000)
  - Tav. 2 Studio delle emergenze paesaggistiche ed ambientale presenti sul territorio comunale (scala 1:25.000)
- *Allegato 2: Studi propedeutici alla redazione del regolamento urbanistico*
  - T 01 Tipologia edilizia (scala 1:5.000)
  - T 02 Numero dei piani (scala 1:5.000)
  - T 03 Valori storici architettonici e ambientali (scala 1:5.000)
  - T 04 Tipologia urbana
  - T05 Le funzioni nei centri urbani
  - T06 I servizi (scuole, cimiteri, ...) e la distribuzione delle seconde case (scala 1:10.000)
- *Allegato A: Piano comunale di classificazione acustica*
- [Rapporto Ambientale](#)
- [Indagini Geologiche](#)

## **ART. 5 – SISTEMA INFORMATIVO GEOGRAFICO REGIONALE**

1. Il Comune insieme a Provincia e Regione **concorre**, in base all'art. 28 della LR 1/05 alla formazione e alla gestione integrata del sistema informativo geografico regionale che costituisce il riferimento conoscitivo fondamentale per l'elaborazione e la valutazione degli strumenti della pianificazione territoriale e la verifica dei loro effetti. Nell'ambito del SI è prevista l'organizzazione dell'informazione geografica il suo aggiornamento nonché la sua diffusione pertanto tutti i cittadini possono accedere gratuitamente a tale sistema.

2. Il Quadro Conoscitivo fa parte del SI, è parte integrante del Piano Strutturale in quanto costituisce l'insieme delle conoscenze atte a dimostrare la coerenza con gli obiettivi degli atti di governo del territorio e conseguentemente la sostenibilità delle azioni previste dal Piano Strutturale.
3. Il Quadro Conoscitivo è soggetto a monitoraggio e aggiornamento come disposto al successivo art. 6.

#### **ART. 6 – MONITORAGGIO E AGGIORNAMENTO**

1. Il Piano Strutturale è soggetto ad attività di monitoraggio e ad attività di aggiornamento svolte dall'Ufficio competente, [individuato nell'Ufficio Pianificazione dell'Ente](#), i cui risultati devono essere comunicati all'Amministrazione Comunale;
2. Le attività di monitoraggio, con scadenza annuale consistono nell'evidenziare azioni di trasformazione contenute in piani e programmi operativi pubblici e privati che abbiano dato attuazione al Piano specificandone in quali parti, di eventuali modifiche che non abbiano avuto valore di variante, come definite al precedente art. 3, di disposizioni normative statali o regionali e di atti di programmazione e pianificazione sovracomunali che abbiano incidenza o siano collegati al Piano Strutturale, e che indichi infine le necessità eventuali di aggiornamento del Piano.
3. Fanno parte delle attività di monitoraggio anche le verifiche dell'andamento delle attività edilizie definite dal presente piano quali azioni compatibili e sempre ammesse, specificate nel successivo art. 17 comma 9.
4. Le attività di monitoraggio dovranno verificare il rispetto dei limiti e dei requisiti fissati per l'uso sostenibile delle risorse tramite la valutazione degli effetti ambientali sia da parte delle azioni di cui al comma 2 che da parte delle azioni di cui al comma 3. In caso di mancato rispetto dei limiti e dei requisiti, l'Ufficio preposto al monitoraggio del piano, dovrà informarne l'organo comunale competente, che prenderà le decisioni del caso in merito all'attuazione del piano.
5. Fanno parte delle attività di monitoraggio anche le verifiche della formazione e dello stato di attuazione dei piani di settore che sono coordinati dal presente Piano.
6. Le attività di aggiornamento, con cadenza almeno triennale a partire dalla data di approvazione del Piano, da svolgersi avvalendosi dell'idoneo Sistema Informativo, consistono nella integrazione e modifica degli elaborati del Piano, ivi compreso il Quadro conoscitivo, conseguenti alle attività di monitoraggio di cui al precedente comma.

#### **ART. 7 – COMPATIBILITÀ CON GLI ATTI DELLA PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE E LA CONFORMITÀ ALLE PRESCRIZIONI DEL PIT E PTC.**

1. Il Piano Strutturale, redatto secondo quanto stabilito all' art. 53 della L.R. 1/05, persegue le indicazioni e le prescrizioni del P.I.T. della Regione Toscana e del P.T.C. della Provincia di Grosseto e recepisce i contenuti delle misure di salvaguardia di cui all'36 del PIT adottato con DCR 45/07.
2. I contenuti del PTC costituiscono il quadro di riferimento per la formazione e l'adeguamento del PS, unitamente a quanto disposto dal PIT e dai piani e programmi di settore provinciali e regionali.

#### **ART. 8 – ELEMENTI DI CONFORMITÀ CON IL P.T.C. DELLA PROVINCIA DI GROSSETO**

1. Il P.S. contiene, in dettaglio, la ricognizione delle prescrizioni del PTC della Provincia di Grosseto. Gli elementi emergenti da tale ricognizione sono indicati negli articoli seguenti con riferimento alle risorse (aria, acqua, attività acquicole, suolo e sottosuolo, giacimenti e aree di escavazione, litorali sabbiosi, ecosistemi naturali, città ed insediamenti, paesaggio e documenti

della cultura, sistemi infrastrutturali e tecnologici) nonché alle invarianti strutturali, alle unità ed ai sistemi di paesaggio, alle emergenze paesaggistico ambientali, ai beni territoriali di interesse storico – culturale, ai tracciati storici ed altre permanenze, al territorio rurale, alla struttura insediativa, all'evoluzione dell'assetto industriale e artigianale, all'evoluzione dell'offerta turistica, alle strutture e alle infrastrutture, alla mobilità, alle attrezzature e ai servizi di interesse collettivo.

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente piano si rinvia a quanto disposto dal PTC della Provincia di Grosseto.

#### **ART. 9 – ELEMENTI DI COERENZA E CONFORMITÀ CON IL P.I.T. DELLA REGIONE TOSCANA**

1. Il PIT, assume particolare rilievo quale piano di indirizzo per la pianificazione territoriale in quanto contiene gli indirizzi per la pianificazione locale, l'identificazione dei sistemi, urbani, rurali e montani, infrastrutturali e l'identificazione delle funzioni e prestazioni generali riguardo l'uso e la tutela delle risorse essenziali del territorio.
2. Assumono particolare efficacia gli obiettivi e le prescrizioni specifiche per la redazione dei Piani Strutturali.
3. Poiché il PIT dispone che tutti gli strumenti del governo del territorio dovranno contenere un apposito "documento di conformità" che diviene parte integrante dello strumento stesso, il presente articolo costituisce adempimento della redazione del documento di conformità al PIT.

Obiettivi generali.

Il Piano Strutturale assume gli obiettivi generali del PIT relativi al sistema territoriale di programma della costa.

Oltre a tenere conto degli obiettivi ed indirizzi contenuti ai titoli I, II, III, IV e V, il PS assume i seguenti obiettivi generali:

- riequilibrio della pressione turistica sulle aree costiere favorendo insediamenti turistico-residenziali e le attrezzature di interesse generale nelle aree collinari, ponendo attenzione alla tutela del paesaggio e dell'ambiente nonché promuovendo il turismo rurale e l'agriturismo, favorendo la riutilizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- previsione di strutture che favoriscano l'estensione della stagione turistica attraverso la promozione delle attività turistiche naturalistiche e la realizzazione delle relative attrezzature e servizi al fine di razionalizzare le presenze turistiche eccessivamente concentrate;
- completamento della rete dei porti e degli approdi turistici come rete di porti costieri attrezzati per la navigazione da diporto, compresa la relativa cantieristica;
- definizione del piano di utilizzazione del demanio marittimo ai fini turistico ricreativi, che indirizzi la riqualificazione delle attrezzature e dei servizi esistenti nella costa centrale e settentrionale e, nella costa meridionale, la tutela dell'ambiente e del paesaggio nei tratti di costa alta, lo sviluppo delle attività turistico ricreative in quegli ambiti ove le condizioni ambientali lo consentono, in sinergia con le azioni di valorizzazione degli insediamenti collinari evitando concentrazioni esclusivamente turistiche sulla costa;
- regimazione della rete fluviale nelle zone interne di maggior declivio in modo da salvaguardare gli insediamenti sui litorali, la tutela inoltre delle aree dunali, delle spiagge e delle aree boscate,
- difesa della linea di costa e la riduzione dei fenomeni dell'erosione costiera, del degrado delle aree pinetate e della ingressione del cuneo salino secondo gli indirizzi contenuti nella D.C.R. n. 47 del 1990, la riqualificazione delle aree costiere a forte erosione mediante interventi di difesa a basso impatto ambientale.

Per gli insediamenti urbani il PS assume le seguenti prescrizioni:

- al fine della riqualificazione e del riordino degli insediamenti prevalentemente residenziali in relazione alla forte presenza turistica, il Comune opera prioritariamente attraverso il recupero e la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente;
- incentivazione al recupero e la riqualificazione delle aree produttive dismesse o localizzate in ambiti territoriali impropri ai fini del riordino complessivo degli insediamenti, prevedendo per tali aree anche funzioni turistiche e turistico-ricettive;
- previsione di attrezzature e servizi alle attività turistiche al fine di innalzare la qualità dell'offerta turistica complessiva incentivando la funzionalità e l'integrazione di quelle attrezzature come i servizi portuali turistici, i centri turistici integrati, le attrezzature sportive di qualità. Potenziamento dei porti ed integrazione tra le diverse funzioni e servizi, anche attraverso l'integrazione con la viabilità di accesso, con le strutture turistiche esistenti e con gli itinerari storico-culturali, costieri e del territorio interno;
- integrazione delle attività turistiche con le altre attività economiche compresa l'agricoltura, incentivando la promozione di attività turistiche e differenziando l'offerta di attrezzature e servizi per i diversi ambiti territoriali, individuando itinerari storico culturali- ambientali.

Per il territorio rurale:

- In attuazione della vigente normativa regionale, il PS ha approfondito gli elementi riguardanti la disciplina del territorio rurale, all'interno dei distinti ambiti di indagine del quadro conoscitivo e dei sistemi, sottosistemi ed U.T.O.E. individuati dalla cartografia di piano.
- Tale inquadramento costituisce punto di riferimento per la disciplina degli assetti insediativi più propriamente riferiti al R.U., relativi alla disciplina del patrimonio edilizio connesso con l'attività produttiva agricola e/o attraverso l'integrazione dell'attività agricola con altre funzioni compatibili, ivi comprese le attività di fruizione del territorio rurale per attività agricole di tipo particolare e/o legate al part time, tempo libero ed attività sportiva ~~anche agonistica~~<sup>1</sup>.

Gli obiettivi fondamentali del PIT assunti dal PS per il territorio rurale riguardano:

- incentivazione attività turistiche e legate alle attività agricole e di tutela e valorizzazione ambientale attraverso il presidio umano (manutenzione e ripiantumazione aree boscate, tutela da incendi boschivi, tutela ambiente marino, salvaguardia paesaggio agrario);
- individuazione aree ad agricoltura intensiva e/o specializzate differenziate da quelle aree di frangia marginali ad economia debole ai fini della disciplina del territorio agricolo mirate alla sua salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione.

Per le prescrizioni si fa riferimento alla omologa norma del PIT "Prescrizioni relative al territorio rurale":

- gli strumenti di governo del territorio operano al fine dello sviluppo sinergico tra attività agricole, attività turistiche e la tutela e valorizzazione ambientale, incentivando il turismo ecologico e naturalistico legato all'utilizzazione del territorio e dell'ambiente marino, ricollegando tali attività con le risorse naturali e con le risorse del territorio rurale;
- gli strumenti di pianificazione della Provincia e dei Comuni operano tenendo conto che sono presenti sul territorio le aree marginali ad economia debole".

A tal fine il PS approfondisce obiettivi ed indirizzi progettuali tenendo conto dell'inserimento paesaggistico ed ambientale degli interventi atti a salvaguardare gli assetti degli ecosistemi sui quali insistono.

Invarianti strutturali

- Le invarianti sono definite secondo il PIT come "funzioni e prestazioni associate alle tre diverse tipologie di risorse": città ed insediamenti urbani, territorio rurale, infrastrutture per la mobilità.
- Il P.S. ha individuato le tipologie di risorse essenziali naturalistico-ambientali terrestri e marine nonché le risorse essenziali antropiche ed infrastrutturali.

<sup>1</sup> Allegato B - Osservazione Regione Toscana – Punto 1

- Sono altresì individuate le funzioni, attrezzature e servizi atti a garantire le prestazioni delle risorse nelle tavole 13 di Statuto del territorio ed in particolare attraverso la valutazione degli effetti ambientali, si definiscono le norme di tutela e salvaguardia e si definiscono le direttive e prescrizioni ambientali, mentre le condizioni alla trasformabilità sono specificate all'interno delle singole U.T.O.E.

## **Titolo 2° Disposizioni per le politiche territoriali**

### **ART. 10 – ELEMENTI COSTITUENTI LO STATUTO DEL TERRITORIO**

1. Lo Statuto del territorio, contenuto nel Piano Strutturale, individua i caratteri naturali, storici, culturali, economici e sociali che contribuiscono a definire la peculiarità e identità di un luogo o di un ambito territoriale, e stabilisce le specifiche regole finalizzate alla loro conservazione, alla loro tutela, oltre che alla loro crescita e valorizzazione.
2. Determina le regole che governano l'uso del territorio e definisce le componenti che lo rendono riconoscibile e corrispondente con la cultura, la storia, le aspettative della comunità locale, promuove ed esalta l'identità di ogni parte del territorio e costituisce il patto della comunità locale per preservare le risorse per le generazioni future.
3. Esso contiene i principi e i criteri generali, le attribuzioni di valore, l'interpretazione condivisa del territorio, le linee di comportamento concordate nei confronti del patrimonio ambientale e insediativo.
4. Lo statuto del territorio ricomprende al suo interno le invarianti strutturali quali elementi cardine dell'identità dei luoghi e garantisce la coerenza nella definizione degli obiettivi, indirizzi e azioni progettuali strategiche che devono necessariamente prendere atto dei suoi contenuti.
5. In base all'art. 53 della LR 1/05 lo statuto del territorio del presente piano si compone dei seguenti elementi:
  - le invarianti strutturali di cui agli art. 12 e seguenti.
  - i principi di governo del territorio di cui all'art. 11;
  - l'individuazione di sistemi e subsistemi territoriali e funzionali di cui al capo II° del presente titolo, attraverso le proprie risorse nonché i criteri per l'utilizzazione delle stesse ed i relativi livelli minimi prestazionali e di qualità di cui al capo I° e II°;
  - la disciplina di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici e culturali di cui in particolare all'art. 18 Capo I° del presente titolo.

Lo Statuto del territorio si sostanzia entro il Titolo 2° delle presenti norme.

### **ART. 11 – PRINCIPI DI GOVERNO DL TERRITORIO**

1. I principi di governo del territorio si basano sulla finalità generale di “garantire la salvaguardia ed il mantenimento dei beni comuni e l'uguaglianza di diritti all'uso ed al godimento dei beni comuni nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future” in base all'art. 1 della LR 1/05, pertanto il Comune di Castiglione della Pescaia, attraverso il proprio strumento di pianificazione territoriale intende assicurare la conservazione e l'arricchimento delle risorse territoriali, in modo da affidarle integre e valorizzate alle generazioni future.
2. Per queste finalità, il Piano Strutturale individua le risorse essenziali del territorio, detta criteri per l'utilizzo delle stesse affinché nessuna possa essere ridotta in modo significativo e

irreversibile in riferimento agli equilibri degli ecosistemi di cui è componente. Il PS indica inoltre gli obiettivi per la loro valorizzazione.

Le componenti soggette a valorizzazione sono:

- la qualità ambientale-paesaggistica del territorio;
- la presenza di stratificazioni storico-archeologica;
- le nicchie di produzione agricola di qualità;
- gli ambiti naturali marini e terrestri;
- la dimensione turistica e culturale di rango regionale/nazionale/internazionale;

3. L'obiettivo generale del PS è quello di consolidare la struttura territoriale comunale tramite un organico programma di tutela e di sviluppo basato:

- sulla tutela e il miglioramento delle risorse;
- sulla realizzazione di condizioni di sicurezza e di benessere;
- sulla creazione di opportunità di crescita culturale, sociale e economica;
- sullo sviluppo di innovazioni produttive e imprenditoriali;
- sulla offerta di servizi commerciali attraverso il mantenimento di quelli esistenti e la creazione di occasioni di sviluppo commerciali differenziando le attività anche in base alle differenti stagionalità;
- sulla realizzazione di mobilità ottimali;
- sulla dotazione di servizi e attrezzature adeguati alla domanda sociale;
- sulla formazione di un sistema di parchi per il tempo libero, per le esigenze didattiche, ricreative, sportive, culturali e museali;
- sulla tutela e sulla valorizzazione del patrimonio territoriale.

## **ART. 12 – LE INVARIANTI STRUTTURALI**

1. Gli obiettivi di governo del territorio espressi dal Piano Strutturale sono sostenibili in quanto non solo non alterano in modo significativo e irreversibile le caratteristiche prestazionali delle risorse presenti, ma contribuiscono al miglioramento delle relative condizioni prevenendone i degradi.
2. Le risorse, i beni e le regole relative all'uso, individuati dallo statuto, nonché i livelli di qualità e le relative prestazioni minime costituiscono le invarianti strutturali di quel luogo e di quell'ambito territoriale, il cui mantenimento garantisce lo sviluppo sostenibile. Il Piano Strutturale assegna valore di invariante:
  - agli stati di equilibrio e rigenerazione delle risorse naturali;
  - alla particolare configurazione del sistema delle acque e alle sue interazioni con le altre risorse e componenti territoriali (art. 13);
  - alla qualità dell'aria (art. 15);
  - alle opere di difesa del suolo (art. 14);
  - alle identità specifiche e a quelle complessive in grado di rappresentare una realtà locale (art. 18):
    - sia in termini di documentazione fisica e spaziale della storia della collettività (beni di interesse storico-culturale, documenti materiali della cultura, siti archeologici, tracciati viari storici, tessuti urbani consolidati significativi per la memoria collettiva),

- sia in termini di caratteristiche ambientali e paesaggistiche (emergenze paesaggistico-ambientali, ecosistemi naturali e biodiversità),
  - sia in termini di qualità sociale ed economica (funzionalità urbana, formazione e coesione sociale, saperi e mestieri tipici).
3. Le invarianti strutturali sono state individuate nelle tavole di Statuto del territorio 07 - I°, II°, III° e IV°. Per quanto concerne la specifica disciplina dei caratteri peculiari qualificati quali invarianti, si rinvia alla regolamentazione prevista dalle norme dello statuto del territorio di cui al titolo II, che si riferiscono alle risorse, ai beni e alle relative regole d'uso finalizzate alla loro tutela e valorizzazione.
  4. Oltre alle invarianti strutturali individuate a livello di sistema e schematizzate all'interno di specifiche tabelle nei singoli articoli (artt. 22, 27, 33, 38 e 39), il PS riconosce ulteriori elementi di invariante di maggior dettaglio che vengono specificati all'interno delle singole UTOE (artt. 45, 46, 47, 48, 49).

## CAPO I° CRITERI E CONDIZIONI D'USO DELLE RISORSE ESSENZIALI

### **ART. 13 – ACQUA**

1. Per l'acqua sono stabilite, nei commi seguenti, vincoli, limitazioni d'uso e prescrizioni relativi alle risorse idriche superficiali e a quelle presenti nel sottosuolo. La tutela della qualità e della quantità delle acque è assunta come obiettivo strutturale e condizione di compatibilità per ogni intervento sul territorio.
2. L'acqua costituisce la risorsa naturale fondamentale per la qualità della vita. Essenzialmente, le risorse idriche sono state distinte in:
  - a. acque di scorrimento superficiale;
  - b. acque presenti al di sotto del suolo;
  - c. il mare.
3. La salvaguardia delle quantità e qualità delle acque costituisce obiettivo strutturale e condizione di compatibilità per ogni tipo di intervento sul territorio, dovendosi costantemente prevenire ogni fonte di rischio di depauperamento e di inquinamento di tale risorsa. La risorsa idrica svolge un ruolo fondamentale per la dimostrazione della sostenibilità degli interventi. Il bilancio idrico è componente primaria per la valutazione e la ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.  
 Ai sensi delle norme del P.T.C., le presenti norme recepiscono integralmente i contenuti del Piano redatto dall'Autorità d'Ambito che contiene le specificazioni necessarie alla definizione del bilancio delle fonti di approvvigionamento idropotabile. In merito alla definizione dei dati si rinvia integralmente a quanto illustrato nel Quadro Conoscitivo, ove sono indicate nel dettaglio:
  - l'analisi e la descrizione della risorsa acqua del Comune di Castiglione;
  - i riferimenti al Piano D'Ambito;
  - gli obiettivi da perseguire per il miglioramento della risorsa;
  - le considerazioni finali;
  - il bilancio idrico attuale e di previsione anche in merito alle condizioni di carico urbanistico del Piano Strutturale.
4. Strategie finalizzate alla riduzione degli usi impropri della risorsa idrica:
  - 4.1. Ai sensi del P.T.C., sono determinate le strategie, finalizzate alla riduzione degli usi impropri e degli eccessivi sfruttamenti delle risorse idriche e vengono stabiliti i seguenti indirizzi e prescrizioni principali da perseguire in fase di elaborazione del Regolamento Urbanistico:

- a. riduzione dell'emungimento delle acque sotterranee dai pozzi esistenti anche attraverso l'incentivazione dei sistemi di raccolta delle acque meteoriche o riuso delle acque depurate;
  - b. potenziamento dei laghetti collinari per uso potabile e irriguo agricolo;
  - c. risanamento e graduale ripristino della rete idrica esistente al fine di ridurre le perdite a valori tecnicamente accettabili (non più del 20%);
  - d. razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, e quindi riservando prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano abbandonando progressivamente il ricorso ad esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi, ponendo in essere:
    - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti nella normativa tecnica attuativa della legge 05.01.94, n.36, recante "Disposizioni in materia di risorse idriche";
    - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche;
    - l'attivazione di incentivi e agevolazioni destinate ad indirizzare il settore industriale e agricolo verso un più elevato utilizzo di acqua di ricircolo;
    - la diffusione dei metodi e delle apparecchiature per il risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo.
  - e. sottoporre a particolare tutela il perimetro delle aree soggette a stress idrico al fine di ripristinarne l'equilibrio;
  - f. porre limiti e salvaguardie all'emungimento derivante dall'escavazione dei pozzi, ed elaborare quindi un dettagliato studio finalizzato alla eliminazione dei pozzi incompatibili ed al corretto mantenimento e gestione di quelli esistenti, dichiarati compatibili;
  - g. approfondire e valutare in dettaglio, in sede di formazione del Regolamento Urbanistico, il fenomeno derivante dall'aumento del cuneo salino, elaborando, quindi, specifica normativa in grado di contrastare tale effetto negativo.
- 4.2. Nell'ambito della realizzazione di nuovi interventi di trasformazione, quando le dimensioni e le caratteristiche degli stessi lo rendano possibile, deve essere realizzato un sistema di reti duali in modo da destinare le acque superficiali, le acque tecniche o industriali per usi non potabili. Anche per le situazioni esistenti, ove possibile, è da incentivare la realizzazione di reti duali con gli scopi sopra enunciati.
5. Direttive per la tutela delle acque superficiali
- 5.1. Il sistema delle acque è costituito dai corsi d'acqua classificati (fiumi, torrenti e fossi), dal microreticolo per lo scolo delle acque, dai bacini di raccolta delle acque superficiali, dalle risorse idriche sotterranee e relative opere di captazione (falda acquifera, pozzi e serbatoi di raccolta). Il sistema dei canali naturali è individuato alla Tavola 4 allegato 1g.
- 5.2. Il microreticolo esistente nell'ambito del territorio comunale deve essere mantenuto e, ove possibile, migliorato ed incrementato al fine di assicurare il normale scolo delle acque;
- Le opere dei privati devono mantenere nei fondi tutte le condizioni occorrenti ad assicurare lo scolo delle acque; esse riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché opere per migliorare il deflusso delle acque.
- Esse consistono essenzialmente in:
- tenere sempre bene espurgati i fossi che circondano o dividono i terreni, le luci dei ponticelli e gli sbocchi di scolo;
  - aprire tutti i fossi necessari ad assicurare il regolare scolo delle acque che si raccolgono sui terreni;
  - estirpare, per lo meno due volte all'anno, tutte le erbe che nascono nei fossi; liberare le sponde e le sezioni arginali mediante il taglio della vegetazione



infestante;

- mantenere espurgate le chiaviche e paratoie;
- rimuovere immediatamente gli alberi, tronchi e grossi rami dalle loro piantagioni laterali ai canali della bonifica, che, per impeto di vento o per qualsivoglia altra causa, cadano nei corsi d'acqua;
- mantenere in buono stato di conservazione i ponti e le altre opere d'arte, d'uso particolare e privato, di uno o più proprietari.

Oltre a quanto stabilito dalle discipline delle autorità competenti per i corsi d'acqua, valgono le disposizioni seguenti se non in contrasto:

- vietare di alterare i corsi d'acqua, naturali e artificiali permanenti, e lo stato di efficienza della rete scolante artificiale fatti salvi gli interventi aventi equivalente o maggiore efficacia idraulica; i corsi d'acqua devono essere mantenuti a cielo aperto;
- vietare di modificare o manomettere gli alvei, se non per la regolazione del regime idrico;
- l'alveo dei corpi d'acqua dovrà essere mantenuto in condizioni di efficienza idraulica o ripristinato garantendo sempre la sezione naturale;
- vietare qualunque ingombro dei canali con materie terrose, pietre, erbe, acque e qualsiasi immissione di materie luride, venefiche o putrescibili, anche di origine agricola, se non preventivamente trattate, che possono dar luogo a infezione di aria e a inquinamento dell'acqua;
- escludere negli alvei, nelle scarpate e nelle aree spondali per un'ampiezza di norma pari a 10 m., tutti i manufatti, i depositi, le baracche e le capanne, gli orti stagionali, le serre e le stalle e i campeggi, e le opere che comportino comunque dissodamenti del terreno e, di conseguenza, maggiore erosione durante le piene;
- ammettere, se realizzati in modo compatibile, i punti attrezzati per la sosta e per il ristoro, le apparecchiature per la raccolta di piccoli rifiuti, la strumentazione scientifica, la sentieristica pedonale e ciclabile, la segnaletica;
- conservare e mantenere gli argini del reticolo in quanto parti integranti del sistema sia per i suoi aspetti idraulici sia perché costituiscono un insieme di valore paesaggistico e insediativo;
- perseguire il ripristino delle condizioni ambientali e paesaggistiche in presenza di situazioni di degrado e di alterazione.
- nelle aree di degrado si interverrà con nuove piantagioni di alberi e arbusti propri dell'ambiente fluviale, con il consolidamento, ove necessario, delle ripe e delle arginature mediante materiali lignei, pietrosi, arborei, con esclusione delle gabbionature e dei manufatti in cemento, nel rispetto della sezione esistente;
- perseguire il riequilibrio tra zone di deposito e zone di erosione mediante interventi di rinaturalizzazione.

### 5.3 Aree soggette a rischio idraulico

Nella Carta della Pericolosità Idraulica si individuano nell'intero territorio comunale le seguenti classi a crescente pericolosità in base alla presenza di rischio di natura idraulica.

Classe I - PERICOLOSITÀ IRRILEVANTE - Aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- b) sono in situazione favorevole di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori di ml. 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

In tali aree non sono necessarie considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico.

Classe II - PERICOLOSITÀ BASSA - pericolosità bassa (classe 2). Aree di

fondovalle per le quali ricorrono seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a ml. 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Classe III - PERICOLOSITÀ MEDIA - pericolosità media (classe 3). Aree per le quali ricorre almeno una delle seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a ml. 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Rientrano in questa classe le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorre una sola delle condizioni di cui sopra; relativamente alle aree di questa classe di pericolosità deve essere allegato allo strumento urbanistico uno studio anche a livello

qualitativo che illustri lo stato di efficienza e lo schema di funzionamento delle opere idrauliche ove presenti o che comunque definisca il grado di rischio. I risultati dello studio dovranno costituire elemento di base per la classificazione di fattibilità degli interventi e ove necessario indicare soluzioni progettuali tese a ridurre al minimo possibile il livello di rischio ed i danni agli interventi per episodi di sormonto o di esondazione.

Classe IV - PERICOLOSITÀ ELEVATA - Pericolosità elevata (classe 4). Aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono entrambe le condizioni di cui al precedente punto 3.

Relativamente a queste aree deve essere allegato allo strumento urbanistico uno studio idrologico-idraulico che definisca attraverso i normali metodi dell'idrologia con precisione il livello di rischio relativo all'area nel suo complesso, i risultati dello studio dovranno costituire elemento di base per la classificazione di fattibilità degli interventi. Nel caso in cui dallo studio risulti che l'area interessata è soggetta a fenomeni di inondazione con tempi di ritorno compresi tra 0 e 20 anni i nuovi strumenti urbanistici generali o loro varianti non dovranno consentire previsioni edificatorie salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili a condizione che per queste ultime si attuino tutte le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico a livelli compatibili con le caratteristiche dell'infrastruttura.

Nel caso in cui dallo studio risulti invece che l'area interessata è soggetta a fenomeni di inondazione con tempi di ritorno superiori a 20 anni dovranno essere previsti interventi di messa in sicurezza atti alla riduzione del rischio ma non alteranti il livello dello stesso nelle aree adiacenti.

Tali interventi dovranno dimostrare il raggiungimento di un livello di rischio di inondazione per piene con tempo di ritorno superiore a cento anni e dovranno essere coordinati con altri eventuali piani idraulici esistenti.

In seguito all'approvazione del Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Ombrone e Toscana Costa, il Piano Strutturale recepisce le disposizioni in essi contenute, trasformandole in norme per l'intero territorio comunale (si premette che le Norme di Piano delle due Autorità di Bacino sono equivalenti).

In base a quanto stabilito dall'art. 16 del P.A.I. sono state rilevate e cartografate le aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata:

- Sono da considerare come AREE A PERICOLOSITÀ MOLTO ELEVATA (PIME) tutte le aree individuate sulla base di studi idrologici idraulici sui corsi d'acqua di riferimento del P.A.I., all'interno delle quali defluiscono le portate aventi tempo di ritorno fino a 30 anni.

Sono state ricondotte a questa definizione anche le aree indicate in classe 4 di pericolosità idraulica secondo quanto stabilito nella D.G.R. 94/85 che si sovrapponevano alle aree a pericolosità idraulica molto elevata del P.A.I. .

In tali aree andranno applicate le disposizioni delle Norme di PAI:

- Sono da considerare come AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA ELEVATA (PIE) tutte le aree individuate sulla base di studi idrologici idraulici sui corsi d'acqua di riferimento del P.A.I., all'interno delle quali defluiscono le portate aventi tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni.

In tali aree andranno applicate le disposizioni delle Norme di PAI:

Sull'intero territorio comunale valgono inoltre le disposizioni contenute nelle Norme di PAI del bacino Ombrone e Toscana Costa in riferimento alle aree di pertinenza fluviale:

Relativamente agli interventi da realizzare in prossimità di corsi d'acqua considerati a potenziale rischio idraulico si fa riferimento alla normativa regionale vigente in particolare alla D.G.R. 12/00, nel rispetto delle Norme del P.A.I..

Relativamente a questa normativa, ai fini della programmazione urbanistica vengono definiti:

**ambito A1**, definito di assoluta protezione del corso d'acqua, che corrisponde agli alvei, alle golene, agli argini dei corsi d'acqua classificati come a potenziale rischio idraulico, nonché alle aree comprese nelle due fasce della larghezza di metri 10 adiacenti a tali corsi d'acqua, misurate a partire dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, del ciglio di sponda. In questo ambito non si dovranno prevedere interventi edilizi o che comunque ostacolino il corso delle acque anche in caso di esondazione. Sono fatte salve le opere idrauliche o di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che per queste ultime si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico, relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua.

In questo ambito non sono consentite nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche. Sono vietate le recinzioni ed è invece consentito esclusivamente l'impianto di siepi con specie arbustive che non superino l'altezza di metri 1.

Sono altresì consentite opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque e gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico.

Tale ambito è stato inserito in classe 4 nella carta della pericolosità idraulica, a meno che non si sovrapponesse ad aree indicate nel P.A.I. come "a pericolosità idraulica molto elevata", nel qual caso è stato classificato di conseguenza.

**ambito B**, comprendente le aree potenzialmente inondabili in prossimità dei corsi d'acqua classificati, come a potenziale rischio idraulico, e per i quali si rende necessaria una verifica dell'adeguato dimensionamento della sezione fluviale alle portate di massima piena previste ed eventuali interventi di regimazione idraulica, in fase di progetto esecutivo, tesi alla messa in sicurezza degli insediamenti esistenti e a prevenire il rischio per quelli futuri posizionandoli al di fuori delle aree a rischio. Ciò permetterà di rimuovere il rischio segnalato in questa fase di studio.

Tale ambito corrisponde alle aree a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a due metri sopra quella del piede esterno dell'argine o, in mancanza, del ciglio di sponda. Il limite esterno dell'ambito è determinato dai punti di incontro delle perpendicolari all'asse del corso d'acqua con il terreno alla quota altimetrica come sopra individuata e non può avere un'ampiezza superiore a 300 m, misurata ovviamente a partire dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda, se non si raggiunge una differenza di quota di 2 m tra il ciglio e la parte esterna al corso d'acqua.

Tale ambito è stato inserito di norma in classe 3 nella carta della pericolosità idraulica, a meno che non si sovrapponesse alle aree PIE o PIME del P.A.I. e quindi classificato di conseguenza.

Negli Ambiti A1 e B gli interventi sono ammessi e normati secondo quanto stabilito dalla D.G.R. 12/00.

Viene inoltre definito l'ulteriore Ambito denominato **A2**, definito di tutela del corso d'acqua e di possibile inondazione, riferito ai corsi d'acqua che hanno tratti, significativi, ai fini idraulici, con larghezza superiore ai 10 metri, misurata fra i piedi esterni degli argini oppure, ove mancanti, fra i cigli di sponda.

Tale ambito viene applicato in sede di progetto, e la sua disciplina verrà definita dal Regolamento Urbanistico, conformemente a quanto disposto dal P.T.C..

I corsi d'acqua per i quali sono stati definiti i suddetti ambiti sono indicati nella tavola n.1 del Piano Strutturale "Carta del Rischio Idraulico". Osservando tale carta, si può notare che alcuni centri abitati ed in particolare Castiglione della Pescaia sono posti in aree delicate dal punto di vista idraulico.

Si ricorda ancora che la stessa D.G.R. 12/00 prevede per i nuovi interventi insediativi e relative opere infrastrutturali accorgimenti atti a ridurre l'impermeabilizzazione del suolo, ciò al fine di non far diminuire i tempi di corrivazione dei bacini imbriferi, riducendo così il rischio di piene, e per favorire l'infiltrazione delle acque e la ricarica delle falde sotterranee.

Infatti la stessa normativa impone che, su tutto il territorio comunale, la realizzazione di nuovi edifici e manufatti deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza. I nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclo-pedonale e meccanizzata, devono essere realizzati con modalità e materiali che consentano l'infiltrazione delle acque. Nella manutenzione o nel rifacimento delle viabilità esistenti si dovranno attuare interventi volti a favorire la penetrazione dell'acqua piovana nel sottosuolo. Deve essere evitato, quanto più possibile, il convogliamento delle acque piovane nei corsi d'acqua iscritti nell'elenco della, in tal caso è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino fenomeni di ristagno.

Infine si sottolinea, che a seguito degli studi commissionati dall'Amministrazione Comunale di Castiglione della Pescaia al Prof. Pagliara per la determinazione del reale rischio idraulico e la potenziale esondabilità delle aree adiacenti ai corsi d'acqua, di seguito riportati, in relazione ai vari tempi di ritorno, sono state perimetrate in via cautelativa nuove aree a Pericolosità Idraulica Elevata e Molto Elevata. Tali aree dovranno essere oggetto di studi idraulici di dettaglio al fine di accertare la reale pericolosità idraulica insistente ed attuare le necessarie misure di mitigazione/eliminazione del rischio idraulico ivi presente.

Corsi d'acqua oggetto di studi preliminari:

- ① Fosso Alma e Alma Nuovo, parte terminale;
- ① Fosso della Molletta;
- ① Fosso Val Maestra, parte terminale;
- ① Fosso del Tonfone, parte terminale;
- ① Fosso Val Colombaia;
- ① Torrente Valle e due affluenti, parte terminale;
- ① Torrente Ampio e due affluenti, parte terminale.

Sono state indicate nella QC7 ambiti di tutela speciali per le quali si formulano le seguenti prescrizioni:

"Ogni previsione dello strumento urbanistico, quindi, potrà realizzarsi solo dopo aver verificato la validità dei progetti di messa in sicurezza e realizzato le relative opere; il tutto dovrà essere ovviamente sottoposto al parere del competente Bacino che

si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del PAI e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

In seguito alla realizzazione delle opere finalizzate eliminazione del rischio, tutte le aree di cui sopra, risulteranno caratterizzate da un grado di pericolosità compatibile con gli interventi previsti dal Piano Strutturale stesso”.

- 5.4. Disciplina dei bacini arginati di raccolta di acque superficiali: (laghetti) Sono definite aree arginate quelle in cui sono raccolte e conservate le acque superficiali per uso idropotabile e irriguo; tali aree rivestono rilevante importanza per la vita della fauna selvatica e per la diversificazione degli habitat in un territorio. Sono vietate opere di danneggiamento, eliminazione o prosciugamento dei laghetti esistenti.

La loro manutenzione deve evitare, direttamente o indirettamente, interventi che comportino alterazione del reticolo idrico circostante, compromettendone il regime idraulico, con apporti acquiferi impropri.

In queste aree:

- gli apporti di acque pubbliche sono soggetti a concessione;
- gli argini devono essere mantenuti in efficienza e ordine;
- è vietato il diserbo degli argini al fine di mantenere le forme di vita che vi esistono;
- sono vietate costruzioni di qualsiasi tipo e consistenza, e qualsiasi opera che possa alterare l'equilibrio, la consistenza, le caratteristiche ambientali e morfologiche della zona, salvo gli interventi finalizzati al ripristino ambientale, alle attività di caccia, alla valorizzazione ambientale;
- sono ammessi interventi di manutenzione, di ripristino di laghetti artificiali irrigui, funzionali alla produttività agricola;
- sono ammessi interventi di nuova formazione di laghetti artificiali irrigui, previa verifica di tipo ambientale e paesaggistico.

- 5.5 Il Piano Strutturale individua aree di possibile realizzazione di nuovi laghetti, come individuato nella tavola 6 allegato G (carta delle risorse idriche e delle vulnerabilità) che costituiscono invarianti strutturali compreso un'area di 200 mt. di protezione il cui esatto dimensionamento sarà definito dal R.U.

Sono stati così individuati sette siti, distribuiti abbastanza omogeneamente sul territorio, per la possibile realizzazione di piccoli bacini collinari (individuati nelle Tavv. 4 e 7 di Statuto del territorio) e per i quali è stato stimato, tramite bilancio idrogeologico, la capacità di invaso relativamente al loro bacino di alimentazione. Si è cercato di realizzare gli invasi non lontano da zone di possibile utilizzo quali aree coltivate, pascoli, centri abitati o agglomerati di case, aree a destinazione agro-turistiche, in modo da ridurre al minimo la presenza di infrastrutture per il trasporto delle acque stesse al possibile fruitore.

La maggior parte di questi bacini ha un volume di invaso inferiore ai 350.000 mc, dimensioni che riducono al minimo l'impatto sul territorio. Inoltre la realizzazione contemporanea solo di alcuni di essi può garantire tranquillamente il fabbisogno idrico di tutta la popolazione residente e di quella temporanea turistica.

Ai sette bacini sopra citati si aggiunge il sito relativo alla possibile realizzazione dell'invaso della Zingara previsto dal PTC che deve essere considerato invariante strutturale.

Si precisa che L'AATO avrà il compito di valutare con i propri piani di intervento la fattibilità qualitativa e quantitativa della risorsa idrica nel suo complesso e l'opportunità economico- finanziaria per fini idropotabili.

- 5.6. Ai sensi del P.T.C., sono prescritte le seguenti azioni per favorire il riequilibrio e il miglioramento del sistema delle acque superficiali:

- azioni di miglioramento del sistema delle acque da incentivare per tutti gli interventi nel territorio agricolo anche in assenza di PMAA;
- programmi di miglioramento agricolo ambientale che contengano piani di sistemazione ambientale finalizzati alla regimazione e sistemazione agraria del suolo attraverso azioni tese ad aumentare, ove possibile e compatibilmente con il territorio, la copertura boschiva, l'introduzione di pascoli stabili, il ripristino del sistema dei canali;
- l'introduzione di forme di irrigazione a basso consumo d'acqua;
- la realizzazione delle casse di laminazione, nel rispetto delle modalità e caratteristiche costruttive ambientalmente compatibili da definirsi nel R.U.;
- tutte le opere di manutenzione e la ripulitura delle aste fluviali per impedire l'innalzamento degli alvei e il pericolo delle esondazioni;
- la realizzazione, oltre gli invasi esistenti, di ulteriori riserve idriche strategiche di accumulo in grado di garantire l'approvvigionamento idrico degli insediamenti e per uso irriguo per le coltivazioni agricole. Tali riserve idriche possono essere costituite da piccoli e medi invasi collinari da alimentare, mediante derivazione, con le acque provenienti dai canali esistenti nei momenti di piena e di massimo apporto.

## 6. Direttive per la tutela delle acque del mare.

- 6.1. La conservazione e la valorizzazione della qualità dell'ambiente marino, è attuata con azioni ed interventi di difesa del mare e delle relative risorse primarie con particolare attenzione la linea di costa, le spiagge sabbiose, le falesie rocciose, le grotte emerse e sommerse, i fondali sabbiosi e rocciosi costieri, le acque costiere e del largo e le specie vegetali ed animali che qui compiono in parte o tutto il loro ciclo biologico. La protezione e l'incremento delle risorse biologiche è da attuarsi anche con le misure di regolamentazione delle attività.

Per le zone del sistema costiero che presentano condizioni di degrado o sottodotazione di servizi e infrastrutture, ovvero quelle parti di litorale interessate da fenomeni di dissesto e da processi di erosione in atto e quelle parti di litorale che necessitano di riqualificazione ambientale, migliore dotazione di servizi per il turismo balneare ed escursionistico, di attrezzature e servizi di accoglienza e di attrezzature per le tradizionali attività, anche a carattere ricreativo, sul mare, l'indirizzo è il recupero e la riqualificazione del litorale, da attuare esclusivamente attraverso "progetti di riqualificazione e valorizzazione ambientale" facenti parte del piano di utilizzazione del demanio marittimo.

La conservazione e la riqualificazione, dal punto di vista fisico-chimico-biologico e batteriologico, delle acque marine costituisce obiettivo primario del Comune. Al riguardo dovranno essere organizzate ed attuate forme appropriate di monitoraggio del grado di torpidità, della concentrazione di nutrienti, della presenza di metalli pesanti potenzialmente tossici, di inquinanti organici e di microrganismi patogeni, in specie in prossimità dei siti di scarico di acque reflue, dei porti, degli impianti di acquicoltura e debbono essere rafforzati, nei porti, i sistemi di raccolta e delle acque di sentina o di scarico.

- 6.2. Le acque di balneazione costituiscono una risorsa "a rischio", in quanto di fatto vengono ad assumere anche la natura di "corpo ricettore" della quasi totalità delle acque reflue derivanti dalle attività antropiche. Per la loro tutela si rende, pertanto, necessario stabilire specifiche regole dirette ad impedire e prevenire ogni possibile fonte di alterazione e/o inquinamento, in modo da permetterne il godimento, assicurando ad un tempo la salute ed il benessere dei cittadini, nonché il loro mantenimento per le generazioni future.

6.3. Per la tutela della qualità delle acque di balneazione, devono, pertanto, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- migliorare il sistema della depurazione derivante dalle acque reflue, dalle attività industriali, dal "traffico" navale, dagli interventi lungo costa;
- continuare a misurare "la salute del sistema mare", attraverso controlli specifici e attraverso la conoscenza e valutazione della vegetazione e della fauna marina;
- valutare periodicamente le condizioni delle praterie di posidonia oceanica, che rappresenta, in virtù della sua conclamata importanza strutturale e trofica e della sua grande diffusione, la valenza più rilevante in termini di dinamica, di economia e di ecologia costiera;
- vietare immissioni derivanti dall'attività di manutenzione delle imbarcazioni da diporto che determinano effetti negativi diretti, legati al versamento in mare di oli, combustibili e prodotti della combustione;
- vietare immissioni inquinanti, di tipo civile e/o industriale, senza l'ausilio della depurazione prevista dalla legge;
- vietare il danneggiamento della prateria di posidonia a seguito dell'uso della pesca a strascico o con altri mezzi, e ridurre gli effetti negativi derivanti dagli ancoraggi.

## 7. Norme per la tutela delle acque sotterranee

7.1. Ai sensi del P.T.C. negli articoli seguenti sono indicati i criteri per limitare o negare, l'apertura dei nuovi pozzi e i criteri per il mantenimento di quelli esistenti. Inoltre, in conformità al disposto di cui sopra, il Piano Strutturale indica le aree ove non è possibile la realizzazione di impianti di smaltimento delle acque reflue per sub-irrigazione con fosse tipo Imhoff nelle zone interessate da dissesti attivi e in quelle interessate da cave abbandonate non ancora ripristinate dal punto di vista ambientale. Il Regolamento Urbanistico potrà individuare altresì altre aree nelle quali non saranno ammessi analoghi impianti di smaltimento.

7.2. Le falde acquifere costituiscono la risorsa primaria per l'approvvigionamento dell'acqua necessaria alla vita, nonché per gli usi domestici e produttivi (sia agricoli che industriali). Pertanto tutti gli interventi diretti all'uso delle falde esistenti nell'ambito del territorio comunale potranno essere ammessi solo se compatibili con il mantenimento della falda oggetto di intervento, in termini sia quantitativi che qualitativi (carattere e purezza). Ogni previsione e localizzazione di nuovi insediamenti o infrastrutture dovrà essere correlata in rapporto a tale esistenza, non dovendone compromettere i caratteri e la consistenza.

7.3. I pozzi costituiscono l'opera attraverso la quale si assicura l'utilizzo delle acque sotterranee.

Per le acque utilizzate per il consumo umano, sono individuate, nell'ambito dell'area di captazione, zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione, così come statuito dal D. Lgs. 18.08.2000 n° 258. Per tali zone vengono di seguito previste particolari tutele.

7.4. Per l'apertura dei nuovi pozzi, in conformità del P.T.C. e in ottemperanza ai principi di cui sopra, il R.U. dovrà approfondire e disciplinare i seguenti criteri generali, al cui rispetto tali opere devono essere subordinate:

- qualsiasi opera atta a captare acqua proveniente dal sottosuolo, (quali pozzi e qualsiasi tipo di scavo che raggiunga le falde idriche in genere) da destinare a qualsiasi uso, compresi quelli domestici, e per qualsiasi scopo è sottoposta ad autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale;

- l'accettazione della domanda di realizzazione dell'opera di captazione deve essere subordinata all'analisi dello stato della risorsa idrica sotterranea dell'area interessata con particolare riferimento alla geometria degli acquiferi, potenzialità e caratteristiche, area di rispetto e di salvaguardia, vulnerabilità, e sfruttamento della risorsa;
- 7.5. Ai sensi del P.T.C., la Tavola n° 6 Allegato 1G, riporta lo studio e la rappresentazione delle aree attuali di probabile ingressione del cuneo salino. L'esatta parametrizzazione di tali limiti sarà definita in sede di elaborazione del Regolamento Urbanistico, ove dovranno essere elaborati gli opportuni e necessari approfondimenti al fine di individuare con precisione e in dettaglio lo sviluppo delle aree interessate dal cuneo salino.

## **8. Norme di tutela delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano.**

- 8.1. Per mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque sotterranee destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto avente natura di opera di pubblico interesse, nonché per la tutela dello stato delle risorse, le aree di salvaguardia del territorio comunale ai sensi del D. Lgs. 152/99 e s.m.i., e vengono così definite ed individuate:
- zone di tutela assoluta;
  - zone di rispetto;
  - zone di protezione delle aree di ricarica della falda.
- 8.2. In tutto il territorio comunale la realizzazione e l'adeguamento degli scarichi domestici e lo spandimento dei reflui zootecnici e vegetali, sono soggetti alle norme vigenti e sono consentiti solo se compatibili con le caratteristiche litologiche e morfologiche del suolo e di vulnerabilità della falda idrica.
- 8.3. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio, Nell'ulteriore zona di ml 10 (20 ml di raggio dal punto di captazione) dovranno essere preferibilmente piantumate essenze boschive a filtro dell'area di captazione.
- 8.4. La zona di rispetto ristretta è costituita dall'area avente un raggio di 200 ml dal punto di captazione.  
In tale zona di rispetto sono vietati insediamenti e/o attività di pericolo, quali:
- dispersione di fanghi ed acque reflue anche se depurate;
  - accumulo di concimi, fertilizzanti, pesticidi;
  - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi in assenza di specifico piano di coltivazione che tenga conto del "codice di buona pratica agricola" (Ministero delle Politiche Agricole e Forestali . Decreto Ministeriale 19.4.99 – Gazz. Uff.le n° 102 del 4.5.99 – Suppl. Ord. n° 86) e della vulnerabilità delle risorse idriche definita da specifici studi idrogeologici che escludano la possibilità di interferenza tra suolo e falda;
  - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
  - aree cimiteriali;
  - apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;



- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acqua ad esclusivo uso potabile pubblico e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative e quantitative della risorsa idrica;
- gestione dei rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero di sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione degli autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione; è comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

8.5. Relativamente alla zona di protezione, questa dovrà essere definita dalla Regione, ente che disciplinerà anche le attività ricadenti all'interno della stessa (art.7 D.Lgs. 152/99). In attesa di una più precisa normativa in materia viene assunta dal P.S. come zona di protezione dell'opera di captazione in questione quella che corrisponde all'area di alimentazione dell'acquifero utilizzato. In tali porzioni di territorio non sono ammessi interventi ed opere che possano in qualsiasi modo costituire rischio di inquinamento delle acque.

Il P.S. individua nella tavola n° 6 allegato 1G le aree interessate da emungimento ad uso pubblico, quali:

- la bassa valle del Fiume Alma (11 pozzi)
- l'area di Pian di Rocca (3 pozzi)
- l'area di Fosso la Valle (8 pozzi)
- la zona di Pian dei Sodi (3 pozzi)
- la zona di Barbaruta (3 pozzi).

Nelle prime tre aree si sono riscontrati valori di salinità dell'acqua di falda abbastanza elevati per cui sono considerate a rischio di intrusione dell'acqua marina. Il R.U. dovrà

individuare una opportuna regolamentazione sia per l'apertura di nuovi pozzi sia per l'emungimento di quelli esistenti.

Per l'area di Pian dei Sodi e di Barbaruta, essendo le acque di falda ancora di buona qualità da un punto di vista idrogeochimico, è opportuno limitare e regolamentare nel R.U. gli emungimenti dei pozzi dell'intera area a monte nonché la realizzazione di nuovi pozzi. Nelle aree di acquifero utilizzato o potenzialmente sfruttabile, ma con falda superficiale, con alta vulnerabilità, sarà possibile realizzare la dispersione dei rifiuti per subirrigazione o concimazione dei terreni tramite fertirrigazione, solamente previo adeguato studio idrogeologico di dettaglio da parte di professionista abilitato, che prendendo atto della profondità massima della falda più superficiale, delle caratteristiche sedimentologiche del materiale di copertura, delle pendenze dei versanti e delle opportune distanze da eventuali pozzi o da altri punti di approvvigionamento idrico, possa escludere ogni possibilità di inquinamento degli acquiferi, ciò anche, per motivi di cautela, mantenendo distanze superiori a quelle minime consentite per legge.

## **9. Le presenti norme sono subordinate all'impianto normativo dei Piani di Assetto idrogeologico dei Bacini Regionali Toscana Costa e Ombrone.**

## **10. Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale**

Su tutto il territorio comunale le modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti alla realizzazione di nuovi edifici, sistemazioni esterne, parcheggi e viabilità devono essere compensate mediante:

- il mantenimento di almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza non

impegnata da costruzioni e che comunque consenta l'assorbimento delle acque meteoriche con le modalità naturali preesistenti;

- tipologia idonea all'infiltrazione dei materiali di rivestimento e costruttivi di parcheggi e viabilità le cui caratteristiche saranno definite dal R.U.;
- opere di autocontenimento quando non sia verificata l'officiosità delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto in questione.

#### **11. Definizioni ai soli fini idraulici:**

- per nuova edificazione si intendono tutti gli interventi edilizi che comportano la realizzazione di nuovi volumi, con l'esclusione di demolizioni con ricostruzione all'interno della superficie coperta preesistente senza aumento di volume;
- non sono considerati nuova previsione in ambito B incrementi di superficie coperta inferiori a 500 mq. per gli strumenti urbanistici generali e loro varianti e inferiori a 200 mq. per gli strumenti urbanistici attuativi e loro varianti;
- sono considerati manufatti di qualsiasi natura tutte quelle opere che possono ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di esondazione, quali recinzioni, depositi di qualsiasi natura, serre, tettoie e piattaforme o simili, con esclusione di vasche per acquacoltura;
- sono considerate trasformazioni morfologiche esclusivamente le modifiche del territorio che costituiscono ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione.

In ogni caso le presenti definizioni sono sottoposte alla disciplina dei Piani di Assetto idrogeologico dei Bacini Regionali Toscana Costa e Ombrone.

#### **12. Zone di protezione (aree vulnerabili)**

Per il territorio comunale le aree di protezione sono così definite e distinte nella Tavola G-6 - Allegato 1G:

- a. aree di ricarica dell'acquifero della pianura costiera (aree vulnerabili). Si tratta di aree idrogeologicamente molto vulnerabili e particolarmente sensibile ad ogni tipo inquinamento dalla superficie poste in prossimità dei pozzi del civico acquedotto.

In queste aree:

- non è autorizzato lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi in assenza di uno specifico piano di coltivazione che tenga conto anche del "Codice di buona pratica agricola" (Ministero delle Politiche Agricole e Forestali – Decreto ministeriale 19 aprile 1999 e della vulnerabilità delle risorse idriche definita da specifici studi idrogeologici che escludano la possibilità di interferenza tra suolo e falda;
- i nuclei abitativi devono essere dotati di microimpianti di depurazione a ossidazione totale o fitodepurazione;
- i pozzi di nuova autorizzazione dovranno raggiungere soltanto il primo livello permeabile utile; è subordinata alla previsione di modalità di buona pratica idrogeologica ed idraulica che assicurino l'isolamento superficiale, la separazione delle falde, il corretto uso dei fluidi di circolazione durante la perforazione e il mantenimento dell'equilibrio di ricarica della falda, con progetto e certificazione di tecnico autorizzato.

- b. Aree della pianura costiera di Pian d'Alma e Piani di Rocca soggette ad ingressione di acque marine (zona molto vulnerabile).

Si tratta di zone in genere già fortemente inquinate, con acque caratterizzate da valori di NaCl superiori a 250 mg/l. e talora ad alto contenuto in nitrati.

In queste aree:

- non è consentita l'apertura di nuovi pozzi;
- viene sconsigliato l'uso delle acque di falda a fini potabili e irrigui.
- l'uso dei concimi chimici è consentito applicando il "Codice di buona pratica agricola" (Ministero delle Politiche Agricole e Forestali - Decreto ministeriale 19 aprile 1999)

- il R.U. incentiverà e disciplinerà lo sviluppo delle necessità irrigue per l'agricoltura mediante la realizzazione di laghetti.

Sono comunque applicate fin da ora, in tali aree, le seguenti misure di salvaguardia:

- è vietata l'apertura di nuovi pozzi con prelievo da falde di acque non profonde o che comunque interferiscono con il cuneo salino;
- l'uso dei pozzi esistenti è condizionato al rispetto di valori massimi determinato dal Comune in relazione al controllo annuale dei livelli piezometrici, articolati in funzione delle colture e verificati mediante contatori da installare in ciascun pozzo;
- l'emungimento dai pozzi potrà essere sospeso qualora nelle acque estratte, a seguito di analisi chimica, si riscontri una salinità superiore a un valore di conducibilità superiore a 3,0 mS/cm e superiore a 50 per l'indice S.A.R. con campionamento effettuato nei mesi di Agosto/Settembre.

#### **ART. 14 – SUOLO E SOTTOSUOLO**

- 1. Per il sistema del suolo e del sottosuolo** sono stabilite, nei comma seguenti, vincoli, limitazioni d'uso e prescrizioni relativi alle sue modificazioni, alla vegetazione, alle sistemazioni del suolo agrario, e agli assetti colturali e fondiari.
- 2. L'obiettivo fondamentale ai fini della tutela del suolo e del sottosuolo è la tutela del paesaggio**, delle aree protette e della difesa del suolo così come definito dalle disposizioni legislative in materia sia di carattere nazionale che regionale. È altresì obiettivo primario il contenimento dell'uso del suolo, la protezione dai danneggiamenti, la protezione delle vulnerabilità, quali la permeabilità, l'erosione superficiale, l'esondazione.

Al fine di prevenire fenomeni franosi o erosivi in collina e fenomeni esondativi in pianura oltre che mantenere l'efficienza delle aree agricole e per il mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche ivi presenti, sono da attivare le seguenti misure:

- mantenere e migliorare il reticolo idraulico principale e secondario, di collina e di pianura al fine di garantire il regolare deflusso delle acque meteoriche e superficiali;
- istituire lungo i corsi d'acqua adeguate fasce di rispetto, per la manutenzione dei corsi stessi, compatibilmente con la conservazione e il ripristino della vegetazione ripariale;
- nelle operazioni di trasformazione urbanistica ed edilizia garantire il rispetto delle superfici minime permeabili e incentivare l'uso di materiali che riducano la impermeabilità dei piazzali e degli spazi aperti sia pubblici che privati;
- mantenere in stato di stabilità le scarpate e i pendii attraverso opportuni interventi di piantumazione e regimazione idraulica e iniziative di consolidamento possibilmente non invasive dal punto di vista paesaggistico;
- definire in modo certo la distinzione fra aree agricole e insediamenti per ragioni paesaggistico-ambientali e per non scoraggiare le attività agricole, ma anzi incentivandole, nelle aree esterne ai centri abitati;
- favorire la presenza dell'uomo nei territori collinari con il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole compatibili, delle attività ricreative legate al tempo libero, quali garanzie di presidio e di tutela dell'ambiente;
- impedire insediamenti in aree instabili dal punto di vista geologico se non adeguatamente e preventivamente bonificate.

- 3. Gli indirizzi di salvaguardia del suolo e sottosuolo** tendono anche alla tutela di tutti gli ecosistemi (della fauna e della flora), con specifico riferimento agli ambiti interessati da parchi e riserve, e alla valorizzazione delle varie forme di fruizione degli stessi, compreso la realizzazione di centri di cultura e didattica ambientale, di osservazione e fruizione del patrimonio naturalistico, e la realizzazione di percorsi trekking, per il turismo equestre e il ciclismo escursionistico.

**4. Modificazioni del suolo sono gli interventi di modificazione delle aree non edificate** attraverso opere di piantumazione, pavimentazione, trattamento del terreno. Essi comprendono la realizzazione di manufatti, infrastrutture, impianti e attrezzature in superficie e in profondità. Si articolano in:

- rinnovo, sostituzione, abbattimento e nuovo impianto del manto vegetale superficiale per usi non agricoli;
- rinnovo, sostituzione, distruzione e nuova posa dei materiali per la realizzazione del manto di copertura del suolo;
- opere di sistemazione idraulica e forestale;
- casse di espansione e/o opere di difesa idraulica;
- realizzazione di rilevati e argini;
- movimenti di terra con sottrazione e accumulo di materiale e/o sbancamenti; attività estrattive;
- ripristino e realizzazione di recinzioni;
- opere di consolidamento, di ancoraggio e sostegno dei terreni;
- opere per il ripristino di corsi d'acqua, per l'intubazione e/o la deviazione delle acque superficiali;
- realizzazione di gallerie e manufatti sotterranei;
- escavazione di pozzi e di serbatoi di accumulo, bacini superficiali;
- opere per il trattamento dei rifiuti liquidi e solidi.

Gli interventi di cui sopra non debbono comportare alterazioni dell'equilibrio idrogeologico e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi, e comunque dovranno essere eseguiti secondo quanto previsto dalle classi di fattibilità e dall'indagine geologico-tecnica, nonché nel rispetto della normativa tecnica vigente in materia.

## **5. Vegetazione e tutela del verde**

Nei complessi vegetazionali naturali e artificiali, di consolidato interesse paesaggistico, gli interventi devono assicurarne la conservazione e la tutela tendendo alla ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente e favorendo la diffusione delle specie tipiche locali.

I complessi vegetazionali che indicativamente sono stati individuati nelle Tavv. 12 di QC e nelle Tavv. 2 e 7 di Statuto del territorio sono da assoggettare ai seguenti vincoli:

- mantenimento delle formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena qualora tale vegetazione non pregiudichi il naturale scolo delle acque e le operazioni di manutenzione dei corsi d'acqua; in tali formazioni non sono compresi gli impianti specializzati per l'arboricoltura da legno, quali pioppeti e altro;
- mantenimento e ripristino delle aree boschive;
- conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare;
- conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo: filari di alberi, cespugli, canneti ecc., anche al fine di garantire "corridoi ecologici";
- divieto di taglio di alberi, isolati o a gruppi, in buone condizioni vegetative che rappresentano elemento caratteristico del paesaggio. In particolare si dovrà porre attenzione per le alberature isolate durante le normali operazioni agronomiche evitando arature profonde per un raggio di 1,5 volte il diametro della chioma dell'albero;
- ricostruzione delle alberature lungo le strade;
- mantenimento delle alberature segnaletiche di confine, di arredo, stradali e le piante di cui all'art. 4 della L.R. 82/82 o a carattere monumentale;
- mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi pedonali;

- la riduzione di formazioni lineari arboree e arbustive dovrà essere compensata attraverso il reimpianto di nuove di pari lunghezza di quelle eliminate. Il reimpianto dovrà essere effettuato esclusivamente con specie autoctone o naturalizzate, mentre l'eliminazione o la riduzione dovrà avvenire preferibilmente a carico delle formazioni composte da specie non indigene;
- tutto il verde non agricolo, nelle sue varie forme, merita comunque di essere tutelato e rinnovato con specie arboree locali, sia per la evidente funzione estetica, sia per il ruolo che la vegetazione in genere esercita sulla solidità del terreno e la salubrità dell'aria e la depurazione delle acque sotterranee;
- divieto di essenze estranee e infestanti;
- introduzione di essenze arboree e cespugliate autoctone e storicizzate finalizzate alla tutela della fauna.

## 6. Sistemazioni del suolo agrario

Le sistemazioni dei terreni debbono assicurare la stabilità ai terreni di collina, lo scolo delle acque.

Gli interventi comprendenti opere di scolo, di irrigazione, di protezione dai movimenti di massa, saranno realizzati con manufatti discreti e inseriti nel paesaggio.

Si dovranno conservare gli elementi tipici e caratterizzanti del paesaggio agrario, quali: terrazzamenti, siepi, alberi monumentali e secolari, emergenze geologiche di valore paesaggistico, assetti morfologici paesaggisticamente significativi, reticolo idrografico superficiale.

I programmi di miglioramento agricolo ambientale dovranno porre attenzione a questi elementi e conservare le forme tipiche.

## 7. Tutela del suolo: terreni geologicamente inidonei instabili e soggetti a dissesti.

Nella Carta della Pericolosità Geologica e Geomorfologica si individuano nell'area oggetto di studio classi a crescente pericolosità in base alle caratteristiche litologiche, litotecniche, idrogeologiche e geomorfologiche, ai sensi della D.C.R. 94/85.

Classe I - PERICOLOSITÀ IRRILEVANTE - corrispondente ad aree in cui sono assenti limitazioni derivanti da caratteristiche geologico-tecniche e morfologiche e non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

Classe II - PERICOLOSITÀ BASSA - corrispondente a situazioni geologico-tecniche apparentemente stabili sulle quali però permangono dubbi, che comunque potranno essere chiariti a livello di indagine geognostica di supporto alla progettazione edilizia.

Classe III - PERICOLOSITÀ MEDIA - corrispondente ad aree in cui non sono presenti fenomeni attivi, ma caratterizzate da situazioni geologico-tecniche e morfologiche tali da far ritenere che si trovino al limite dell'equilibrio e/o possa essere interessato da fenomeni di amplificazione della sollecitazione sismica o di liquefazione.

Ogni intervento edilizio è fortemente limitato e le indagini di approfondimento dovranno essere condotte a livello di area nel suo complesso, prevedendo eventuali interventi di bonifica e miglioramento dei terreni o l'adozione di tecniche fondazionali di un certo impegno.

Classe IV - PERICOLOSITÀ ELEVATA - in questa classe ricadono aree interessate da fenomeni di dissesto attivi (frane, forte erosione, subsidenza, creeping, ecc.) o fenomeni di amplificazione sismica e liquefazione dei terreni. Le perimetrazioni riferite a tale classe di pericolosità, tuttavia, sono state riportate come "aree a pericolosità geomorfologica molto elevata", secondo la normativa del P.A.I. .

In base a quanto stabilito dall'art. 16 del P.A.I. Del Bacino Ombrone e Toscana Costa sono state inoltre rilevate e cartografate le aree a pericolosità geomorfologia elevata e molto elevata:

- Sono da considerare come **AREE A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA MOLTO ELEVATA (PFME)** tutte le aree interessate da fenomeni franosi attivi e relative aree di influenza, nonché le aree che possono essere coinvolte dai suddetti fenomeni.

Rientrano comunque nelle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata le aree che possono essere coinvolte da processi a cinematica rapida e veloce quali quelle soggette a colate rapide incanalate di detrito e terra, nonché quelle che possono essere interessate da accertate voragini per fenomeni carsici. Come già accennato rientrano in questa definizione tutte le aree indicate in classe 4 di pericolosità geologica come definite dalla D.G.R. 94/85.

Per tali aree valgono le disposizioni contenute nelle Norme di Piano (P.A.I. del Bacino Ombrone e Toscana Costa):

- Viene ribadita la norma di vietare le attività di dispersione dei reflui per sub-irrigazione e di concimazione dei terreni tramite fertirrigazione nelle suddette aree di dissesto attivo, in quanto la presenza di acqua nel sottosuolo potrebbe costituire un fattore scatenante o accelerante dei fenomeni suddetti.

- Sono da considerare come **AREE A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA ELEVATA (PFE)** tutte le aree interessate da fenomeni franosi quiescenti e relative aree di influenza, le aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico, le aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza.

Per tali aree valgono le disposizioni contenute nelle Norme di Piano (P.A.I. del Bacino Ombrone e Toscana Costa):

Su tutto il territorio comunale, in particolari ambiti territoriali definiti come "aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici" come definite dalle Norme di P.A.I. del Bacino Ombrone e Toscana Costa, si applicano le direttive delle stesse:

#### **8. Aree di particolare attenzione per l'equilibrio costiero.**

Su tutto il territorio comunale, in particolari ambiti territoriali definiti come "aree di particolare attenzione per l'equilibrio costiero" come definite nelle Norme di P.A.I. del Bacino Ombrone e Toscana Costa, si applicano le direttive ivi dettate.

Nella Carta Geomorfologica infine è stata individuata un'area caratterizzata dalla possibile presenza di un substrato costituito da formazioni calcaree il cui stato di carsificazione rimane ancora da valutare, e posto a profondità di alcune centinaia di metri al di sotto della coltre dei depositi alluvionali non diagenizzati che si estendono tra il Fiume Bruna e il torrente Sovata. Tale area è stata inserita in classe 3 di pericolosità geologica, e fin da questa fase viene sottolineata la necessità di subordinare ogni previsione urbanistica in tale zona all'esecuzione di un idoneo studio eseguito mediante rilievi geo-elettrici e/o sismici che si spingano ad adeguata profondità, mirati ad una migliore definizione dei rapporti geometrici tra la copertura alluvionale e substrato sottostante, con una valutazione della sua omogeneità laterale e verticale.

#### **9. Risorse, giacimenti e bacini estrattivi**

All'interno del comune di Castiglione della Pescaia esistono alcune zone, già indicate nella

Carta Geomorfologia (tavola 2 allegato 1G), che sono state interessate in passato da attività estrattive per quel che riguarda i materiali di seconda categoria (cave) secondo il R.D. 1443/27. Le aree di cava, ormai non più attive da almeno 30 anni, sono tre:

- cava di pietra calcarea, nel settore sud-ovest, presso Poggio Serignano, che ha coltivato il calcare nummulitico affiorante solo in quest'area;
- cava posta in Val Beretta (Cava del Brunner), sui versanti a nord-est di Pian di Rocca, che ha interessato le arenarie della formazione del Macigno, che veniva estratto in lastre;
- cava interessante i calcari marnosi dell'Unità delle argille e calcari, che sono stati coltivati in passato per la produzione locale di calci idrauliche ed è posta presso Poggio dell'Acqua Bianca, al margine sud della vallata del Torrente Rigo.

La necessità di ripristinare questi detrattori ambientali, può essere realizzata secondo le modalità che saranno definite dal Regolamento Urbanistico che approfondirà la questione mediante uno studio sotto il profilo socio-economico, ambientale e paesaggistico.

È possibile, come previsto dalla del D.C.R. 200/95, previa variante al PRAE, riaprire un'attività estrattiva temporanea (tre anni) finalizzata all'esecuzione del ripristino ambientale, con la possibilità, al tempo stesso, di coltivare e commercializzare una percentuale del prodotto non superiore al 30%. La metodologia di coltivazione e di recupero ambientale e paesaggistico dovrà essere adeguatamente studiata nel progetto esecutivo da presentare alla conferenza dei servizi di cui alla L.R. 78/98, come modificata dalla LR 1/05, e risultare conforme alla variante urbanistica redatta ai sensi della sovracitata D.C.R..

Il Piano Strutturale prende atto del Documento Preliminare adottato con D.G.R. 708 del 14/07/2003 che sul territorio di Castiglione della Pescaia non individua alcuna risorsa, giacimento o bacino estrattivo.

L'entrata in vigore del PAERP previsto dalla L.R. 78/98 e successive modificazioni ed integrazioni, in attuazione del PRAER, nel rispetto del quadro conoscitivo e delle invarianti strutturali contenute nel presente Piano Strutturale, comporterà il recepimento automatico nel quadro conoscitivo con conseguente adeguamento del Regolamento Urbanistico tramite definizione accurata delle aree estrattive.

## **10. Aree boscate**

10.1 Comprendono le aree coperte da boschi cedui e/o fustaie, le aree da essi intercluse, destinate al governo o potenziamento del bosco e del sottobosco, sia a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, che di tutela idrogeologica.

Le aree boscate sono state individuate nelle Tavv. 12 Quadro Conoscitivo e nelle Tavv. 2 e 7 di Statuto del territorio in coerenza con la definizione di bosco presente nella LR 39/2000 e s.m. e i.; i perimetri delle aree in esse rappresentate sono indicativi in quanto la copertura vegetazionale è in continua evoluzione. Pertanto le aree boscate risultano quelle che al momento della verifica corrispondono alla definizione di cui alla L.R. 39/2000, così come modificata dalla LR 1/05.

In sede di Regolamento Urbanistico [e/o di revisione e variante al presente Piano Strutturale](#), dovrà essere svolta una ricognizione di dettaglio ai fini della individuazione delle aree boscate anche ai fini dell'esatta individuazione del vincolo ex D.Lgs. 42/04 art. 142 lettera g.

Comunque l'effettiva presenza del bosco, come definito dalla LR 39/2000 e dal

Regolamento di attuazione, dovrà essere verificata di volta in volta nelle aree in cui il Regolamento Urbanistico indicherà forme di vegetazione in evoluzione tendente al bosco.

10.2 In tali aree valgono oltre alle disposizioni di cui alla LR 39/2000 così come

modificata dalla LR 1/05 e Regolamento di Attuazione, i seguenti vincoli e requisiti prestazionali:

- in dette aree sono ammesse le opere destinate al governo e potenziamento del bosco e del sottobosco, sia a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, che di tutela idrogeologica;
- gli interventi, debbono perseguire la manutenzione e la valorizzazione del patrimonio forestale e boschivo in relazione ai seguenti obiettivi: difesa dagli incendi, valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio, riassetto idrogeologico, sistemazione idraulica, azioni colturali e difesa fitosanitaria;
- sono vietati disboscamenti, che esulino dal normale taglio produttivo, trasformazioni morfologiche, vegetazionali, colturali nonché ogni attività incompatibile con le finalità di conservazione del bosco;
- è vietata l'apertura di nuove strade carrabili, tranne in caso di dimostrata necessità e mancanza di alternative e per quelle ritenute necessarie ai fini della protezione civile. Per tutti i sentieri, viabilità minori o simili, va mantenuta la destinazione a transito pedonale, equestre, ciclabile ed è vietata la circolazione motorizzata, esclusi mezzi pubblici e di residenti, e salvo sulle strade esistenti che ne abbiano i requisiti;
- non sono ammesse viabilità non pedonali, salvo quelle esistenti o quelle di nuova attuazione per varchi tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso;
- sono consentiti interventi di recupero ambientale delle aree degradate anche al fine di creare servizi e attrezzature ricreative e aree di sosta;
- sono vietate, [con la sola eccezione di quanto riportato al seguente punto 10.4](#), nuove costruzioni di qualsiasi tipo, dimensione ed uso, fatte salve quelle necessarie alla vigilanza e alla sicurezza o per le osservazioni scientifiche non altrimenti localizzabili e dei manufatti con caratteristiche di bioedilizia che supportino le attività ammesse (sosta, servizi, etc) e gli interventi fatti salvi di cui all'art. 54 (Salvaguardie) della presente disciplina;
- è vietato il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, nonché la loro asportazione oltre ai limiti definiti dalle relative leggi regionali;
- è vietata di norma la posa di nuovi cavi aerei di telecomunicazione, o di distribuzione dell'energia elettrica, quando può essere realizzata lungo le strade esistenti, sentieri, spartifuoco o altre tracce esistenti. Tali interventi potranno essere ammessi solo nel caso che sia dimostrata impossibilità tecnica di percorrere tracciati diversi, comunque saranno consentiti purché non alterino sostanzialmente le caratteristiche dei luoghi;
- i proprietari delle aree boscate dovranno provvedere alla coltivazione del bosco, alla eliminazione delle piante infestanti, ove necessario, o provvedere a quanto indicato e ritenuto opportuno per la salvaguardia dagli incendi dal Corpo Forestale dello Stato e curare il mantenimento dei tracciati pedonali e viari.

Sono escluse dall'applicazione della presente disciplina solo le piantagioni di specie arboree a carattere di vivaio o colture specializzate intensive.

### 10.3 Ai fini della tutela e valorizzazione delle aree boscate si definiscono i seguenti obiettivi:

- miglioramento della stabilità e della biodiversità nei boschi cedui.  
In particolare nei tagli di utilizzazione boschiva dovrà essere tutelata la biodiversità preservando al taglio le specie minori eventualmente presenti (ciliegi, aceri, sorbi, ciavardelli, ecc). Il rilascio di tali specie, che hanno scarso valore come legna da ardere mentre sono in grado di produrre legname pregiato, consente la loro naturale diffusione con aumento della biodiversità e una maggiore stabilità ecologica dato che buona parte di queste specie produce frutti appetibili per la fauna selvatica.  
Pertanto le autorizzazioni rilasciate dagli Enti competenti e/o i progetti di taglio dovranno prevedere tale impegno da parte dei soggetti utilizzatori.
- miglioramento della viabilità forestale esistente con opere di minimo impatto ambientale, finalizzata ad agevolare le attività selvicolturali, le attività connesse allo spegnimento degli incendi ed incentivare, più in generale, l'uso sociale del bosco a fini escursionistici e turistico-ricreativi. Tali interventi manutentori del fondo stradale e delle opere connesse dovranno essere eseguiti nel rispetto dell'ambiente circostante e garantire la stabilità delle opere e la regimazione delle acque.
- conversione di boschi cedui invecchiati all'alto fusto tale intervento è da realizzare quando lo consentano idonee condizioni edafiche ed eco-stazionali e/o per fini prevalentemente paesaggistici e turistico-ricreativi. In particolare nei casi di utilizzazione o miglioramento forestale, qualora l'intervento interessi una zona attraversata da viabilità di tipo vicinale (carrabile e non) o altra viabilità di uso pubblico di ordine superiore, si dovrà procedere con l'avviamento ad alto fusto di una fascia di bosco posta ai lati della suddetta viabilità per una profondità non inferiore a metri 10



(dieci), allo scopo di mantenere ben leggibile sul territorio la traccia del sistema viario. Qualora le condizioni del suolo e del soprassuolo non consentano l'avviamento ad alto fusto, è prescritta la formazione di una fascia di rispetto, con mantenimento della vegetazione arborea ed arbustiva presente, per una profondità minima di metri 5 (cinque) su entrambi i lati della suddetta viabilità, con la sola esclusione degli accessi temporanei per l'esbosco.

- gestione dei boschi di conifere collinari in relazione all'età dei popolamenti e delle loro condizioni vegetative e fitosanitarie.

In particolare nei popolamenti ancora giovani e mai diradati dovrà essere favorito il diradamento per

garantirne la stabilità, migliorare la produzione degli assortimenti commerciabili e consentire un reinsediamento delle latifoglie autoctone.

Nei popolamenti giunti a maturità, in cui la presenza di un piano arboreo e/o arbustivo costituito da specie autoctone disseminate naturalmente offre le dovute garanzie di protezione del suolo e di ulteriore evoluzione, sarà favorita la rinnovazione di latifoglie autoctone.

Nei boschi in cui le conifere esotiche hanno evidenziato una particolare predisposizione a fungere da

veicolo per alcuni patogeni e in special modo per il lepidottero defoliatore noto come processionaria del pino (in particolare il popolamento a *Pinus radiata* della zona di Poggio Girato, lungo la strada provinciale delle Strette), è auspicabile la sostituzione della conifera con latifoglie autoctone.

Tali interventi dovranno essere previsti in tutti i piani di gestione della risorsa forestale (pubblici e privati) e saranno considerati qualificanti ai fini della valutazione dei Programmi di miglioramento agricolo ambientale ai sensi della L. R. vigente in materia di territorio rurale.

- pinete litoranee.

In relazione al tipo, età dei popolamenti e delle loro condizioni vegetative e fitosanitarie si dovranno applicare norme di gestione differenziate. Vista l'importanza paesaggistica e sociale che questi beni hanno assunto nel corso del tempo (rappresentano una fisionomia forestale integrata al comune pensiero e alle aspettative non solo sociali ma anche politiche dei residenti e non) sarà fondamentale una gestione oculata che riesca a conciliarne l'uso e la salvaguardia, ed incida, in definitiva, anche nei rapporti tra proprietà privata e regole pubbliche.

In tal senso l'obiettivo primario sarà quello di uno studio preliminare di dettaglio della fascia costiera castiglione che analizzi la situazione attuale, metta in luce gli elementi di criticità puntuali e le possibili soluzioni, formuli proposte per una corretta fruizione sia delle pinete che del sistema dunale con la sua caratteristica vegetazione, laddove tale sistema è ancora presente. In generale, considerato che la stabilità delle pinete litoranee, in tempi botanici, crea delle perplessità e preoccupazioni (senescenza, insufficiente capacità di rinnovazione naturale, cuneo salino) dovranno essere messi in atto interventi selvicolturali che favoriscano tale soprassuolo compresa la rinnovazione artificiale quando i popolamenti mostrino evidenti segni di deperimento.

- Miglioramento dei castagneti da frutto gli interventi finalizzati al recupero di castagneti abbandonati, alla lotta al cancro corticale o che necessitino di particolari interventi di coltivazione. Al di là degli aspetti produttivi, dove sono già presenti varietà pregiate o altre che rischiano di scomparire, sarà incentivato il recupero di quei castagneti che hanno valenza storica, paesaggistica o turistico-ricreativa.

10.4 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<sup>2</sup>. Per l'area denominata "Poggio al Crino" in loc. Punta Ala, preso atto del contenuto della relazione agronomico forestale redatta a supporto della variante 2013 al P.S., la superficie minima permeabile dovrà essere pari almeno al 75% della superficie totale interessata dagli interventi di trasformazione urbanistico edilizia in essa previsti.<sup>3</sup>* Dovrà essere altresì mantenuta la attuale percezione del bosco come valore di paesaggio. In fase di piano attuativo dovrà essere predisposto rilievo dettagliato delle alberature, corredato di fascicolo fotografico ed eseguito a cura di professionista abilitato agronomo o forestale, contenente indicazione delle piante di maggior dimensione e pregio per le quali dovrà essere garantito

<sup>2</sup> Allegato C – Osservazione Provincia di Grosseto – Punto 2

<sup>3</sup> Parere motivato ai sensi art. 26 l.r.t. 10/2010 – Punto 2

il mantenimento in loco. In particolare 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. *Oltre al rilievo dettagliato delle alberature dovrà essere redatto apposito piano di gestione e manutenzione forestale con validità pari a quella del piano attuativo, garantito da apposita fidejussione, che garantisca l'ordinato assetto vegetazionale di tutta l'area e la tutela delle specie forestali salvaguardate presenti. Con riferimento all'area di Poggio al Crino, nell'UTOE di Punta Ala, si specifica che tale piano di manutenzione dovrà essere esteso anche all'area della cipresseta in quanto elemento costitutivo del paesaggio antropico di Punta Ala attualmente in stato di degrado.<sup>45</sup> Al fine di garantire un corretto assetto idrogeologico di queste aree, il piano attuativo dovrà inoltre fornire apposite condizioni di fattibilità mirate alla tutela degli impluvi naturali esistenti, alla regimazione delle acque ed alla tutela della vegetazione boscata con funzione strategica per la difesa idrogeologica.<sup>6</sup> Le aree suscettibili di questo tipo di trasformazioni sono riportate con apposita simbologia nella Tav. ST 07.*

#### 10.5 MONITORAGGIO.

*Il presente paragrafo intende fornire norme ed indicazioni per l'esecuzione del monitoraggio delle aree boscate oggetto di trasformazione urbanistico edilizia di cui al precedente paragrafo 10.4. Questo dovrà essere finalizzato a verificare il mantenimento della risorsa boschiva sia come componente per la tutela della biodiversità, sia come elemento costitutivo del paesaggio.*

*Indicatori: stato di salute delle essenze arboree, fenomeni di instabilità del terreno superficiale. Saranno definiti in relazione al rilievo dettagliato da eseguire in sede di piano attuativo e dal piano di manutenzione delle essenze arboree. Lo stato attuale della risorsa al momento della realizzazione del progetto per la trasformazione dell'area costituirà il punto di riferimento per il monitoraggio conseguente.*

*Modalità di monitoraggio: a cure del privato proponente dell'intervento, a partire dalla presentazione del piano attuativo e per tutta la validità di durata dello stesso, a cadenza biennale dovrà essere predisposta un'apposita relazione che descriva l'evoluzione dello stato di salute delle essenze arboree presenti e di eventuale evoluzione di fenomeni di frana che possono incidere sull'area anche se esterni alla stessa.*

*La valutazione dello stato di salute delle essenze arboree dovrà inoltre valutare l'efficacia del piano di manutenzione.<sup>7</sup>*

#### ART. 15 – ARIA

- 1. La qualità dell'aria** deve essere migliorata con varie azioni sia pubbliche che private che troveranno luogo nelle azioni dei diversi soggetti.
- 2. Il maggiore carico antropico** che incide sulla qualità dell'aria è la pressione turistica, a cui si aggiungono le emissioni domestiche legate alla densità abitativa, tutti fattori concentrati sulla fascia costiera. Le infrastrutture viarie determinano emissioni lineari e in particolare in prossimità di Castiglione della Pescaia, Punta ala e nelle aree di sosta lungo la costa.

<sup>4</sup> Allegato C – Osservazione Provincia di Grosseto – Punto 3

<sup>5</sup> Parere motivato ai sensi art. 26 l.r.t. 10/2010 – Punto 2

<sup>6</sup> Allegato C - Osservazione Provincia di Grosseto – Punto 1

<sup>7</sup> Parere motivato ai sensi art. 26 l.r.t. 10/2010 – Punto 2.

**3. L'obiettivo principale è quello di mantenere i livelli di qualità attuale dell'aria**, in particolare nelle zone ove sono previsti interventi di sviluppo insediativi affinché si garantiscano degli standard di qualità, stabiliti da leggi, decreti e norme in vigore. A tal fine si richiamano anche:

- gli obiettivi di qualità fissati da norma nazionale;
- i livelli di protezione dell'ozono fissati da norma nazionale
- i livelli sonori ammissibili ai sensi di legge;

**4. Per il raggiungimento di tali obiettivi è necessario:**

- assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici;
- imporre ad ogni nuova iniziativa industriale l'adozione e il mantenimento degli standards di legge relativamente all'inquinamento acustico ed atmosferico;
- incentivare l'utilizzo di processi produttivi che non prevedano un elevato impiego di inquinanti quali ad esempio i composti organici volatili;
- incentivare la sostituzione di vecchi impianti di riscaldamento con impianti dotati di bruciatori a bassa emissione di ossido di azoto;
- migliorare la fluidificazione del traffico e la riduzione dello stesso all'interno del centro abitato;
- disincentivare tutte le attività maggiormente inquinanti, condizionando gli insediamenti industriali ed artigianali che producono emissioni inquinanti in atmosfera alla verifica di compatibilità ambientale circa l'inquinamento atmosferico, l'alterazione del microclima e di ricaduta sui fiumi.

**5. Indirizzi per il RU**

Il Regolamento Urbanistico definirà le funzioni ammissibili all'interno delle U.T.O.E. nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri ed indirizzi contenuti nel Piano Comunale di Classificazione Acustica approvato ed allegato al presente PS (Allegato 1A).

In sede di RU dovrà inoltre essere redatto il regolamento di attuazione relativo al suddetto PCCA.

## **ART. 16 – ECOSISTEMI DELLA FLORA E DELLA FAUNA**

**1. Il Quadro conoscitivo del presente Piano Strutturale non contiene specifici approfondimenti per la componente florofaunistica**, ove sono definite la flora come insieme di stirpi vegetali presenti e censite, la vegetazione come insieme di vegetali identificabile per fisionomia e struttura indipendentemente dalla flora che la costituisce, risultato di una complessa rete di relazioni fra vegetazione, suoli, acque, clima e componenti animali e antropiche.

**2. Ai fini della tutela degli ecosistemi della flora e della fauna per le zone SIR, SIC, ZPS**, gli atti di pianificazione territoriale urbanistica e di settore sono subordinati alla redazione della valutazione di incidenza. Sono da rispettarsi le prescrizioni di tutela della fauna e della flora in conformità della legge regionale 56/2000 e delle norme regionali e comunitarie. Il PS recepisce inoltre le norme tecniche relative alle forme e alle modalità di tutela e conservazione dei Siti di importanza regionale approvate con D.G.R. n. 644 del 5/07/2004, ove vengono specificate per ogni sito le caratteristiche che hanno condotto alla sua individuazione nonché le principali misure di conservazione da adottare. Inoltre il PS recepisce la delibera n. 923 dell' 11/12/2006, relativa alle "Misure di conservazione per la tutela delle Zone di Protezione Speciale (ZPS), ai sensi delle direttive 79/409/CEE, 92/43/CEE e del DPR 357/1997 come modificato con il DPR 120/2003".

In generale per quanto riguarda la fauna è vietata;

- La cattura e l'uccisione;

- il deterioramento e la distruzione dei siti di riproduzione e di riposo;
- la molestia, specie nel periodo della riproduzione e dell'ibernazione o del letargo;
- la raccolta e la distruzione delle uova e dei nidi;
- la detenzione ed il commercio degli animali, vivi o morti, anche imbalsamati, nonché di loro parti o prodotti identificabili ottenuti dall'animale.

Sempre in generale, nella legge regionale vengono elencati una serie di divieti estesi a tutte le specie vegetali che riguardano il danneggiamento, l'estirpazione, la distribuzione e la raccolta. Su tutto il territorio comunale è vietata l'eliminazione degli elementi di base del sistema dei collegamenti ecologici funzionali (formazioni lineari in genere, vegetazione ripariale)

**3. Nella relazione e negli elaborati del Quadro Conoscitivo (Tavv. 12) e nelle Tavv. 2, 5 e 7 di Statuto del territorio, sono individuate:**

- **Vegetazione delle zone umide**  
Svolge funzioni ecologiche e ambientali rilevanti come la vegetazione riparia. È diffusa nel territorio comunale. Alto valore ecologico per quanto offre protezione e riparo alla fauna selvatica attratta dall'acqua. Pertanto soggetta a tutela assoluta.
- **Ecosistema forestale**  
Gli ecosistemi forestali caratterizzano le Unità di Paesaggio di PTC e per lo più si caratterizzano per la compensazione tra bosco e campo coltivato, costituendo ambienti favorevoli alle specie animali dell'uno e dell'altro ambiente.
- **Ecosistema urbano**  
In orti, giardini e parchi urbani si trovano varie specie di uccelli (Tortora dal collare, Colombaccio, Upupa, Fringuello, Storno);
- **Fauna degli ecosistemi acquatici – Ecosistema marino**  
Il Promontorio di Punta Ala ospita una abbondante e diversificata fauna marina (Granchio corridore, Favello, Attinia Rossa, gamberetto esca, Anemonia, Spirografo, Stelle del mare, Riccio femmina e Riccio maschio). Per il resto si nota il progressivo depauperamento faunistico dovuto ai carichi antropici. Recentemente si notano esemplari di acqua calda (Pesce serra, Lucci di mare, Alghe esotiche).

**4. Per la tutela degli ecosistemi naturali devono essere pertanto rispettati i seguenti indirizzi e prescrizioni:**

- assicurare la conoscenza completa e aggiornata delle specie e delle comunità presenti nonché delle potenzialità e delle vocazioni del territorio rispetto a queste;
- restaurare le condizioni di naturalità ed assicurare l'incremento delle popolazioni minacciate o numericamente ridotte;
- permettere la fruizione e lo svolgimento di attività educative e divulgative, compatibilmente con le esigenze di tutela delle risorse;
- censire e recuperare le componenti autoctone della avifauna e della fauna acquatica;
- aumentare, ove possibile, la superficie della vegetazione naturale spontanea;
- perseguire un aumento generale della fitomassa e delle strutture forestali per aumentare qualitativamente e quantitativamente le risorse trofiche degli ecosistemi e differenziare le catene alimentari;
- conservare la fitodiversità filologica (tassonomica e genetica) ed ecologica (vegetazionale e paesaggistica);
- proteggere in modo integrale tutte le zone umide;
- raccordare le iniziative del territorio del Comune con le politiche e le azioni che investono le stesse risorse nelle aree contigue e nell'area vasta;
- rispettare gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nella valutazione di incidenza allegata al presente piano.

**ART. 17 – CITTÀ E INSEDIAMENTI**

**1. Nel territorio comunale di Castiglione della Pescaia si individuano le risorse essenziali “città e insediamenti” articolati in base alle loro caratteristiche peculiari come segue:**

- costa urbana e turistica ove si trovano i tessuti urbani di Le Rocchette e Pian di Rocca;

- città del mare di Punta Ala;
  - nuclei insediati: Tirli, Buriano e Vetulonia;
  - città storica e servizi del capoluogo;
- 2. I principi di governo del territorio delineati nel precedente art. 11 contengono obiettivi generali per le città e insediamenti che indirizzano verso la riqualificazione degli insediamenti tramite:**
- l'integrazione funzionale, il miglioramento della mobilità;
  - la produzione dei servizi;
  - la riorganizzazione funzionale e morfologica delle aree produttive;
  - la salvaguardia del patrimonio insediativo dotato di capacità identificativa per la comunità (gli ambiti storici e di vecchio impianto, i beni di interesse storico architettonico e documentale);
  - il recupero e il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente;
  - l'inserimento di funzioni rilevanti in ordine al contesto sovracomunale;
  - la tutela della identità dei singoli insediamenti e del margine urbano;
  - lo sgravio della pressione turistica sulle coste tramite integrazione e articolazione dell'offerta anche con insediamenti ricettivi e turistici nelle aree collinari;
  - l'allontanamento delle attività rumorose ed inquinanti dal tessuto abitativo, incentivando la delocalizzazione delle attività produttive rimaste negli ambiti residenziali ed ammettendo nuove destinazioni compatibili con il contesto nel riuso dei contenitori che si liberano;
  - la riqualificazione delle strutture ricettive esistenti.
- 3. Tali obiettivi tendono al consolidamento e alla modernizzazione** della struttura insediativa comunale, che dovrà tradursi in azioni pubbliche e private di valorizzazione e miglioramento delle risorse insediative, per realizzarvi condizioni di maggiore benessere e qualità culturale, sociale ed economica per i singoli e per i gruppi sociali e sviluppo di innovazioni produttive e imprenditoriali, realizzare condizioni di mobilità ottimali interne ed esterne al territorio comunale, aumentare e qualificare il livello di servizi e attrezzature.
- 4. La sostenibilità per la realizzazione degli obiettivi** per la risorsa insediativa, come sopra delineati, si basa sul consolidamento della risorsa stessa.
- 5. La risorsa insediativa è costituita dai centri abitati al cui interno il suolo è da intendersi impegnato e urbanizzato**, inclusi gli insediamenti da piani e progetti pubblici e privati fatti salvi dal presente Piano Strutturale ancorché non realizzati. Sono inclusi nella risorsa insediativa la componente vegetale presente nelle aree urbane o urbanizzate, come individuate nel Quadro conoscitivo alle Tavv. 12 e alle Tavv. 2 di Statuto del territorio, consistente in varie forme di vegetazione "artificiale" come siepi, viali alberati, giardini, campi sportivi, parcheggi inerbiti, alberature dei campeggi etc.; nonché la componente vegetale residuale del precedente assetto rurale, oggi marginale nelle aree urbane ancorché non destinata a specifici usi.
- 6. In base alla definizione di sostenibilità della risorsa di cui ai precedenti commi**, sono sempre compatibili gli interventi di consolidamento della risorsa stessa, che saranno precisati in progetti pubblici e privati e inseriti nei Regolamenti Urbanistici, così come disciplinato nei commi seguenti.
- 7. Tale componente è qualificante per la residenza e per le attrezzature di cui costituiscono pertinenze**, non solo dal punto di vista estetico e ricreativo ma anche ecologico all'interno dell'ecosistema urbano. Come tale si indirizza verso la manutenzione e tutela sia con azioni pubbliche che private. Analogamente sono da salvaguardare e mantenere le formazioni che erano tipiche dei precedenti assetti rurali, quali siepi frangivento, viali, oliveti, alberi isolati etc. che possono ancora svolgere le originarie funzioni protettive nonché assumere un particolare ornamentale e documentale.

- 8. Le trasformazioni evolutive che non determinano ulteriore consumo di suolo**, gli interventi e le opere che non comportano trasformazione, riduzione e degrado delle risorse esistenti si ritengono compatibili e sono ammesse con procedure dirette e senza precostituite indicazioni localizzative.
- 9. In particolare sono sempre ammessi e con procedure dirette:**
- le opere di miglioramento prestazionale, consistenti in adeguamenti funzionali e tecnologici di singoli edifici, di isolati, aree e tessuti urbani, ivi comprese le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
  - gli interventi, di iniziativa pubblica o privata, tesi al miglioramento della qualità insediativa, consistenti nell'adeguamento o nella formazione di attrezzature, spazi pubblici e riservati alle attività collettive, di parcheggi e verde pubblico, ad esclusivo servizio degli insediamenti residenziali e produttivi esistenti;
  - gli interventi edilizi di sostituzione, saturazione, completamento che verranno normati nel Regolamento Urbanistico.
- 10. Sono soggetti alla conservazione degli edifici, i complessi e le aree di interesse storico**, tipologico e ambientale, risultanti dalla vigente strumentazione urbanistica comunale, con le modifiche, le integrazioni e le precisazioni eventualmente apportate dal Regolamento Urbanistico.
- 11. Gli interventi pubblici e privati potranno riguardare il potenziamento** delle attrezzature e dei servizi, la modernizzazione delle urbanizzazioni primarie, il miglioramento funzionale e tecnologico del patrimonio edilizio, l'assetto della viabilità meccanizzata di servizio e di quella pedonale e ciclabile, la formazione di spazi di relazione, la rimozione del degrado urbano, la mitigazione degli inquinamenti atmosferico ed acustico, la valorizzazione e il potenziamento degli spazi verdi privati, la riqualificazione della forma urbana, gli interventi edilizi puntuali di saturazione e sostituzione.
- 12. I programmi e i progetti che interessano la risorsa insediativa** devono caratterizzarsi per la previsione degli spazi, attrezzature, servizi e impianti pubblici, di uso comune o riservati alle attività collettive che, oltre a soddisfare le esigenze del carico urbanistico aggiuntivo, concorrano ad aumentare la dotazione di tali spazi, attrezzature e servizi dell'ambito territoriale interessato dal progetto, nella misura e nelle destinazioni d'uso che il Comune stabilirà nel corso dell'esame del progetto preliminare.
- 13. I fabbisogni idropotabili, di smaltimento liquami, di raccolta di rifiuti solidi** e di erogazione energetica, devono essere compatibili con le reti tecnologiche e gli impianti generali e principali.
- 14. Concorrono alla riqualificazione degli insediamenti, i Programmi Integrati di Rivitalizzazione**, tesi a valorizzare le piccole e medie imprese commerciali e determinano integrazioni degli esercizi di vicinato. Gli obiettivi sono il miglioramento dei servizi per i residenti, il contributo alle attività turistiche, il recupero di spazi e manufatti urbani, la realizzazione di aree pedonali, il miglioramento dell'arredo urbano, la riduzione del pendolarismo, la formazione di occasioni di relazioni sociali.
- 15. Per quanto riguarda gli usi della risorsa insediativa** vale il criterio della compatibilità degli usi con il contesto ambientale e con le caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e dei complessi edilizi interessati.
- 16. Si applica alla risorsa insediativa il criterio della continuità gestionale**, consistenti nella conferma dei requisiti prestazionali, dei vincoli e della disciplina degli interventi contenuti nella vigente strumentazione urbanistica non contrastante con le strategie del presente Piano Strutturale.
- 17. I nuovi insediamenti dovranno seguire i seguenti criteri** in base al PTC:
- consentire la crescita solo ai margini dell'esistente;
  - contenere il consumo di suolo non urbanizzato;
  - contenere il numero dei siti di intervento;
  - evitare ogni forma di crescita non concentrata compatta e conclusa;

- arrestare in ambito extraurbano l'edificazione in aderenza o comunque in prossimità degli assi viari principali;
- preservare le adiacenze dei centri storici.

**18. Per quanto attiene gli insediamenti all'interno della fascia costiera dovranno seguire i seguenti criteri del PTC:**

- promuovere il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente concessionato con particolare riferimento a quello non occupato permanentemente;
- consentire la crescita insediativa solo lungo la direttrice ortogonale alla linea di costa;
- privilegiare le azioni di ricucitura e di completamento di insediamenti già esistenti.

#### **ART. 18 – PAESAGGIO E DOCUMENTI DELLA CULTURA**

- 1. Il paesaggio costituisce risorsa fondamentale** del Comune di Castiglione della Pescaia da preservare alle generazioni future attraverso tutte le componenti vegetazionali, insediative, culturali, sociali ed economiche che lo determinano. Esso infatti nella sua complessità costituisce un bene non rinnovabile ove si riconoscono i connotati non solo dei luoghi ma anche delle culture locali, dei costumi, delle tradizioni e della memoria collettiva.
- 2. Il P.S secondo le disposizioni del PIT regionale e del PTC, contiene uno specifico approfondimento nel Quadro Conoscitivo**, individua ambiti di particolare valore nell' allegato 1S del QC e nelle Tavv. 2 e 3 di Statuto del territorio, e detta specifica disciplina a contenuto paesaggistico.
- 3. Il paesaggio è considerato il sistema complesso e complessivo**, includendo tutti gli aspetti distintivi del suolo e del soprasuolo, secondo le connessioni funzionali, le percezioni soggettive e le espressioni della società succedutesi nel tempo, che hanno legato componenti naturali e componenti antropiche.
- 4. In detto approfondimento, oltre alla individuazione di emergenze paesaggistiche, di criticità e di caratteri emergenti** quali le visuali e i punti panoramici, sono definite anche sotto articolazioni delle unità di Paesaggio del PTC provinciale.
- 5. Costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio le invarianti strutturali** individuate nelle tavole 07 di Statuto del territorio e articolate secondo le tre tipologie di risorse del PIT in insediamenti, territorio rurale e infrastrutture. L'insieme di dette invarianti e della disciplina ad esse associata, costituiscono lo statuto del territorio ovvero le regole che consentono di effettuare una tutela attiva del paesaggio, basata sulla valorizzazione diffusa delle risorse di tutto il territorio e fondata sulla valutazione della effettiva sostenibilità delle trasformazioni.
- 6. Le invarianti individuate a livello di sistema territoriale ed insediativo** e specificate ulteriormente a livello di UTOE rappresentano gli elementi strutturali del territorio per i quali è necessario garantire la funzione e la prestazione ad essi associata in quanto rappresentativi dell'identità culturale della collettività.
- 7. Al fine di salvaguardare la componente paesaggistica** del territorio di Castiglione sono state individuate alcune aree di belvedere e di sosta che devono essere mantenute nonché alcuni cono di visuale di particolare pregio che per la loro peculiarità devono essere sottoposte a particolare disciplina al fine di salvaguardare l'identità dei luoghi. Tali elementi sono rappresentati nelle Tavv. 02, 03 e 07 di Statuto del territorio.
- 8. Nelle medesime tavole di Statuto del territorio** sono stati individuati gli ambiti corrispondenti ad alta, media e bassa tutela per i quali il RU definirà, a seguito di indagini di dettaglio, specifiche modalità e criteri di intervento. [In particolare, la Tav ST11a individua, suddividendole in alta, media e bassa tutela, le aree interessate da](#)



insediamenti archeologici e per le quali dovranno essere rispettate le seguenti norme:

**AREE A BASSA TUTELA ARCHEOLOGICA:** contestualmente all'inizio di lavori che interessino il suolo e sottosuolo (nuove costruzioni, ampliamenti di edifici esistenti, scavi, sistemazioni esterne, ecc.) oppure la ristrutturazione di fabbricati esistenti, dovrà essere trasmessa comunicazione di inizio lavori alla competente Soprintendenza Archeologica, con allegata documentazione tecnica dalla quale sia evincibile la località e la tipologia di intervento avviato, in modo da consentire la possibilità di sopralluogo e verifica da parte della soprintendenza stessa.

**AREE A MEDIA TUTELA ARCHEOLOGICA:** almeno venti giorni prima dell'inizio di lavori che interessino il suolo e sottosuolo (nuove costruzioni, ampliamenti di edifici esistenti, scavi, sistemazioni esterne, ecc.) oppure la ristrutturazione di fabbricati esistenti, dovrà essere trasmessa idonea comunicazione alla competente Soprintendenza Archeologica, con indicazione precisa della data di inizio dei lavori, ed allegata documentazione tecnica dalla quale sia evincibile la località e la tipologia di intervento avviato, in modo da consentire la possibilità di verifica delle opere ed eventualmente l'espressione di un parere da parte della Soprintendenza stessa.

**AREE AD ALTA TUTELA ARCHEOLOGICA** (*aree di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. m) del D.Lgs. 42/2004*): tutti gli interventi che interessino il suolo o sottosuolo (nuove costruzioni, ampliamenti di edifici esistenti, scavi, sistemazioni esterne, ecc.) oppure la ristrutturazione di edifici esistenti potranno essere realizzati solo dopo aver acquisito *l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, nonché l'apposito nulla osta ~~il parere favorevole~~*<sup>8</sup> da parte della competente Soprintendenza Archeologica.

#### 8.1 MONITORAGGIO.

*Il presente paragrafo fornisce norme ed indicazioni per la effettuazione del monitoraggio relativamente alle norme di cui al precedente paragrafo 8. Il monitoraggio dovrà essere finalizzato a valutare la validità dei nuovi livelli di tutela previsti dalla variante al P.S..*

*Indicatori: numero di reperti rinvenuti sul territorio comunale in relazione anche all'importanza degli stessi; numero di pareri richiesti alla soprintendenza archeologica.*

*Modalità di monitoraggio: una relazione annuale a cura del responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio che, sentita la competente Soprintendenza, attraverso l'analisi comparata degli indicatori, definisca l'andamento complessivo.*<sup>9</sup>

**9. Il Piano Strutturale definisce alcuni ambiti territoriali** ai quali attribuisce valore di risorsa strategica, per tali ambiti in base al valore relazionale tra bellezze naturali e valori paesaggistici, ha in parte ridefinito i parametri degli stessi e prescrive adeguate norme di salvaguardia in attesa dell'adozione del Regolamento Urbanistico. Tali ambiti sono elencati nel successivo punto 10 .

#### **10. Sono considerate aree di rilevante valore ambientale e paesaggistico:**

- a. quelle aree e quei beni già riconosciuti da leggi e da essi assoggettati a specifici vincoli, ivi compresi quelli storico-architettonici, che sono:
  - a.1. le aree e i beni soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs. 42 del 22/01/2004, art. 10, "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
  - a.2. le categorie dei beni di particolare interesse ambientale e paesaggistico di cui al D.Lgs. 42 del 22/01/2004, artt. 136 142, "Codice dei beni culturali e del paesaggio"; *le aree interessate dai vincoli identificati nelle categorie di cui sopra sono riportate nelle tavole QC07. Per quanto attiene in particolare le aree interessate dal vincolo di cui all'art. 142 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e descritto alla lettera m) "zone di interesse archeologico", la tav. QC07B è stata aggiornata perimetrando come soggette a vincolo paesaggistico di cui alla citata lett. m le sole aree che, a seguito di verifiche ed approfondimenti, sono state ritenute meritevoli di interesse archeologico nell'ambito*

<sup>8</sup> Allegato C – Osservazione Provincia di Grosseto – Punto 4

<sup>9</sup> Parere motivato ai sensi art. 26 l.r.t. 10/2010 – Punto 2



degli approfondimenti svolti dalle due Soprintendenze Archeologica di Firenze e Paesaggistica di Siena. All'interno del Comune di Castiglione della Pescaia non esistono infatti, così come anche specificato dalla Regione Toscana, aree soggette a vincoli di cui alla lettera m) sopra citata imposti con specifici decreti ministeriali o delibere di Giunta regionale che interessino il territorio del Comune di Castiglione della Pescaia.

- a.3. le aree individuate come aree naturali protette di interesse locale (A.N.P.I.L.) e come ambiti di riferimento in applicazione della L.R. 49/95 e s.m.i.;
- b. quelle aree e quei beni individuati come emergenze dal PTC e dal presente Piano strutturale, che sono:
- b.1. le emergenze arboree di particolare rilievo censite nel quadro conoscitivo nelle Tavv. 12 e nelle Tavv. 2 di Statuto del territorio;
- b.2. aree di interesse geologico – naturalistico individuate nel quadro conoscitivo nelle Tavv. 11 e nelle Tavv. 2 e 7 di Statuto del territorio;
- b.3. aree di rilevante pregio ambientale come definite nelle Tavv. 6 di QC e nelle Tavv. 1 delle Strategie di sviluppo
- P16 Poggi di Tirli
  - SP17 Vetulonia
  - P18 Buriano
  - P33 Poggi di Punta Ala
  - N34 Diaccia Botrona
- b.4. le aree di visuale principali individuate dal presente Piano Strutturale e sottoposte a tutela, rappresentate nelle tavole 03 di Statuto del territorio.
- c. quelle aree e quei beni a gestione speciale quali parchi, riserve naturali e biogenetiche che sono:
- c.1. Riserva naturale provinciale Diaccia Botrona istituita con D.C.P. n. 17 del 27/02/96;
- c.2. Siti di importanza regionale di cui alla LR 56/2000, modificata dalla LR1/05, in attuazione delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE, che con DCR 6 del 21/01/2004 ha definito i perimetri dei siti di importanza regionale e ha designato le zone di protezione speciale:
- SIR pSIC 107 Punta Ala e Isolotto dello Sparviero
  - SIR pSIC 108 Monte d'Alma
  - SIR pSIC 111 Padule di Diaccia Botrona
  - SIR pSIC ZPS 112 Tombolo da Castiglione della Pescaia a Marina di Grosseto
  - SIR ZPS 134 Isolotti grossetani dell'Arcipleago Toscano
- Il PS recepisce le norme tecniche relative alle forme e alle modalità di tutela e conservazione dei Siti di importanza regionale, ove vengono specificate per ogni sito le caratteristiche che hanno condotto alla sua individuazione nonché le principali misure di conservazione da adottare.
- d. le zone classificate SA1 e le SA2 del PTC e alle relative schede. In particolare si ricorda che:
- le zone SA1 sono quelle aree ove si riscontra l'assenza di antropizzazione, ovvero sono aree di particolare pregio ove non si rilevano trasformazioni sostanziali delle risorse territoriali ad opera dell'intervento dell'uomo e dove il sistema dunale si presenta integro o in ottimo/buono stato di conservazione in riferimento alla morfologia dunale e al sistema vegetazionale.
- Le zone SA2 sono quelle aree ove il sistema dunale è ben conservato ma non presenta aspetti di pregio geologico, morfologico e ambientale. Tali aree sono caratterizzate da soddisfacente stato di conservazione in riferimento alla morfologia dunale e al sistema vegetazionale.
- Nelle aree classificate SA1 e SA2 ai fini della tutela delle strutture dunali si formulano le seguenti prescrizioni:
- inibire ogni forma di demolizione anche parziale delle dune, ad eccezione per opere idrauliche di rilevante importanza; i lavori per le condotte interrato di scarico e di approvvigionamento idrico dovranno comportare il ripristino morfologico ambientale del sistema dunale;
  - mantenere il cuneo morfo-vegetazionale o, in caso di degrado, il ripristino previa recinzione;
  - destinare i sedimenti di duna e le aree di sedimento prioritariamente al rimboschimento;
  - tutelare le formazioni pioniere erbacee ed arbustive a protezione della vegetazione forestale, prevedendo la ricostruzione ove possibile.

In presenza di dune mobili e fisse (o consolidate) non sarà consentito l'impianto di nuova viabilità fuori dagli insediamenti urbani.

Secondo quanto previsto nelle schede del PTC

Per gli ambiti classificati SA 2 (oltre a quanto previsto per le categorie SA 4 e SA 3) è necessario:

- disincentivare opere di fondazione per le eventuali segnaletiche;
- disincentivare nuovi scarichi di acque nere nel sottosuolo e di materiali eterogenei nell'area dunale;
- prevedere l'ampliamento delle strutture balneari esistenti se connesse alla sistemazione dell'intera area di pertinenza e all'esclusione dei veicoli dalle aree dunali;
- disincentivare nuove costruzioni e mutamenti di destinazioni d'uso qualora possano compromettere l'equilibrio fisico e paesaggistico dei sistemi litoranei;
- disincentivare qualsiasi manomissione dell'ambiente.

Per gli ambiti classificati SA 1 (oltre a quanto previsto per le categorie SA 4, SA 3 e SA 2) è necessario:

- disincentivare nuove strutture balneari o ampliamenti delle strutture esistenti;
- disincentivare qualsiasi manomissione dell'ambiente.

#### **11. La presente Disciplina contiene specifiche disposizioni per le seguenti aree agli articoli di seguito richiamati:**

- a. per le aree di interesse scientifico e di interesse naturalistico-ambientale, quali gli ecosistemi umidi, della flora e della fauna e quelli dunali, le aree di interesse scientifico per la conservazione delle specie ornitiche, all'art. 16,
- b. per gli ambiti delle acque pubbliche, delle sorgenti, dei pozzi e gli ambiti dei laghetti, all' art.13,
- c. per le aree boscate all' art. 16.
- d. [Per le aree di cui all'art. 142 lett.m\) del Codice dei beni di particolare interesse ambientale e paesaggistico di cui al D.Lgs. 42 del 22/01/2004, artt. 136 142, "Codice dei beni culturali e del paesaggio" all'art. 18.](#)

#### **12. Fermo restando quanto disciplinato per le aree e i beni già assoggettati a proprie normative, legislazioni e regolamentazioni, nonché quanto dettato dalla presente disciplina per le aree e i beni sopra richiamati con rimando all'articolo relativo, non sono ammessi:**

- interventi che compromettano le caratteristiche e le qualità, le funzioni e i valori che hanno determinato l'inclusione nella disciplina di protezione dei beni e delle aree qui elencati;
- nuove infrastrutture semprechè non sia evidente una motivazione di utilità collettiva e che non siano ammodernabili e adattabili a infrastrutture esistenti;
- sistemazioni esterne impermeabili che eccedano il 25% della superficie;
- comparti edificatori o nuove costruzioni nelle aree di visuale panoramica da percorsi e viabilità tali da compromettere la percezione estetica e paesaggistica d'insieme dei valori storico-architettonici e degli insediamenti di valore storico e testimoniale escludendo altresì l'ubicazione degli edifici e manufatti in terreni che necessitano di sostanziali modifiche morfologiche e in quelli ricoperti da vegetazione arborea di pregio, con vigneti e oliveti a maglia densa;
- manufatti che alterino la morfologia dei luoghi;
- arredi vegetazionali estranei al contesto ambientale;
- alterazione di crinali, di elementi tipici delle sistemazioni agrarie, di viabilità e tracciati storici, di emergenze geomorfologiche e florofaunistiche;
- frazionamenti poderali che riducano e alterino le unità paesaggistiche;
- riduzione o trasformazione di vegetazione, di zone umide e degli acquiferi, di minerali e fossili, di formazioni arboree di argine, ripa e golena, di alberature segnaletiche, monumentali, di arredo e stradali;
- attività di scarico materiali di riporto e di risulta da scavi, raccolta in superficie di ghiaia, sabbie e sassi, sbarramenti in alveo;
- discariche, cave o depositi all'aperto di ogni genere e tipo.

**13. Il RU dovrà individuare gli ambiti omogenei di paesaggio** e redigere uno specifico studio di valutazione del paesaggio al fine di verificare in modo oggettivo tutti i possibili interventi che apportino un miglioramento della qualità dello stesso. In questo dovranno essere fornite definizioni, indirizzi, prescrizioni e regole ai fini della valutazione della compatibilità e della riqualificazione paesaggistica dell'intervento secondo le modalità e gli obiettivi sottodescritti:

- definizione dei parametri di lettura di qualità e criticità paesaggistica (diversità, integrità, qualità, visività, rarità, degrado);
- definizione dei parametri di lettura del rischio antropico e ambientale (sensibilità, vulnerabilità, fragilità, capacità di assorbimento visuale, stabilità, visibilità);
- definizione dei parametri dei principali caratteri che possono incidere maggiormente nelle trasformazioni quali la modificazione morfologica, lo skyline antropico e naturale, l'assetto insediativo storico, compagine vegetazionale, assetto percettivo (scenico/panoramico), funzionalità ecologica nei suoi assetti di versante, dei margini costruiti, dei caratteri materiali, coloristici, costruttivi degli insediamenti esistenti;
- definizione dei parametri dei caratteri della perdita di qualità del sistema paesaggistico quali l'intrusione, la suddivisione, la perimetrazione, la riduzione e la eliminazione progressiva delle relazioni visive, dei riferimenti culturali, simbologie, ecc...;
- definizione degli approfondimenti per la conoscenza del carattere e il significato del luogo sul quale è previsto l'intervento e siano forniti con il progetto indirizzi tesi al miglioramento della qualità d'insieme paesaggistica e ambientale del versante (sia per gli edifici, che le pertinenze, che per l'arredo urbano, viabilità, parcheggi, percorsi, ecc...) che del corretto rapporto del nuovo intervento con il paesaggio stesso.
- previsione di interventi integrati di riqualificazione dell'esistente e il nuovo intervento per un riassetto dell'ambito paesaggistico;

Inoltre il Regolamento urbanistico dovrà disciplinare nel dettaglio i seguenti interventi :

- il recupero delle componenti del paesaggio agrario, delle architetture minori, dei tracciati storici e di qualunque documento materiale della cultura e della storia insediativa;
- la rinaturalizzazione in parte di terreni coltivati ove riconosciuta l'utilità per gli ecosistemi della flora e della fauna ;
- la realizzazione di reti ecologiche;
- il ripristino delle colture e dei terreni agrari abbandonati;
- l'applicazione dei contenuti della normativa vigente in relazione al territorio rurale secondo una gradualità di interventi definita nel rispetto dei valori paesaggistici e ambientali nonché secondo l'approfondimento conoscitivo del Regolamento Urbanistico;
- l'installazione di segnaletica per la conoscenza e la valorizzazione delle aree e dei beni, anche a servizio di attività turistiche e agrituristiche;
- l'adeguamento di segnaletica stradale e di informazione turistica lungo la viabilità esistente;
- individuare e disciplinare le aree nelle quali deve essere mantenuto per quanto possibile il disegno dei campi e gli ordinamenti produttivi;
- individuare sistemi perequativi per eventuali interventi di recupero ambientale di aree degradate;
- individuare gli interventi di sistemazione agraria ed ambientale da collegare al recupero degli edifici non più utilizzati ai fini agricoli;
- il riuso del patrimonio edilizio con cambi di destinazioni d'uso e lievi ampliamenti per attività compatibili con le caratteristiche dei beni e delle aree, purché ammesse dalla disciplina dei sottosistemi e delle UTOE ove si localizzano;
- la realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio, ivi comprese le sistemazioni esterne e le attrezzature pertinenziali agli edifici principali per lo svago, lo sport e il tempo libero all'interno delle aree di pertinenza e nel rispetto assoluto degli aspetti ambientali e paesaggistici caratteristici; in particolare per le delimitazioni delle aree pertinenziali delle aree di pianura si dovrà tener conto dei limiti d'area definiti morfologicamente (fossi, corsi d'acqua, etc...) o fisici di proprietà (strade, recinzioni, etc...), mentre per le aree di collina il limite si dovrà adeguare alla morfologia del territorio, nel pieno rispetto della valenza paesaggistica.

Nelle aree collinari, particolare attenzione dovrà essere posta al limite d'altezza delle nuove edificazioni, delle ristrutturazioni e ampliamenti, per una possibile valutazione di inserimento ambientale, tenendo conto anche dei coni di visuale come definiti nelle tavole 03 di Statuto del territorio, garantendo una integrazione morfologica, tipologica e insediativa con il bene esistente;

- l'ampliamento di edifici esistenti anche a seguito delle elaborazioni che il Regolamento urbanistico dovrà operare per la formazione degli elenchi degli edifici di pregio;
- l'apertura di piste fuori strada per mezzi motorizzati necessari alle attività agrosilvo-pastorali o all'approvvigionamento di rifugi, posti di soccorso, abitazioni non altrimenti raggiungibili, funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, prevenzione incendi, realizzazione di opere pubbliche;
- le infrastrutture per protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo, opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche, naturalistiche, strutture precarie di servizio e igienico-sanitarie, per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche;
- l'ammodernamento e la ristrutturazione della viabilità esistente;
- interventi necessari per le attività di ricerca, studio o simili ai fini didattici, scientifici, culturali;
- l'analisi e la disciplina del patrimonio edilizio esistente.

**14. Nelle terre gravate da usi civici** rappresentate nella tav. 06 di Q.C. in coerenza con quanto stabilito dall'art. 23 del PTC ogni destinazione d'uso urbanistica dovrà essere compatibile con quella di uso civico collettivo (agro-silvo-pastorale); qualsiasi destinazione d'uso non compatibile è subordinata alle procedure autorizzative previste dalla normativa vigente.

#### • I beni di interesse storico culturale e i documenti materiali della cultura

1. I beni di interesse storico culturale e i documenti materiali della cultura assolvono un ruolo fondamentale per il mantenimento della memoria collettiva e per la definizione della presente disciplina come invariante strutturali costituenti lo Statuto del territorio e rappresentano le risorse qualificanti l'offerta territoriale individuate nel quadro conoscitivo del presente Piano.
2. Il tessuto insediativo del centro storico e gli elementi che lo connotano, i tessuti urbani di valore documentale e storico insediativo, i nuclei e le case sparse di valore documentale storico – culturale e architettonico e in particolare il sistema delle antiche fattorie, le case su podere, le ville, la viabilità storica, i segni, le tracce e le opere minori del paesaggio agrario, gli elementi minori dell'architettura religiosa, sono considerati risorse di questo tipo e sono individuati nelle tavole 01 e 02 dello Statuto del territorio.
3. Sono centri storici tutti gli insediamenti urbani e non che abbiano caratteri storici consolidati e appartengano alla memoria e alla identità collettiva. Il loro valore primario è dato dagli spazi collettivi, dagli elementi che si affacciano o concorrono alla qualità degli spazi collettivi, dai rapporti fra spazi, fabbricati, materiali, arredi che hanno mantenuto capacità identificativa e che sono percepiti dalla collettività come valori non modificabili. Tali requisiti sono non modificabili, le altre componenti sono variabili. Le trasformazioni come adeguamento delle componenti variabili alle esigenze abitative e alle possibilità di sviluppo economico sono ammesse e compatibili, e saranno disciplinate dal Regolamento Urbanistico.
4. Fra i documenti materiali della cultura nello statuto del territorio alle Tavv. 1 e nell'Allegato 1S del QC sono individuati una serie di elementi legati alle bonifiche e al sistema delle fattorie i quali sono soggetti a tutela e possono concorrere allo sviluppo economico secondo il modello di promozione delle risorse a scopi conoscitivi e turistici.

#### **ART. 19 – SISTEMI INFRASTRUTTURALI E TECNOLOGICI**

1. Nel Quadro Conoscitivo sono individuate le infrastrutture per la mobilità e per l'energia, per la depurazione e lo smaltimento dei rifiuti, per l'approvvigionamento idrico (Tav 10).
2. Fra gli obiettivi generali del piano vi è lo sviluppo dei servizi e la qualificazione del territorio e per il loro raggiungimento si ritiene fondamentale il miglioramento e l'ottimizzazione della rete infrastrutturale.
3. L'esistenza e l'adeguamento della rete infrastrutturale è anche condizione di

valutazione dei programmi e progetti pubblici e privati, che potranno essere recepiti dal Regolamento Urbanistico e le opere di miglioramento di detta rete si ritengono sempre compatibili tranne in caso di contrasto con vincoli sovraordinati o condizioni di rischio ambientale o limiti di tutela paesaggistica, ove saranno soggetti a specifica valutazione.

4. Sono obiettivi generali riferiti a questa risorsa:

- la possibilità di accesso a basso costo ai servizi e alta efficienza con riduzione di mobilità;
- l'efficienza del sistema della mobilità e del trasporto con attenzione al trasporto pubblico;
- il rafforzamento dei collegamenti fra costa e collina e di quelli entro l'ambito collinare.
- la riduzione dell'inquinamento elettromagnetico derivante dalle linee elettriche e dalle antenne radio, TV, telefonia mobile.

Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare le esatte aree di interferenza e le fasce di rispetto coerentemente con le norme vigenti in materia.

5. Obiettivi specifici per questa risorsa sono dettati dalla presente Disciplina all'interno di sistemi subsistemi e unità territoriali organiche elementari.

## **ART. 20 – TERRITORIO RURALE**

### **1. Definizione**

È definito "territorio rurale", da distinguere anche nei caratteri di "agricolo" e "non agricolo", l'ambito territoriale agricolo produttivo e naturalistico ambientale destinato prioritariamente alla coltivazione, alla selvicoltura, all'attività zootecnica ed alle altre attività complementari e connesse previste dalle normative vigenti." con la presenza di insediamenti artigianali, turistico – ricettivi, infrastrutturali e residenziali che nel loro insieme concorrono alla valorizzazione e sviluppo del sistema funzionale rurale.

Il territorio rurale è caratterizzato da connotati funzionali quali la produzione agricola, la difesa del territorio, del paesaggio e delle sue tradizioni, la presenza di insediamenti residenziali, turistici e produttivi.

Il territorio rurale è considerato il luogo di qualificazione dello sviluppo e di ricerca dell'equilibrio tra le attività economiche e le risorse naturali nel quale si individuano le zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola come ambito di applicazione della Legge Regionale vigente in materia di territorio rurale.

### **2. Indirizzi del PS**

Il Piano Strutturale recepisce gli indirizzi e i contenuti del PIT e del PTC e fornisce indirizzi al regolamento urbanistico che sulla base degli obiettivi, delle prescrizioni e vincoli e delle condizioni stabiliti dalla presente disciplina specifica apposita normativa tecnica di attuazione;

### **3. Ruolo del territorio rurale**

Il P.S. riconosce come territorio rurale l'insieme delle porzioni di territorio non facenti parte della risorsa insediativa di cui all'art. 17, affidandogli un ruolo significativo per l'attuazione della strategia di governo in quanto portatore di qualità paesaggistica e di memoria collettiva, di potenzialità economica e attrattiva turistica, di benessere e identità.

### **4. Caratteri di ruralità**

Il P.S. individua i caratteri di ruralità del territorio sulla base delle risorse agroambientali e della caratterizzazione economico agraria, nelle "zone a prevalente funzione agricola" e nelle "zone ad esclusiva funzione agricola". Secondo i criteri individuati dal PTC e come indicato nella Tavola 15 del Quadro Conoscitivo, il PS ha classificato prioritariamente tutto il territorio rurale del comune come "zona a prevalente funzione agricola", rimandando a

quanto verrà disciplinato con il RU la possibilità di riconoscere nel territorio ambiti di “zona ad esclusiva funzione agricola”. Con tale disciplina potranno essere classificate come “zone ad esclusiva funzione agricola” porzioni di territorio in cui si rilevino aspetti di primario interesse per oggettive vocazioni agronomiche e condizioni ambientali (quali p.es. quelle porzioni tipizzate da terreni a vocazione ortoflorovivaistica, a vocazione specificatamente agricola, quelle dotate di impianti e strutture rilevanti per la conduzione dei fondi e/o per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti, quelle porzioni di territorio dove le attività agricole svolgono un ruolo determinante per la caratterizzazione socio-economico dell' area).

## **5. Condizioni d'uso delle risorse**

Il PS fornisce specifiche norme sulle condizioni d'uso delle risorse in base a quanto emerso dalle analisi di Quadro conoscitivo ed in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nel PIT e nel PTC.

## **6. Le produzioni tipiche**

Il PS incentiva le produzioni tipiche di qualità favorendo forme di valorizzazione e di tutela delle piccole aziende specializzate, come per esempio quelle impegnate nella produzione del carciofo, promuovendo anche prodotti associati a marchio territoriale garantito.

## **7. La commercializzazione dei prodotti agricoli tipici stagionali**

Il PS incentiva la commercializzazione dei prodotti agricoli tipici stagionali, con particolare riferimento al carciofo, concedendo, alle aziende agricole presenti sul territorio, la possibilità di realizzare manufatti temporanei per l'esercizio di vendita dei prodotti coltivati.

Il RU disciplinerà le modalità realizzative di tali manufatti temporanei e fisserà i criteri localizzativi nonché l'arco temporale di ammissione e le dimensioni massime secondo i criteri sottoelencati:

- ubicazione, in prossimità di viabilità esistente e di manufatti (quando questi ultimi siano presenti);
- posizionamento al di fuori delle aree di pregio ambientale, di cui all' 41 delle presenti norme, e delle aree boscate
- uso di materiali naturali per la realizzazione di tali manufatti,;
- dimensione correlata alla produzione agricola aziendale.

## **8. La realizzazione di nuovi fabbricati**

Il PS incentiva l'attività agricola ammettendo la realizzazione di nuovi fabbricati utili alla conduzione del fondo, di quelli necessari ad attività di trasformazione dei prodotti agricoli, con particolare riferimento alle produzioni tipiche ed agli ampliamenti del patrimonio edilizio rurale esistente che saranno ulteriormente disciplinati sia a livello dimensionale che tipologico e localizzativo nel RU. In ogni caso gli aspetti dimensionali dei nuovi fabbricati utili alle aziende agricole, dovranno essere richiesti con riferimento ai parametri del PTC ed a quanto sarà dimostrato congruo dai Programmi Aziendali Poliennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA).

## **9. Criteri generali di intervento**

a) Sono da considerarsi prioritari:

- gli interventi di riqualificazione paesaggistico-ambientale;
- il riuso del patrimonio edilizio esistente.

b) È fatto divieto di formare nuovi nuclei quando non siano direttamente collegati all'attività agricola, fatto salvo il caso che tale possibilità non sia espressamente prevista dal presente PS.

c) *E' ammessa la delocalizzazione di fabbricati esistenti in area classificata PIME dagli strumenti urbanistici vigenti secondo i seguenti principi e criteri:*

- *fabbricato esistente e legittimato alla data del 27/12/2011 (pubblicazione l.r.t. 66/2011), ubicato nel territorio aperto;*
- *la demolizione e ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle volumetrie e superfici utili esistenti, senza prevedere alcun aumento di unità immobiliari residenziali;*
- *fermo restando il rispetto del principio di aggregazione dei fabbricati stabilito dal PTC e ribadito dal presente P.S., nonché del principio di edificazione in fregio alla viabilità esistente, quale criterio per l'edificazione in territorio aperto, la delocalizzazione potrà avvenire esclusivamente all'interno della medesima proprietà nella quale si trova il fabbricato esistente e comunque nel raggio massimo di metri 1.000 di distanza da quest'ultimo;*
- *in fase di rilascio dell'agibilità del nuovo fabbricato, dovrà essere dimostrato un miglioramento della classe energetica dell'edificio (se con destinazione d'uso residenziale o abitativa) rispetto all'edificio precedentemente esistente ed almeno in classe energetica C;*
- *l'applicazione di questo principio è demandata al RU, il quale potrà definire ulteriori criteri e specifici ambiti, tra quelli individuati come P.I.M.E., nei quali sarà possibile eseguire gli interventi di delocalizzazione dei fabbricati esistenti di cui al presente paragrafo.<sup>10</sup>*

## **10. Criteri insediativi dei nuovi insediamenti**

La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- compattezza dei nuclei;
- localizzare e configurare i nuovi manufatti in modo da conseguire aggregazioni significative con i fabbricati esistenti, fatte salve le misure igienico-sanitarie e funzionali per annessi dedicati all'allevamento del bestiame, alla lavorazione di prodotti zootecnici, ecc.. Tali criteri possono non essere applicati solo al fine specifico di tutelare il particolare interesse storico o paesaggistico degli edifici individuati a tal fine dal presente PS o dal RU;
- rispetto della morfologia e dei caratteri architettonici rurali con particolare attenzione alle tipologie e ai materiali;
- adozione, per il tessuto edilizio, di forme planimetriche regolari, in prevalenza rettangolari e/ o quadrate;
- realizzazione, per quanto possibile, di locali interrati per finalità produttive (cantine, depositi, ecc.)
- rispetto della maglia poderale e viaria esistente, limitando per quanto possibile la realizzazione di nuove strade poderali;
- tutela e mantenimento, per quanto possibile, degli assetti vegetazionali esistenti;
- tutela e mantenimento del reticolo idrografico.
- In coerenza con quanto disposto dal PTC relativamente alle attività e funzioni integrative di quelle agricole, che possono comprendere funzioni commerciali (vendita di prodotti aziendali tipici etc.), produttive (lavorazione artigianale di prodotti aziendali e della cultura locale, etc.), di servizio, di supporto per svago, tempo libero, ricreazione e didattica turistica e quant'altro connesso alla tipicità dei luoghi, si prescrive che, per tali attività, i limiti edificabili siano in funzione delle attività e funzioni integrative previste, tenendo conto dell'effettivo legame delle

<sup>10</sup> *Allegato A – Osservazione n.8 – Luciano Cruciani – Prot. 11237 del 15/04/2013*

attività da intraprendere con quelle agricole esercitate e che quindi ogni dimensionamento debba essere adeguato alle esigenze da comprovare, anche con mirato PAPMAA.

Saranno consentiti interventi di turismo rurale come attività integrative di un reddito agricolo (realizzazione di alberghi di campagna, ecc., comunque comprese nel titolo II – ART.26/27 della L.R. 42/00) nei limiti di ricettività normati dal presente PS nel rispetto dei contenuti e criteri del PTC.

Per quanto concerne il dimensionamento delle attività integrative artigianali e commerciali che dovranno essere comunque di modesta entità in relazione al patrimonio edilizio esistente, sarà definito in sede di RU.

- La superficie minima aziendale per la realizzazione di nuove unità abitative, comunque nel limite minimo di 8Ha, costituite anche con il riuso del patrimonio edilizio esistente da destinare ad IAP, ai familiari coadiuvanti e/o agli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola, sarà definita in sede di RU, nel rispetto del PTC • La superficie delle unità abitative rurali, consentite allo IAP ed alle altre figure partecipanti all'attività d'impresa come sopra indicate, viene stabilita nel limite massimo di superficie utile dei vani abitabili in mq 110 e minimo in mq 60.
- La volumetria da assentire per gli annessi agricoli, cantine, ecc...sarà quella dimostrata congrua dall'approvazione del PAPMAA, riconoscendo di prassi i parametri previsti dal PTC provinciale e dai contenuti della LR 1/2005. Il RU disciplinerà interventi quali la realizzazione di cantine od altri opifici agricoli di significativa consistenza volumetrica, affinché, se tecnicamente realizzabili in interrato, possano essere solo limitatamente realizzati fuori terra, con la soglia massima indicativa di mc 1500.

## **11. Indirizzi e prescrizioni per il RU**

Nella stesura di testo normativo del RU per il territorio rurale, quindi delle regole dettate in tema edilizio ed urbanistico per la realizzazione di interventi in tale ambito, si evidenziano di seguito le differenziazioni da adottare a seconda dei requisiti soggettivi della figura richiedente e di quelli oggettivi dell'ambito d'intervento.

### **11.1. Interventi in “zone a prevalente funzione agricola”**

#### **11.1.1 Al solo Imprenditore Agricolo Professionale, iscritto IAP:**

- a) è consentita la nuova edificazione nei limiti e indicazioni di cui al punto 10:
  - ad uso abitativo;
  - ad uso abitativo, per i coadiuvanti familiari e per gli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola;
  - per la realizzazione di strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro) e per attività connesse all'agricoltura;
  - per la realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ed altro);
  - per gli ampliamenti agli edifici esistenti in ragione di quanto stabilito dalla L.R. 1/2005 – Art. 43;
  - per la realizzazione di strutture per attività integrative (art. 39 c. 2 della LR 1/05);
- b) è consentito il riuso del patrimonio edilizio esistente, con mutamento della utilizzazione:
  - a fini abitativi per l'imprenditore agricolo professionale;
  - a fini abitativi, per i coadiuvanti familiari e per gli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola;
  - per la realizzazione di strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro);
  - per la realizzazione di strutture per attività connesse all'agricoltura;



- per la realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ed altro);
  - non sono ammessi cambi di destinazione d'uso ai fini abitativi di serre ed in generale di quei manufatti non costituenti volume edilizio;
- c) per la realizzazione di strutture per attività integrative (art. 39 comma 2 della LR 1/05) si dovrà, in via prioritaria, procedere al riuso del patrimonio edilizio esistente, con mutamento della destinazione d'uso:

#### **11.1.2 A tutti i soggetti diversi dall'Imprenditore Agricolo Professionale, iscritto IAP:**

- a) è consentita la nuova edificazione, in ambiti fondiari di superficie inferiore ai minimi, per la realizzazione di strutture per la conduzione del fondo, nei limiti stabiliti dal R.U. che dovrà individuare in dettaglio gli ambiti dove ammettere tali strutture, la tipologia ed i materiali di costruzione consentiti e le superfici fondiarie ad esse riconducibili;
- b) è consentita la nuova edificazione per la realizzazione di strutture per attività connesse all'agricoltura e per strutture pertinenziali. per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ed altro).
- Per gli interventi realizzativi sopradetti si dovrà, in via prioritaria, procedere al riuso del patrimonio edilizio esistente, con mutamento della utilizzazione:
- c) è consentito il riuso del patrimonio edilizio esistente, con mutamento della destinazione d'uso:
- a fini abitativi, secondo i limiti di cui al successivo punto 11.9;
  - per la realizzazione di strutture per attività integrative (art. 39 comma 2 della LR 1/05).
- d) non sono ammessi cambi di destinazione d'uso, a fini abitativi di serre ed, in generale, di quei manufatti non costituenti volume edilizio.

#### **11.2. Interventi in “ zone ad esclusiva funzione agricola”**

Tali zone, come si evince dalla Tavola 15 di QC, non sono state prioritariamente individuate nel territorio rurale del Comune di Castiglione della Pescaia.

Tale scelta non preclude la possibilità di poter classificare, secondo quanto verrà disciplinato dal RU, come “*zone ad esclusiva funzione agricola*” porzioni di territorio in cui si rilevino aspetti di primario interesse per oggettive vocazioni agronomiche e condizioni ambientali (quali p.es. quelle porzioni tipicizzate da terreni a vocazione ortoflorovivaistica, a vocazione specificatamente agricola, quelle dotate di impianti e strutture rilevanti per la conduzione dei fondi e/o per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti, quelle porzioni di territorio dove le attività agricole svolgono un ruolo determinante per la caratterizzazione socio-economico dell' area).

#### **11.2.1 Al solo Imprenditore Agricolo Professionale, iscritto IAP:**

- a) è consentita la nuova edificazione nei limiti e indicazioni di cui al punto 10:
- ad uso abitativo;
  - ad uso abitativo, per i coadiuvanti familiari e per gli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola;
  - per la realizzazione di strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro) e per attività connesse all'agricoltura;
  - per la realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ed altro);
  - per gli ampliamenti agli edifici esistenti in ragione di quanto stabilito dalla L.R.

1/2005 – Art. 43 , ad esclusione degli edifici individuati di valore architettonico- storico e paesaggistico nelle Tavv. QC7 e ST1 e ST10;

- b)** in via prioritaria si dovrà procedere al riuso del patrimonio edilizio esistente con mutamento di utilizzazione:
  - a fini abitativi dell'imprenditore agricolo professionale IAP;
  - a fini abitativi per i coadiuvanti familiari e per gli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola;
  - per la realizzazione di strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro);
  - per la realizzazione di strutture per attività connesse all'agricoltura;
  - per la realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ed altro);
- c)** è consentito il riuso del patrimonio edilizio esistente con mutamento di destinazione d'uso :
  - per la realizzazione di strutture per attività integrative (art. 39 comma 2 della LR 1/05) ;
- d)** non è consentita la nuova edificazione per le attività integrative (art. 39 comma 2 della LR 1/05).

**11.2.2 A tutti i soggetti, diversi dall'Imprenditore Agricolo Professionale, iscritto IAP:**

- a)** è consentito ampliare la unità abitativa mediante cambi d'uso di volumi compresi in fabbricati già destinati a scopo residenziale senza aumento del numero delle unità immobiliari. Tali ampliamenti saranno ammessi entro la soglia stabilita per le unità abitative al punto 10 del presente articolo.
- b)** è consentito il riuso del patrimonio edilizio esistente, con mutamento di utilizzazione, ad esclusione della destinazione abitativa, negli edifici non utilizzati a fini agricoli;
- c)** è consentito il riuso del patrimonio edilizio esistente, con mutamento di utilizzazione:
  - per strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro);
  - per la realizzazione di strutture per attività connesse all'agricoltura;
  - per la realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ed altro);
- d)** è consentito il riuso del patrimonio edilizio esistente, con mutamento della destinazione d'uso per la realizzazione di strutture per attività integrative (art. 39 comma 2 della LR 1/05);
- e)** non è consentita la nuova edificazione per le attività integrative (art. 39 comma 2 della LR 1/05);
- f)** non è consentita l'edificazione di nuove unità abitative;
- g)** non è consentita la nuova edificazione per la realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ed altro);
- h)** non è consentita la realizzazione di nuove unità abitative, anche attraverso il riuso con mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio.

**11.3. Requisiti soggettivi ed oggettivi per gli interventi**

Gli interventi definiti ai comma precedenti si riferiscono al solo requisito soggettivo del richiedente, mentre al fine della realizzazione di nuova unità abitativa, occorre fare riferimento anche a requisiti oggettivi dell'imprenditore agricolo professionale IAP, secondo quanto previsto dalla normativa vigente (L.R. 1/2005 Art. 41 ed Art. 3 Comma 3 del Regolamento di attuazione) e secondo le

indicazioni da definire nel RU.

#### **11.4. PAPMAA Interventi per la tutela e la valorizzazione paesaggistico-ambientale**

Ai sensi dell'art. 42 della LR 1/05 per quanto concerne il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) saranno considerati interventi per la tutela e la valorizzazione paesaggistica e ambientale quelli tesi a:

- eliminare ogni forma di degrado architettonico, paesaggistico ed ambientale;
- ripristinare od adeguare le infrastrutture esistenti;
- introdurre opere di difesa idrogeologica, di prevenzione degli incendi, di contenimento degli altri fattori di rischio;
- ottenere una corretta regimazione idraulica e un efficace smaltimento dei reflui e dei rifiuti;
- impiantare specie vegetali autoctone o naturalizzate e salvaguardare le strutture vegetazionali più rilevanti;
- salvaguardare e ripristinare strutture storiche, architettoniche e significative del paesaggio agricolo;
- ottimizzare l'inserimento dei manufatti in riferimento alla morfologia del suolo e alla viabilità rurale esistente;
- realizzare sistemazioni agrarie congruenti con quelle caratteristiche dell'intorno. In particolare saranno evidenziati quegli interventi di ripristino e manutenzione di sistemazioni agrarie tendenti a mantenere e/o migliorare la stabilità dei versanti e più in generale la regimazione idraulica, nonché alcune sistemazioni tipiche ( gradonamenti, terrazzamenti od altro);
- migliorare le condizioni ambientali per la fauna selvatica, anche in relazione ad interventi entro le aziende faunistiche oppure concertati con gli Ambiti Territoriali di Caccia (A.T.C.) o con gli organismi di gestione delle zone a divieto di caccia (oasi, parchi, riserve naturali, zone di ripopolamento e cattura).

#### **11.5. Rapporti tra volumi edilizi e superfici fondiarie**

I rapporti massimi tra volumi edilizi complessivi esistenti e realizzabili e superfici fondiarie (rapporto tra edifici rurali utilizzati per la conduzione del fondo e superfici fondiarie) sono quelli definiti, per le *“zone ad esclusiva funzione agricola”* e per le *“zone a prevalente funzione agricola”* dal PTC, che comunque dovranno essere valutati nel RU in base alle caratteristiche e valori naturalistico ambientali emergenti nel contesto territoriale di riferimento.

I parametri definiti dal PTC sono da intendere, ordinariamente, come rapporti massimi tra volumi esistenti e realizzabili e superfici fondiarie ma tali rapporti potranno essere superati per valutazioni agronomiche e zootecniche da dimostrare e argomentare con il PAPMAA

#### **11.6. Superfici minime fondiarie**

Per l'individuazione delle superfici minime fondiarie (per la realizzazione di nuovi edifici rurali), valgono gli indici previsti nelle norme del PTC

#### **11.7. Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Per la definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente si rimanda alla schedatura sui manufatti rurali che sarà effettuata in sede di RU. Sono in generale ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia e urbanistica, fermo restando la tutela degli edifici individuati di valore architettonico storico e paesaggistico nelle Tavv. QC7 e ST1 e ST10, a condizione che l'intervento sia migliorativo sotto il profilo architettonico e formale, nel rispetto di quanto stabilito nelle norme di RU.

*Sono altresì ammessi interventi di delocalizzazione di edifici esistenti in area PIME, al fine di consentire l'ammodernamento del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale e ridurre la presenza di fabbricati all'interno delle aree classificate PIME. Le modalità di realizzazione di questi interventi saranno disciplinate nel R.U., nel rispetto dei principi stabiliti al precedente art. 20, punto 9 lett. c).<sup>11</sup>*

#### **11.8. Indirizzi paesaggistico-ambientali per nuova edificazione**

La nuova edificazione dovrà avvenire nel rispetto della morfologia dei luoghi e della struttura del paesaggio. Eventuale nuova viabilità, ammessa unicamente per il collegamento alla viabilità principale, dovrà essere realizzata con caratteri tipici della maglia podereale.

#### **11.9. Limiti massimi volumetrici e di alloggi da cambio di destinazione d'uso**

Il RU dovrà definire il limite volumetrico massimo ammissibile per i cambi di destinazione d'uso di edifici non più utilizzati a fini agricoli, per ogni sistema e subsistema, in relazione alle risorse da tutelare, ai valori del paesaggio e alla dotazione delle infrastrutture presenti nonché a quanto stabilito al tit. 2° delle presenti norme e agli indirizzi e prescrizioni di ogni sistema e sub sistema territoriale.

Lo stesso RU dovrà definire il limite massimo di alloggi realizzabile per ogni edificio, non più utilizzato a fini agricoli ed oggetto di cambio di destinazione.

Gli edifici che mutano la destinazione d'uso agricola sono da computare nel dimensionamento del PS.

### **12. Realizzazione di annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo**

Ai sensi delle vigenti normative, la realizzazione di annessi agricoli da destinare ad impianti di trasformazione, stoccaggio e commercializzazione dei prodotti, eccedenti la capacità produttiva del fondo, è ammessa ai soli imprenditori agricoli professionali IAP, sia singoli che associati, sia nelle aree ad esclusiva che a prevalente funzione agricola, salvo specifiche norme di sistema o subsistema, con esclusione delle ARPA e delle AR. Le caratteristiche costruttive e la localizzazione di tali tipi di impianti saranno definite nel RU, privilegiando la ricucitura degli insediamenti esistenti.

### **13. Attività agrituristiche – Superamento del limite dei posti letto**

Il PS, in attuazione della L.R. 30/03 ammette il superamento del limite di 40 posti letto per attività agrituristiche fino al raggiungimento massimo di 45 p.l.. Tale limite è superabile solo attraverso l'uso di unità abitative ricavate dal recupero di edifici di valore storico, culturale e ambientale in base alla normativa vigente in materia.

Il RU individuerà nel dettaglio – tenendo conto anche delle aree svantaggiate, così come classificate dalle normative vigenti, presenti sul territorio - gli ambiti nei quali sarà ammesso il superamento dei limiti della ricettività dei 40 p.l..

### **14. Valore socio-ambientale dell'agricoltura**

Il P.S. assegna all'agricoltura un valore socio-ambientale indirizzando la parte gestionale della pianificazione urbanistica comunale e l'operatività privata verso la massimizzazione dell'utilizzo della risorsa minimizzando i rischi economici, ambientali e paesaggistici, al fine di assicurare la multifunzionalità dell'agricoltura e favorire la complementarietà tra zone urbane e rurali.

### **15. Azioni strategiche-sinergiche del PS**

Per il raggiungimento degli obiettivi dovranno essere attuate azioni strategiche

<sup>11</sup> Allegato A – Osservazione n.8 – Luciano Cruciani – Prot. 11237 del 15/04/2013

sinergiche per:

- individuare incentivi e agevolazioni a sostegno dell'agricoltura;
- tutelare le aree rurali, soprattutto di collina, con valori paesaggistici di rilevante bellezza;
- il contenimento della nuova edificazione e la mitigazione del suo impatto sul paesaggio;
- il contenimento della frammentarietà;
- il mantenimento e il ripristino delle forme storiche del paesaggio agrario;
- la conservazione di elementi dotati di valore storico, culturale e documentale;
- il corretto uso dei sistemi irrigui da incentivare nelle forme che saranno definite nel R.U. ai fini della riduzione dei prelievi di acqua dal sottosuolo.

#### **16. Attività integrative**

Le attività integrative a quelle agricole riguardano quelle riferite ai caratteri tipici della ruralità e

del paesaggio rurale locali, che, in quanto tali, permettano la salvaguardia e la valorizzazione di saperi e mestieri tipici, rispondendo a nuove esigenze e modelli d'uso del territorio quali:

- attività produttive connesse alla lavorazione di prodotti e materiali tipici;
- attività turistiche, la ristorazione, la ricettività, che mantengono un forte legame con la ruralità locale;
- attività commerciali per la promozione e la vendita di prodotti tipici;
- attività per il tempo libero, ricreazione, sport qualificanti l'offerta turistico ricettiva;
- attività di didattica, informazione storico-ambientale.

#### **17. Interventi compatibili nel territorio rurale**

Si ritengono compatibili nel territorio rurale gli interventi finalizzati al presidio agricolo del suolo, alla salvaguardia e valorizzazione della qualità ambientale, alla tutela e al mantenimento del paesaggio. Sono sempre ammissibili gli interventi di difesa del suolo, di tutela del paesaggio e di salvaguardia dei beni culturali.

#### **18. Direttive per gli assetti colturali, fondiari, per agricoltura periurbana ed orti urbani e per ortoflorovivaismo.**

Il P. S. stabilisce le sottostanti direttive in tema di assetti colturali e fondiari, di trasformazioni e ristrutturazioni fondiari e di orti urbani:

##### **a. Assetti colturali**

Gli assetti colturali sono da assoggettare ai seguenti requisiti prestazionali e vincoli ai fini della tutela ambientale e l'incremento della biodiversità a integrazione degli interventi già previsti dal Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III (Il territorio Rurale) della LR 1/2005:

- mantenimento e ripristino di colture tradizionali;
- promozione e produzioni agricole esenti da fattori inquinanti in base a tecnologie agronomiche opportune;
- contenimento di smaltimenti solidi e liquidi, compresi i fertilizzanti chimici e i pesticidi, inquinanti e alteranti le proprietà del suolo e le risorse idriche;
- divieto di arature secondo modalità alteranti l'equilibrio idrogeologico dei terreni e il loro assetto morfologico;
- sviluppo agro-ecologico riguardante le coltivazioni alternative, le produzioni vinicole e olivicole, gli allevamenti minori;
- promozione e sviluppo delle coltivazioni alternative e biologiche;

- mantenimento e ripristino delle colture tradizionali, anche attraverso incentivi che potranno essere oggetto di contenuto di convenzioni e contratti con produttori agricoli.

La trasformazione colturale di dimensioni significative è soggetta a preventiva valutazione degli effetti paesaggistici e ambientali i cui termini e procedure saranno definiti nel R.U.

#### **b. Assetto fondiario**

La trama del paesaggio agrario è costituita dai campi coltivati il cui disegno geometrico varia a seconda della morfologia del luogo (pianura, collina) della ristrutturazione di alcune aree (bonifica), dall'ordinamento podereale che imponeva campi di piccola dimensione (diverse coltivazioni) e conseguente esposizione.

Il mantenimento di alcuni di questi caratteri tradizionali del paesaggio deve essere, pertanto, auspicato nei Programmi Aziendali Poliennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), ai sensi delle disposizioni di cui alla lettera c) dell'art. 2 del Regolamento Regionale n. 4 del 5.9.97.

In ogni caso le sistemazioni agronomiche devono essere rivolte sia ad assicurare la difesa idraulica del suolo, che a salvaguardare l'ordine e la forma dei campi.

Gli eventuali interventi edilizi e infrastrutturali dovranno rispettare allineamenti e orditura delle colture, della maglia dei percorsi rurali e delle canalizzazioni esistenti, oltre ad

evitare brusche soluzioni di continuità e salti di scala.

I margini fra nuove edificazione e campagna dovranno essere definiti accuratamente e con caratteri di permanenza, evitando formazione di spazi di risulta.

#### **c. Trasformazioni e ristrutturazioni fondiarie**

Per gli interventi di trasformazione e ristrutturazione fondiaria sono da tenere presenti i seguenti criteri generali:

- gli interventi dovranno essere valutati, e più specificatamente disciplinati nel R.U., in riferimento ai diversi paesaggi agrari;
- i PAPMAA dovranno prevedere la destinazione degli spazi in abbandono, di cui si dovrà comunque provvedere alla manutenzione, alla pulizia, alla difesa dall'erosione e dagli incendi, e su cui saranno vietati depositi di rifiuti, accumuli di materiali estranei alle pratiche agricole e di mezzi meccanici in disuso e comunque assetti disordinati e indecorosi. I criteri di mantenimento degli spazi in abbandono devono comunque essere rispettati anche nel caso in cui non sia necessaria la presentazione del PAPMAA;
- saranno favorite le sistemazioni atte a ridurre gli inquinamenti e a controllare il dilavamento e lo scolo delle acque;
- al fine di tutelare la stabilità dei suoli, dovrà essere garantita la applicazione di adeguate norme tecniche, quali quelle indicate nei principi generali di normale buona pratica agricola dettati dalla Regione Toscana e riconducibili al rispetto di quanto stabilito dalle normative di riferimento in materia.
- ogni opera che comporti trasformazioni fondiarie non dovrà portare alla distruzione di testimonianze storiche dell'attività agricola o di elementi di rilevanza naturalistica e ambientale. In ottemperanza a quanto prescritto dal Regolamento Regionale n. 4 del 5.9.97,

È vietato:

- eliminare i manufatti aventi valore storico e/o culturale: cippi, colonne, edicole o tabernacoli;
- alterare la morfologia dei crinali e delle formazioni morfologiche aventi rilevanza paesaggistico- ambientale;
- eliminare i terrazzamenti e/o i ciglionamenti che per le loro dimensioni e

caratteristiche costruttive rivestano importanza paesaggistico – ambientale e comunque quelli su versanti con pendenza media superiore al 25%;

In particolare valgono le seguenti prescrizioni:

- gli interventi di trasformazione agraria che prevedano elevate estensioni monoculturali con nuovi impianti destinati a processi di industrializzazione e meccanizzazione non dovranno comportare alterazioni orografiche dei profili collinari o l'eliminazione di torrenti, siepi, piante camporili significative, corsi d'acqua naturali e artificiali, rete scolante artificiale, formazioni arboree di argine di ripa e di golena, tutte le formazioni lineari e arboree o arbustive, alberature segnaletiche di confine od arredo;
- non sono ammessi arredi, anche vegetali, che impediscono totalmente la visuale degli insediamenti e nuove recinzioni che frammentino gli spazi di relazione tra edifici esistenti;
- è fatto divieto di utilizzare aree per funzioni espositive e di deposito di materiali vari e autoveicoli e simili nel territorio rurale se non per le aree definite puntualmente a tale scopo.

#### **d. Agricoltura periurbana e orti urbani**

Le forme di agricoltura periurbana devono promuovere usi agricoli diversificati comprendenti l'esercizio normale dell'attività agricola, l'agricoltura didattica, l'agricoltura biologica.

Le pratiche agricole devono essere condotte con tecniche tradizionali.

Gli orti urbani possono comprendere area di proprietà comunale, di privati, enti e associazioni destinate a coltivazione ortofrutticola, la cui produzione non deve dar luogo ad attività commerciali o avere scopo di lucro.

Il R.U. stabilirà la disciplina delle attrezzature temporanee consentite per l'esercizio dell'attività.

#### **e. Ortoflorovivaismo**

Ai sensi del PTC in sede di RU saranno identificati gli ambiti ove potranno essere esercitate le attività per colture ortoflorovivaistiche secondo le reali vocazioni agronomiche ed ambientali.

Il R.U. attraverso un apposito studio individuerà gli ambiti, nei quali sarà possibile

realizzare serre fisse, annessi ed unità abitative, scegliendoli preferibilmente tra quelli situati in posizione non percepibile dalla viabilità principale, da punti panoramici ed in siti in cui non siano presenti vincoli archeologici, comunque posti al di fuori delle aree ove è presente l'intrusione del cuneo salino e delle aree soggette alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/04 art. 136 e di quelle di cui all'art. 41 delle presenti norme.

Sono fatte salve dal rispetto di quanto sopraindicato le aziende ortoflorovivaistiche che esercitano effettivamente detta attività produttiva da almeno cinque anni prima del 22 marzo 2005, data di avvio della Conferenza di Servizi per l'approvazione del P.S.. Tali aziende non potranno avere comunque una superficie aziendale inferiore ad ha 1.00. Per le aziende di cui al D.Lgs. 42/04 (ex 1497/99) art. 136 e di quelle di cui all'art.41 delle presenti norme, formate successivamente a tale data valgono le norme per le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola.

NUOVA EDIFICAZIONE		IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE (Iscritto IAP)		ADDETTI AGRICOLI ASSUNTI A TEMPO INDETERMINATO O COADIUVANTI AGRICOLI		SOGGETTO DIVERSO DALL'IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE	
	INTERVENTI	Zone ad esclusiva funzione agricola	Zone a prev. funzione agricola	Zone ad esclusiva funzione agricola	Zone a prev. funzione agricola	Zone ad esc. funzione agricola	Zone a prev. funzione agricola
	UNITA' ABITATIVA	CONSENTITA	CONSENTITA	CONSENTITA	CONSENTITA	NON CONSENTITA	NON CONSENTITA
	AMPLIAMENTI UNITA' ABITATIVA	CONSENTITI NEI LIMITI	CONSENTITI NEI LIMITI			NON CONSENTITI	NON CONSENTITI
	Annessi per la conduzione del fondo e per attività connesse all' Agricoltura	CONSENTITI	CONSENTITI			NON CONSENTITI	CONSENTITI NEI LIMITI STABILITI DAL R.U.
	Strutture pertinenziali per pratiche sportive	CONSENTITE	CONSENTITE			NON CONSENTITE AD ECCEZIONE DELLE STRUTTURE PER AGRITURISMO	CONSENTITE
	STRUTTURE PER ATTIVITA' INTEGRATIVE (*)	NON CONSENTITE	CONSENTITE			NON CONSENTITE	CONSENTITE

RISUSO PATRIMONIO ESISTENTE		IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE (iscritto IAP)		ADDETTI AGRICOLI ASSUNTI A TEMPO INDETERMINATO O COADIUVANTI AGRICOLI		SOGGETTO DIVERSI DALL'IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE (Iscritto IAP)	
	INTERVENTI	Zone ad esclusiva funzione agricola	Zone a prev. funzione agricola	Zone ad esclusiva funzione agricola	Zone a prev. funzione agricola	Zone ad esc. funzione agricola	Zone a prev. funzione agricola
	RIUSO NUOVA UNITA' ABITATIVA	CONSENTITO NEI LIMITI	CONSENTITO NEI LIMITI	CONSENTITO NEI LIMITI	CONSENTITO NEI LIMITI	NON CONSENTITO FATTO SALVO PER GLI EDIFICI MAI UTILIZZATI A FINI AGRICOLI E SECONDO LIMITI	CONSENTITO SECONDO LIMITI
	RIUSO AMPLIAMENTI PER UNITA' ABITATIVA	CONSENTITO ENTRO I LIMITI SENZA AUMENTO UNITA' IMMOBILIARI ESCLUSO EDIFICI CATALOGATI	CONSENTITO ENTRO I LIMITI SENZA AUMENTO UNITA' IMMOBILIARI ESCLUSO EDIFICI CATALOGATI			CONSENTITO MEDIANTE CAMBI D'USO DI VOLUMI COMPRESI IN FABBRICATI GIA' DESTINATI A RESIDENZIALE E SECONDO LIMITI	CONSENTITO MEDIANTE CAMBI D'USO DI VOLUMI COMPRESI IN FABBRICATI GIA' DESTINATI A RESIDENZIALE E SECONDO LIMITI
	RIUSO PER STRUTTURE PER LA CONDUZIONE ED ATTIVITA' CONNESSE	CONSENTITO	CONSENTITO			CONSENTITO	CONSENTITO
	RIUSO PER STRUTTURE PERTINENZIALI PER PRATICHE SPORTIVE	CONSENTITO	CONSENTITO			CONSENTITO	CONSENTITO
	RIUSO PER STRUTTURE ATTIVITA' INTEGRATIVE (*)	CONSENTITO	CONSENTITO			CONSENTITO	CONSENTITO

(\*) CON LA DIZIONE ATTIVITA' INTEGRATIVE SONO DA INTENDERE SVOLGIMENTO DI ALTRE ATTIVITA' E FUNZIONI LEGATE AL TURISMO, ALLE ATTIVITA' ARTIGIANALI-PRODUTTIVE E COMMERCIALI, CORRELATE ALLE FUNZIONI RURALI ED ALLE CARATTERISTICHE STORICO-CULTURALI



## CAPO II - STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO – SISTEMI E SUB SISTEMI territoriali e funzionali

### ART. 21 – SISTEMI E SUB SISTEMI TERRITORIALI E FUNZIONALI

1. I sistemi territoriali sotto elencati sono individuati tramite la verifica della suddivisione in sistemi ambientali operati dal PTC di Grosseto attraverso il quadro conoscitivo.

Nella Tavola 08 di Statuto del territorio sono individuati i sistemi territoriali ed i relativi subsistemi, all'interno dei quali, nel rispetto del PTC, sono riportati i territori ad elevata tensione insediativa (T.E.T.I.). Per i T.E.T.I. valgono le disposizioni del PTC relative a tali territori.

- a. il sistema territoriale del Promontorio di Punta Ala art. 22;
  - b. il sistema territoriale dei Rilievi di Poggio Ballone, Tirli, Monte Alma e dei Poggi di Vetulonia art. 27;
  - c. il sistema territoriale della costa e del mare di Castiglione art. 33;
  - d. il sistema territoriale dell'Ansa della Badiola art. 38;
  - e. il sistema territoriale della Piana della Bonifica Grossetana art. 39;
2. Il Piano Strutturale individua i sub sistemi all'interno dei sistemi territoriali come perimetrati nella tavola 08 di Statuto del territorio:
    - **Sistema territoriale del Promontorio di Punta Ala**
      - Sub sistema di Pian d'Alma di Punta Ala art. 23
      - Sub sistema della Piana di Punta Ala e Pian di Rocca art. 24
      - Sub sistema A della costa di Pian d'Alma art. 25
      - Sub sistema P.A. della costa di Punta Ala art. 26
    - **Sistema territoriale dei rilievi di Poggio Ballone, Tirli, Monte Alma e dei Poggi di Vetulonia**
      - Sub sistema di Pian d'Alma di Poggio Ballone art. 28
      - Sub sistema della Piana di Rocca e Tavernelle art. 29
      - Sub sistema della Piana di Poggio Ballone e Tirli art. 30
      - Sub sistema della Piana di Vetulonia e Buriano art. 31
      - Sub sistema della Piana di Poggio alle Piane art. 32
    - **Sistema territoriale della costa e del mare di Castiglione**
      - Sub sistema R della costa delle Rocchette art. 34
      - Sub sistema C della costa di Castiglione della Pescaia art. 35
      - Sub sistema D 1 della costa della Diaccia Botrona art. 36
      - Sub sistema D della Diaccia Botrona art. 37;

3. Il Piano Strutturale individua i sistemi funzionali in base ai modelli d'uso, alle vicende urbanistiche, alle tendenze evolutive, ai caratteri socio-economici. Questi fanno riferimento ai valori storico culturali, alla distribuzione delle attività, dei servizi e delle infrastrutture e derivano dal riconoscimento di relazioni, collegamenti e interconnessioni.

I Sistemi funzionali sono di tipo "trasversale" e interessano i Sistemi territoriali, i subsistemi e le UTOE collegandoli fra loro.

I sistemi funzionali sono individuati nelle Tavv. 10, 11, 12 e 13 di Statuto del territorio e sono:

- Sistema funzionale insediativo art 40
  - Sistema funzionale naturalistico ambientale art. 41 (Tavv. 11 di Statuto del territorio)
  - Sistema funzionale storico culturale art. 42 (Tavv. 10 di Statuto del territorio)
  - Sistema funzionale infrastrutturale (viabilità e parcheggi) art. 43 (Tavv. 12 di Statuto del territorio)
  - Sistema funzionale infrastrutturale a rete art. 44 (Tavv. 13 di Statuto del territorio).
4. In sede di RU, oltre a quanto già stabilito nelle presenti norme, dovranno essere ulteriormente specificati i caratteri insediativi per ogni sistema e subsistema, relativamente ai centri e nuclei

abitati, alla maglia poderal, ai nuclei rurali e nel rispetto delle tipologie storicamente consolidate.

## **ART. 22 – IL SISTEMA TERRITORIALE DEL PROMONTORIO DI PUNTA ALA**

- 1. Il sistema del Promontorio di Punta Ala è connotato da un paesaggio di piana costiera alluvionale e da collina boscata.** È prevalentemente non edificato e caratterizzato da valori paesaggistici e componenti naturalistiche di notevole pregio. Il sistema si estende dal confine di Scarlino a Nord e a Pian di Rocca a Sud-est, comprendendo anche la costa ed il mare.
- 2. Nel sistema sono presenti estese aree soggette a protezione o gestione specifica** quali SIR pSIC 107 Punta Ala e Isolotto dello Sparviero SIR ZPS 134 Isolotti grossetani dell'arcipelago toscano e SIR pSIC 108 Monte d'Alma in parte.
- 3. Dal punto di vista dei vincoli** sono presenti quelli delle urbanizzazioni lineari, dei pozzi e quelli ambientali e paesaggistici come indicati nella tabella successiva. Sono presenti in alcune aree usi civici come individuati nella Tav. 06 di Quadro conoscitivo.
- 4. Dal punto di vista delle risorse naturali,** è un sistema di alto valore ad alta concentrazione di varietà forestali (macchia mediterranea, prato, bosco ceduo); vi si trova una fittissima rete idrografica, con pozzi ad uso potabile e irriguo e si rilevano stati di pericolosità idrogeologica da media a elevata e con elevata e media pericolosità idraulica. Elemento di elevata criticità è l'intrusione del cuneo salino nella Piana dell'Alma e Pian di Rocca in relazione agli emungimenti della falda sotterranea.  
Gli elementi specifici sono individuati nelle Tavv. 04 di Statuto del territorio.
- 5. Dal punto di vista delle risorse essenziali,** il patrimonio insediativo è caratterizzato dalla presenza di un edificato diffuso dotato di identità e storia locale particolare, una fitta rete di tracciati viari, fra i quali quelli storicamente più antichi, aree ed immobili di rilevante valore storico – archeologico, tra le quali la Torre dello Sparviero, la Torre di Cala Galera, il Forte delle Rocchette, e l'area archeologica di Pian d'Alma e Pian di Rocca.  
Inoltre si rileva un impianto di Golf in adiacenza all'abitato di Punta Ala. Gli elementi specifici sono individuati nelle Tavv. 01, 02 e 03 di Statuto del territorio.
- 6. Dal punto di vista paesaggistico** sono presenti l'area di Pian d'Alma: il bosco, l'interazione visiva fra terra alta e mare e mare terra, con molti punti panoramici, la rinaturalizzazione di alcune aree, edifici sparsi di pregio storico – architettonico, da paesaggio agrario connotato dalle pianure di Pian d'Alma e Pian di Rocca e un bosco denso di macchia mediterranea.  
Gli elementi specifici sono individuati nella Tavv. 02 e 03 di Statuto del territorio.
- 7. Dal punto di vista dello sviluppo socioeconomico,** si rileva un'agricoltura di tipo marginale nelle aree più collinari con un progressivo abbandono dei terreni, e con un forte connotato produttivo nelle aree di Pian d'Alma e Pian di Rocca. La connessa presenza del nucleo di Puntala, del porto e del golf, modelli di sfruttamento e privatizzazione delle risorse, hanno prodotto il decollo di un'offerta turistica, legata al tradizionale turismo balneare e portuale, che da alcuni anni però è in regressione.
- 8. Le invarianti strutturali** sono specificate nella tabella seguente e sono individuate nella Tav. 07 di Statuto del territorio. La disciplina ad esse associata è contenuta nei singoli artt. delle presenti norme riferiti alle risorse.
- 9. La tutela generale delle risorse** e la compatibilità degli interventi sono definite per singole componenti nel titolo 2° capo I°.
- 10. Per il sistema del Promontorio di Punta Ala il Piano Strutturale definisce sostenibili i seguenti obiettivi generali:**
  - Tutela e valorizzazione delle risorse agroambientali anche attraverso lo sviluppo turistico, di qualità, per la ricreazione, il tempo libero e la didattica articolato e specializzato in funzione delle risorse, quali turismo naturalistico e didattico;
  - di promozione della rifunionalizzazione e della fruizione della rete dei percorsi storici presenti, a diverse modalità di percorrenza (piedi, bici, cavallo, mare) di supporto alla fruizione e comprensione della struttura

storica del paesaggio realizzando itinerari guidati;

- di promozione di attività agricole integrate e zootecniche collegate anche all'offerta turistica e alla protezione delle attività agricole produttive;
- di miglioramento dei collegamenti e dei servizi finalizzati alla qualità abitativa della popolazione e delle attività agricole;
- di promozione delle attività artigianali a supporto delle attività agricole riguardante unicamente le attività di supporto alle aziende agricole locali e trasformazione dei loro prodotti;
- di contenimento delle aggressioni insediative a carattere urbano (lottizzazioni, viabilità primaria, trasformazione del patrimonio edilizio per seconde case);
- di difesa e prevenzione dei rischi geologici e idraulici;
- di tutela dei beni forestali;
- di tutela del patrimonio acquifero;
- di protezione e ripristino di reti ecologiche;
- di tutela del paesaggio e degli ecosistemi naturali.

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

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

## **12. Condizioni alla trasformabilità**

- a.** Avendo riguardo all'aspetto di tutela dell'acquifero, occorre certamente mettere in atto tutte quelle misure che consentono la graduale chiusura (o quanto meno la riduzione degli emungimenti) dei pozzi ad uso irriguo presenti nell'area. Allo scopo si è prevista la realizzazione di invasi artificiali collinari che possano garantire l'acqua per irriguo. La realizzazione di tali laghetti potrà essere attuata mediante convenzioni tra pubblico e privato e dovrà essere supportata da piani finanziari che dimostrino una riduzione e comunque non un aumento delle spese necessarie per il mantenimento dell'area e l'utilizzo dell'acqua in campagna. Non sono noti con precisione i quantitativi di acqua emunti allo stato attuale, in quanto trova scarsa applicazione la norma che impone di comunicare all'Amministrazione Comunale i quantitativi di acqua emunti. Pertanto la progettazione degli invasi artificiali ed il relativo dimensionamento dovranno essere preceduti da una campagna di misurazioni (effettuata attraverso norme specifiche da comunicare agli agricoltori) che sia in grado di valutare il quantitativo di acqua necessario. Dovranno altresì essere promosse ed incentivate, anche con sostegni economici alle imprese, tutte le iniziative ed attività volte alla realizzazione di impianti moderni di irrigazione e di colture che riducano il consumo di acqua per irrigazione.

Per quanto concerne il Campo da Golf, attualmente irrigato con l'acqua in uscita dall'impianto di depurazione di Punta Ala, essendo questa insufficiente (specialmente nei mesi di aprile e maggio), dovranno essere attuate tutte le misure necessarie per far sì che

sia incrementato l'apporto di liquami all'impianto e garantito quindi un maggior apporto di refluo depurato idoneo all'irrigazione, collegando alla fognatura pubblica tutti i fabbricati che attualmente non lo sono. Quanto sopra dovrà essere realizzato in accordo con il gestore unico del servizio idrico integrato, contemporaneamente agli interventi di adeguamento dell'impianto di depurazione esistente. Questa prescrizione potrà essere superata attraverso la realizzazione e messa in funzione dell'impianto di dissalazione di acqua di mare (a cura e spese della società proprietaria dell'impianto da golf) per la quale è stato richiesto permesso di costruire e che dovrebbe riuscire a coprire oltre la metà del fabbisogno idrico dei campi.

- b. Per quanto riguarda la raccolta differenziata dei rifiuti, dovrà essere individuata un'area, ubicata in prossimità della viabilità principale, in zona sufficientemente lontana dai centri abitati e opportunamente schermata, anche con alberature da piantumare al momento della realizzazione, all'interno della quale realizzare un ecocentro per la raccolta, lo smistamento e l'avvio al recupero dei rifiuti recuperabili con particolare riferimento al verde, al legno e all'organico e, quant'altro sarà istituito e stabilito dall'Amministrazione Comunale e/o dal gestore che sarà individuato dall'ATO 9 secondo le procedure di cui alla Conferenza Provinciale dei rifiuti.
- c. Risulta propedeutica a qualunque sviluppo e rilancio turistico della zona la sistemazione della viabilità esistente e lo studio di percorsi funzionali, per auto, bicicletta ed equestri, in grado di collegare in maniera agevole i luoghi di importanza paesaggistica – storica e naturalistica. Tali collegamenti potranno e dovranno essere supportati da aree di scambio in prossimità delle principali intersezioni, per il trasferimento (da auto a bicicletta etc.) così da facilitare la scelta di utilizzo del mezzo di trasporto.
- d. Accanto agli interventi di cui sopra, si ritiene necessaria la creazione di una rete urbana di autobus che colleghi, almeno nel periodo maggio - settembre, le suddette aree con le principali spiagge e centri abitati limitrofi.
- e. Si ritiene infine auspicabile individuare un'area all'interno del comprensorio di Punta Ala da destinare allo stazionamento di personale addetto alla vigilanza, sia relativamente alla pubblica sicurezza, sia al controllo paesaggistico - ambientale.

## **SISTEMA TERRITORIALE DEL PROMONTORIO DI PUNTA ALA**

### **ART. 23 – SUBSISTEMA DI PIAN D'ALMA DI PUNTA ALA**

#### **1 – Caratteristiche**

*Ambito di appartenenza:* Sistema territoriale del Promontorio di Punta Ala

L'ambito territoriale corrisponde a quello pianeggiante di origine alluvionale lungo l'Alma, con l'esclusione del litorale con pinete su dune sabbiose, che dalla costa risalendo il corso dell'Alma, si insinua tra le colline. Parte di tale area pianeggiante è ricompresa nel territorio comunale di Scarlino; il presente subsistema è riferito a quello facente parte del sistema territoriale del Promontorio di Punta Ala, che è caratterizzato da un paesaggio agricolo di bonifica, con corsi d'acqua ad andamento rettilineo e buona disposizione alle colture intensive, da una rete dei percorsi viari poco sviluppata, con andamento moderatamente curvilineo e da presenze insediative isolate, con caratteristiche rurali degli appoderamenti mezzadrili ante-riforma (La Querce).

È un'area ad esclusiva funzione agricola con presenza di colture ortive ed estensive, con impianti frutticoli e olivicoli di piccole dimensioni.

L'attività agricola svolge un ruolo positivo di connotazione e conservazione del paesaggio rurale e di carattere economico.

Le presenze di numerosi pozzi per uso idropotabile e irriguo determinano un elemento di rilevante criticità provocando una forte intrusione del cuneo salino.

#### **2 – Obiettivi**

La strategia di governo è quella definita in via generale per il sistema di appartenenza, gli obiettivi specifici del Sub Sistema sono:

- tutela e valorizzazione del paesaggio agrario;
- tutela e rafforzamento delle condizioni alla base dello sviluppo dell'attività agricola;
- adozione di pratiche colturali pienamente compatibili con l'ambiente e l'incentivazione dell'agricoltura guidata e biologica;
- miglioramento e conservazione della funzionalità della rete dei presidi idraulici;
- maggiore efficienza della rete scolante;
- riuso prioritario del patrimonio edilizio esistente a fini agricoli e per attività connesse e integrative;
- la conservazione delle strutture agrarie disincentivando il frazionamento fondiario;
- il mantenimento e il potenziamento del sistema infrastrutturale esistente;
- il mantenimento e l'insediamento dei percorsi equestri, ciclabili, pedonali, legati agli sport e al tempo libero, intercomuni con la rete di area vasta;
- la valorizzazione turistico-agricola ed agrituristica;
- incentivi all'attività svolte dall'impresa agricola, finalizzate alla ristorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli sul posto;
- il divieto di nuove concessioni per l'apertura dei pozzi;
- l'incentivazione della riduzione dei prelievi idrici dal sottosuolo e la ricerca di fonti idriche alternative tramite la realizzazione di laghetti secondo quanto previsto all'art. 13 e negli artt. specifici delle presenti norme.
- incentivazione delle produzioni tipiche di qualità favorendo forme di valorizzazione e di tutela delle piccole aziende specializzate, come per esempio quelle addette la produzione del carciofo, promuovendo anche prodotti associati a marchio territoriale garantito;

### **3 – Compatibilità degli interventi:**

La tutela generale delle risorse e la compatibilità degli interventi sono definite per singole componenti nel titolo 2° capo I°, che in riferimento al subsistema in modo specifico sono le seguenti:

- interventi finalizzati alla tutela e alla conservazione dei caratteri del paesaggio agrario;
- interventi finalizzati alla realizzazione dei sistemi di difesa idraulica;
- interventi finalizzati al recupero degli assetti degradati esistenti;
- in relazione all'attività agricola, sostenere la produzione tipica locale, l'agricoltura guidata e l'agricoltura biologica;
- in relazione alla difesa del paesaggio, del territorio e del patrimonio edilizio, proteggere il paesaggio agrario come risorsa ambientale, recupero dei nuclei e case sparse e loro vitalizzazione funzionale, tutela delle risorse fisiche e delle identità locali;
- riduzione degli impatti insediativi e promozione e sostegno di politiche insediative ecologiche;
- in relazione alla valorizzazione socio economica della risorsa, sostenere e promuovere forme di turismo legate alle risorse paesaggistiche, naturalistiche, storiche e rurali;
- opere di difesa del suolo, del paesaggio agrario, dei beni storico-culturali e dei documenti della cultura agricola;
- in relazione alla tutela e valorizzazione delle piccole aziende presenti sul territorio connesse alle produzioni agricole tipiche, ammettere la realizzazione di nuovi fabbricati utili alla conduzione del fondo, quelli necessari ad attività di trasformazione dei prodotti agricoli, ed ampliamenti del patrimonio edilizio rurale esistente secondo quanto previsto all'art. 20 delle presenti norme.

### **4 – Indirizzi per il Regolamento Urbanistico**

Il Regolamento Urbanistico conterrà ulteriori specifiche normative relativamente al territorio rurale, in coerenza con quanto previsto nella presente disciplina all'art. 20 delle presenti norme per le zone ad esclusiva funzione agricola e con gli indirizzi del PIT e del PTC.

Il Regolamento Urbanistico dovrà analizzare e individuare un programma specifico per la riduzione delle criticità relative all'ingressione del cuneo salino.

Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare dettagliatamente gli interventi per la riduzione e/o eliminazione del rischio idraulico del fosso Alma.

### **5 – Condizioni alla trasformabilità**

Gli obiettivi fissati dal Piano Strutturale per questo subsistema potranno essere raggiunti con le seguenti condizioni:

- Prima della approvazione di qualsiasi intervento di trasformazione del suolo e/o dell'edificato dovrà essere verificata la sua fattibilità nei confronti del rischio idraulico. Qualora ciò dovesse risultare necessario, dovranno essere pertanto individuati e realizzati tutti gli interventi necessari per la fattibilità del singolo intervento.
- Dovrà essere vietata la realizzazione di nuovi pozzi. Dovranno essere incentivate le coltivazioni volte alla riduzione del consumo di acqua per l'irrigazione (realizzazione di impianti a goccia, utilizzo di specie ortive che necessitano di minori quantitativi di acque ecc.). Dovrà essere favorita ed incentivata la realizzazione di dighe e laghi artificiali per la raccolta di acqua piovana per usi irrigui. Dovrà essere completato il progetto dell'AATO 6 per la dismissione del campo pozzi di Pian d'Alma e la costruzione di un pozzo profondo per l'approvvigionamento idrico di Punta Ala, in modo da migliorare la condizione della falda.
- Si precisa comunque che la viabilità interna del subsistema, costituita da strade rurali di dimensione estremamente ridotta, accanto alle problematiche sopra esposte, risulta compatibile solo con l'uso agricolo del suolo, pertanto risulta sconsigliabile qualsiasi aumento del carico urbanistico su quell'area di notevole pregio ambientale ed estremamente delicata al tempo stesso.
- Lungo la S.P. per Punta Ala potrà essere individuata, nell'ambito dello studio di cui al punto 1, un'area da destinare alla sosta ed allo scambio per Punta Ala; essa dovrà essere legata funzionalmente ad una pista pedonale – ciclabile di collegamento con Punta Ala.
- Per favorire il miglioramento della percentuale raggiunta di raccolta differenziata, potrà essere prevista e realizzata in questo sub sistema una stazione ecologica, a servizio della frazione di Punta Ala, secondo le indicazioni delle Norme in materia ed in accordo con il Piano Provinciale dei Rifiuti.

## **ART. 24 – SUB SISTEMA DELLA PIANA DI PUNTA ALA E DI PIAN DI ROCCA**

### **1 – Caratteristiche**

*Ambito di appartenenza:* Sistema territoriale del Promontorio di Punta Ala.

L'ambito territoriale corrisponde all'area pianeggiante facente parte del Sistema del Promontorio di Punta Ala, compresa tra la statale delle Collacchie e il promontorio di Punta Ala, con l'esclusione del litorale pinetato.

L'area presenta un'economia agricola con presenza di colture intensive o specializzate, è classificata come area ad esclusiva funzione agricola (Tav.15 di Quadro conoscitivo); svolge un ruolo positivo di connotazione del paesaggio rurale e di carattere economico.

È lievemente interessata dall'intrusione del cuneo salino per le presenze di numerosi pozzi.

### **2 – Obiettivi**

La strategia di governo del territorio è quella definita in via generale per il sistema di appartenenza, gli obiettivi specifici del subsistema sono:

- tutela e valorizzazione del sistema agrario;
- tutela e rafforzamento delle condizioni alla base dello sviluppo dell'attività agricola;
- adozione di pratiche culturali pienamente compatibili con l'ambiente attraverso l'incentivazione dell'agricoltura guidata e biologica;
- miglioramento e conservazione della funzionalità della rete dei presidi idraulici;
- maggiore efficienza della rete scolante;
- riuso prioritario del patrimonio edilizio esistente a fini agricoli e per attività connesse e integrative;
- la conservazione delle strutture agrarie disincentivando il frazionamento fondiario;
- incentivazione per la realizzazione di strutture a servizio dell'agricoltura e per la trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- il mantenimento e l'inserimento di percorsi equestri, ciclabili, pedonali, legati agli sport e al tempo libero, intercomuni con la rete di area vasta;
- interventi finalizzati alla messa in sicurezza della viabilità esistente;

- la valorizzazione turistico-agricola ed agrituristica;
- incentivi all'attività svolte dall'impresa agricola, finalizzate alla ristorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli sul posto;
- il divieto di nuove concessioni per l'apertura dei pozzi;
- l'incentivazione della riduzione dei prelievi idrici del sottosuolo e la ricerca di fonti idriche alternative tramite la realizzazione di laghetti secondo quanto previsto all'art. 13 e negli artt. specifici delle presenti norme;
- incentivazione delle produzioni tipiche di qualità favorendo forme di valorizzazione e di tutela delle piccole aziende specializzate, come per esempio quelle addette la produzione del carciofo, promuovendo anche prodotti associati a marchio territoriale garantito.

### **3 – Compatibilità degli interventi:**

La tutela generale delle risorse e la compatibilità degli interventi sono definite per singole componenti nel titolo 2° capo I°, che in riferimento al subsistema in modo specifico le seguenti:

- interventi finalizzati alla tutela e alla conservazione dei caratteri del paesaggio agrario;
- interventi finalizzati alla realizzazione dei sistemi di difesa idraulica;
- interventi finalizzati al recupero degli assetti degradati esistenti;
- in relazione all'attività agricola, sostenere la produzione tipica locale, l'agricoltura guidata e l'agricoltura biologica, promuovere le attività di trasformazione e delle commercializzazioni dei prodotti agricoli delle aziende agricole, articolandone le differenti soglie dimensionali e relative localizzazioni, integrare la produzione agricola e l'offerta turistica;
- in relazione alla difesa del paesaggio, del territorio e del patrimonio edilizio, proteggere il paesaggio agrario come risorsa ambientale, recupero dei nuclei e case sparse e loro vitalizzazione funzionale, tutela delle risorse fisiche e delle identità locali;
- riduzione degli impatti insediativi e promozione e sostegno di politiche insediative ecologiche;
- in relazione alla valorizzazione socio economica della risorsa, sostenere e promuovere forme di turismo legate alle risorse paesaggistiche, naturalistiche, storiche rurali;
- interventi finalizzati al miglioramento e messa in sicurezza dell'accessibilità alle aree del Subsistema stesso e della costa;
- opere di difesa del suolo, del paesaggio agrario, dei beni storico-culturali e dei documenti della cultura agricola;
- incentivazione delle strutture di servizio all'agricoltura e per la trasformazione o commercializzazione dei prodotti agricoli;
- in relazione alla tutela e valorizzazione delle piccole aziende presenti sul territorio connesse alle produzioni agricole tipiche, ammettere la realizzazione di nuovi fabbricati utili alla conduzione del fondo, quelli necessari ad attività di trasformazione dei prodotti agricoli, ed ampliamenti del patrimonio edilizio rurale esistente secondo quanto previsto all'art. 20 delle presenti norme.

### **4 – Indirizzi per il Regolamento Urbanistico**

Il Regolamento Urbanistico conterrà ulteriori specifiche normative relativamente al territorio rurale, in coerenza con quanto previsto nella presente disciplina e con gli indirizzi del PIT e del PTC.

Il Regolamento Urbanistico dovrà analizzare e individuare un programma specifico per la riduzione delle criticità relative all'ingressione del cuneo salino.

Il Regolamento Urbanistico individuerà un'area per la realizzazione di una struttura di servizio alle attività agricole e alla commercializzazione dei prodotti agricoli.

L'individuazione di tale area dovrà privilegiare aree con facile accessibilità, la presenza di infrastrutture viarie, zone già antropizzate o in prossimità di esse, garantendo una collocazione idonea al servizio da svolgere. Sono escluse le aree di valore ambientale, paesaggistico, storico-archeologico o in adiacenza di immobili o aree soggette ai vincoli di cui al Tit.I del D.lgs. 42/04 come individuate negli studi conoscitivi. Si precisa inoltre che la realizzazione della struttura a servizio dell'agricoltura dovrà rispettare i criteri espressi dal PTC, ovvero dovrà essere realizzata a completamento dei nuclei rurali esistenti e/o ad integrazione di strutture produttive e di servizio esistenti.

L'intervento dovrà comunque rispettare quanto disciplinato del Tit. 2° capo I°.

### **5 – Condizioni alla trasformabilità**

Gli obiettivi fissati dal Piano Strutturale per questo subsistema potranno essere raggiunti con le

seguenti condizioni:

- Dovrà essere vietata la realizzazione di nuovi pozzi. Dovranno essere incentivate le coltivazioni volte alla riduzione del consumo di acqua per irrigazione (realizzazione di impianti a goccia, utilizzo delle specie ortive che necessitano di minori quantitativi di acqua ecc...). Dovrà essere favorita ed incentivata la realizzazione di dighe e laghi artificiali per la raccolta di acqua piovana per usi irrigui (cfr. relazione del geologo per l'individuazione dei bacini imbriferi).
- La realizzazione di eventuali nuovi manufatti agricoli anche ad uso abitativo nell'area circostante la Fattoria di Pian di Rocca e compresa tra la strada delle Collacchie ad EST, il Fosso di Val dei Castagni a SUD e ad OVEST e a Nord fino alla linea virtuale che collega Casa Val di Nappo con la Strada Provinciale delle Collacchie, potrà avvenire solo a seguito della risoluzione del problema della depurazione degli scarichi. Dovrà cioè essere realizzato un impianto in grado di raccogliere e depurare i reflui provenienti dall'area del borgo e dalle abitazioni limitrofe. Questo potrà avvenire anche per iniziativa privata e dovrà essere preceduto da uno studio di fattibilità volto ad individuare l'intervento più conveniente (impianto specifico oppure fognatura di collegamento all'impianto di Rocchette).
- Dovranno essere attuate tutte le misure necessarie per garantire il mantenimento e la regolare pulizia di tutti i fossi e canali presenti nell'area in modo da eliminare il rischio di esondazione. Qualunque modifica al reticolo attuale potrà essere fatta solo previa redazione di apposito studio idraulico che dimostri la compatibilità dello stesso con le piene caratterizzate da tempo di ritorno  $T_r = 200$  anni. Detto studio dovrà essere preventivamente approvato dall'Ufficio Ambiente Comunale.

## **ART. 25 – SUB SISTEMA A DELLA COSTA DI PIAN D'ALMA**

### **1 – Caratteristiche**

Ambito di appartenenza: Sistema territoriale del Promontorio di Punta Ala. Litorale con pineta su dune sabbiose appartenente alla categoria di valore/sensibilità ambientale SA1, SA2, di cui all'art. 13 comma 3 delle Norme del P.T.C. Con un sistema dunale ben conservato, presenta alcuni aspetti di pregio geologico, morfologico e ambientale.

Una parte, a confine con il subsistema di Pian d'Alma è di origine palustre connessa agli interventi di bonifica e costituisce sia per vegetazione che per presenza di avifauna una peculiarità.

Sono presenti in questo subsistema i camping di Punta Ala e di Baia Verde per la regolamentazione dei quali è in corso di approvazione l'adottata apposita variante al PRG.

### **2 – Obiettivi**

La strategia di governo del territorio è quella definita in via generale per il sistema di appartenenza, oltre a questi gli obiettivi specifici del subsistema sono:

- difesa della costa, del sistema dunale e della pineta;
- difesa dall'avanzamento del cuneo salino mediante la riduzione dell'emulgimento dei pozzi esistenti;
- razionalizzazione e riqualificazione degli accessi pubblici al litorale;
- realizzazione e riqualificazione del sistema della sosta e della mobilità facilitando il raccordo con il turismo rurale del territorio interno, secondo quanto previsto nel Sistema funzionale infrastrutturale (viabilità e parcheggi) all'art. 43 delle presenti norme;
- difesa degli ecosistemi naturali e del paesaggio;
- difesa del patrimonio acquifero;
- riqualificazione e adeguamenti igienico sanitari dei campeggi e delle strutture commerciali esistenti.

### **3 – Compatibilità degli interventi**

Le tutele generali delle risorse sono definite per le singole componenti nel titolo 2° capo I° delle presenti norme che in riferimento al subsistema sono in modo specifico le seguenti:

- protezione della vegetazione dunale arbustiva esistente anche attraverso opere di schermatura frangivento;
- rimboschimento anche con l'ausilio di materiali naturali finalizzati ad evitare la circolazione libera del vento nella



pineta;

- consolidamento del fronte duna verso il mare, in forma stabile;
- sistemazioni a verde che oltre a garantire una funzione stabilizzante assolvano funzioni di barriera antivento;
- reimpianto al piano dunale di siepi a cespuglio al fine di ottenere cordoni di protezione ai fenomeni di scalzamento;
- bonifica del verde esistente, interventi per il miglioramento del suolo finalizzati a favorire la fertilità e la migliore sopravvivenza della vegetazione, la messa a dimora di nuovi individui arborei e arbustivi, favorendo l'insediamento di vegetazione pioniera;
- realizzazione di percorsi e spazi obbligati, realizzati con paletti e filagne di castagno, che consentiranno l'accesso al mare e delle piazzette di sosta per favorire la permanenza corretta dei fruitori;
- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili comuni alla rete della mobilità di area vasta;
- potenziamento e riqualificazione della sosta e della mobilità;
- realizzazione di un migliore equilibrio fra spazi e strutture per la balneazione ed ambiente naturale, non solo in termini di superficie, ma soprattutto in termini funzionali per la popolazione, affinché possa usufruire del "verde" sotto i vari aspetti: ecologico, sanitario, turistico ricreativo, paesaggistico, didattico;
- divieto di ogni intervento che possa influire sul fenomeno dell'erosione, che comporta un lento processo di degradazione dei materiali costituenti il terreno, sotto l'azione congiunta del vento, dell'acqua meteorica e delle onde del mare;
- protezione dai venti di mare, attraverso barriere e formazione di una fascia di macchia sul retro;
- impiego di specie autoctone, che in virtù di una loro resistenza ai venti salsi, e all'azione battente delle sabbie, consentano nel contempo protezione dell'entroterra e capacità di sviluppo e resistenza;
- attuazione di misure di protezione alla vegetazione arbustiva esistente e soprattutto in fronte mare;

- interventi di arricchimento vegetale dell'area che dovrà essere orientato secondo tre direttrici principali: bonifica del verde esistente, miglioramento del suolo, per favorirne la fertilità e indirettamente una migliore sopravvivenza della vegetazione, potenziamento del verde attraverso la messa a dimora di nuovi individui, favorendo l'insediamento di vegetazione pioniera;
- difesa e manutenzione funzionali alla conservazione delle pinete e al loro corretto uso;
- l'effettuazione dei tagli colturali e di produzione e per la raccolta dei prodotti secondari, nel rispetto dei limiti di legge;

Nelle aree classificate SA1 e SA2 ai fini della tutela delle strutture dunali si formulano le seguenti prescrizioni:

- o inibire ogni forma di demolizione anche parziale delle dune, ad eccezione per opere idrauliche di rilevante importanza; i lavori per le condotte interrato di scarico e di approvvigionamento idrico dovranno comportare il ripristino morfologico ambientale del sistema dunale;
- o mantenere il cuneo morfo-vegetazionale, in caso di degrado, il ripristino previa recinzione;
- o destinare i sedimenti di duna e le aree di sedimento prioritariamente al rimboschimento;
- o tutelare le formazioni pioniere erbacee ed arbustive a protezione della vegetazione forestale, prevedendo la ricostruzione ove possibile.

In presenza di dune mobili e fisse (o consolidate) non sarà consentito l'impianto di nuova viabilità fuori dagli insediamenti urbani e di nuova edificazione.

Secondo quanto previsto nelle schede del PTC per gli ambiti classificati SA 2 (oltre a quanto previsto per le categorie SA 4 e SA 3) è necessario:

- disincentivare opere di fondazione per le eventuali segnaletiche;
- disincentivare nuovi scarichi di acque nere nel sottosuolo e di materiali eterogenei nell'area dunale;
- prevedere l'ampliamento delle strutture balneari esistenti se connesse alla sistemazione dell'intera area di pertinenza e all'esclusione dei veicoli dalle aree dunali;
- disincentivare nuove costruzioni e mutamenti di destinazioni d'uso qualora possano compromettere l'equilibrio fisico e paesaggistico dei sistemi litoranei;
- disincentivare qualsiasi manomissione dell'ambiente.

Per gli ambiti classificati SA 1 (oltre a quanto previsto per le categorie SA 3 e SA 2 è necessario:

- disincentivare nuove strutture balneari o ampliamenti delle strutture esistenti;
- disincentivare qualsiasi manomissione dell'ambiente.

Per i campeggi esistenti si rinvia a quanto disciplinato dall'art. 33 punto 9 delle presenti norme.

#### **4 – Indirizzi per il Regolamento Urbanistico**

Il Regolamento Urbanistico [ed anche](#) Il Piano di Utilizzazione della fascia costiera, integrato con il R.U., dovrà contenere gli approfondimenti specifici sullo stato e sugli interventi di tutela e valorizzazione da adottare per gli ambiti dunali individuati nel PTC come SA1, SA2 e per le pinete. Relativamente alle pinete litoranee di cui all'art. 14 punto 9.3 delle presenti norme, il RU dovrà effettuare studi di dettaglio volti alla salvaguardia e alla corretta fruizione delle pinete anche attraverso la definizione di specifici interventi selvicolturali.

Il RU ed il Piano di Utilizzo della fascia costiera dovranno verificare la fattibilità e la compatibilità dei parcheggi esistenti e di quelli previsti a servizio della balneazione in relazione alle risorse ambientali e paesaggistiche presenti nel contesto territoriale nel quale andranno ad inserirsi, e comunque nel rispetto delle norme di tutela di cui al titolo 2°, capo I delle presenti norme.

Il R.U. e il piano di utilizzazione degli arenili definiranno le dimensioni, caratteristiche e i materiali dei manufatti relativi alle attrezzature per la balneazione che comunque non dovranno essere in muratura e avere invece caratteri specifici di stagionalità.

#### **5 – Condizioni alla trasformabilità**

- Per gli stabilimenti balneari e le attrezzature balneari dovranno essere realizzati, a cura e spese dei privati, idonei impianti di trattamento dei reflui provenienti dai servizi igienici.
- Per la riduzione del consumo di acqua proveniente dai pozzi ad uso idropotabile, dovranno essere attuati interventi sugli impianti di depurazione esistenti e di futura realizzazione, in modo da favorire il riuso all'interno delle strutture turistico ricettive esistenti.
- Dovranno essere promosse iniziative volte all'incremento della raccolta differenziata dei rifiuti. All'interno delle strutture ricettive, prima di qualsiasi altra trasformazione, dovranno essere realizzate isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti, facilmente accessibili dai mezzi addetti allo svuotamento per l'avvio al recupero. In tali aree dovrà essere consentito l'accesso alle ditte specializzate che individuerà l'Amministrazione Comunale ed, in seguito, il Gestore Unico.
- La zona risulta a rischio idraulico; si rende pertanto necessario uno studio di dettaglio della dinamica esondativa per prevedere le opere necessarie alla messa in sicurezza della zona.

### **ART. 26 – SUBSISTEMA P.A. DELLA COSTA DI PUNTA ALA**

#### **1 – Caratteristiche**

*Ambito di appartenenza:* Sistema territoriale del Promontorio di Punta Ala.

È costituito dal litorale compreso tra la parte del Subsistema del litorale di Pian d'Alma e Punta Ala, con presenza di un litorale sabbioso, pineta e stabilimenti balneari.

Il litorale è caratterizzato da dune sabbiose e pineta nella punta Nord con valore/sensibilità SA1, mentre nella parte sud adiacente all'abitato di Punta Ala è classificata SA3 e presenta segni di forte erosione nonché elementi di antropizzazione nella zona di Cala Tartana.

#### **2 – Obiettivi**

La strategia di governo del territorio è quella definita in via generale per il sistema di appartenenza, gli obiettivi specifici del subsistema sono:

- difesa della costa, del sistema dunale e della pineta;
- difesa dall'avanzamento del cuneo salino mediante la riduzione dell'emulgimento dei pozzi esistenti;
- razionalizzazione e riqualificazione degli accessi pubblici al litorale;
- realizzazione e riqualificazione del sistema della sosta e della mobilità facilitando il raccordo con il turismo rurale del territorio interno, secondo quanto previsto nel Sistema funzionale delle infrastrutture, della viabilità e della sosta;
- difesa degli ecosistemi naturali e del paesaggio;

- difesa del patrimonio acquifero.

### 3 – Compatibilità degli interventi

Le tutele generali delle risorse sono definite per le singole componenti nel titolo 2° capo 1° delle presenti norme che in riferimento al subsistema sono in modo specifico le seguenti:

- difesa dal fenomeno dell'erosione nella parte di litorale sabbioso;
- opere di ripascimento degli arenili e riqualificazione del sistema costiero;
- potenziamento e riqualificazione di servizi per la spiaggia libera e attrezzata;
- razionalizzazione e riqualificazione degli accessi pubblici al litorale;
- salvaguardia delle foci, dei borri e dei fossi;
- potenziamento, riqualificazione e ampliamento degli stabilimenti balneari, secondo i criteri e le modalità insediative che saranno previste in fase di redazione del Regolamento Urbanistico o del piano di utilizzazione degli arenili nel rispetto del titolo 2° capo 1° delle presenti norme;
- interventi di riqualificazione degli alloggi e delle strutture di accoglienza esistenti con particolare riferimento a quelle ricettive esistenti;
- protezione della vegetazione arbustiva esistente anche attraverso opere di schermatura frangivento;
- rimboschimento anche con l'ausilio di materiali naturali finalizzati ad evitare la circolazione libera del vento nella pineta;
- consolidamento del fronte duna verso il mare, in forma stabile;
- sistemazioni a verde che oltre a garantire una funzione stabilizzante assolvano a funzioni di barriera antivento;
- reimpianto al piano dunale di siepi a cespuglio al fine di ottenere cordoni di protezione ai fenomeni di scalzamento;
- bonifica del verde esistente, interventi per il miglioramento del suolo finalizzati a favorire la fertilità e la migliore sopravvivenza della vegetazione, la messa a dimora di nuovi individui arborei e arbustivi, favorendo l'insediamento di vegetazione pioniera;
- realizzazione di percorsi e spazi obbligati, realizzati con paletti e filagne di castagno, che consentiranno l'accesso al mare e delle piazzette di sosta per favorire la permanenza dei fruitori;
- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili comuni alla rete delle mobilità di area vasta;
- potenziamento e riqualificazione del sistema della sosta connessa e coordinata con gli interventi dell'UTOE di Punta Ala;
- riqualificazione della viabilità urbana da recuperare e mettere in sicurezza;
- potenziamento della presenza di strutture a servizio della balneazione, compatibilmente con il rispetto delle norme di tutela delle risorse di cui al tit. 2° capo 1° delle presenti norme;
- realizzazione di un migliore equilibrio fra spazi e strutture per la balneazione ed ambiente naturale, non solo in termini di superficie, ma soprattutto in termini funzionali per la popolazione, affinché possa usufruire del "verde" sotto i vari aspetti: ecologico, sanitario, turistico ricreativo, paesaggistico, didattico;
- divieto di ogni intervento che possa influire sul fenomeno dell'erosione, che comporta un lento processo di degradazione dei materiali costituenti il terreno, sotto l'azione congiunta del vento, dell'acqua meteorica e delle onde del mare;
- attuazione della protezione dai venti di mare, attraverso barriere e formazione di una fascia di macchia sul retro;
- impiego di specie autoctone, che in virtù di una loro resistenza ai venti salsi, e all'azione battente delle sabbie, consentano nel contempo protezione dell'entroterra e capacità di sviluppo e resistenza;
- protezione alla vegetazione arbustiva esistente e soprattutto in fronte mare;
- interventi di arricchimento vegetale dell'area che dovrà essere orientato secondo tre direttrici principali: bonifica del verde esistente, miglioramento del suolo, per favorirne la fertilità e indirettamente una migliore sopravvivenza della vegetazione, potenziamento del verde attraverso la messa a dimora di nuovi individui, favorendo l'insediamento di vegetazione pioniera;
- difesa e manutenzione funzionali alla conservazione delle pinete e al loro corretto uso;
- l'effettuazione dei tagli colturali e di produzione e per la raccolta dei prodotti secondari, nel rispetto dei limiti di legge.

Per quanto concerne i sistemi dunali così come individuati dal PTC si specificano i criteri di intervento negli ambiti SA1 e SA3 .

Negli ambiti SA3, occorre:

- favorire gli interventi colturali per la salvaguardia dell'ecosistema, la cura delle fisiopatie con mezzi biologici,

biotecnologici e meccanici non distruttivi;

- prevedere la limitazione della cementificazione del fondo dei canali artificiali ove non strettamente necessario in relazione al cedimento delle sponde, garantendo comunque l'interscambio con la falda;
- il recupero delle sponde dei corsi d'acqua naturali, per il contenimento dei fenomeni erosivi, prevederà prevalentemente la realizzazione degli interventi con tecniche di ingegneria naturalistica;
- disincentivare l'introduzione di specie esotiche o alloctone;
- disincentivare l'incremento del numero di pozzi, mentre quelli esistenti condizionarli al rispetto di valori massimi stabiliti dai comuni e comunque secondo tutte le indicazioni contenute nell'art. 10, 5° comma delle norme del presente PTC.
- consentire rimboschimenti, anche con limitate utilizzazioni forestali;
- disincentivare l'uso di prodotti inquinanti;
- condizionare gli interventi di recinzione all'uso delle tecniche e metodologie previste dalla Del. G.R.T. n. 4973 del 23.5.1994;
- nelle recinzioni esistenti prevedere nuovi accessi purché opportunamente schermati contro il vento e la salsedine;
- disincentivare la sosta di strutture mobili, campers, roulotte e simili nelle aree dunali perimetrate;
- prevedere l'accesso meccanizzato e ciclabile solo nelle fasce retrodunali (ad esclusione quindi delle dune mobili e consolidate) e su percorsi esistenti;
- disincentivare l'impermeabilizzazione dei terreni;
- condizionare la riqualificazione dei campeggi e delle strutture ricettive esistenti all'eliminazione delle pavimentazioni impermeabili esistenti e della presenza di veicoli nelle fasce di duna soggette al deterioramento anche in relazione agli agenti atmosferici;
- regolamentare le opere di ricerca archeologica con specificazione dei mezzi e dei tempi di ripristino;
- prevedere opere interrato a servizio di edifici pubblici o di uso pubblico esistenti purché non inducano modificazioni sostanziali dello stato dei luoghi e senza interferire con la falda;
- prevedere strutture leggere o temporanee solo se appoggiate sul terreno;
- disincentivare le attività acquicole che comportino la realizzazione di impianti, nuove escavazioni negli alvei dei corsi d'acqua, la captazione di acque di falda dolce superficiale nei sistemi dunali;
- in generale consentire nuove strutture ricettive e balneari tramite il mutamento di destinazione d'uso e gli ampliamenti delle strutture esistenti;
- davanti alle aree dunali perimetrate prevedere nuove strutture balneari solo se ricadenti in fasce antistanti alle aree urbane perimetrate nei P.R.G., tramite la realizzazione di strutture di servizio localizzate sugli arenili, garantendo efficaci soluzioni dei problemi di approvvigionamento idrico, raccordo alla rete fognaria comunale se esistente,
- collegamento viario e parcheggio senza incidere sulle aree dunali;
- nei casi di ristrutturazione urbanistica condizionare la riqualificazione morfologica dell'esistente e, per quanto possibile, il trasferimento di volumi dall'area dunale, sia mobile che fissa (consolidata), alle aree ad esse esterne o in area di sedimento di duna;
- prevedere comunque il ricorso a tecniche costruttive e materiali tipici, tali da non arrecare disturbo visivo e ambientale;
- incentivare l'impianto, lungo il perimetro delle proprietà, di siepi di specie autoctone.

#### **4 – Indirizzi per il Regolamento Urbanistico**

Il Regolamento Urbanistico e/o Il Piano di Utilizzazione della fascia costiera, integrato con il R.U. dovrà contenere gli approfondimenti specifici sullo stato e sugli interventi di tutela e valorizzazione da adottare per gli ambiti dunali individuati nel PTC come SA1 e SA3 e per le pinete.

Relativamente alle pinete litoranee di cui all'art. 14 punto 9.3 delle presenti norme, il RU dovrà effettuare studi di dettaglio volti alla salvaguardia e alla corretta fruizione delle pinete anche attraverso la definizione di specifici interventi selvicolturali.

L'ampliamento delle strutture esistenti dovrà essere verificata in base agli standards. Inoltre il RU dovrà verificare la fattibilità e la compatibilità dei parcheggi esistenti e di quelli previsti a servizio della balneazione in relazione alle risorse ambientali e paesaggistiche presenti nel contesto territoriale nel quale andranno ad inserirsi, e comunque nel rispetto delle norme di tutela di cui al titolo 2°, capo I delle presenti norme.

## 5 – Condizioni alla trasformabilità

- La realizzazione di nuove, attrezzature balneari dovrà essere subordinata alla realizzazione, a cura dei privati, delle opere necessarie, ove possibile, per l'allaccio alla fognatura esistente, eventualmente con impianti in pressione, altrimenti mediante la realizzazione di impianti di trattamento dei reflui provenienti dai servizi igienici.
- Dovranno essere promosse iniziative volte all'incremento della raccolta differenziata dei rifiuti. All'interno delle strutture ricettive, prima di qualsiasi altra trasformazione, dovranno essere realizzate isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti, facilmente accessibili dai mezzi addetti allo svuotamento per l'avvio al recupero. In tali aree dovrà essere consentito l'accesso alle ditte specializzate che individuerà l'Amministrazione Comunale ed, in seguito, il Gestore Unico.
- Il R.U. e il piano di utilizzazione degli arenili definiranno le dimensioni, caratteristiche e i materiali dei manufatti relativi alle attrezzature per la balneazione che comunque non dovranno essere in muratura e avere invece caratteri specifici di stagionalità.
- Per il campo di golf esistente si consentono interventi di riqualificazione e valorizzazione delle risorse attraverso anche lievi ampliamenti delle strutture di servizio esistenti nel rispetto degli art. 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 delle presenti norme. La destinazione e la funzione dell'area interessata dall'impianto del Golf è collegata al mantenimento dell'attività; qualora questa venga a cessare l'area ritornerà a fare parte integrante del territorio rurale come disciplinato dall'art. 20 delle presenti norme. Si specifica che gli ampliamenti dovranno interessare unicamente i servizi di adeguamento in base ai requisiti richiesti dalla normativa vigente in materia. Si precisa inoltre che la volumetria relativa alla Club house potrà raggiungere i 5.000 mc., compreso l'esistente, come consentito dal PTC. In tale volumetria potrà essere consentita anche la foresteria per un massimo di 30 posti letto. Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati nelle immediate adiacenze delle strutture esistenti ed in coerenza con esse. Il RU preciserà in relazione agli approfondimenti, l'ubicazione della nuova struttura e valuterà l'eco-efficienza dell'impianto di golf nel suo complesso ed in particolare riguardo alle risorse idriche.

## 6 – Dimensionamento

Il dimensionamento è relativo alla porzione non ricadenti nell'UTOE. Il dimensionamento relativo alla parte ricadente nell'UTOE è stato definito all'art. 46 delle presenti norme.

### **ART. 27 – IL SISTEMA TERRITORIALE DEI RILIEVI DI POGGIO BALLONE, TIRLI, MONTE ALMA E DEI POGGI DI VETULONIA**

- 1. Il sistema territoriale dei rilievi di Poggio Ballone, Tirli, Monte Alma e dei Poggi di Vetulonia ha le caratteristiche uniche del territorio grossetano ed è di per sé una risorsa qualificante.** È un territorio connotato prevalentemente da alta collina fino a 600 mt. fortemente vegetata su due crinali, separati dalla Valle dell'Alma e del Rigo, con ai margini delle pendici collinari i campi coltivati con prevalenza di oliveti e seminativi arborati. I fondovalle e le zone più fresche sono caratterizzate dalla composizione arborea delle leccete, all'interno delle quali si trovano le querce, l'orniello, l'acero campestre, il sorbo domestico, con una diffusa presenza della sughera. Queste formazioni sia per la struttura che per la grande variabilità della composizione specifica sono interessanti da un punto di vista naturalistico oltre che forestale. Sono presenti piccole aree a castagneto da frutto coltivato (eremo di S. Anna), testimonianza di una coltura praticata nel secolo scorso e poi caduta in disuso. Alcuni castagneti da frutto abbandonati sono stati trasformati in cedui in cui il castagno è ancora la specie dominante. Lungo i corsi d'acqua principali vi sono presenze di notevole valore naturalistico, costituite in prevalenza da frassino ossifillo, con presenza di olmo campestre, ontano nero, salice bianco. Nei rilievi delle colline vi sono i nuclei abitati di Tirli, Buriano e Vetulonia e una ridotta presenza di edificato sparso.
- 2. Dal punto di vista dei vincoli e delle azioni di pianificazione,** il sistema è caratterizzato

dalle fasce di rispetto delle reti di urbanizzazione lineari e dei corsi d'acqua e dalle presenze di aree e immobili di interesse, storico-archeologico, e aree naturali (SIR 108 - ARPA) come dettagliati nella tabella successiva. Sono presenti in alcune aree con usi civici come individuato nella Tav. 06 di Quadro conoscitivo.

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

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

4. **Dal punto di vista delle risorse essenziali**, il patrimonio insediativo è caratterizzato dalla presenza dei centri storici di Tirli, Buriano e Vetulonia e dalle tipologie di case sparse e dalla viabilità storica dei siti archeologici e storico testimoniali. La rete delle urbanizzazioni è scarsa. Gli elementi specifici sono individuati nelle Tavv. 01, 02 e 03 di Statuto del territorio e specificati nella tabella seguente.

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

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

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

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

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

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

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

<sup>12</sup> Allegato A – Osservazione n. 11 – Giovanni Tomabri – Prot. 11550 del 17/04/2013 anticipata per email in data 22/03/2013.

Granducaale della Badiola;

- di tutela dei beni forestali;
- di tutela del patrimonio acquifero;
- di protezione e creazione di reti ecologiche;
- di tutela del paesaggio e degli ecosistemi naturali;
- di miglioramento della viabilità di collegamento tra la costa e la collina;
- di riutilizzo *ed ampliamento*<sup>13</sup> di fabbricati esistenti e non più utilizzati a fini agricoli per destinarli ad attività assistenziali e/o sanitarie;
- di localizzazione del nuovo cimitero del Capoluogo;
- di localizzazione di attività di servizio pubblico la cui attuale localizzazione nel Capoluogo non risulta più sostenibile

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

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

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

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

- la struttura ricettiva alberghiera dovrà essere di alta qualità 4-5 stelle con *una ricettività* massima di ~~400~~ <sup>140<sup>15</sup></sup> *posti letto che* dovrà essere ricavata *prioritariamente* mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente. *Al fine di raggiungere l'ospitalità prevista ed una qualità elevata dei servizi offerti è consentito un incremento di S.U.L., fino ad un massimo di 2.000 mq di SUL;*
- ~~il campo-da-golf~~ *l'impianto per il gioco del golf*, che fa parte integrante del complesso, dovrà essere realizzato secondo i seguenti criteri:

La progettazione dell'impianto dovrà essere congruente, con gli indirizzi e le prescrizioni del P.T.C. vigente e con le istruzioni tecniche di cui alla D.G.R. n. 646 del 22.6.1998.

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

<sup>13</sup> Allegato A – Osservazione n. 1 – Azienda U.S.L. N. 9 – Prot. 11060 del 26/02/2013.

<sup>14</sup> Allegato B – Osservazione Regione Toscana – Punto 3

<sup>15</sup> Allegato B – Osservazione Regione Toscana – Punto 6



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

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

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

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

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

. una club house destinata ad accoglienza e servizi per ~~gli~~ i giocatori utenti del ~~campo da golf~~ percorso golfistico omologato<sup>16</sup> di SUL massima 500 mq;

~~. una foresteria di SUL massima 1500, per la realizzazione di massimo 10 alloggi<sup>1718</sup>.~~

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

### Specifiche condizioni alla trasformabilità

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

<sup>16</sup> Allegato B – Osservazione Regione Toscana – Punto 3

<sup>17</sup> Allegato B – Osservazione Regione Toscana – Punto 2

<sup>18</sup> Allegato C – Osservazione Provincia di Grosseto – Punto 5



*i seguenti criteri:*

- A. essere collocati nel rispetto della maglia territoriale e poderale esistente, in modo da conseguire aggregazioni significative tra loro e, se possibile, anche con i fabbricati esistenti;
- B. nelle sistemazioni del terreno dovranno essere rispettati: l'obbligo di conservazione delle opere agrarie, il rispetto della trama insediativa consolidata, la conservazione di elementi costitutivi del paesaggio quali filari, siepi e sistemazioni idrauliche;
- C. dovranno essere evitate alterazioni morfologiche del terreno mediante consistenti rimodellazioni;
- D. dovrà essere evitata l'impermeabilizzazione dei terreni mediante asfaltatura, preferendo ad essa sistemazioni con ghiaie ed acciottolati, anche stabilizzati;
- E. tutti i nuovi fabbricati dovranno conformarsi ai principi di sostenibilità ambientale, prevedendo un corretto uso delle risorse.<sup>1920</sup>
- Tutela della risorsa idrica: per garantire la corretta tutela della risorsa idrica, nella progettazione dei nuovi edifici dovranno essere previste soluzioni che prediligano:
- F. la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
- G. la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
- H. il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili.
- Tutela della risorsa suolo: Al fine di ridurre al minimo l'impermeabilizzazione del suolo, saranno adottate misure atte a limitare l'impermeabilizzazione superficiale, in particolare attraverso la realizzazione di pavimentazioni permeabili, laddove compatibile con le esigenze di protezione degli acquiferi e con le esigenze funzionali, e la sistemazione a verde della superficie permeabile minima di pertinenza degli edifici.
- Tutela della risorsa energetica: Per il soddisfacimento del fabbisogno energetico dei nuovi fabbricati si dovrà preferire l'approvvigionamento da fonti rinnovabili. Al fine di perseguire un corretto impiego dell'energia nella sue varie forme, i progetti dei nuovi interventi dovranno adottare soluzioni che consentano la realizzazione di edifici ad "alta efficienza energetica" con tendenza a raggiungere le caratteristiche di "edificio passivo".<sup>2122</sup>
- La realizzazione è subordinata alla preventiva predisposizione di un impianto di depurazione e fitodepurazione adeguato al nuovo carico urbanistico.
- La realizzazione di nuovi interventi è subordinata alle condizioni poste dal tit. 2° capo I°.

**B. Incentivazione e sviluppo del turismo rurale, attraverso un "progetto" fondato sulle linee direttrici, individuate negli studi conoscitivi specifici del Piano Strutturale con particolare riferimento alle Tavv. 01, 02 e 03 di Statuto del territorio, all' Allegato 1S e alle specifiche relazioni di QC, e finalizzato a definire l'assetto e le potenzialità dinamiche per la tutela, la promozione e la fruizione delle risorse e delle testimonianze del territorio che possono esprimere in particolare un quadro unitario riconducibile al progetto "Terre di Castiglione" da riferire a profili storici, sociali, economici, antropologici e paesaggistici di grande interesse che tenga conto dei seguenti aspetti:**

- produttivo agricolo con l'obiettivo del ripristino delle attività anche se marginali quale presidio ambientale;
- storico, archeologico e museale;
- nuclei, percorsi, emergenze naturali, parchi tematici.

Il "progetto" sarà lo strumento attraverso il quale, l'Amministrazione Comunale, in sintonia con i propri programmi, stabilirà criteri di valutazione delle proposte che concretizzino, completino e sostengano il progetto stesso, e individuerà e incentiverà gli interventi di soggetti privati.

A tal fine sarà consentito:

- a) la realizzazione di nuovi posti letto per la ricettività alberghiera del turismo rurale da accatastare come attività produttiva. Ogni struttura ricettiva alberghiera dovrà avere una gestione unitaria e non frazionabile e non potrà cambiare destinazione d'uso per almeno 10 anni.  
Ciò potrà avvenire attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e con l'eventuale completamento e riqualificazione nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni di cui al Tit. 2 delle presenti norme.

<sup>19</sup> Allegato B – Osservazione Regione Toscana – Punto 2.

<sup>20</sup> Allegato C – Osservazione Provincia di Grosseto – Punto 5

<sup>21</sup> Allegato C – Osservazione Provincia di Grosseto – Punto 5

<sup>22</sup> Parere motivato ai sensi art. 26 l.r.t. 10/2010 – Punto 4.

- b) la realizzazione di strutture di servizio al turismo quali centri informazione, piccoli bar e punti di ristoro etc... anche di nuova costruzione se realizzati con materiali naturali e ecocompatibili, per un massimo di 200 mq. di superficie lorda totale.  
La loro realizzazione dovrà avvenire in prossimità della viabilità esistente preferibilmente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e comunque in coerenza degli indirizzi e prescrizioni di cui al Tit. 2° delle presenti norme.
  - c) la realizzazione di un parco culturale-museale all'aperto diffuso per la valorizzazione delle naturalità, della memoria storico-antropologica dei luoghi, dei mestieri, della produzione delle "Terre di Castiglione". In questo, fermo restando i limiti complessivi dei posti letto di cui al punto
  - d) sono ammesse attrezzature "leggere" ecocompatibili e realizzate con materiali naturali con funzione didattico-culturale. Al fine di modulare la proposta relativa al parco, al di fuori delle aree ARPA, potranno essere utilizzati i volumi esistenti con eventuali modesti ampliamenti. Come nuova previsione è possibile realizzare unicamente attrezzature di pubblico interesse.
- C.** Realizzazione di laghetti collinari sia per il servizio idropotabile che per uso irriguo finalizzato alla riduzione degli emungimenti della falda sotterranea nelle zone di ingressione del cuneo salino con i limiti e regole di cui al Tit. 2° capo 1° delle presenti norme d'intesa con il Piano d'Ambito.
- D.** Possibilità di realizzare una struttura per ippoterapia con eventuale annesso bar ristorante, da realizzarsi attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.
- E.** *Fermo restando quanto previsto dall'art. 44 della l.r.t. 1/2005 e s.m.i.<sup>23</sup>, la possibilità di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricati rurali esistenti in loc. Casa Mora, all'interno del sub sistema della Piana di Rocca e Tavernelle, non più utilizzati a fini agricoli e di proprietà della Azienda Sanitaria Locale, allo scopo di realizzarvi una struttura sanitaria, nel rispetto della l.r.t. 51/2009 e s.m.i. Il progetto di ristrutturazione ed ampliamento, con cambio d'uso ai fini della realizzazione di una struttura sanitaria, dovrà essere progettato unitariamente. Gli interventi consentiti potranno prevedere ampliamenti di superficie e di volume, la demolizione, la modifica della sagoma e la eventuale delocalizzazione delle volumetrie esistenti all'interno della particella catastale di attuale localizzazione. Le modifiche della sagoma e dell'area di sedime (delocalizzazione) dei fabbricati dovranno essere progettati secondo il principio di "accorpamento" ed al fine di individuare aree di sedime esterno al perimetro di pericolosità idraulica derivante dalla vicinanza del Fosso Casa Mora. Il Regolamento Urbanistico individuerà la corretta destinazione d'uso per l'area<sup>24</sup> e disciplinerà le superfici massime ammissibili, nonché le modalità attuative dell'intervento ammesso con intervento edilizio diretto, avendo riguardo alla contiguità delle opere di urbanizzazione esistenti con l'area di proprietà della Azienda U.S.L. n.9 di Grosseto. Gli ampliamenti consentiti saranno quelli strettamente necessari al rispetto delle caratteristiche che la struttura dovrà avere per ottenere l'accreditamento da parte della Regione Toscana e la conseguente autorizzazione al funzionamento come struttura sanitaria pubblica, nel rispetto della norma sopra citata.<sup>25</sup> Gli ampliamenti consentiti saranno quelli strettamente necessari al rispetto delle caratteristiche che la struttura dovrà avere per ottenere l'accreditamento da parte della Regione e la conseguente autorizzazione al funzionamento come struttura sanitaria pubblica, nel rispetto della norma sopra citata. Il RU disciplinerà le modalità dell'intervento, da realizzare attraverso il rilascio di permesso di costruire diretto, nonché le dimensioni massime ammissibili.<sup>26</sup>*
- E.** —
- F.** *Al fine di giungere ad un'attuazione delle politiche insediative per garantire lo sviluppo dei centri abitati che compongono il sistema insediativo esistente, è prevista la Previsione di realizzazione del nuovo cimitero del Capoluogo all'interno del sub sistema della Piana di Poggio Ballone e Tirli, quale ambito più prossimo al centro abitato di Castiglione della Pescaia. Essendo l'estensione di tale ambito molto elevata, la giusta collocazione verrà*

<sup>23</sup> Allegato C – Osservazione Provincia di Grosseto – Punto 6

<sup>24</sup> Allegato C – Osservazione Provincia di Grosseto – Punto 6

<sup>25</sup> Parere motivato ai sensi art. 26 l.r.t. 10/2010 – Punto 2.

<sup>26</sup> Allegato A Osservazione n. 1 - Az. USL n.9 - prot. 11060 del 26/02/2013.

*individuata dal R.U. anche in conformità con i criteri insediativi stabiliti all'art. 26 delle norme del PTC<sup>27</sup>. La precisa individuazione dell'area destinata al nuovo Cimitero sarà fatta pertanto definita all'interno del procedimento di approvazione del Regolamento Urbanistico, previa verifica della compatibilità dell'intervento, sia da un punto di vista idrogeologico che di caratteristiche del terreno, avendo riguardo alla vicinanza con il fosso Valle ed alle eventuali interferenze con le falde acquifere che alimentano il bacino imbrifero di Castiglione della Pescaia.*

- G.** Previsione di rilocalizzazione, all'interno del sub sistema della Piana di Poggio Ballone e Tirli, di fabbricati e strutture di proprietà comunale, destinate a servizi pubblici, la cui attuale collocazione non è più compatibile con la destinazione principalmente residenziale delle aree limitrofe. *La precisa individuazione delle aree all'interno delle quali ricollocare le strutture esistenti, sarà definita all'interno del procedimento di approvazione del R.U., privilegiando soluzioni che riducano al minimo il consumo di nuovo suolo, magari accorpando, per quanto possibile, i fabbricati a quelli previsti e necessari per la funzionalità del nuovo cimitero del Capoluogo di cui al precedente punto F e comunque in conformità con i criteri insediativi stabiliti all'art. 26 delle norme del PTC. Per quanto riguarda la destinazione urbanistica delle aree rese libere dalla ricollocazione dei fabbricati dismessi, il RU dovrà prevedere un utilizzo delle stesse privilegiando destinazioni d'uso pubblico o per servizi che contribuiscano a conseguire un ordinato assetto urbanistico dell'ambito interessato e in modo da implementare la presenza di standard pubblici. Qualora si ritenga opportuno dare una destinazione residenziale o turistico-ricettiva, il RU dovrà verificare la compatibilità con i criteri insediativi stabiliti all'art. 26 delle norme del PTC.<sup>28</sup>*

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

**11. Condizioni alla trasformabilità:**

- Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente da realizzare in campagna, in aree non servite dalla pubblica fognatura e comunque a distanza da questa tale da non consentire l'allacciamento alla nera a spese del privato titolare dell'intervento, dovranno essere attuati contestualmente alla realizzazione di un impianto privato che sia in grado di smaltire correttamente i reflui provenienti dagli scarichi (bagni, cucine, etc.) privilegiando la realizzazione di impianti che consentano il recupero, per gli usi consentiti, delle acque depurate.
- Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, e di nuova costruzione, da realizzare nelle aree aperte potranno essere autorizzati solo previa valutazione sulla possibilità di collegare in maniera consona il fabbricato all'acquedotto pubblico, eventualmente attraverso la realizzazione e/o l'adeguamento di tratti di acquedotto da concordare con il gestore del S.I.I..
- Dovrà essere imposta ai proprietari dei terreni confinanti con la viabilità pubblica principale l'adozione di tutte le misure (compresa la realizzazione di opere quali fossi e griglie) per la laminazione e regimazione delle acque piovane, in modo da evitare gli attuali e continui allagamenti.

Per quanto riguarda il campo da golf previsto all'interno di questo Sistema Ambientale, la quantità di acqua necessaria per l'irrigazione dovrà in parte essere ritrovata con il recupero di quelle depurate con l'impianto di fitodepurazione delle strutture ricettive previste, in parte con il recupero delle acque sottosuperficiali provenienti dal sistema dei drenaggi del campo e in parte utilizzando le acque provenienti da laghetti collinari esistenti e/o da realizzare.

<sup>27</sup> Allegato C – Osservazione della Provincia di Grosseto – Punto 7

<sup>28</sup> Allegato C – Osservazione della Provincia di Grosseto – Punto 8

## **ART. 28 - SUBSISTEMA DI PIAN D'ALMA DI POGGIO BALLONE**

### **1 – Caratteristiche**

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

L'ambito territoriale corrisponde a quello pianeggiante di origine alluvionale lungo l'Alma ed ha caratteristiche omogenee sia sotto il profilo paesaggistico che ambientale con il subsistema di Pian d'Alma di Punta Ala di cui all'art. 23 delle presente norme. Il subsistema di Pian d'Alma di Poggio Ballone è caratterizzato da un paesaggio agricolo di bonifica, con corsi d'acqua ad andamento rettilineo e buona disposizione alle colture intensive, da una rete dei percorsi viari poco sviluppata, con andamento moderatamente curvilineo e da presenze insediative isolate, con caratteristiche rurali degli appoderamenti mezzadrili anteriforma (Podere S. Anna delle Porcarecce, La Torre).

È un'area a prevalente funzione agricola come individuata nella tav. 15 di QC con presenza di colture estensive, a seminativo, prati e prati-pascolo, con impianti frutticoli e olivicoli di piccole dimensioni e specializzate vivaistiche.

L'attività agricola svolge un ruolo positivo di connotazione e conservazione del paesaggio rurale e di carattere ecologico.

Le presenze di numerosi pozzi per uso idropotabile e irriguo determinano un elemento di rilevante criticità provocando una forte intrusione del cuneo salino.

### **2 – Obiettivi**

La strategia di governo, data la omogeneità della caratteristiche paesaggistiche ed ambientali, è quella definita, in via generale, per il Subsistema di Pian d'Alma di Punta Ala, appartenente al sistema territoriale del Promontorio di Punta Ala.

Gli obiettivi specifici del Sub Sistema sono:

- tutela e valorizzazione del paesaggio agrario;
- tutela e rafforzamento delle condizioni alla base dello sviluppo dell'attività agricola;
- adozione di pratiche colturali pienamente compatibili con l'ambiente e l'incentivazione dell'agricoltura guidata e biologica;
- miglioramento e conservazione della funzionalità della rete dei presidi idraulici;
- maggiore efficienza della rete scolante;
- riutilizzo prioritario del patrimonio edilizio esistente a fini agricoli e per attività connesse e integrative;
- la conservazione delle strutture agrarie disincentivando il frazionamento fondiario;
- il mantenimento e il potenziamento del sistema infrastrutturale esistente;
- il mantenimento e l'insediamento dei percorsi equestri, ciclabili, pedonali, legati agli sport e al tempo libero, intercomuni con la rete di area vasta;
- la valorizzazione turistico-agricola ed agrituristica;
- incentivi all'attività svolte dall'impresa agricola, finalizzate alla ristorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli sul posto;
- salvaguardia e recupero dei fabbricati di valore storico-architettonico;
- il divieto di nuove concessioni per l'apertura dei pozzi;
- l'incentivazione della riduzione dei prelievi idrici dal sottosuolo e la ricerca di fonti idriche alternative tramite la realizzazione di laghetti, secondo quanto previsto all'art. 13 e negli artt. specifici delle presenti norme;
- riqualificazione e potenziamento delle attuali attività floro vivaistiche.
- 

### **3 – Compatibilità degli interventi:**

La tutela generale delle risorse e la compatibilità degli interventi sono definite per singole componenti nel titolo 2° capo I° delle presenti norme, che in riferimento al subsistema in modo specifico sono le seguenti:

- interventi finalizzati alla tutela e alla conservazione dei caratteri del paesaggio agrario;
- interventi finalizzati alla realizzazione dei sistemi di difesa idraulica;

- interventi finalizzati al recupero degli assetti degradati esistenti;
- in relazione all'attività agricola, sostenere la produzione tipica locale, l'agricoltura guidata e l'agricoltura biologica;
- in relazione alla difesa del paesaggio, del territorio e del patrimonio edilizio, proteggere il paesaggio agrario come risorsa ambientale, recupero dei nuclei e case sparse e loro vitalizzazione funzionale, tutela delle risorse fisiche e delle identità locali;
- riduzione degli impatti insediativi e promozione e sostegno di politiche insediative ecologiche;
- in relazione alla valorizzazione socio economica della risorsa, sostenere e promuovere forme di turismo legate alle risorse paesaggistiche, naturalistiche, storiche e rurali;
- opere di difesa del suolo, del paesaggio agrario, dei beni storico-culturali e dei documenti della cultura agricola.

#### **4 – Indirizzi per il Regolamento Urbanistico**

Il Regolamento Urbanistico conterrà ulteriori specifiche normative relativamente al territorio rurale, in coerenza con quanto previsto nella presente disciplina e con quanto disciplinato all'art.20 delle presenti norme relativamente alle zone ad esclusiva funzione agricola, ciò in omogeneità e coerenza con il Subsistema di Pian d'Alma di Punta Ala, nonché con gli indirizzi del PIT e del PTC. Il Regolamento Urbanistico dovrà analizzare e individuare un programma specifico per la riduzione delle criticità relative all'ingressione del cuneo salino.

Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare nel dettaglio gli interventi per la riduzione e/o eliminazione del rischio idraulico del fosso Alma in coerenza con la presente disciplina relativamente alle condizioni e limiti d'uso delle risorse naturali di cui al Titolo 2°, Capo 1° delle presenti norme.

#### **5 – Condizioni alla trasformabilità**

Gli obiettivi fissati dal Piano Strutturale per questo subsistema potranno essere raggiunti con le seguenti condizioni:

- Prima della approvazione degli eventuali interventi di trasformazione del suolo e/o dell'edificato dovrà essere redatto un apposito studio idraulico volto alla precisa determinazione dell'effettivo rischio idraulico presente nelle aree pianeggianti del sub sistema. Detto studio dovrà altresì individuare, in caso di presenza effettiva di rischio di allagamento, possibili misure ed interventi da realizzare per la mitigazione dello stesso e la possibilità di costruzione in sicurezza idraulica degli interventi di trasformazione del suolo.
- Dovranno essere disincentivati i frazionamenti fondiari ed incentivati tutti gli interventi di recupero a scopo agricolo ed agricolo – ricettivo dei fabbricati esistenti, in modo da salvaguardare l'attuale ecosistema.
- La realizzazione di nuovi pozzi dovrà essere preceduta da studi geologici di dettaglio che dimostrino la compatibilità con il sistema delle falde acquifere. Dovranno essere incentivate le coltivazioni volte alla riduzione del consumo di acqua per l'irrigazione (realizzazione di impianti a goccia, utilizzo di specie ortive che necessitano di minori quantitativi di acque ecc.). Dovrà essere favorita ed incentivata la realizzazione di dighe e laghi artificiali per la raccolta di acqua piovana per usi irrigui.

### **ART. 29 – SUB SISTEMA DELLA PIANA DI ROCCA E DI TAVERNELLE**

#### **1 – Caratteristiche**

*Ambito di appartenenza:* Sistema territoriale dei Rilievi di Poggio Ballone, Tirli, Monte Alma e dei Poggi di Vetulonia.

L'ambito territoriale corrisponde all'area pianeggiante facente parte del Sistema territoriale dei rilievi di Poggio Ballone, Tirli, Monte Alma e dei Poggi di Vetulonia, compresa tra la statale delle Collacchie ed il rilievo di Poggio Ballone.

L'area presenta un'economia agricola con presenza di colture intensive o specializzate, è classificata come area ad esclusiva funzione agricola; tale area svolge un ruolo rilevante nella connotazione del paesaggio rurale e sotto il profilo economico.

Nell'area è presente una vasta zona archeologica di cui al Titolo I art. 10 del D. Lgs. 42/04

connessa ad un'altra di presumibile interesse archeologico.

È lievemente interessata dall'intrusione del cuneo salino per le presenze di numerosi pozzi.

## **2 – Obiettivi**

La strategia di governo del territorio è quella definita, in via generale, per il Sistema di appartenenza e coerente con quella per il subsistema di Pian di Rocca di Punta Ala, appartenente al sistema territoriale del Promontorio di Punta Ala; gli obiettivi specifici del subsistema sono:

- tutela e valorizzazione del sistema agrario;
- tutela e rafforzamento delle condizioni alla base dello sviluppo dell'attività agricola;
- adozione di pratiche colturali pienamente compatibili con l'ambiente attraverso l'incentivazione dell'agricoltura guidata e biologica;
- miglioramento e conservazione della funzionalità della rete dei presidi idraulici;
- maggiore efficienza della rete scolante;
- sistematici interventi di sistemazione idraulica dei corsi d'acqua;
- riuso prioritario del patrimonio edilizio esistente a fini agricoli e per attività connesse e integrative;
- la conservazione delle strutture agrarie disincentivando il frazionamento fondiario;
- il mantenimento e l'inserimento di percorsi equestri, ciclabili, pedonali, legati agli sport e al tempo libero, intercomuni con la rete di area vasta;
- interventi finalizzati alla messa in sicurezza della viabilità esistente;
- la valorizzazione turistico-agricola ed agrituristica;
- incentivi all'attività svolte dall'impresa agricola, finalizzate alla ristorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli sul posto;
- il divieto di nuove concessioni per l'apertura dei pozzi;
- l'incentivazione della riduzione dei prelievi idrici del sottosuolo e la ricerca di fonti idriche alternative tramite la realizzazione di laghetti, secondo quanto previsto all'art. 13 e negli artt. specifici delle presenti norme;
- salvaguardia e recupero dei fabbricati di valore storico e archeologico;
- [possibilità di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricati esistenti non più utilizzati a fini agricoli per la realizzazione di una struttura sanitaria pubblica.](#)

## **3 – Compatibilità degli interventi:**

La tutela generale delle risorse e la compatibilità degli interventi sono definite per singole componenti nel titolo 2° capo 1° delle presenti norme, che in riferimento al subsistema in modo specifico sono le seguenti:

- interventi finalizzati alla tutela e alla conservazione dei caratteri del paesaggio agrario;
- interventi finalizzati alla realizzazione dei sistemi di difesa idraulica;
- interventi finalizzati al recupero degli assetti degradati esistenti;
- in relazione all'attività agricola, sostenere la produzione tipica locale, l'agricoltura guidata e l'agricoltura biologica,
- integrare la produzione agricola e l'offerta turistica;
- in relazione alla difesa del paesaggio, del territorio e del patrimonio edilizio, proteggere il paesaggio agrario come risorsa ambientale, recupero dei nuclei e case sparse e loro vitalizzazione funzionale, tutela delle risorse fisiche e delle identità locali;
- riduzione degli impatti insediativi e promozione e sostegno di politiche insediative ecologiche;
- in relazione alla valorizzazione socio economica della risorsa, sostenere e promuovere forme di turismo legate alle risorse paesaggistiche, naturalistiche, storiche rurali;
- opere di difesa del suolo, del paesaggio agrario, dei beni storico-culturali e dei documenti della cultura agricola.

## **4 – Indirizzi per il Regolamento Urbanistico**

Il Regolamento Urbanistico conterrà ulteriori specifiche normative relativamente al territorio rurale, in coerenza con quanto previsto nella presente disciplina e con gli indirizzi del PIT e del PTC.

Il Regolamento Urbanistico dovrà analizzare e individuare un programma specifico per la riduzione delle criticità relative all'ingressione del cuneo salino, in coerenza con gli obiettivi e le azioni previste per il Sistema territoriale del Promontorio di Punta Ala.

Il Regolamento Urbanistico disciplinerà, nel rispetto delle norme stabilite per il sistema territoriale al precedente articolo 27, l'intervento ritenuto ammissibile sugli immobili di proprietà della Azienda Sanitaria Locale ubicati in loc. Casa Mora e finalizzato alla realizzazione di una struttura sanitaria pubblica per la cura dei disturbi alimentari, nel rispetto delle norme stabilite dalla l.r.t. 51/2009 e s.m.i.

## **5 – Condizioni alla trasformabilità**

Gli obiettivi fissati dal Piano Strutturale per questo subsistema potranno essere raggiunti con le seguenti condizioni:

- La realizzazione di nuovi pozzi dovrà essere preceduta da studi geologici di dettaglio che dimostrino la compatibilità con il sistema delle falde acquifere. Dovranno essere incentivate le coltivazioni volte alla riduzione del consumo di acqua per l'irrigazione (realizzazione di impianti a goccia, utilizzo di specie ortive che necessitano di minori quantitativi di acque ecc.). Dovrà essere favorita ed incentivata la realizzazione di dighe e laghi artificiali per la raccolta di acqua piovana per usi irrigui.
- Dovranno essere disincentivati i frazionamenti fondiari ed incentivati tutti gli interventi di recupero a scopo agricolo ed agricolo – ricettivo dei fabbricati esistenti, in modo da salvaguardare l'attuale ecosistema.
- Gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento sui fabbricati esistenti dovranno garantire il rispetto del principio di aggregazione, limitando al massimo il consumo di nuovo suolo e mantenendo il rispetto dei caratteri rurali esistenti.

## **ART. 30 – SUBSISTEMA DELLA PIANA DI POGGIO BALLONE E TIRLI**

### **1 – Caratteristiche**

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

L'ambito territoriale corrisponde all'area prevalentemente pianeggiante, compresa tra l'ansa della Badiola a sud-est e il sistema insediativo di Castiglione a sud, il sistema di Poggio Ballone Tirli e Vetulonia per tutto il versante nord-est e nord.

L'area esprime un'economia agricola con presenza di colture intensive o specializzate, è classificata in buona parte come area ad esclusiva funzione agricola; tale area svolge un ruolo rilevante nella connotazione del paesaggio rurale e sotto il profilo economico.

Nell'area è presente il tracciato dell'acquedotto lorenese e di San Guglielmo nonché emergenze storico-testimoniali di grande valore.

Tutto l'ambito è caratterizzato da elementi architettonici storici-testimoniali che derivano da passate sistemazioni agrarie e a presidio territoriale e di matrice archeologica etrusca o lorenese.

### **2 – Obiettivi**

La strategia generale di governo è quella definita, in via generale, per il sistema territoriale di Poggio Ballone Tirli Monte Alma e Poggi di Vetulonia e per caratteri squisitamente agronomici è quella indicata nel sub sistema di Pian di Rocca e Tavernelle, gli obiettivi specifici del Sub Sistema sono:

- tutela e valorizzazione del sistema agrario;
- tutela e rafforzamento delle condizioni alla base dello sviluppo dell'attività agricola;
- adozione di pratiche culturali pienamente compatibili con l'ambiente attraverso l'incentivazione dell'agricoltura guidata e biologica;
- miglioramento e conservazione della funzionalità della rete dei presidi idraulici;
- maggiore efficienza della rete scolante;
- sistematici interventi di sistemazione idraulica dei corsi d'acqua;
- riutilizzo prioritario del patrimonio edilizio esistente a fini agricoli e per attività connesse e integrative;
- la conservazione delle strutture agrarie disincentivando il frazionamento fondiario;



- il mantenimento e l'inserimento dei percorsi equestri, ciclabili, pedonali, legati agli sport e al tempo libero, interconnessi con la rete di area vasta;
- interventi finalizzati alla messa in sicurezza della viabilità esistente;
- la valorizzazione turistico-agricola ed agrituristica con l'incentivazione all'incremento del turismo rurale per le parti di territorio a prevalente funzione agricola;
- incentivi all'attività svolte dall'impresa agricola, finalizzate alla ristorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli sul posto;
- l'incentivazione della riduzione dei prelievi idrici dal sottosuolo e la ricerca di fonti idriche alternative tramite la realizzazione di laghetti, secondo quanto previsto all'art. 13 e negli artt. specifici delle presenti norme;
- salvaguardia e recupero dei fabbricati di valore storico e archeologico;
- ripristino e valorizzazione dei percorsi storici di collegamento tra la costa e la collina;
- incentivazione delle forme di turismo legate alle risorse paesaggistiche, naturalistiche, storiche e rurali attraverso la realizzazione di una struttura **turistico** ricettiva e un impianto di golf a 18 buche come obiettivo strategico indicato nel sistema di appartenenza e con le regole e prescrizioni in esso definite;
- **localizzazione in località Val di Loro del nuovo cimitero comunale, nel rispetto delle regole definite nel sistema di appartenenza;**
- **rilocalizzazione, all'interno del subsistema e nel rispetto delle regole definite nel sistema di appartenenza, di aree da destinare ad attività pubbliche di servizio (cantiere comunale, stazione ecologica,...) la cui attuale ubicazione contrasta e stride con l'avvenuto ampliamento del Capoluogo e la attuale contiguità con zone residenziali e per le quali è divenuto necessario ed indispensabile lo spostamento in aree più adeguate.**

### 3 – Compatibilità degli interventi:

La tutela generale delle risorse e la compatibilità degli interventi sono definite per singole componenti nel titolo 2° capo I°, che in riferimento al subsistema in modo specifico sono le seguenti:

- interventi finalizzati alla tutela e alla conservazione dei caratteri del paesaggio agrario;
- interventi finalizzati alla realizzazione dei sistemi di difesa idraulica;
- interventi finalizzati al recupero degli assetti degradati esistenti;
- in relazione all'attività agricola, sostenere la produzione tipica locale, l'agricoltura guidata e l'agricoltura biologica, promuovere l'industria delle trasformazioni e delle commercializzazioni dei prodotti agricoli;
- integrare la produzione agricola e l'offerta turistica;
- in relazione alla difesa del paesaggio, del territorio e del patrimonio edilizio, proteggere il paesaggio agrario come risorsa ambientale, recupero dei nuclei e case sparse e loro vitalizzazione funzionale, tutela delle risorse fisiche e delle identità locali;
- riduzione degli impatti insediativi e promozione e sostegno di politiche insediative ecologiche;
- in relazione alla valorizzazione socio economica della risorsa, sostenere e promuovere anche con ampliamenti volumetrici forme di turismo legate alle risorse paesaggistiche, naturalistiche, storiche e rurali per le parti classificate a prevalente funzione agricola;
- opere di difesa del suolo, del paesaggio agrario, dei beni storico-culturali e dei documenti della cultura agricola.

### 4 – Indirizzi per il Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico conterrà ulteriori specifiche normative relativamente al territorio rurale, in coerenza con quanto previsto nella presente disciplina e con gli indirizzi del PIT e del PTC.

Il Regolamento Urbanistico individuerà nel dettaglio e nel rispetto delle norme del sistema di appartenenza, le aree destinate al nuovo cimitero del Capoluogo e quelle per la rilocalizzazione degli impianti e strutture comunali destinati a servizi pubblici la cui ubicazione attuale contrasta con la destinazione prevalentemente residenziale delle aree limitrofe, **secondo le indicazioni fornite all'art. 27 comma 9 delle presenti norme. Per quanto riguarda il cimitero, Sempre** il Regolamento Urbanistico detterà le regole per la trasformazione delle aree individuate e la realizzazione degli interventi previsti secondo il dimensionamento **complessivo stabilito nella tabella allegata alle presenti norme. che sarà ritenuto indispensabile avendo riguardo ad un periodo di sviluppo di almeno venti anni.** La localizzazione di tale struttura, oltre a tenere conto delle specifiche norme di settore, dovrà essere effettuata valutando l'impatto dei nuovi manufatti dai maggiori punti panoramici individuati dal PS. In merito, il RU dovrà fornire precise indicazioni progettuali, in



*particolar modo: le altezze, l'uso dei materiali, le tipologie degli elementi architettonici, etc., affinché le strutture vengano realizzate in coerenza con il paesaggio agricolo / forestale circostante. Per quanto riguarda la destinazione urbanistica delle aree rese libere dalla ricollocazione dei fabbricati dismessi, il RU dovrà prevedere un utilizzo delle stesse privilegiando destinazioni d'uso pubblico o per servizi che contribuiscano a conseguire un ordinato assetto urbanistico dell'ambito interessato e in modo da implementare la presenza di standard pubblici. Qualora si ritenga opportuno dare una destinazione residenziale o turistico-ricettiva, il RU dovrà verificare la compatibilità con i criteri insediativi stabiliti all'art. 26 delle norme del PTC.<sup>29</sup>*

## **5 – Condizioni alla trasformabilità**

Gli obiettivi fissati dal Piano Strutturale per questo subsistema potranno essere raggiunti con le seguenti condizioni, avendo riguardo alle criticità sopra descritte.

- Adeguamento della viabilità esistente (Comunale e Provinciale) alle attuali condizioni di traffico mediante la creazione, quantomeno, di banchine transitabili e di percorsi protetti ad uso esclusivo di pedoni e cicli, soprattutto nelle zone comprese tra l'abitato di Castiglione da un lato, le località Ampio e Ponti di Badia dall'altro.
- Risoluzione del problema degli scarichi fognari attraverso uno studio specifico teso alla progettazione di una fognatura nera in grado di raccogliere la maggior parte degli scarichi provenienti dai fabbricati presenti lungo le strade comunali sopra citate e che valuti altresì la possibilità di convogliare tali reflui all'attuale depuratore del capoluogo (eventualmente potenziato) oppure, se ciò risultasse antieconomico, che individui dimensioni e progetti un idoneo impianto per la depurazione dei liquami raccolti. Tale studio dovrà poi essere proposto al Gestore Unico per l'inserimento nel POT, oppure, realizzato dall'Amministrazione pubblica e/o dai privati.
- Perfezionamento del procedimento, già avviato, volto al censimento ed alla successiva acquisizione al patrimonio pubblico dei numerosi acquedotti presenti nella zona e realizzati dai privati frontisti, in modo che possa aversi il quadro generale e possa essere fatta, a cura del Gestore Unico un'idonea programmazione per la manutenzione e l'eventuale necessario potenziamento.
- Dovrà essere vietata la realizzazione di nuovi pozzi nelle aree pianeggianti e lungo i canali. Dovranno essere incentivate le coltivazioni volte alla riduzione del consumo di acqua per irrigazione (realizzazione di impianti a goccia, utilizzo di specie ortive che necessitano di minori quantitativi di acqua ecc.). Dovrà essere favorita ed incentivata la realizzazione di dighe e laghi artificiali per la raccolta di acqua piovana da destinare ad uso irrigui. Il campo di golf potrà essere realizzato solo ad avvenuta dimostrazione che i quantitativi di acqua necessaria saranno reperiti senza arrecare danno alle falde ed al sistema acquifero presente.

## **ART. 31 – SUBSISTEMA DELLA PIANA DI VETULONIA E BURIANO**

### **1 – Caratteristiche**

*Ambito di appartenenza:* sistema territoriale di Poggio Ballone di Tirli, Monte Alma e dei Poggi di Vetulonia.

L'ambito territoriale corrisponde all'area prevalentemente pianeggiante, compresa tra il sistema territoriale della piana della bonifica Grossetana da sud-est e a nord-est il l'UTOE di Buriano a ovest, il sistema territoriale di Poggio Ballone Tirli Monte Alma e Poggi di Vetulonia per tutto il versante nord-ovest e sud-ovest.

L'area esprime un'economia agricola con presenza di colture intensive o specializzate, è classificata in buona parte come area a prevalente funzione agricola; svolge un ruolo rilevante nella connotazione del paesaggio rurale e sotto il profilo economico, inoltre ha una forte

<sup>29</sup> Allegato C – Osservazione Provincia di Grosseto – Punto 9

connotazione paesaggistica in quanto fa da cornice ai Poggi di Vetulonia e Buriano e esalta gli interventi disposti alle pendici di questi.

Nell'area sono presenti tracciati agricoli frammentati con insediamenti colonici storicizzati.

## **2 – Obiettivi**

La strategia generale di governo è quella definita, in via generale, per il sistema territoriale dei rilievi di Poggio Ballone Tirli, Monte Alma e Poggi di Vetulonia e per caratteri squisitamente agronomici è quella indicata nel sistema territoriale della Piana della Bonifica Grossetana, gli obiettivi specifici del Sub Sistema sono:

- tutela e valorizzazione del sistema agrario;
- tutela e rafforzamento delle condizioni alla base dello sviluppo dell'attività agricola;
- adozione di pratiche culturali pienamente compatibili con l'ambiente attraverso l'incentivazione dell'agricoltura guidata e biologica;
- miglioramento e conservazione della funzionalità della rete dei presidi idraulici;
- maggiore efficienza della rete scolante;
- sistematici interventi di sistemazione idraulica dei corsi d'acqua;
- riuso prioritario del patrimonio edilizio esistente a fini agricoli e per attività connesse e integrative per la residenza a presidio rurale;
- la conservazione delle strutture agrarie disincentivando il frazionamento fondiario;
- il mantenimento e l'inserimento dei percorsi equestri, ciclabili, pedonali, legati agli sport e al tempo libero, interconnessi con la rete di area vasta;
- interventi finalizzati alla messa in sicurezza della viabilità esistente;
- la valorizzazione turistico-agricola ed agrituristica con l'incentivazione all'incremento del turismo rurale;
- incentivi all'attività svolte dall'impresa agricola, finalizzate alla ristorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli sul posto;
- l'incentivazione della riduzione dei prelievi dal sottosuolo e la ricerca di fonti idriche alternative tramite la realizzazione di laghetti secondo quanto disciplinato all'art. 13 e negli artt. specifici delle presenti norme;
- salvaguardia e recupero dei fabbricati di valore storico e archeologico;
- ripristino e valorizzazione dei percorsi storici di collegamento tra la pianura e la collina;
- incentivazione delle forme di turismo legate alle risorse paesaggistiche, naturalistiche, storiche e rurali attraverso la realizzazione di un impianto di golf a 18 buche come obiettivo strategico indicato nel sistema di appartenenza e con le regole e prescrizioni definite nel sistema territoriale dell'Ansa della Badiola.

## **3 – Compatibilità degli interventi:**

La tutela generale delle risorse e la compatibilità degli interventi sono definite per singole componenti nel titolo 2° capo I° delle presenti norme, che in riferimento al subsistema in modo specifico sono le seguenti:

- interventi finalizzati alla tutela e alla conservazione dei caratteri del paesaggio agrario;
- interventi finalizzati alla realizzazione dei sistemi di difesa idraulica;
- interventi finalizzati al recupero degli assetti degradati esistenti;
- in relazione all'attività agricola, sostenere la produzione tipica locale, l'agricoltura guidata e l'agricoltura biologica, promuovere le attività di trasformazione e delle commercializzazioni dei prodotti agricoli delle aziende locali;
- integrare la produzione agricola e l'offerta turistica;
- in relazione alla difesa del paesaggio, del territorio e del patrimonio edilizio, proteggere il paesaggio agrario come risorsa ambientale, recupero dei nuclei e case sparse e loro vitalizzazione funzionale, tutela delle risorse fisiche e delle identità locali;
- riduzione degli impatti insediativi e promozione e sostegno di politiche insediative ecologiche;
- in relazione alla valorizzazione socio economica della risorsa, sostenere e promuovere anche con ampliamenti volumetrici forme di turismo legate alle risorse paesaggistiche, naturalistiche, storiche e rurali per le parti di territorio classificate a prevalente funzione agricola coerentemente con quanto stabilito all'art. 20 delle presenti norme;
- opere di difesa del suolo, del paesaggio agrario, dei beni storico-culturali e dei documenti della cultura agricola.

## **4 – Indirizzi per il Regolamento Urbanistico**

Il Regolamento Urbanistico conterrà ulteriori specifiche normative relativamente al territorio rurale, in coerenza con quanto previsto nella presente disciplina e con gli indirizzi del PIT e del PTC.

## **5 – Condizioni alla trasformabilità**

Gli obiettivi fissati dal Piano Strutturale per questo subsistema potranno essere raggiunti, avendo riguardo alle criticità sopra riportate con le seguenti condizioni:

- Dovranno essere incentivate le coltivazioni volte alla riduzione del consumo di acqua per irrigazione (realizzazione di impianti a goccia, utilizzo di specie ortive che necessitano di minori quantitativi di acqua ecc...). Dovrà essere favorita ed incentivata la realizzazione di dighe e laghi artificiali per la raccolta di acqua piovana da destinare ad uso irrigui.
- Dovranno essere limitati i frazionamenti fondiari in modo da evitare la costruzione di nuovi fabbricati in aree completamente libere. Le nuove costruzioni, da realizzare solo nei casi previsti dalla L.R.T. 1/05 e s.m.i. dovranno essere accorpate quanto più possibile alle costruzioni esistenti, in modo da limitare al massimo il consumo di terreno.

## **ART. 32 – SUBSISTEMA DELLA PIANA DI POGGIO ALLE PIANE**

### **1 – Caratteristiche**

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

L'ambito territoriale corrisponde all'area prevalentemente pianeggiante, compresa nel sistema territoriale di Poggio Ballone, Tirli Monte Alma e Poggi di Vetulonia per tutto il versante sud, sud-est e sud-ovest con il Comune di Gavorrano lungo il confine a nord.

L'area esprime un'economia agricola con presenza di colture intensive o specializzate, è classificata in buona parte come area a prevalente funzione agricola; tale area svolge un ruolo rilevante nella connotazione del paesaggio rurale e sotto il profilo economico.

Nell'area non sono presenti sistemazioni agrarie storicizzate né fabbricati colonici di rilevante valore.

Data la sua connotazione ai piedi dei versanti collinari il subsistema alloggia 3 ampi bacini acquiferi di sostentamento per un'area agricola molto estesa.

### **2 – Obiettivi**

La strategia generale di governo è quella definita per il sistema territoriale dei rilievi di Poggio Ballone Tirli Monte Alma e Poggi di Vetulonia e per caratteri squisitamente agronomici è quella indicata nel sub sistema della Piana di Vetulonia e Buriano, gli obiettivi specifici del Sub Sistema sono:

- valorizzazione del sistema agrario;
- tutela e rafforzamento delle condizioni alla base dello sviluppo dell'attività agricola;
- adozione di pratiche colturali pienamente compatibili con l'ambiente attraverso l'incentivazione dell'agricoltura guidata e biologica;
- miglioramento e conservazione della funzionalità della rete dei presidi idraulici;
- maggiore efficienza della rete scolante;
- interventi di sistemazione idraulica dei corsi d'acqua secondo quanto previsto all'art. 13 e negli artt. specifici delle presenti norme;
- riutilizzo prioritario del patrimonio edilizio esistente a fini agricoli e per attività connesse e integrative;
- la conservazione delle strutture agrarie disincentivando il frazionamento fondiario;
- il mantenimento e l'inserimento dei percorsi equestri, ciclabili, pedonali, legati agli sport e al tempo libero, interconnessi con la rete di area vasta;
- la valorizzazione turistico-agricola ed agrituristica con l'incentivazione all'incremento del turismo rurale anche mediante ampliamenti;
- incentivi all'attività svolte dall'impresa agricola e alle strutture turistiche e rurali, finalizzate alla ristorazione e

commercializzazione dei prodotti agricoli locali;

- salvaguardia e recupero dei fabbricati di valore storico testimoniale;
- ripristino e valorizzazione dei percorsi storici di collegamento tra la pianura e la collina.

### **3 – Compatibilità degli interventi:**

La tutela generale delle risorse e la compatibilità degli interventi sono definite per singole componenti nel titolo 2° capo I° delle presenti norme, che in riferimento al subsistema in modo specifico sono le seguenti:

- interventi finalizzati alla tutela e alla conservazione dei caratteri del paesaggio agrario;
- interventi finalizzati alla realizzazione dei sistemi di difesa idraulica;
- interventi finalizzati al recupero degli assetti degradati esistenti;
- in relazione all'attività agricola, sostenere la produzione tipica locale, l'agricoltura guidata e l'agricoltura biologica, promuovere le attività di trasformazione e delle commercializzazioni dei prodotti agricoli delle aziende locali;
- integrazione della produzione agricola con l'offerta turistica;
- in relazione alla difesa del paesaggio, del territorio e del patrimonio edilizio, proteggere il paesaggio agrario come risorsa ambientale, recupero dei nuclei e case sparse e loro vitalizzazione funzionale, tutela delle risorse fisiche e delle identità locali;
- riduzione degli impatti insediativi e promozione e sostegno di politiche insediative ecologiche;
- in relazione alla valorizzazione socio economica della risorsa, sostenere e promuovere anche con ampliamenti volumetrici forme di turismo legate alle risorse paesaggistiche, naturalistiche, storiche e rurali per le parti di territorio classificate a prevalente funzione agricola, coerentemente con quanto stabilito all'art. 20 delle presenti norme;
- opere di difesa del suolo, del paesaggio agrario, dei beni storico-culturali e dei documenti della cultura rurale.

### **4 – Indirizzi per il Regolamento Urbanistico**

Il Regolamento Urbanistico conterrà ulteriori specifiche normative relativamente al territorio rurale, in coerenza con quanto previsto nella presente disciplina e con gli indirizzi del PIT e del PTC.

### **5 – Condizioni alla trasformabilità**

Gli obiettivi del piano strutturale sono certamente sostenibili se saranno osservate le seguenti condizioni.

- Qualsiasi trasformazione del suolo potrà avvenire solo previa redazione di apposito studio idraulico che dimostri la compatibilità dell'intervento con il sistema esistente di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.
- Dovranno essere attuate tutte le misure possibili volte alla corretta manutenzione e pulizia dei fossi di scolo.
- Dovranno essere limitati i frazionamenti fondiari in modo da evitare la costruzione di nuovi fabbricati in aree completamente libere. Le nuove costruzioni, da realizzare solo nei casi previsti dalle norme regionali, dovranno essere accorpate quanto più possibile alle costruzioni esistenti, in modo da limitare al massimo il consumo di terreno.

## **ART. 33 – IL SISTEMA TERRITORIALE DELLA COSTA E DEL MARE DI CASTIGLIONE**

- 1. Il sistema territoriale della costa e del mare di Castiglione** comprende le aree costiere caratterizzate da una estrema variabilità dei caratteri morfologici ambientali, paesaggistici ed il mare. Sono presenti ambiti costieri fortemente antropizzati e urbanizzati, ambiti naturali con una fascia costiera dunale e retrodunale pinetata di valore, ambiti con presenza in alcune parti, di recenti e ingenti insediamenti sia turistici che residenziali. É presente un ambito marino di rilevante valore naturalistico e di funzione turistica.  
Fanno parte del Sistema territoriale della costa e del mare gli scogli dello Sparviero e dei Porchetti.
- 2. Dal punto di vista dei vincoli** risulta un'area interessata da tutele ambientali generali e dai SIR 108 e SIR 112 e ARPA, come indicati nella tabella seguente. Alcune aree del sistema

della costa sono gravate da usi civici come evidenziato nella Tav. 06 di Quadro conoscitivo.

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

Negli ambiti SA3 occorre:

- favorire gli interventi colturali per la salvaguardia dell'ecosistema, la cura delle fisiopatie con mezzi biologici, biotecnologici e meccanici non distruttivi;
- prevedere la limitazione della cementificazione del fondo dei canali artificiali ove non strettamente necessario in relazione al cedimento delle sponde, garantendo comunque l'interscambio con la falda;
- il recupero delle sponde dei corsi d'acqua naturali, per il contenimento dei fenomeni erosivi, prevederà prevalentemente la realizzazione degli interventi con tecniche di ingegneria naturalistica;
- disincentivare l'introduzione di specie esotiche o alloctone;
- disincentivare l'incremento del numero di pozzi, mentre quelli esistenti condizionarli al rispetto di valori massimi stabiliti dai comuni e comunque secondo tutte le indicazioni contenute nell'art. 10, 5° comma delle norme del PTC.
- consentire rimboschimenti, anche con limitate utilizzazioni forestali;
- disincentivare l'uso di prodotti inquinanti;
- condizionare gli interventi di recinzione all'uso delle tecniche e metodologie previste dalla Del. G.R.T. n. 4973 del 23.5.1994;
- nelle recinzioni esistenti prevedere nuovi accessi purché opportunamente schermati contro il vento e la salsedine;
- disincentivare la sosta di strutture mobili, campers, roulotte e simili nelle aree dunali perimetrate;
- prevedere l'accesso meccanizzato e ciclabile solo nelle fasce retrodunali (ad esclusione quindi delle dune mobili e consolidate) e su percorsi esistenti;
- disincentivare l'impermeabilizzazione dei terreni;
- condizionare la riqualificazione dei campeggi e delle strutture ricettive esistenti all'eliminazione delle pavimentazioni impermeabili esistenti e della presenza di veicoli nelle fasce di duna soggette al deterioramento anche in relazione agli agenti atmosferici;
- regolamentare le opere di ricerca archeologica con specificazione dei mezzi e dei tempi di ripristino;
- prevedere opere interrato a servizio di edifici pubblici o di uso pubblico esistenti purché non inducano modificazioni sostanziali dello stato dei luoghi e senza interferire con la falda;
- prevedere strutture leggere o temporanee solo se appoggiate sul terreno;
- disincentivare le attività acquicole che comportino la realizzazione di impianti, nuove escavazioni negli alvei dei corsi d'acqua, la captazione di acque di falda dolce superficiale nei sistemi dunali;
- in generale consentire nuove strutture ricettive e balneari tramite il mutamento di destinazione d'uso e gli ampliamenti delle strutture esistenti;
- davanti alle aree dunali perimetrate prevedere nuove strutture balneari solo se ricadenti in fasce antistanti alle aree urbane perimetrate nei P.R.G., tramite la realizzazione di strutture di servizio localizzate sugli arenili, garantendo efficaci soluzioni dei problemi di approvvigionamento idrico, raccordo alla rete fognaria comunale se esistente, collegamento viario e parcheggio senza incidere sulle aree dunali;
- nei casi di ristrutturazione urbanistica condizionare la riqualificazione morfologica dell'esistente e, per quanto possibile, il trasferimento di volumi dall'area dunale, sia mobile che fissa (consolidata), alle aree ad esse esterne o in area di sedimento di duna;
- prevedere comunque il ricorso a tecniche costruttive e materiali tipici, tali da non arrecare disturbo visivo e ambientale;
- incentivare l'impianto, lungo il perimetro delle proprietà, di siepi di specie autoctone.

**4. Dal punto di vista delle risorse naturali**, il sistema è caratterizzato dalla presenza della costa sabbiosa e pinetata e da dune costiere. La pericolosità geologica è bassa, la pericolosità idraulica è elevata in prossimità dei corsi d'acqua e lungo la costa. La condizione di maggiore fragilità si rileva per la risorsa idrica. La costa nella zona delle Rocchette è urbanizzata sia a fini residenziali che turistici, non ha perso completamente le tracce degli stati originari delle risorse naturali, mentre nella zona adiacente il centro di Castiglione l'urbanizzazione intensiva ha cancellato ogni traccia residua. Il mare è caratterizzato da un'importante presenza di posidonia oceanica lungo il promontorio di Punta Ala, di cymodocea nodosa lungo l'arenile di

Castiglione, e da un'elevata qualità dell'acqua. Il sistema della qualità dei servizi alla balneazione, degli arenili, della pineta e del mare hanno determinato da anni il rilascio del riconoscimento della "bandiera blu".

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

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

Gli elementi specifici sono individuati nelle Tavv. 01 di Statuto del territorio.

- 6. Dal punto di vista paesaggistico**, il sistema è caratterizzato da quello costiero, con arenili, e con vegetazione dunale e retrodunale, di costa mista con scogliere alte nel promontorio di Punta Ala.

Gli elementi specifici sono individuati nella Tav. 02 di Statuto del territorio.

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

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

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

- i. di sviluppo e integrazione dei servizi e della filiera turistica e aumento dei livelli di qualità ambientale;
- ii. di contenimento delle nuove urbanizzazioni costiere;
- iii. di salvaguardia del rischio idraulico;
- iv. di tutela del patrimonio acquifero;
- v. di protezione e creazione di reti ecologiche;
- vi. di riorganizzazione e ottimizzazione della mobilità e dei servizi nelle zone costiere;
- vii. di riqualificazione degli insediamenti costieri;
- viii. di riqualificazione e consolidamento della ricettività con elevazione della qualità dell'offerta anche con incremento della ricettività compatibilmente con la tutela ambientale di cui al tit. 2° capo I e II;
- ix. di tutela del paesaggio e degli ecosistemi;
- x. di tutela integrale delle aree e della vegetazione dunale e valorizzazione delle aree retrodunali ai fini della fruizione turistica compatibilmente con la tutela ambientale di cui al tit. 2° capo I e II;
- xi. di riqualificazione di campeggi esistenti attraverso il miglioramento e il potenziamento dei servizi e con possibilità di trasformazione delle piazzole in bungalow nella misura consentita dalla normativa vigente in materia. L'installazione dei bungalow potrà ritenersi ammissibile a condizione che sia previsto fuori dal sistema dunale, realizzando tipologie semplici con materiali leggeri (legno etc...), sollevate da terra al fine di garantire la permeabilità del suolo.
- xii. La trasformazione dei campeggi esistenti in villaggi turistici, come definiti dalla vigente normativa Regionale in materia. La realizzazione delle nuove strutture ricettive potrà ritenersi ammissibile a condizione che sia prevista al di fuori delle aree del sistema dunale (duna mobile, duna consolidata e sedimenti di duna) e che sia collegata ad un progetto di riqualificazione ambientale complessivo dell'area del campeggio potrà essere consentita solo a condizione che sia attuata una riqualificazione ambientale che riduca l'uso del suolo e la ricettività di un parametro da definire in sede di RU comunque non inferiore al 50%.  
Si fa presente che per quanto attiene gli interventi nel territorio rurale, pur essendo stata classificata la zona a prevalente funzione agricola nella Tavola 15 di QC, per l'unitarietà degli elementi di paesaggio del PTC si ritiene assimilabile al territorio ad esclusiva funzione agricola disciplinato all'art. 20 delle presenti norme.  
Ai fini della gestione e del controllo delle funzione sulla costa, il Comune predisporrà ai sensi di legge, il Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo, non solo per la disciplina delle aree demaniali ma anche per la tutela e funzionalità di quelle retrostanti.

- 10. Oltre agli interventi disciplinati nei successivi artt. 34, 35, 36 e 37 relativi ai singoli subsistemi** nei quali si articola il Sistema territoriale della costa e del mare, ferme restando le prescrizioni contenute nei sistemi funzionali (naturalistico-ambientale, storico-culturale, infrastrutturale

(viabilità e parcheggi), infrastrutturale a rete), **il Piano Strutturale definisce sostenibili le seguenti azioni strategiche** che saranno ulteriormente specificate in sede di Regolamento Urbanistico:

- Per i campeggi esistenti e oggetto della variante n°10 al PRG adottata il 03.10.1995 con delibera n° 52 valgono le norme allegate alla delibera di approvazione definitiva della stessa. I perimetri delle aree dei campeggi non possono essere ampliati salvo per necessità relative a limitati ampliamenti per i servizi, comunque non interessanti aree “umide”, pinetate, dune costiere SIC, SIR di cui all'art. 41 delle presenti norme.  
Il Regolamento Urbanistico dovrà definire una specifica regolamentazione per l'installazione dei bungalow e per la trasformazione dei campeggi in villaggi turistici.

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

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

- monitorare e controllare i carichi antropici, individuando le vulnerabilità e le criticità in ordine del carattere ambientale dei diversi siti;
- riorganizzare i flussi turistici, attraverso forme diverse di intervento a secondo delle caratteristiche naturali e morfologiche delle coste;
- regolamentare i diversi modelli d'uso per ridurre i conflitti tra bagnanti-barche (motori, ricovero dei natanti, sub, attrezzature), incentivando le modalità d'uso a minor impatto ambientale e proteggere le aree di particolare vulnerabilità;
- migliorare il sistema dei servizi alla balneazione e dell'accessibilità, potenziando il collegamento con i trasporti pubblici via mare e via terra, razionalizzando i parcheggi e i sistemi di accesso;
- regolamentare e potenziare i campi-boa in particolare nelle zone a mare più vulnerabili, migliorare i punti di ormeggio e le strutture ad esse collegate, con interventi a basso impatto ambientale;
- collegare il sistema di fruizione delle spiagge con il sistema dei percorsi escursionistici;
- riqualificare le aree del paesaggio degradato con interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale di maggiore interferenza con le fasce costiere di valore;
- porre attenzione alla riduzione/eliminazione della erosione costiera.

Il Piano strutturale individua gli ambiti marini di pregio naturalistico nelle Tavv. 02 e 07 di Statuto del territorio, in cui è necessario potenziare la funzionalità ecosistemistica, conservarne il ruolo per il mantenimento della biodiversità, con funzione di protezione.

Gli usi e le attività compatibili sono quelli di carattere naturalistico e comprendono la fruizione oltre agli scopi naturalistici, scientifici e didattici, anche quella a carattere sportivo o ricreativo sempreché non comporti apprezzabili interferenze sui fondali, sulle biocenosi marine, sulle specie vegetali o animali, sulla qualità delle acque. Gli interventi consentiti e necessari sono quelli conservativi che possono essere accompagnati da interventi manutentivi della funzionalità ecologica, anche con il controllo delle specie aliene.

Nell'ambito marino sono esclusi tutti gli interventi e le azioni nonché gli usi e le attività che contrastino con gli indirizzi di conservazione e di fruizione di cui al precedente punto, ferme restando le più specifiche disposizioni che Il Piano di Utilizzazione della fascia costiera, integrato con il R.U, potrà disciplinare in merito:

- a) la pesca sportiva e professionale, con qualunque mezzo esercitata;
- b) l'immersione con apparecchi autorespiratori;
- c) la navigazione, l'accesso, la sosta e l'ancoraggio di imbarcazione e natanti di qualsiasi genere e tipo;
- d) la regolamentazione della pesca subacquea e la pesca a strascico;
- e) l'introduzione in ambiente naturale, in particolare se non recintato, di specie e popolazioni estranee alla flora ed alla fauna autoctona;

- f) l'alterazione, diretta o indiretta, dell'ambiente bentonico e delle caratteristiche chimiche, fisiche e biologiche delle acque, nonché l'immissione di rifiuti e di sostanze tossiche o, comunque, inquinanti.

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

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

### **13. Condizioni alla trasformabilità**

Gli obiettivi individuati dal piano strutturale, per questo sistema ambientale, intendono per lo più regolamentare e riorganizzare le attività, le costruzioni e le infrastrutture presenti, soprattutto per quanto concerne le strutture ricettive e le abitazioni private.

Per far questo occorre prioritariamente riorganizzare e rivedere le infrastrutture viarie, i sistemi di smaltimento dei reflui e le fonti di approvvigionamento delle acque utilizzate per scopo irriguo.

Pertanto dovranno essere realizzate, dall'Amministrazione Pubblica e/o da privati, mediante apposite e specifiche convenzioni a garanzia dell'effettivo beneficio pubblico, aree di sosta ubicate in posizioni strategiche e collegate mediante piste pedonali e/o ciclabili alle spiagge ed alle zone di interesse turistico, in modo da eliminare le criticità presenti e legate al traffico veicolare lungo le arterie stradali esistenti.

Dovranno inoltre essere realizzati e/o adeguati gli impianti di depurazione necessari per il regolare smaltimento dei liquami (Rocchette, Roccamare, Pian di Rocca, Castiglione della Pescaia e Punta Ala) e inseriti i collettori fognari in grado di smaltire i reflui prodotti. Allo scopo l'Amministrazione Comunale potrà fornire la sottoscrizione di convenzioni tra il gestore unico del S.I.I. ed i privati proprietari di strutture presenti nell'area, così da poter anticipare gli interventi previsti dall'AATO.

Per quanto riguarda il problema legato al consumo delle risorse idriche ed al conseguente avanzamento del cuneo salino si rimanda alle parti 2 e 3 della presente valutazione, nelle quali già è stato esaminato il problema nel suo complesso dimostrata la sostenibilità degli interventi realizzativi proposti.

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

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

## **ART. 34 – SUBSISTEMA R DELLA COSTA DELLE ROCCHETTE**

### **1 – Caratteristiche**

*Ambito di appartenenza:* Sistema territoriale della costa e del mare di Castiglione.

Trattasi di 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 morfo-vegetazionale in buono stato di conservazione; i sedimenti sabbiosi di origine dunale hanno conservato i caratteri specifici.

## 2 – Obiettivi

La strategia di governo del territorio è quella definita in via generale per il sistema di appartenenza, gli obiettivi specifici del subsistema sono:

- difesa della costa, del sistema dunale e della pineta;
- difesa dall'avanzamento del cuneo salino mediante la riduzione dell'emungimento dai pozzi esistenti;
- razionalizzazione e riqualificazione degli accessi pubblici al litorale;
- realizzazione e riqualificazione del sistema della sosta e della mobilità facilitando il raccordo con il turismo rurale del territorio interno;
- difesa degli ecosistemi naturali e del paesaggio;
- difesa del patrimonio acquifero;
- riqualificazione e adeguamenti igienico sanitari dei campeggi e delle strutture commerciali esistenti;
- riqualificazione e messa in sicurezza della viabilità anche ai fini della protezione civile;
- tutela dell'area naturale compresa nel SIR;
- adeguamento e riqualificazione del sistema fognario;
- **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.**

## 3 – Compatibilità degli interventi

Le tutele generali delle risorse sono definite per le singole componenti nel titolo 2° capo 1° delle presenti norme che in riferimento al subsistema sono in modo specifico le seguenti:

- difesa dal fenomeno dell'erosione nella parte di litorale sabbioso;
- opere di ripascimento degli arenili e riqualificazione del sistema costiero;
- potenziamento e riqualificazione di servizi per la spiaggia libera, e attrezzata;
- razionalizzazione e riqualificazione degli accessi pubblici al litorale;
- salvaguardia delle foci, dei borri e dei fossi ;
- potenziamento, riqualificazione e ampliamento degli stabilimenti balneari, secondo i criteri e le modalità insediative, che saranno previste in fase di redazione del Regolamento Urbanistico o del piano di utilizzazione degli arenili dovranno avvenire nel rispetto del titolo 2° capo 1° delle presenti norme;
- interventi di riqualificazione degli alloggi e delle strutture di accoglienza e commerciali esistenti con particolare riferimento a quelle ricettive;
- riqualificazione dei campeggi esistenti;
- **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, superficie coperta, nonché di realizzazione di vani interrati;**
- mantenimento dell'equilibrio ecologico in riferimento alle pinete e alla falda acquifera;
- monitoraggio delle pinete;
- miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità del litorale;
- realizzazione di servizi per la spiaggia libera;
- promozione di interventi tesi a recuperare la leggibilità di assetti ambientali perduti o riprodurre frammenti fruibili;
- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili comuni alla rete della mobilità di area vasta;
- potenziamento e riqualificazione della sosta e della mobilità connessa e coordinata con il subsistema della costa di Castiglione;
- interventi finalizzati alla messa in sicurezza della viabilità esistente e per la protezione civile;
- realizzazione di un migliore equilibrio fra spazi e strutture per la balneazione ed ambiente naturale, non solo in

termini di superficie, ma soprattutto in termini funzionali per la popolazione, affinché possa usufruire del “verde” sotto i vari aspetti: ecologico, sanitario, turistico ricreativo, paesaggistico, didattico;

- completamento ed ampliamento degli impianti sportivi esistenti ammettendo la realizzazione di una piscina coperta ulteriormente dettagliata in sede di RU. In base alle risultanze del QC il RU potrà apportare modifiche del perimetro dell'area attualmente interessata e pertinenziale alle strutture esistenti. Si precisa inoltre che tale intervento non dovrà estendersi oltre via delle Collacchie e oltre al Fosso di Casa Mora.

#### **4 – Indirizzi per il Regolamento Urbanistico**

Il Regolamento Urbanistico e/o che Il Piano di Utilizzazione della fascia costiera, integrato con il R.U., dovrà contenere gli approfondimenti specifici sullo stato e sugli interventi di tutela e valorizzazione da adottare per gli ambiti dunali individuati nel PTC come SA1 e SA2 e SA3 e per le pinete.

Relativamente alle pinete litoranee di cui all'art. 14 punto 9.3 delle presenti norme, il RU dovrà effettuare studi di dettaglio volti alla salvaguardia e alla corretta fruizione delle pinete anche attraverso la definizione di specifici interventi selvicolturali.

La realizzazione di nuovi stabilimenti e/o l'ampliamento di quelli esistenti dovrà essere verificata in base agli standards. Inoltre il RU dovrà verificare la fattibilità e la compatibilità dei parcheggi esistenti e di quelli previsti a servizio della balneazione in relazione alle risorse ambientali e paesaggistiche presenti nel contesto territoriale nel quale andranno ad inserirsi, e comunque nel rispetto delle norme di tutela di cui al titolo 2°, capo I delle presenti norme.

Il Regolamento Urbanistico dovrà dettare ulteriori norme specifiche ai fini della tutela delle aree coperte da vegetazione con pinete e/o macchia mediterranea nelle aree urbanizzate, **vietando la realizzazione di nuovi fabbricati residenziali**.

**Sempre a tale scopo il Regolamento Urbanistico detterà specifiche norme di salvaguardia per gli edifici residenziali esistenti che impediscano aumenti di superficie coperta e/o di carico urbanistico, nonché di realizzazione di vani interrati.**

Il R.U. e il piano di utilizzazione degli arenili definiranno le dimensioni, caratteristiche e i materiali dei manufatti relativi alle attrezzature per la balneazione che comunque non dovranno essere in muratura e avere invece caratteri specifici di stagionalità.

#### **5 – Condizioni alla trasformabilità**

- Condizione necessaria per la realizzazione nuovi stabilimenti balneari, attrezzature balneari è la realizzazione di idonei parcheggi scambiatori nella zona limitrofa all'incrocio tra la S.P. delle Collacchie con la S.P. delle Rocchette, nonché di percorsi dedicati a cicli e pedoni che colleghino tali parcheggi con le strutture ricettive presenti e di futura realizzazione. Risulta auspicabile anche un adeguamento della viabilità esistente alle norme vigenti del codice della strada.
- Gli interventi di riqualificazione delle strutture (turistico-ricettive e residenziali) esistenti, nonché la realizzazione di nuovi stabilimenti balneari e attrezzature balneari dovranno avvenire contemporaneamente o a seguito della realizzazione delle opere necessarie (fognatura nera) per il convogliamento dei reflui in idoneo impianto di depurazione, secondo quanto stabilito sul piano degli interventi, approvato dall'AATO 6 Ombrone. Allo scopo potranno essere favorite convenzioni stipulate tra il gestore unico del Sistema Idrico Integrato e gli operatori turistici locali, volte ad anticipare e/o cofinanziare le opere necessarie di cui sopra.
- Per limitare l'emungimento delle falde acquifere e frenare l'avanzamento del cuneo salino dovrà essere impedita la perforazione di nuovi pozzi nel subsistema ambientale delle Rocchette e favorite le dismissioni di quelli esistenti. Allo scopo si dovrà prevedere il riuso delle acque in uscita dall'impianto di depurazione all'interno delle strutture esistenti (sia residenziali che ricettive) per innaffiamento giardini, cassette di scarico wc, etc.. Dovrà inoltre essere incentivata e favorita la costruzione degli invasi artificiali in loc. Val di melo e Podere La Santa per l'utilizzo delle acque a scopo irriguo nelle aree coltivate. Dovranno inoltre essere favoriti e incentivati sistemi di irrigazione (di giardini ed aree agricole) che riducano al minimo il consumo di acqua (impianti a goccia, etc.).
- Dovranno essere promosse iniziative volte all'incremento della raccolta differenziata dei rifiuti.

All'interno delle strutture ricettive, prima di qualsiasi altra trasformazione, dovranno essere realizzate isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti, facilmente accessibili dai mezzi addetti allo svuotamento per l'avvio al recupero. In tali aree dovrà essere consentito l'accesso alle ditte specializzate che individuerà l'Amministrazione Comunale.

- La eventuale realizzazione di opere di trasformazione edilizia, ampliamento, ristrutturazione edilizia, riqualificazione di strutture esistenti nelle aree limitrofe ai tratti terminali del Fosso di Val Maestra e del Fosso Tonfone e cautelativamente individuate come aree a pericolosità idraulica molto elevata nello studio geologico condotto a supporto del Piano Strutturale, potrà essere attuata solo dopo aver precisamente dimensionato, attraverso appositi studi idraulici ed eventuale progettazione di dettaglio, le opere necessarie alla eliminazione del rischio idraulico attuale, già individuate dal prof. Pagliara nello studio sopra richiamato.

## **ART. 35 – SUBSISTEMA C DELLA COSTA DI CASTIGLIONE**

### **1– Caratteristiche**

*Ambito di appartenenza:* Sistema territoriale della costa e del mare di Castiglione.

Trattasi di litorale sabbioso con presenze di pinete e stabilimenti balneari, soggetto a elevata pressione turistica. Dal confine nord con il subsistema R delle Rocchette, al confine nord del Villaggio Riva del Sole si è in presenza di una zona di rilevante valore ambientale che coincide con il SIR 112 con un sistema dunale e il cuneo morfo-vegetazionale in buono stato di conservazione, i sedimenti sabbiosi di origine dunale hanno conservato i caratteri specifici, la pressione antropica, dal confine nord del Villaggio Riva del Sole al confine sud dell'abitato di Castiglione 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 di Castiglione appartiene invece alla categoria di valore/sensibilità SA4 con aree a prevalenza insediativa, dove le azioni antropiche hanno reso illeggibile la struttura originaria del litorale.

Si precisa che in tale subsistema ricade in parte anche la subUTOE Costa di Castiglione.

### **2 – Obiettivi**

La strategia di governo del territorio è quella definita in via generale per il sistema di appartenenza, gli obiettivi specifici del subsistema sono:

- difesa della costa, del sistema dunale e della pineta;
- difesa dall'avanzamento del cuneo salino mediante la riduzione dell'emungimento dei pozzi esistenti;
- razionalizzazione e riqualificazione degli accessi pubblici al litorale;
- realizzazione e riqualificazione del sistema della sosta e della mobilità facilitando il raccordo con il turismo rurale del territorio interno secondo quanto previsto nel Sistema funzionale delle infrastrutture, della viabilità e della sosta;
- difesa degli ecosistemi naturali e del paesaggio;
- difesa del patrimonio acquifero;
- riqualificazione e adeguamenti igienico sanitari dei campeggi e delle strutture commerciali esistenti;
- tutela dell'area naturale compresa nel SIR;
- adeguamento e riqualificazione del sistema fognario;
- monitoraggio delle Pinete;
- miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità del litorale;
- promozione di interventi tesi a recuperare la leggibilità di assetti ambientali perduti o riprodurre frammenti fruibili.

### **3 – Compatibilità degli interventi**

Le tutele generali delle risorse sono definite per le singole componenti nel titolo 2° capo I° delle

presenti norme che in riferimento al subsistema sono in modo specifico le seguenti:

- protezione e qualificazione della spiaggia;
- salvaguardia delle foci dei borri e dei fossi;
- mantenimento dell'equilibrio ecologico in riferimento alle pinete e alla falda acquifera;
- realizzazione di servizi per la spiaggia libera, le cui regole saranno dettate dal Regolamento Urbanistico o nel Piano di Utilizzazione della fascia costiera, integrato con il R.U. e nel rispetto del titolo 2° capo I° delle presenti norme;
- potenziamento e riqualificazione del lungomare pedonale urbano da nord da Via Roma al porto e nel tratto tra questo e la parte terminale dell'abitato a sud;
- riqualificazione dei percorsi pedonali e ciclabili comuni alla rete della viabilità di area vasta;
- potenziamento e riqualificazione della sosta connessa e coordinata con gli interventi del subsistema della costa delle Rocchette e con l'utote di Castiglione e coerentemente con quanto previsto nel Sistema funzionale infrastrutturale (viabilità e parcheggi) nell'art. 43 delle presenti norme.

#### **4 – Indirizzi per il Regolamento Urbanistico**

Il Regolamento Urbanistico e/o che Il Piano di Utilizzazione della fascia costiera, integrato con il R.U., dovrà contenere gli approfondimenti specifici sullo stato e sugli interventi di tutela e valorizzazione da adottare per gli ambiti dunali individuati nel PTC come SA2 e per le pinete.

Il Regolamento Urbanistico dovrà dettare ulteriori norme specifiche ai fini della tutela delle aree coperte da vegetazione con pinete e/o macchia mediterranea nelle aree urbanizzate.

Relativamente alle pinete litoranee di cui all'art. 14 punto 9.3 delle presenti norme, il RU dovrà effettuare studi di dettaglio volti alla salvaguardia e alla corretta fruizione delle pinete anche attraverso la definizione di specifici interventi selvicolturali.

La realizzazione di nuovi stabilimenti e/o l'ampliamento di quelli esistenti dovrà essere verificata in base agli standards. Inoltre il RU dovrà verificare la fattibilità e la compatibilità dei parcheggi esistenti e di quelli previsti a servizio della balneazione in relazione alle risorse ambientali e paesaggistiche presenti nel contesto territoriale nel quale andranno ad inserirsi, e comunque nel rispetto delle norme di tutela di cui al titolo 2°, capo I delle presenti norme.

Il R.U. e il piano di utilizzazione degli arenili definiranno le dimensioni, caratteristiche e i materiali dei manufatti relativi alle attrezzature per la balneazione che comunque non dovranno essere in muratura e avere invece caratteri specifici di stagionalità.

#### **5 – Condizioni alla trasformabilità**

- Gli interventi di riqualificazione delle strutture (turistico-ricettive e residenziali) esistenti, nonché la realizzazione di nuovi stabilimenti balneari e attrezzature balneari dovranno avvenire contemporaneamente o a seguito della realizzazione delle opere necessarie (fognatura nera) per il convogliamento dei reflui in idoneo impianto di depurazione, secondo quanto stabilito sul piano degli interventi. Allo scopo potranno essere favorite convenzioni stipulate tra il gestore unico del Sistema Idrico Integrato e gli operatori turistici locali, volte ad anticipare e/o cofinanziare le opere necessarie di cui sopra.
- Per limitare l'emungimento dalle falde acquifere e frenare l'avanzamento del cuneo salino, dovrà essere impedita la perforazione di nuovi pozzi nel subsistema ambientale C della costa di Castiglione e favorita la dismissione di quelli esistenti.  
Dovrà essere incentivata e favorita, anche mediante convenzioni con le strutture ricettive ed i privati interessati, la costruzione dell'invaso artificiale in loc. Podere Casa Mora per l'utilizzo delle acque a scopo irriguo. Dovranno essere favoriti e incentivati i sistemi di irrigazione che riducano al minimo il consumo di acqua (impianti a goccia, etc.).
- Per la viabilità di accesso al mare dovranno essere realizzati esclusivamente percorsi pedonali (escludendo il corridoio ecologico individuato) individuati mediante elementi naturali (filagne di castagno e simili) che impediscano l'accesso indiscriminato alla pineta ed alla duna, nel rispetto di quanto dettato dalla Provincia. Il numero dei percorsi dovrà essere il minimo necessario a garantire un corretto accesso al mare.
- Dovranno essere promosse iniziative volte all'incremento della raccolta differenziata dei rifiuti.

All'interno delle strutture ricettive, prima di qualsiasi altra trasformazione, dovranno essere realizzate isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti, facilmente accessibili dai mezzi addetti allo svuotamento per l'avvio al recupero. In tali aree dovrà essere consentito l'accesso alle ditte specializzate che individuerà l'Amministrazione Comunale ed, in seguito, il Gestore Unico.

- La eventuale realizzazione di opere di trasformazione edilizia, ampliamento ristrutturazione edilizia e riqualificazione di strutture esistenti nelle aree limitrofe ai tratti terminali del Fosso Valle e del Fosso di Val Colombaia e cautelativamente individuate come aree a pericolosità idraulica molto elevata nello studio geologico condotto a supporto del Piano Strutturale, potrà essere attuata solo dopo aver precisamente dimensionato, realizzato e collaudato, attraverso appositi studi idraulici ed eventuale progettazione di dettaglio, le opere necessarie alla eliminazione del rischio idraulico attuale.

## **6 – Dimensionamento**

Il dimensionamento è relativo alla porzione non ricadenti nell'UTOE di Castiglione. Il dimensionamento relativo alla parte ricadente nell'UTOE viene definito al [successivo](#) art. 45 delle presenti norme.

## **ART. 36 – SUBSISTEMA D1 DELLA COSTA DELLA DIACCIA BOTRONA**

### **1 – Caratteristiche**

*Ambito di appartenenza:* Sistema territoriale della Costa e del mare di Castiglione.

È un litorale sabbioso, tombolo litoraneo con pineta di impianto ottocentesco, è interessato in parte dal SIR 112 e dell'ARPA n. 34. Il litorale appartiene alla categorie di valore/sensibilità SA 1 con bassa antropizzazione. È presente il camping Etruria che ricade in parte nel SIR 112. Nella parte tra le vie delle Collacchie e l'arenile nella parte pinetata a nord sono presenti strutture parzialmente abitate non consolidate.

### **2 – Obiettivi**

La strategia di governo del territorio è quella definita in via generale per il sistema di appartenenza, gli obiettivi specifici del subsistema sono:

- difesa della costa, del sistema dunale e della pineta;
- difesa dall'avanzamento del cuneo salino mediante la riduzione dell'emungimento dai pozzi esistenti;
- razionalizzazione e riqualificazione degli accessi pubblici al litorale;
- realizzazione e riqualificazione del sistema della sosta e della mobilità facilitando il raccordo con il turismo rurale del territorio interno;
- difesa degli ecosistemi naturali e del paesaggio;
- difesa del patrimonio acquifero;
- riqualificazione e adeguamenti igienico sanitari dei campeggi e delle strutture commerciali esistenti;
- riqualificazione e messa in sicurezza della viabilità anche ai fini della protezione civile;
- tutela dell'area naturale compresa nel SIR;
- adeguamento e riqualificazione del sistema fognario;
- monitoraggio delle Pinete;
- miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità del litorale;

- promozione di interventi tesi a recuperare la leggibilità di assetti ambientali perduti o riprodurne frammenti fruibili;
- contenimento della pressione antropica derivanti dal turismo balneare.

### **3 – Compatibilità degli interventi**

Le tutele generali delle risorse sono definite per le singole componenti nel titolo 2° capo I° delle presenti norme, che in riferimento al subsistema sono in modo specifico le seguenti:

- tutela e riqualificazione delle condizioni fitosanitarie e del bilancio idrico delle pinete;
- difesa della linea di costa e del sistema dunale;
- razionalizzazione e riqualificazione degli accessi pubblici al litorale;
- realizzazione di servizi per la spiaggia libera;
- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili comuni alla rete della mobilità di area vasta;
- protezione della vegetazione dunale arbustiva esistente anche attraverso opere di schermatura frangivento;
- rimboschimento anche con l'ausilio di materiali naturali finalizzati ad evitare la circolazione libera del vento nella pineta;
- consolidamento del fronte duna verso il mare, in forma stabile;
- sistemazioni a verde che oltre a garantire una funzione stabilizzante assolvano alle funzioni di barriera antivento;
- reimpianto al piano dunale di siepi a cespuglio al fine di ottenere cordoni di protezione ai fenomeni di scalzamento;
- bonifica del verde esistente, interventi per il miglioramento del suolo finalizzati a favorire la fertilità e la migliore sopravvivenza della vegetazione, la messa a dimora di nuovi individui arborei e arbustivi, favorendo l'insediamento di vegetazione pioniera;
- realizzazione di percorsi e spazi obbligati, realizzati con paletti e filagne di castagno, che consentiranno l'accesso al mare e delle piazzette di sosta per favorire la permanenza corretta dei fruitori;
- divieto di ogni intervento che possa influire sul fenomeno dell'erosione, che comporta un lento processo di degradazione dei materiali costituenti il terreno, sotto l'azione congiunta del vento, dell'acqua meteorica e delle onde del mare;
- attuazione della protezione dai venti di mare, attraverso barriere e formazione di una fascia di macchia sul retro;
- impiego di specie autoctone, che in virtù di una loro resistenza ai venti salsi, e all'azione battente delle sabbie, consentano nel contempo protezione dell'entroterra e capacità di sviluppo e resistenza;
- protezione alla vegetazione arbustiva esistente e soprattutto in fronte mare;
- interventi di arricchimento vegetale dell'area che dovrà essere orientato secondo tre direttrici principali: bonifica del verde esistente, miglioramento del suolo, per favorirne la fertilità e indirettamente una migliore sopravvivenza della vegetazione, potenziamento del verde attraverso la messa a dimora di nuovi individui, favorendo l'insediamento di vegetazione pioniera;
- difesa e manutenzione funzionali alla conservazione delle pinete e al loro corretto uso;
- l'effettuazione dei tagli colturali e di produzione e per la raccolta dei prodotti secondari, nel rispetto dei limiti di legge.

### **4 – Indirizzi per il Regolamento Urbanistico**

Il Regolamento Urbanistico dovrà definire gli interventi finalizzati al ripristino, recupero riqualificazione dell'area ove sono presenti le strutture prevalentemente non consolidate

coerentemente con le azioni di tutela come indicato nel Tit. 2° capo I° delle presenti norme.

Il RU dovrà verificare la fattibilità e la compatibilità dei parcheggi esistenti e di quelli previsti a servizio della balneazione in relazione alle risorse ambientali e paesaggistiche presenti nel contesto territoriale nel quale andranno ad inserirsi, e comunque nel rispetto delle norme di tutela di cui al titolo 2°, capo I delle presenti norme.

Relativamente alle pinete litoranee di cui all'art. 14 punto 9.3 delle presenti norme, il RU dovrà effettuare studi di dettaglio volti alla salvaguardia e alla corretta fruizione delle pinete anche attraverso la definizione di specifici interventi selvicolturali.

Il Regolamento Urbanistico e/o Il Piano di Utilizzazione della fascia costiera, integrato con il R.U. dovrà contenere gli approfondimenti specifici sullo stato e sugli interventi di tutela e valorizzazione da adottare per gli ambiti dunali individuati nel PTC come SA2 e per le pinete.

Il Regolamento Urbanistico dovrà dettare ulteriori norme specifiche ai fini della tutela delle aree coperte da vegetazione con pinete e/o macchia mediterranea nelle aree urbanizzate.

## **5 – Condizioni alla trasformabilità**

- Per la viabilità di accesso al mare dovranno essere realizzati esclusivamente percorsi pedonali (escludendo il corridoio ecologico individuato) individuati mediante elementi naturali (filagne di castagno e simili) che impediscano l'accesso indiscriminato alla pineta e alla duna, nel rispetto di quanto dettato dalla Provincia con Deliberazione 644/2004, pubblicata sul Burt, parte seconda n°32 del 1°agosto 2004, supplemento n°150. Il numero dei percorsi dovrà essere il minimo necessario a garantire un corretto accesso al mare. All'interno del subsistema potranno essere individuate alcune aree da destinare al parcheggio di scambio: auto – bici, auto – bus, ecc.
- Gli interventi di riqualificazione delle strutture (turistico – ricettive e residenziali) esistenti dovranno avvenire contemporaneamente o a seguito della realizzazione delle opere necessarie (fognatura nera) per il convogliamento dei reflui in idoneo impianto di depurazione. Allo scopo potranno essere favorite convenzioni stipulate tra il gestore unico del Sistema Idrico Integrato e gli operatori turistici locali, volte ad anticipare e/o cofinanziare le opere necessarie, una volta individuate.
- Per ridurre l'emungimento dalle falde acquifere e frenare l'avanzamento del cuneo salino, dovrà essere impedita la perforazione di nuovi pozzi nel subsistema del litorale e favorite le dismissioni di quelli esistenti. Allo scopo si dovrà prevedere il riuso delle acque in uscita dall'impianto di depurazione (esistente e/o di futura realizzazione) per innaffiamento dei giardini, cassette di scarico wc, ecc. Dovranno inoltre essere favoriti ed incentivati sistemi di irrigazione che riducano al minimo il consumo di acqua (impianti a goccia dotati di temporizzatori, ecc.).

## **ART. 37 – SUBISTEMA D DELLA DIACCIA BOTRONA**

1. **È il subsistema della costa pianeggiante** imperniata sulla riserva naturale della Diaccia Botrona, che risulta la più interessante all'interno del territorio comunale.
2. **Dal punto di vista dei vincoli** risulta un'area caratterizzata da quelli ambientali, per la presenza delle riserve naturali, dei SIR 111, SIC 111, ZPS 111, delle emergenze paesaggistico ambientali, delle aree ARPA e di quella di potenziale reperimento. Gli elementi specifici sono riportati nella tabella seguente.
3. **Dal punto di vista delle risorse naturali**, il subsistema è caratterizzato dalla presenza della riserva naturale della Diaccia Botrona e della pineta e tomboli costieri. Gli elementi specifici sono individuati nelle Tavv. 07 di QC e nelle Tavv. 02 e 07 di Statuto del territorio.
4. **Dal punto di vista delle risorse essenziali**, il patrimonio insediativo è caratterizzato dal fabbricato di alto valore storico- documentale, Casa Ximenes e dalle aree di valore archeologico.

Gli elementi specifici sono individuati nelle Tavv. 01, 02, 03 e 07 di Statuto del territorio.

**5. Dal punto di vista paesaggistico** il connotato è rappresentato dalla riserva naturale della Diaccia Botrona, dalle dune e pinete costiere con bassa antropizzazione. Gli elementi specifici sono individuati nelle Tavv. 02 e 07 di Statuto del territorio.

**6. Dal punto di vista dello sviluppo socio-economico** per il sistema si individua l'esigenza della tutela delle risorse naturali valorizzazione dell'area naturale della Diaccia Botrona.

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

- di salvaguardia del rischio idraulico;
- di tutela del patrimonio acquifero;
- di riorganizzazione e ottimizzazione della mobilità, della sosta e dei servizi;
- di tutela integrale delle risorse naturali presenti per le quali si assumono quelle previste dal piano e dal regolamento vigente per la riserva della Diaccia Botrona;
- di tutela e riqualificazione delle pinete;
- di tutela e valorizzazione delle emergenze storico – archeologiche presenti;
- di tutela delle emergenze vegetazionali;
- di tutela delle aree esterne al parco con divieto di nuova urbanizzazione;
- di applicazione della disciplina relativa alle aree a vocazione naturalisticoambientale di cui all'art. 41 della presente disciplina nell'area contigua alla riserva provinciale.

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

#### **9. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico**

Dovrà essere verificata la possibilità di riutilizzare le acque depurate per integrare l'afflusso di acqua dolce nella riserva naturale.

#### **10. Condizioni alla trasformabilità**

Per cercare di evitare la trasformazione dell'area naturale della Diaccia Botrona si rende necessario attuare, in accordo con l'Amministrazione Provinciale, tutti gli interventi che siano in grado di salvaguardare l'ecosistema naturale. In particolare si dovrà evitare di impoverire il terreno, di realizzare scarichi nel suolo e/o sottosuolo (tutte le nuove fognature nere dovranno garantire il convogliamento degli scarichi all'impianto di depurazione del capoluogo, mentre le nuove fognature bianche dovranno essere studiate in modo da garantire l'allontanamento delle acque verso il mare). Si dovranno altresì promuovere quegli interventi che, compatibilmente con l'esigenza di soddisfare la richiesta di acqua per uso irriguo e industriale e che consenta di ridurre l'emungimento dal suolo, potranno evitare la salinizzazione della Diaccia Botrona mediante il reimpiego delle acque depurate.

#### **ART. 38 – IL SISTEMA TERRITORIALE DELL'ANSA DELLA BADIOLA**

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

**2. Dal punto di vista dei vincoli e delle aree e fasce di rispetto** è caratterizzato dalla presenza delle infrastrutture viarie, dei pozzi, del fiume Bruna e del canale allacciante e della rete idrologica, come indicato nella tabella seguente.

**3. Dal punto di vista delle risorse naturali**, il sistema è caratterizzato da una pianura



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

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

**5. Dal punto di vista paesaggistico** il paesaggio agrario della pianura e i terrazzi pedecollinari, sono a perfetta misura d'uomo e rappresentano uno scenario peculiare da salvaguardare. Gli elementi specifici sono individuati nelle Tavv. 02 di Statuto del territorio.

*Si rileva altresì, parallelamente alla Strada Provinciale del Padule, la "Strada del contemporaneo" che collega il mare di Castiglione al suo entroterra, attraversa la piana della Bonifica e, grazie a opere artistiche posizionate lungo il suo percorso, evidenzia i riferimenti ed i legami di questa terra sia al mare sia al suo entroterra.<sup>30</sup>*

**5.**

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

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

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

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

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

- A) Strutture di servizio alle attività agricole e alla commercializzazione dei prodotti agricoli. L'individuazione dell'area dove ubicare i nuovi interventi, dovrà privilegiare zone con facile accessibilità e presenza di infrastrutture viarie primarie in prossimità di zone già

<sup>30</sup> Allegato A – Osservazione n. 11 – Giovanni Tomabri – Prot. 11550 del 17/04/2013 anticipata per email in data 22/03/2013.

edificate con l'assoluta esclusione di aree di valore ambientale, paesaggistico, storico-archeologico e in adiacenza di immobili o aree soggette a vincoli di cui al tit. I del D.Lgs 42 del 22/01/2004 "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*" come individuati negli studi conoscitivi con tipologie tipiche in prossimità dei nuclei esistenti. Gli interventi, il cui dimensionamento massimo non dovrà superare i 1.000 mq. ciascuno, verranno ulteriormente specificati attraverso opportune indagini di dettaglio in sede di RU e dovranno comunque rispettare quanto disciplinato dal Tit. 2° capo I° delle presenti norme. Si precisa inoltre che la realizzazione delle strutture a servizio dell'agricoltura dovranno rispettare i criteri espressi dal PTC, ovvero dovranno essere realizzate a completamento dei nuclei rurali esistenti e/o ad integrazione di strutture produttive e di servizio esistenti o di previsione.

- B) Una struttura consortile delle aziende agricole per la commercializzazione e per il ristoro. L'intervento verrà ulteriormente specificato attraverso opportune indagini di dettaglio in sede di RU e dovrà comunque rispettare quanto disciplinato dal Tit. 2° capo I delle presenti norme. Si precisa inoltre che la realizzazione della struttura a servizio dell'agricoltura dovrà rispettare i criteri espressi dal PTC, ovvero dovrà essere realizzata a completamento dei nuclei rurali esistenti e/o ad integrazione di strutture produttive e di servizio esistenti o di previsione.
- C) Realizzazione di una struttura ricettiva negli immobili della fattoria Granducale della Badiola, che in parte ricade nel Sistema dei rilievi di Poggio Ballone, Tirli, Monte Alma e dei Poggi di Vetulonia, per la quale valgono le norme contenute in detto Sistema.
- D) Possibilità di realizzare strutture per ippoterapia con eventuale annesso bar ristorante.

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

## **11. Condizioni alla trasformabilità**

Per garantire la sostenibilità dello sviluppo del territorio occorre prevedere:

- Norme precise, da redigere, verificare e tenere sotto controllo con l'aiuto degli Enti preposti (Consorzio Bonifica, Amministrazione Provinciale e Comitato Tecnico di Bacino) per il miglioramento e la manutenzione dei fossi di scolo delle acque (anche e soprattutto quelli legati alla lavorazione agricola dei terreni), dei canali ed delle opere di attraversamento delle strutture viarie.
- Norme precise che subordinino la costruzione di nuovi edifici (residenziali e non) in aree aperte e lontane da edifici esistenti, alla prioritaria o contemporanea costruzione, delle necessarie urbanizzazioni, con particolare riferimento alla adduzione di acqua potabile, allo scarico delle acque reflue ed alla viabilità. In particolare dovrà essere portato a compimento il lavoro avviato di rilievo, censimento ed eventuale passaggio al gestore unico dei numerosi acquedotti privati presenti in campagna, realizzati negli anni ottanta e che in alcuni casi risultano insufficienti al fabbisogno attuale, accresciuto in seguito ai mutamenti di destinazione ed alle nuove costruzioni rurali realizzate in campagna.
- Dovranno essere opportunamente potenziate ed adeguate le strade presenti nel territorio. In particolare dovrà essere consentito l'allargamento della strada comunale delle Strette e delle bretelle che collegano a questa la strada Provinciale del Padule, in modo da rendere sostenibile il traffico veicolare legato alle attività presenti nell'area (principalmente agricola, residenziale e turistico ricettiva) salvaguardando filari alberati eventualmente esistenti.
- Dovranno inoltre essere attuate tutte le misure che consentano la riduzione degli emungimenti per uso irriguo nei terreni agricoli, favorendo la realizzazione e l'utilizzo di invasi artificiali, peraltro individuati nell'ambito del Piano Strutturale per l'irrigazione delle campagne e promuovendo la pratica di colture irrigue di tipo moderno, che riducano al minimo l'utilizzo di acqua.

- Per quanto concerne la risorsa idrica, la sostenibilità è già stata dimostrata nella parte terza della V.E.A.. Sarà necessario vincolare la costruzione di nuovi ed importanti complessi alla preventiva o contemporanea realizzazione delle opere di adeguamento dell'acquedotto (eventualmente necessarie e progettate in accordo con il gestore unico del servizio idrico integrato).
- Gli eventuali interventi di trasformazione urbanistica, nonché quelli di trasformazione edilizia, ampliamento, ristrutturazione edilizia e riqualificazione di strutture esistenti nelle aree limitrofe ai tratti terminali del Fosso Valle e del Torrente Ampio e cautelativamente individuate come aree a pericolosità idraulica molto elevata nello studio geologico condotto a supporto del Piano Strutturale, potranno essere realizzati solo dopo aver precisamente dimensionato, attraverso appositi studi idraulici ed eventuale progettazione di dettaglio, le opere necessarie alla eliminazione del rischio idraulico attuale.

#### **ART. 39 – IL SISTEMA TERRITORIALE DELLA BONIFICA GROSSETANA**

Il sistema territoriale della Bonifica Grossetana fa parte di un'area più vasta che ricade nel Comune di Grosseto, ed è ricompreso tra la provinciale e il fiume Bruna. Comprende un territorio pianeggiante con suoli alluvionali di diverse fertilità. È costituito da un sistema agrario in prevalenza di latifondo con colture cerealicole, oleaginose e foraggere. La zona è classificata ad esclusiva funzione agricola.

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

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

1. **Dal punto di vista dei vincoli e delle azioni di pianificazione**, il sistema è caratterizzato dalle fasce di rispetto delle reti di urbanizzazione lineari e dei corsi d'acqua e dalle presenze di aree e immobili di interesse, storico-archeologico, come dettagliati nella tabella successiva.
2. **Dal punto di vista delle risorse naturali**, il sistema è caratterizzato dal suolo agrario senza coperture vegetazionali e da una fitta rete idrografica; la pericolosità geologica è prevalentemente bassa; la pericolosità idraulica è media e alta. Si segnalano alberature con caratteri di monumentalità e filari.  
Gli elementi specifici sono individuati nelle Tavv. 07 di QC e nelle Tavv. 02 e 07 di Statuto del territorio.
3. **Dal punto di vista delle risorse essenziali**, il patrimonio insediativo è dato dalla presenza di edifici rurali e dalle tipologie di case sparse dell'Ente Maremma. La rete delle urbanizzazioni è scarsa.  
Gli elementi specifici sono individuati nelle Tavv. 01, 02, 03 e 07 di Statuto del territorio e specificati nella tabella seguente.
4. **Dal punto di vista paesaggistico**, il paesaggio agrario è quello delle coltivazioni erbacee e arboree della pianura, con presenza di oliveti nelle pendici collinari. La percezione visiva è dolce per la morbidezza degli andamenti, la scarsità della presenza degli edifici, delle strade e la dominanza delle "città" arroccate di Buriano e Vetulonia.  
Gli elementi specifici sono individuati nelle Tavv. 02 di Statuto del territorio.

*Si rileva altresì, in loc. Piatto Lavato, la presenza del giardino artistico denominato "Viaggio di ritorno", ubicato lungo la "Strada del contemporaneo" che collega il mare di Castiglione al suo entroterra, attraversa la piana della Bonifica e, grazie a opere artistiche posizionate lungo il suo percorso, evidenzia i riferimenti ed i legami di questa terra sia al mare sia al suo entroterra.<sup>31</sup>*

<sup>31</sup> Allegato A – Osservazione n. 11 – Giovanni Tomabri – Prot. 11550 del 17/04/2013 anticipata per email in data 22/03/2013.

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

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

- di promozione e integrazione delle attività agricole integrate con quelle turistiche ai fini della protezione e sviluppo delle attività agricolo-produttive;
- di sviluppo socio – economico, tramite rivitalizzazione funzionale;
- di tutela del patrimonio acquifero e una limitazione nell'apertura di nuovi pozzi ove più è a rischio l'intrusione del cuneo salino;
- di protezione e creazione di reti ecologiche;
- di tutela del paesaggio e degli ecosistemi naturali.

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

**8. Condizioni alla trasformabilità**

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

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

#### **ART. 40 – SISTEMA FUNZIONALE INSEDIATIVO I**

Il sistema insediativo comprende le aree urbanizzate e da urbanizzare del territorio comunale articolate in cinque U.T.O.E. per meglio disciplinarne le strategie, obiettivi, indirizzi e prescrizioni, da rispettare nelle fasi gestionali del PRG.

È costituito dalle aree interessate dalla presenza dei centri di Castiglione della Pescaia, Punta Ala, Tirli, Buriano e Vetulonia.

Nel quadro conoscitivo è stata redatta un'indagine relativa all'evoluzione degli insediamenti e della loro tipologia e morfologia, rappresentata nell' Allegato 2 del presente piano.

Gli obiettivi, indirizzi e prescrizioni formulati all'interno del sistema insediativo e nelle singole

U.T.O.E., si integrano con gli obiettivi generali e gli indirizzi dettati dai Sistemi funzionali che svolgono una azione di interconnessione tra le varie parti di territorio e che assumono a loro volta le regole dei sistemi territoriali sui quali insistono, qualificando e rendendo coerenti le previsioni di piano.

Gli interventi debbono mostrare la massima attenzione alla diversità dei territori interessati rispettando le specificità dei diversi sistemi e sottosistemi.

Le cinque U.T.O.E. sono:

- **U.T.O.E. di Castiglione della Pescaia;**
- **U.T.O.E. di Punta Ala;**
- **U.T.O.E. di Tirli;**
- **U.T.O.E. di Buriano;**
- **U.T.O.E. di Vetulonia.**

Oltre ai principali sistemi vi sono dei sottosistemi insediativi che sono definiti da un sistema antropizzato che deve essere riorganizzato. Questi sottosistemi sono:

- sottosistema insediativo di Pian D'Alma;
- sottostima insediativo delle Rocchette;
- sottosistema insediativo dell'Ampio.

Questi ambiti sono esterni ai perimetri delle UTOE e non hanno la dimensione per essere qualificati subUTOE; ma rivestono i connotati del sistema insediativo, perché già in tal guisa formati. Lo scopo di censirli precipuamente risiede nella necessità di riqualificarli con servizi e modesti ampliamenti abitativi (sottosistema delle Rocchette), in modo da caratterizzarli a fini residenziali stabili, facendone piccole Località, in coerenza con il principio più volte espresso in questo piano di ridurre il rapporto seconde case/residenze.

1. **Dal punto di vista dei vincoli** sono presenti quelli delle urbanizzazioni lineari e quelli ambientali e paesaggistici come indicati nella tabella successiva. Alcune aree sono gravate da usi civici come evidenziato nella Tav. 06 di Quadro conoscitivo.
2. **Dal punto di vista delle risorse naturali**, vi è una presenza di varietà vegetazionali (macchia mediterranea, prato, bosco e vegetazione di arredo); vi si trova una ridotta rete idrografica, salvo che nel capoluogo ove sono presenti pozzi ad uso potabile e si rilevano stati di pericolosità geologica da media a bassa e con elevata e media pericolosità idraulica. Gli elementi specifici sono individuati nelle Tavv. 07 di QC e nelle Tavv. 02 e 07 di Statuto del territorio.
3. **Dal punto di vista delle risorse essenziali**, vi si localizzano i centri storici, un edificio dotato di identità e storia locale particolare, una fitta rete di tracciati viari, fra i quali quelli storicamente più antichi, aree ed immobili di rilevante valore storico – archeologico. Gli elementi specifici sono individuati nelle Tavv. 01, 02, 03 e 07 di Statuto del territorio.
4. **Dal punto di vista paesaggistico** sono presenti l'interazione visiva fra terra alta e mare e mare terra in Castiglione e di quella tra nucleo storico e pianura e tra pianura e collina/nucleo storico, con la presenza di molti punti panoramici, la rinaturalizzazione di alcune aree, edifici sparsi di pregio storico – architettonico. Gli elementi specifici sono individuati nella Tav. 02 di Statuto del territorio.
5. **Dal punto di vista dello sviluppo socio-economico**, si rileva un forte connotato produttivo. Modelli di sfruttamento e privatizzazione delle risorse, che hanno prodotto il decollo di un'offerta turistica legata al tradizionale turismo balneare e portuale. Emerge tuttavia la necessità di riqualificazione dell'offerta turistica, anche attraverso l'adeguamento di strutture esistenti e la formazione di nuove. [Si ritiene essenziale, al fine di favorire la ripresa del settore turistico e l'inversione della attuale tendenza alla diminuzione, anno per anno, delle presenze turistiche, una maggiore attenzione alle effettive possibilità da parte dei privati di adeguamento](#)

delle strutture ricettive esistenti e di realizzazione di nuove. A tale scopo il regolamento urbanistico effettuerà una indagine puntuale ed individuerà, nell'ambito di tutto il sistema insediativo, le strutture ricettive e le aree potenzialmente e concretamente suscettibili di trasformazione in questo senso.

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

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

- il consolidamento e la qualificazione delle funzioni e dei relativi carichi urbanistici nei centri urbani esistenti, che corrispondono alle città e insediamenti produttivi;
- riqualificazione e potenziamento delle strutture residenziali permanenti puntando prioritariamente sul recupero del patrimonio edilizio esistente e sulla ricucitura dei tessuti urbani, la riduzione del patrimonio abitativo delle seconde case, le nuove edificazioni;
- la riqualificazione e il potenziamento dei servizi e l'integrazione di servizi di alta qualità;
- il miglioramento dell'accessibilità ai servizi e degli scambi informativi;
- l'accrescimento della qualità urbana tramite funzioni integrative e di servizio diffuse;
- l'aumento della qualità ambientale dell'assetto urbano;
- la riqualificazione ambientale e organizzativa delle aree produttive;
- il miglioramento della accessibilità intercomunale e di accesso;
- il coordinamento delle politiche ambientali e delle politiche industriali;
- l'ottimizzazione della gestione dei rifiuti speciali;
- il recupero degli spazi non funzionali alla produzione;
- la ristrutturazione del contesto urbano per la qualificazione delle offerte ricettive e commerciali;
- l'efficienza del sistema della mobilità e del trasporto con attenzione al trasporto pubblico e collettivo;
- il potenziamento delle aree di sosta;
- la creazione di un sistema qualificato e articolato del verde;
- l'innalzamento degli standard di qualità del paesaggio urbano;
- il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- la qualificazione e valorizzazione dei nuclei di matrice storica;
- la valorizzazione degli elementi di interesse storico e testimoniale;
- il potenziamento e la riqualificazione dei porti;
- la creazione di una trama di spazi pubblici e percorsi pedonali e ciclabili, la connessione tra i vari servizi e tra mare e parchi dei sistemi territoriali interconnessi;
- la promozione dell'uso pedonale della parte centrale della città;
- la riqualificazione ed il potenziamento dei lungomare pedonali urbani.

Concorrono allo stato ottimale dell'ambiente urbano, la conoscenza e la mitigazione degli effetti nocivi degli stati di rischio o di inquinamento tipici dell'ambito urbano, che il presente Piano ha individuato con appositi studi nella componente Ambiente nella parte terza della relazione del proprio quadro conoscitivo, nonché il miglioramento delle condizioni di utilizzo della città, e in particolare:

- la definizione e il controllo della sicurezza legata alla presenza delle attività artigianali e industriali;
- il contenimento della mobilità e l'ottimizzazione della viabilità del traffico;



- l'offerta di spazi per parcheggi e sosta veicoli;
- la creazione di reti di sicurezza e fruizione urbana quali percorsi pedonali e ciclabili protetti, sistema del verde privato e pubblico, abbattimento delle barriere che impediscono l'accessibilità da parte delle categorie deboli;
- la creazione di filtri edificati aperti, con preferenza per spazi vegetazionali, fra residenza e attività produttive.

Gli obiettivi suddetti saranno raggiunti attraverso le azioni strategiche contenute nelle singole U.T.O.E. e nei sottosistemi insediativi, e successivamente tramite norme di Regolamento Urbanistico ed Edilizio, programmi e progetti pubblici e privati, atti e piani di settore comunali quali il piano del traffico, il piano del commercio, il piano degli orari, il piano delle funzioni.

Criteri di sostenibilità per il trasferimento del dimensionamento relativo all'attività turistico/ricettiva.

Il PS, riconoscendo la valenza strategica del settore turistico per lo sviluppo della attività economica dell'intero territorio comunale, stabilisce il principio *di migrazione* tra UTOE e Sub Sistemi adiacenti.

Secondo tale principio, qualora ricorrano specifiche condizioni, sarà possibile dare una nuova localizzazione alle risorse individuate dal PS in tale ambito senza che ciò costituisca variante allo stesso strumento di pianificazione.

Tale principio persegue lo scopo di rafforzare il concetto espresso dal PS secondo il quale le strategie di sviluppo del territorio passano attraverso la riorganizzazione e qualificazione del comparto produttivo ed in particolare quello turistico ed è inoltre finalizzato ad allontanare la pressione di tali attività dall'ambito costiero.

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,<sup>32</sup> 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

<sup>32</sup> Allegato B – Osservazione Regione Toscana- Punto 5

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.

Si specifica altresì che, per quanto concerne il parametro dimensionale, si ritiene sostenibile una SUL massima (comprensiva delle attività complementari e a servizio della ricettività) di ~~100~~ circa 33 mq/posto letto, pari ad una volumetria di 100 mc/posto letto.<sup>33</sup>.

- 8. - **UTOE di Castiglione della Pescaia art. 45**
- **UTOE di Punta Ala art. 46**
- **UTOE di Tirli art. 47**
- **UTOE di Buriano art. 48**
- **UTOE di Vetulonia art. 49**

Le utoe al loro interno sono articolate in subutoe in base alle caratteristiche tipologiche e morfologiche e agli obiettivi e indirizzi per la tutela e le trasformazioni previste dal Piano Strutturale.

Le singole condizioni alla trasformabilità e gli interventi necessari per garantire la sostenibilità degli obiettivi del Piano Strutturale sono state evidenziate per ogni singola UTOE nei capitoli successivi.

#### **ART. 41 – SISTEMA FUNZIONALE NATURALISTICO-AMBIENTALE**

1. Il Comune di Castiglione della Pescaia presenta vaste parti del territorio di valore naturalistico ambientale rilevante ancorché agricolo residuale, ove sono presenti boschi, macchia mediterranea, pinete e zone umide. Queste ultime in particolare costituiscono invarianti strutturali del territorio.

Fanno parte del sistema funzionale naturalistico-ambientale rappresentato nelle Tavv. 11 di Statuto de territorio, aree sottoposte a specifici regimi normativi quali la riserva provinciale della Diaccia Botrona, le ARPA Poggi di Tirli, Vetulonia, Buriano e Poggi di Punta Ala, le AR, le aree SIR, le ex b-c-d di cui alla DCR 296/88, le aree boscate e le categorie dei beni di cui al DPR 616/77 e D.lgs. 42/04 nonché le aree residuali non direttamente classificabili ad esclusiva o prevalente funzione agricola che hanno valenza naturalistico-ambientale in quanto costituiscono elemento di filtro tra le aree protette e di raccordo tra le varie parti di territorio.

Gli ambiti del sistema sono caratterizzati dalla presenza di valori naturalistici ed ambientali inscindibilmente connessi con particolari forme vegetazionali e colturali, con particolari modelli insediativi e con forme significative di presidio ambientale.

Gli usi e le attività compatibili sono quelli coerenti con le finalità di manutenzione, di ripristino e di riqualificazione e valorizzazione delle attività forestali e agricole, degli elementi e dei segni fondamentali del paesaggio naturale ed agrario, di conservazione della biodiversità e delle componenti naturali in esse presenti.

Trattandosi di un sistema funzionale, la disciplina ad esso associata si applica trasversalmente su sistemi e subsistemi territoriali e insediativi, e anche all'interno delle UTOE nelle quali il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare gli interventi in relazione agli obiettivi e alle prescrizioni contenuti nel presente articolo.

2. **Sono confermate le specifiche tutele** previste all'interno delle aree sottoposte a specifici regimi normativi quali:
  - a. la riserva provinciale della Diaccia Botrona per la quale vige il regolamento del parco;
  - b. le ARPA nelle quali, in coerenza con quanto previsto dal PTC di Grosseto e accertata la

<sup>33</sup> Allegato B – Osservazione Regione Toscana – Punto 6



compatibilità ambientale si ammettono i seguenti interventi:

- applicazione dei contenuti delle leggi regionali vigenti in materia di territorio rurale, secondo i criteri e i parametri del P.T.C. medesimo, con esclusione delle aree di reperimento (AR) per potenziale applicazione della L.R. 49/95, solo per gli imprenditori agricoli;
  - applicazione della L.R. 30/03 per lo svolgimento della attività di agriturismo ad eccezione dell' "agricampeggio" che si ritiene ammissibile unicamente nelle zone interne del territorio comunale;
  - installazione di segnaletica per la valorizzazione delle A.R.P.A. anche a servizio delle strutture agrituristiche e quanto definito dal PTC, solo all'interno dei volumi appartenenti al patrimonio edilizio esistente;
  - potenziamento, ammodernamento e ristrutturazione della viabilità comunale, provinciale e statale esistente compresi gli interventi di messa in sicurezza per la viabilità vicinale;
  - adeguamento della segnaletica stradale e di informazione turistica lungo tutte le strade di cui al precedente alinea;
  - riuso del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso per attività compatibili con le caratteristiche intrinseche dell'A.R.P.A.;
  - realizzazione di sistemazioni esterne e strutture pertinenziali agli edifici esistenti, all'interno delle aree di pertinenza, da prevedersi nell'estremo rispetto degli aspetti paesaggistico ambientali tipici;
  - ampliamento di edifici esistenti;
  - costruzione di residenze rurali ed annessi per i soli imprenditori agricoli indispensabili alle attività agricole e connesse degli insediamenti agricoli a completamento di nuclei esistenti;
  - apertura di piste fuori strada per mezzi motorizzati necessari alle attività agrosilvopastorali o all'approvvigionamento di: rifugi, posti di soccorso, abitazioni non altrimenti raggiungibili, esecuzione di opere pubbliche, funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, protezione civile;
  - realizzazione di: infrastrutture per protezione civile e difesa idrogeologica, idraulica e del suolo; piste per prevenzione e spegnimento incendi; opere di cantiere funzionali all'attività archeologica; opere di servizio alle attività naturalistiche; strutture precarie diservizio, igienico-sanitarie, per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche.
  - interventi necessari per le attività di ricerca, studio, ecc..., per fini ambientali, scientifici, culturali.
- c. Le aree boscate individuate nelle Tavv. 10 di QC e nelle Tavv. 02 e 07 di Statuto del territorio che sono sottoposte alla LR 39/2000 così come modificata dalla LR1/05;
- d. I SIR individuati ai sensi della LR 56/2000, modificata dalla LR 1/05, che sono sottoposti a specifiche tutele della biodiversità in rapporto alle specie protette presenti nel sito;

### 3. Obiettivi ed indirizzi:

Per le aree facenti parte del sistema funzionale naturalistico ambientale si applicano le norme definite all'art. 20 del Territorio Rurale per le zone ad esclusiva funzione agricola salvo le tutele, gli indirizzi e le prescrizioni più restrittivi definiti nel presente articolo.

Al fine di salvaguardare i valori ambientali e paesaggistici, per mantenere e valorizzare il paesaggio e la funzione naturalistico ambientale e per recuperare il degrado presente e incentivare il ripristino delle aree agricole abbandonate, al fine anche di mantenere un presidio umano sull'ambiente si formulano i seguenti indirizzi per il RU:

#### - per la tutela ambientale:

- a. riqualificazione e ripristino degli equilibri ambientali alterati, favorendo l'integrazione delle aree degradate nel contesto ambientale e territoriale, eliminando i fattori di disturbo e tendendo alla ricostruzione di fasce di connessione ecologica, anche con interventi di pulizia e l'eliminazione di strutture e di elementi inquinanti o che possano costituire barriera per l'evoluzione dei processi naturali, con particolare riferimento agli ambienti litoranei;
- b. ripristino e consolidamento dei versanti instabili, utilizzando preferibilmente tecniche di ingegneria naturalistica, tali da assicurare le condizioni di sicurezza e di ripristino vegetazionale ed azioni di regimazione delle acque superficiali, manutenzione del territorio agricolo con interventi di riqualificazione e di ripristino delle infrastrutture degradate e la ricostruzione dei paesaggi agrari preesistenti, il recupero del patrimonio edilizio da destinare anche a funzioni di servizio e supporto alla valorizzazione delle aree;
- c. salvaguardia e riqualificazione paesaggistica delle visuali e dei percorsi panoramici mediante la conservazione dei rapporti visivi, e dei cono di visuale, la fruibilità del panorama e la rimozione o mitigazione dei fattori di degrado visivo, tenendo conto degli studi effettuati nel quadro conoscitivo sintetizzati nella Tav 03 di Statuto del territorio;

- d. la realizzazione di spazi di sosta e belvedere, attrezzati con la necessaria segnaletica e con pannelli informativi per la lettura, l'interpretazione e, quindi, la fruizione del paesaggio;
- e. la tutela dei beni culturali, quali manufatti e di edifici rurali sparsi, segnalati nel catasto di impianto, compresi i rustici e gli annessi agricoli, i terrazzamenti in pietra a secco, le gradonate, i sentieri, le recinzioni in pietra ed ogni altro manufatto recante riconoscibile testimonianza di cultura materiale.
- f. recupero e potenziamento dei complessi rurali esistenti collegati alla manutenzione agraria di appezzamenti di terreno, anche con possibilità di inserire destinazioni d'uso compatibili ai fini insediativi fermo restando la destinazione rurale principale;
- g. favorire il mantenimento e lo sviluppo delle colture agrarie anche mediante l'impianto di nuove coltivazioni ed il reimpianto di quelle preesistenti anche attraverso la rimessa a coltura delle aree incolte e di quelle tendenti alla evoluzione a bosco nel rispetto degli aspetti paesistici e ambientali, tenendo conto delle opportune cautele nelle aree geologicamente instabili e salvaguardando i caratteri fisici del territorio;
- h. incentivi per l'agricoltura a part - time, con possibilità di costruire piccoli annessi rurali per l'autoconsumo secondo i parametri dettati dal PTC provinciale e secondo quanto prescritto in sede di RU;
- i. individuazione di aree che per particolare vocazione sono da destinare al recupero e nuovo insediamento di aziende che producano prodotti agricoli di qualità;
- j. potenziamento dell'agriturismo e turismo rurale, "bed and breakfast"; ecc, collegate alla riqualificazione e sviluppo di un contesto agricolo ben definito nelle aree interne;
- k. potranno essere ammesse forme di sostegno della redditività agricola attraverso l'inserimento di attività turistiche, culturali, sportive e del tempo libero compatibili.

**- Per il Patrimonio Edilizio:**

- a. la costruzione di nuovi edifici rurali, oltre che per attività complementari, è ammessa per le aziende agricole il cui Imprenditore Agricolo sia iscritto allo I.A.P.: e solo in funzione degli usi agricoli delle abitazioni rurali e servizi connessi, nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - ciascun edificio ove possibile deve avere accesso diretto da strade esistenti, con esclusione di apertura di nuove strade;
  - deve essere dimostrata l'impossibilità di soddisfare, con l'uso od il recupero dei manufatti esistenti, le documentate esigenze che motivano l'intervento;
  - eventuali ampliamenti devono essere realizzati in adiacenza al centro aziendale esistente o agli insediamenti rurali preesistenti;
- b. la necessità ai fini della conduzione aziendale agricola e/o delle esigenze abitative del proprietario o del conduttore deve essere documentata da specifico programma di sviluppo aziendale che riguardi l'insieme dei fondi e delle attività dell'azienda interessata con gli stessi contenuti previsti dalla LR 1/05 vigente in materia di territorio rurale per i PMAA.

**- Per la rete dei percorsi e sentieri:**

- a. Identificazione di dettaglio, su base documentaria dei percorsi e della viabilità storica da salvaguardare con interventi di conservazione, restituzione e riqualificazione seguendo i seguenti indirizzi:
  - favorire la leggibilità dei punti di contatto tra percorsi storici e centri storici, strutture portuali e difensive;
  - recuperare i sedimi esistenti conservandone gli elementi tradizionali coerenti quali: selciati, alberature, siepi, cigli erbosi, fossi e canalette di scolo, tornanti, ponti, muri di sostegno e scarpate, eventuali pavimentazioni in pietra;
  - integrare con limitati nuovi tracciati i collegamenti necessari a completare la rete, nei tratti in cui essa non è più riconoscibile compatibilmente con i valori delle preesistenze;
  - favorire la realizzazione di percorsi didattici ed interpretativi con la realizzazione di piccoli spazi di sosta e belvederi, segnaletica e pannelli informativi.
- b. creare percorsi integrati tra emergenze naturalistiche e fabbricati rurali, posti anche in zone di elevato pregio ambientale collegate al sistema della viabilità primaria e secondaria al fine di una migliore fruizione delle risorse interne;
- c. incentivare la creazione di zone da adibire a turismo naturalistico attraverso la riapertura e potenziamento dei sentieri, la creazione di punti di ristoro e per la didattica;
- d. integrare la fruizione del territorio promuovendo circuiti escursionistici di raccordo tra zone costiere e le zone collinari.
- e. contenere il traffico nelle aree di maggior valore potenziando forme diverse di mobilità incentrate sul

trasporto collettivo e organizzato, migliorando gli accessi via mare alle coste con la qualificazione degli approdi (anche in funzione della definizione di aree a traffico controllato nelle aree di maggior vulnerabilità e congestione).

- **Per il turismo:**

- a. incentivare la qualificazione dell'offerta turistica "verde"; articolata in diversi segmenti (educativo, sportivo specializzato, ecursionistico);
- b. promuovere forme di ricettività alternativa incentivando le strutture agrituristiche, i Bed-and breakfast, forme di riutilizzo delle seconde case, il miglioramento delle strutture esistenti, il potenziamento dei servizi di supporto (educazione, formazione, trekking, vela, ecc.) orientandole a diversi segmenti di utenza e a minor carico rispetto al turismo balneare tradizionale;
- c. coordinare il sistema dei percorsi con i sistemi di ospitalità, con il trasporto collettivo e con una offerta di servizi di rete;
- d. potenziare i servizi didattici, informativi e orientativi, percorsi guidati specificatamente rivolti a diversi segmenti di utenza rivolti ad una fruizione naturalistica e culturale dell'area.
- e. promuovere il coordinamento degli operatori turistici per l'organizzazione integrata dei servizi (trasporti, turismo, escursioni, vela, canoa, mountain-bike, cavalli, guide, centri visita, ristorazione).

#### **4. Prescrizioni**

Per l'intero sistema naturalistico ambientale, si formulano le seguenti prescrizioni:

- a. la conservazione dei paesaggi agrari di specifico interesse, con particolare attenzione per la manutenzione ed il recupero di componenti tipiche, quali le coltivazioni a terrazzo, le forme di regimazione tradizionale delle acque, e le forme peculiari e stabili di coltivazioni arboree con particolare riferimento alle invarianti strutturali individuate nelle Tavv. 07 di Statuto del territorio;
- b. il mantenimento della varietà, della ricchezza e della riconoscibilità dei caratteri permanenti e delle regole morfogenetiche, vietando trasformazioni radicali delle opere di sistemazione del terreno e della trama del territorio, del disegno complessivo delle masse boschive e dei caratteri strutturali, tipologici e morfologici degli insediamenti storici rurali;
- c. la conservazione di rapporti visivi, e delle visuali con particolare riferimento alle "visuali" rappresentate nella Tav. 03 di Statuto del territorio, escludendo interventi edilizi e infrastrutturali di nuova costruzione, che modifichi significativamente l'aspetto visibile dei luoghi o il loro rapporto con le emergenze interessate;
- d. la rimozione o la mitigazione dei fattori di detrazione visiva e di degrado;
- e. la realizzazione di strutture di servizio necessarie per la fruibilità dei beni in modo compatibile con la leggibilità dei beni stessi e delle loro pertinenze, con particolare attenzione per i punti di accesso e per le visuali dalle strade di maggior fruizione;
- f. prevedere contestualmente agli interventi conservativi, la demolizione delle superfetazioni e delle aggiunte degradanti, l'eventuale riuso delle aggiunte coerenti e l'adeguamento ai requisiti di qualità igienica, funzionale, di sicurezza e di agibilità;
- g. conservare e consolidare, i ruderi delle emergenze architettoniche individuate, prevedendo, sulle loro aree di pertinenza, eventuali interventi di sistemazione per favorirne la conservazione, la fruibilità e l'apprezzabilità;

Per il Patrimonio Edilizio dovranno a tal fine essere osservate le seguenti prescrizioni:

- procedere prioritariamente al recupero degli edifici e dei complessi edilizi esistenti; il R.U. definirà le tipologie d'intervento in relazione al riconoscimento di valore degli edifici stessi;
- gli edifici di nuova costruzione dovranno configurarsi preferibilmente come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti ed osservare le regole di insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema degli accessi e con gli spazi liberi di pertinenza;
- le costruzioni e le infrastrutture di accesso, le recinzioni e le sistemazioni degli spazi liberi di pertinenza non devono pregiudicare l'integrità dei fondi agricoli, né alterare i reticoli idrologici e stradali e la leggibilità del paesaggio agrario e i corridoi biotici;
- gli stessi criteri di rispetto delle regole di insediamento tipologico dovranno guidare l'articolazione degli organismi di nuovo impianto, quali annessi rustici, che dovranno inserirsi coerentemente nel paesaggio agrario, evitando impatti visivi contrastanti.

## 5. Indirizzi per il RU

Il RU disciplinerà la realizzazione di nuove costruzioni ad uso agricolo, nello spirito e in sintonia con la vigente normativa in materia di territorio rurale, definite per le zone ad esclusiva funzione agricola, fissandone dimensioni e tipologie compatibilmente con le tutele, gli indirizzi, le prescrizioni più restrittive definite dal presente articolo.

Il RU disciplinerà altresì:

- a. le dimensioni massime degli annessi realizzabili;
- b. la costruzione di annessi eccedenti le capacità produttive dei fondi e per i fondi aventi superficie inferiore ai minimi che saranno definite in sintonia con quelli di cui LR vigente in materia di territorio rurale;
- c. le norme per l'autorizzazione ad eseguire gli interventi di movimento terra che vadano ad incidere significativamente sulle sistemazioni idraulicoagrarie, sulla modifica della morfologia del terreno sulla viabilità rurale e sugli assetti del territorio.

## ART. 42 – SISTEMA FUNZIONALE STORICO – CULTURALE

1. **Il sistema funzionale storico-culturale** rappresentato nelle Tavv. 10 di Statuto del territorio si compone di elementi di notevole valore storico testimoniale particolarmente concentrati nell'entroterra del Comune di Castiglione quali le emergenze storico archeologiche e culturali e la fitta trama dei percorsi paesaggistici e storico culturali che si snodano attraversando il territorio da Vetulonia a Punta Ala.

Il progetto "Terre di Castiglione" già citato nell'art. 27 relativo al Sistema Territoriale dei rilievi di Poggio Ballone, Tirli, Monte Alma e dei Poggi di Vetulonia delle presenti norme, si propone di rivitalizzare le aree interne del territorio alla scoperta delle notevoli risorse che esso possiede e che sinora non sono state opportunamente valorizzate, creando un circuito storico-culturale attraverso i documenti della storia e della cultura. Oltre alla tutela e alla valorizzazione delle emergenze storiche la strategia alla base del progetto mira al potenziamento del turismo rurale interno rivolto ad un tipo di utenza che privilegia gli aspetti paesaggisti e storico culturali,. La realizzazione delle strutture di supporto a tale progetto di seguito descritte, nonché delle infrastrutture è necessariamente correlata alla tutela, al mantenimento e alla valorizzazione delle emergenze presenti sul territorio e al recupero delle componenti paesaggisticoambientali nel quale sono inserite.

Le risorse essenziali principali che interessano il sistema funzionale riguardano emergenze archeologiche, aree di interesse archeologico, tombe e necropoli di epoca etrusca, emergenze storico-monumentali ed edifici storici di valore quali chiese, conventi, castelli, fortezze, torri e tracce dell'acquedotto romano e lorenese. Le suddette risorse sono rappresentate nelle Tavv. 01 di Statuto del territorio.

Costituiscono elementi di raccordo tra le varie emergenze storico-culturali le risorse infrastrutturali quali i corridoi paesaggistici storico ambientali che interessano sia la viabilità che i percorsi ciclabili, pedonali con funzione di escursionismo e trekking.

## 2. Obiettivi ed indirizzi

- Incentivazione di forme di turismo alternativo orientato verso la fruizione di beni storico culturali connessi al contesto paesaggistico-ambientale dell'entroterra;
- tutela e valorizzazione delle emergenze storico-archeologiche e culturali attraverso un percorso integrato che porti alla loro riscoperta e alla loro fruizione da parte del pubblico;
- tutela del paesaggio e degli ecosistemi naturali;
- sviluppo turistico per la ricreazione, il tempo libero, museale e didattico, articolato e specializzato in funzione delle risorse quali naturalistiche, culturali, archeologiche e rurali;
- salvaguardia delle emergenze storico-architettoniche presenti;

- qualificazione dell'offerta turistica "verde"; articolata in diversi segmenti (educativo, sportivo specializzato, ecursionistico);
- miglioramento dei percorsi di collegamento tra parti interne del territorio e tra la costa e la collina;
- coordinamento del sistema dei percorsi con i sistemi di ospitalità, con il trasporto collettivo e con una offerta di servizi di rete;
- valorizzazione dei beni archeologici e storico-culturali per svago, tempo libero, ricreazione e turismo;
- potenziamento dei servizi didattici, informativi e orientativi, percorsi guidati specificatamente rivolti a diversi segmenti di utenza rivolti ad una fruizione naturalistica e culturale dell'area;
- promozione di forme di coordinamento degli operatori turistici per l'organizzazione integrata dei servizi (trasporti, turismo, escursioni, , mountain-bike, cavalli, guide, centri visita, ristorazione);
- promozione dei percorsi didattici ed interpretativi con la realizzazione di piccoli spazi di sosta e belvedere, punti di ristoro, per la didattica, segnaletica e pannelli informativi;
- creazione di percorsi integrati tra emergenze naturalistiche e storico-culturali, posti anche in zone di elevato pregio ambientale collegate al sistema della viabilità primaria e secondaria al fine di una migliore fruizione delle risorse interne.

### 3. Azioni strategiche

In coerenza con quanto disciplinato all'interno del Sistema territoriale di Punta Ala e del Sistema territoriale dei rilievi di Poggio Ballone, Tirli, Monte Alma e Poggi di Vetulonia si definiscono le seguenti strategie:

- Incentivazione e sviluppo del turismo rurale, attraverso un "progetto" fondato sulle linee direttrici, individuate negli studi conoscitivi specifici del Piano Strutturale, e finalizzato a definire l'assetto e le potenzialità dinamiche per la tutela, la promozione e la fruizione delle risorse e delle testimonianze del territorio che possono esprimere in particolare un quadro unitario riconducibile al tema "Terre di Castiglione" da riferire a profili storici, sociali, economici, antropologici e paesistici di grande interesse articolato nei seguenti sistemi:
  - sistema produttivo agricolo con l'obiettivo del ripristino delle attività anche se marginali quale presidio ambientale;
  - sistema storico, archeologico e museale;
  - sistema dei nuclei, dei percorsi, delle emergenze naturali, dei parchi tematici.

Il "progetto" sarà lo strumento attraverso il quale, l'Amministrazione Comunale, individuerà e incentiverà gli interventi di soggetti privati, stabilendo criteri di valutazione delle proposte che concretizzino, completino e sostengano il progetto stesso.

A tal fine sarà consentito:

- a) la realizzazione nuovi posti letto per la ricettività del turismo rurale;  
Ciò potrà avvenire attraverso puntualmente il recupero del patrimonio edilizio esistente e l'eventuale ampliamento e nuove costruzioni nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni di cui al Tit. 2 capo I°.
- b) la realizzazione di punti di sosta di servizio al turismo quali centri informazione, piccoli bar e punti di ristoro ecc... anche di nuova costruzione se realizzati con materiali naturali e ecocompatibili, per un massimo di 400 mq. di superficie lorda totale.
- c) la realizzazione di un parco culturale-museale all'aperto diffuso per la valorizzazione delle naturalità, della memoria storico-antropologica dei luoghi, dei mestieri, della produzione delle "Terre di Castiglione". In questo, fermo restando i limiti complessivi dei posti letto di cui al punto a), sono ammesse attrezzature "leggere" ecocompatibili e realizzate con materiali naturali con funzione didattica-culturale.
- d) La realizzazione che potrà anche essere prevista in altre zone del territorio comunale, ma in contesti possibilmente poco antropizzati, di un parco naturalistico fauno vegetale atto alla formazione didattica e culturale, allo studio ed al recupero di specie faunistiche e vegetali, anche con finalità non coincidenti con quelle delle "Terre di Castiglione".

### 4. Indirizzi per il RU

Il RU approfondirà nel dettaglio i contenuti del progetto "Terre di Castiglione", dettando specifiche norme in merito alle previsioni contenute nel presente articolo e localizzando nel dettaglio i singoli interventi.

## **ART. 43 – SISTEMA FUNZIONALE INFRASTRUTTURALE (VIABILITÀ E PARCHEGGI)**

- 1. All'interno del territorio del Comune di Castiglione della Pescaia è stato individuato un sistema relativo alla infrastrutture per la mobilità e ai parcheggi**, che rappresenta l'elemento di interconnessione e valorizzazione tra le diverse parti di territorio. Esso è costituito:

La rete infrastrutturale di programma che viene articolata con riferimento alle principali funzioni svolte per fornire accessibilità al sistema degli insediamenti ed è individuata nelle Tavv. 12 di Statuto del territorio.

Il riferimento normativo per la terminologia adoperata è dato dal DM 5/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", che individua le classi di rete in base alla funzione ad esse associata sul territorio ( in ordine gerarchico):

- ① rete primaria (funzione principale di transito e scorrimento)
- ① rete principale (funzione principale di distribuzione dalla rete primaria alla secondaria ed alla locale)
- ① rete secondaria (funzione di penetrazione verso la rete locale)
- ① rete locale (accesso finale agli insediamenti)

### **a. Obiettivi generali**

In rapporto a tali criticità ed agli obiettivi complessivi del Piano Strutturale si elencano i seguenti ambiti di intervento per il Sistema Infrastrutturale della Mobilità :

- Mobilità Veicolare
  - ① individuazione della Rete dedicata alla Mobilità Veicolare ( assi e nodi di livello urbano ed extraurbano) funzionalmente gerarchizzata ai sensi del DM 5 11 2001 tra Rete Primaria, Rete Principale , Rete Locale
- Mobilità Ciclabile Pedonale
  - ① individuazione di una Rete dedicata alla Mobilità Ciclabile-Pedonale per la fruizione dell'intero territorio integrata ed interconnessa con la Rete della Mobilità Veicolare
- Interventi nel Centro Urbano
  - ① protezione del Centro di Castiglione dai flussi veicolari di attraversamento e penetrazione e riordino della circolazione urbana tramite:
    - ./ realizzazione di un nuovo ponte sul fiume Bruna e corrispondente nuovo corridoio infrastrutturale urbano
    - ./ individuazione di Nodi-Porta finalizzati all'identificazione dell'insediamento , alla separazione dei comportamenti di guida urbana/extraurbana,
    - ./ criteri di riassetto dell'organizzazione anche attraverso provvedimenti di localizzazione dei parcheggi scambiatori, istituzione di una Zona a Traffico Limitato per il Centro in alcuni periodi dell'anno (periodo estivo) una rete di trasporto pubblico finalizzata a dare accessibilità ai parcheggi di scambio per il centro di Castiglione
- Aree di Parcheggio e di sosta
  - ① localizzazione di nuove aree di parcheggio e sosta differenziata per contesti e funzioni tra Parcheggi Scambiatori Concentrati, Parcheggi in Aree Verdi attrezzati per la Multimodalità, Aree di sosta temporanee
- Emergenze
  - ① individuazione di corridoi finalizzati alla gestione delle emergenze in caso di sconnessione di archi stradali attualmente senza alternative individuazione dei filari alberati eventualmente esistenti da tutelare

## **b. Obiettivi specifici**

### **RETE EXTRAURBANA PRIMARIA (DI TRANSITO E SCORRIMENTO)**

L'accessibilità primaria al territorio dei comuni della costa è assicurata dalla strada di Grande comunicazione, che caratterizza il corridoio tirrenico e su cui sono assorbite le componenti di traffico di interesse internazionale, nazionale e regionale, tramite gli svincoli di Follonica-Est, Giuncarico e Grosseto. Il territorio comunale non è peraltro interessato direttamente da viabilità di carattere primario ai sensi della normativa citata.

### **RETE EXTRAURBANA PRINCIPALE (DI DISTRIBUZIONE)**

#### *Individuazione*

Dagli svincoli citati è prevista la realizzazione di itinerari di distribuzione sul territorio costiero con particolare riferimento agli obiettivi di accessibilità ai porti turistici ~~del Puntone~~, di Punta Ala, di Castiglione della Pescaia, di Marina di Grosseto. Gli itinerari suddetti interessano fortemente il territorio comunale e ne costituiscono le direttrici principali di accesso.

Il piano strutturale individua come rete principale :

- ① la strada provinciale 158 (delle Collacchie), che dallo svincolo di Follonica al Puntone deve continuare con caratteristiche adeguate alla funzione di strada principale almeno a Pian d'Alma da cui si dipartono i rami della rete di penetrazione sul territorio verso Tirli, verso Castiglione, verso Punta Ala per l'accessibilità alle reti locali degli insediamenti
- ① la strada provinciale 3 (del Padule) che rappresenta il principale collegamento con il capoluogo e con le provenienze da Sud e che deve innestarsi nel sistema urbano nel nodo-porta della Porta degli Etruschi
- ① la strada provincia 43 (di Macchiascandona) che rappresenta la connessione con lo svincolo di Giuncarico ed assolve alle funzioni di collegamento con l'interno della Regione da Est e che si innesta a Macchiascandona con la strada prov. 3.

#### *Obiettivi*

Per la RETE EXTRAURBANA PRINCIPALE il PS assume gli obiettivi di:

- ① assicurare prestazioni di elevata capacità al servizio della funzione prevalente che è quella dello spostamento longitudinale a scapito delle funzioni di attraversamento e di incrocio
- ① raggiungere elevati standard di sicurezza stradale ponendo particolare attenzione alle intersezioni ed alla realizzazione di viabilità parallela di raccordo per ridurre gli innesti
- ① minimizzazione degli impatti ambientali compreso l'inserimento paesaggistico.

### **RETE EXTRAURBANA SECONDARIA (DI PENETRAZIONE)**

#### *Individuazione*

Le infrastrutture interessate sono quelle che strutturano l'accessibilità al territorio comunale e si connettono alle reti stradali locali (Punta Ala, Rocchette, Tirli, Vetulonia ,Buriano) e che nel centro di Castiglione si collegano alla Rete Principale Urbana ( vedi oltre) . La rete secondaria è costituita da:

- ① strada provinciale 61 (di Punta Ala) da Pian d'Alma alla rete stradale locale di Punta Ala
- ① strada provinciale 105 (di Tirli)
- ① strada provinciale 23 (delle Strette)
- ① strada provinciale 158 (delle Collacchie) da Pian d'Alma a Castiglione e verso Marina di Grosseto.

### *Obiettivi*

Per la RETE EXTRAURBANA SECONDARIA di penetrazione territoriale il PS assume gli obiettivi di assicurare:

- ① una media capacità di smaltimento del traffico
- ① un incremento notevole della sicurezza per la mobilità debole lungo il percorso e nelle intersezioni, anche tramite la realizzazione di viabilità parallela di raccordo per ridurre gli innesti lungo il percorso
- ① una forte attenzione alla protezione ambientale e paesaggistica
- ① un'opportuno dimensionamento delle componenti della piattaforma stradale (comprese le piazzole di sosta) per assicurare un efficace collegamento sia con la rete locale urbana interessata sia con la sentieristica e la viabilità locale nel territorio extraurbano

### RETE EXTRAURBANA DI CARATTERE LOCALE

#### *Individuazione*

Le infrastrutture interessate sono quelle che forniscono accessibilità alle località di Vetulonia Buriano Rocchette ad alle altre località diffuse sul territorio. Si individua la necessità di adeguare alle norme di sicurezza l'infrastruttura esistente di collegamento tra la SP 23 e la rete stradale di servizio agli insediamenti di Vetulonia e Buriano.

Per quanto riguarda le situazioni esistenti, la strada provinciale 62 (delle Rocchette) costituisce un caso eclatante di contraddizione ed inadeguatezza tra la funzione svolta (e la domanda correlata di spostamento e di sosta) con le caratteristiche fisiche esistenti. Si impone una generale ristrutturazione della strada per la messa in sicurezza delle componenti deboli della mobilità e per la dotazione di vie di fuga alternative in caso di incidente che crei la necessità di evacuazione della località delle Rocchette. Si precisa che per il tratto Serignano-Pian di Rocca e Poggio le Trincee, il RU provvederà alla definizione di uno studio particolareggiato ai fini della realizzazione degli interventi, da concertare con la Provincia

### *Obiettivi*

Per la Rete extraurbana di carattere locale il PS assume gli obiettivi di assicurare:

- ① un generale miglioramento delle condizioni di sicurezza della circolazione tramite la realizzazione in piattaforma di spazi sicuri per la mobilità ciclabile e pedonale
- ① il riordino e la messa in sicurezza degli incroci con la viabilità locale e la sentieristica

#### **a. Rete Urbana Principale**

##### *Individuazione*

La Rete Urbana Principale è identificata nel centro di Castiglione e si innesta da una parte sulla strada provinciale n. 3 del Padule verso Grosseto e dalla strada provinciale 158 delle Collacchie, verso Follonica a ovest e verso Marina di Grosseto ad est. Oltre alle infrastrutture esistenti, è prevista la realizzazione di un nuovo corridoio infrastrutturale di collegamento tra via Ansedonia e la Porta degli Etruschi con la realizzazione di un nuovo ponte sul fiume Bruna, indispensabile per ampliare le funzionalità della Rete Urbana Principale e per alleggerire i carichi veicolari di attraversamento del Centro per gli spostamenti lungo la direttrice della costa. Il nuovo asse corridoio infrastrutturale urbano che si viene a costituire incentiverà al massimo



l'utilizzo della strada di circonvallazione (via della Pace) . Tramite la realizzazione di opportune roatorie di tipo compatto alle estremità di via della Pace si può migliorare il livello di servizio dell'intero itinerario. La realizzazione del nuovo ponte dovrà essere subordinata alla previsione degli impatti soprattutto paesaggistico ed all'analisi delle interazioni con la nuova darsena del porto prevista nelle immediate adiacenze.

#### *Obiettivi*

Per la Rete Urbana Principale esistente e di progetto il PS assume gli obiettivi della massima sicurezza della circolazione dei componenti deboli della mobilità (ciclisti e pedoni) tramite la protezione dei percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto, l'infittimento e la protezione degli attraversamenti pedonali, l'ampliamento e l'adeguamento degli attuali marciapiedi. Tutti gli elementi d'arredo urbano e funzionale (es. illuminazione e segnaletica) dovranno contribuire alla percezione di un ambiente urbano in cui il comportamento degli automobilisti sia improntato alla moderazione della velocità. Tramite piani di settore dovranno essere realizzati interventi coerenti di organizzazione della circolazione privata (ZTL) e pubblica (rete di navette per collegamento con i parcheggi scambiatori).

### **b. Reti Urbane Locali**

L'obiettivo prioritario del PS riguarda il miglioramento della sicurezza stradale e della vivibilità del contesto urbano a favore dei residenti.. A questo fine, oltre all'adozione di provvedimenti di organizzazione della circolazione che favoriscano anche nella rete locale la separazione delle componenti del traffico motorizzato (transito, penetrazione, accessibilità finale) dovrà essere utilizzata tutta la gamma degli interventi previsti dalle operazioni di traffico almeno per la protezione del pedone del ciclista e dell'ambiente lungo il percorso e nelle intersezioni.

Gli interventi pertanto dovranno essere articolati: da quelli a carattere strutturale (restringimenti di carreggiata, inserimenti di roatorie compatte) agli interventi localizzati (pavimentazioni rialzate, disassamento dell'asse stradale, bande sonore, allargamento marciapiedi, segnalazione attraversamenti pedonali).

### **c. Regolamento Urbanistico**

La gerarchizzazione della rete primaria permette di articolare le caratteristiche prestazionali delle diverse categorie di strade, che saranno poi definite compiutamente nel Regolamento Urbanistico tramite la redazione di un Regolamento Viario, relativo ai tronchi ed alle intersezioni, con la definizione delle sezioni stradali e dei materiali utilizzabili nel rispetto della normativa vigente per la costruzione delle strade.

### **Gerarchia dei nodi e delle intersezioni**

I Nodi di Rete sono i punti di incontro delle diverse tipologie di rete stradale (principale secondaria locale) e delle diverse modalità di spostamento (veicolare, ciclabile, pedonale).

Il PS integra e ridefinisce la gerarchia dei nodi di interscambio e degli ingressi urbani, considerando le provenienze territoriali e quelle di carattere anche locale e fornisce gli obiettivi a cui si dovrà attenere il Regolamento Urbanistico.

#### **e. Nodi Porta**

##### *Individuazione*

Costituiscono il raccordo tra il Sistema Infrastrutturale e gli altri Sistemi Insediativi e sono le porte del sistema urbano complessivo. Il corretto funzionamento dei nodi è decisivo ai fini del raggiungimento degli obiettivi complessivi di fruibilità dell'ambiente urbano.

I nodi che sono da considerarsi le "porte" di accesso alla città sono identificati in corrispondenza delle seguenti intersezioni:

- ⑦ Incrocio con via delle Rocchette
- ⑦ Porta degli etruschi
- ⑦ Incrocio SP 158 e nuovo corridoio infrastrutturale urbano

#### *Obiettivi*

Il PS per i Nodi Porta individua i seguenti obiettivi:

- ⑦ conseguire i livelli di servizio assegnati alle componenti della rete stradale primaria e secondaria descritta.
- ⑦ realizzare funzionalmente un ambiente di mobilità “urbana” (che induca alla vigilanza ed alla sicurezza) fortemente differenziato dalle modalità di comportamento extraurbano
- ⑦ soddisfare tutte le esigenze di fruizione che si sovrappongono nel nodo, ponendo particolare attenzione alle modalità di spostamento non veicolari che realizzano l'integrazione con i servizi e le attività localizzate nel nodo, in modo da evitare quanto più possibile gli effetti di barriera e di destrutturazione dell'ambiente cittadino
- ⑦ migliorare (con elementi di arredo, materiali, alberature, monumenti) la percezione, la riconoscibilità e la fruibilità (veicolare, pedonale, ciclabile) delle strutture territoriali circostanti il nodo.
- ⑦ realizzare la massima concentrazione di dotazione di nuovi spazi di sosta per favorire lo scambio intermodale tra la modalità veicolare e gli altri modi di trasporto (trasporto pubblico e ciclopedonale).

#### **f. Nodi di interesse urbano**

##### *Individuazione*

Altri nodi principali in ambito urbano, con ruolo principale di smistamento dei flussi veicolari principali, sono individuati in corrispondenza delle intersezioni tra gli archi della Rete Urbana Primaria, tra cui in particolare:

- ⑦ intersezione tra piazza Giorgini, via Orsa Maggiore e via Ximenes,
- ⑦ intersezione tra via della Pace, via San Benedetto Po e S.P. n. 3 del Padule.

Infine, altri incroci, lungo la S.P. n. 158 delle Collacchie, configurano dei punti in cui garantire una maggiore permeabilità tra la zona collinare a nord, la zona costiera e gli insediamenti residenziali diffusi (Punta Capezzolo, Riva del Sole, Casamora, Roccamare).

##### *Obiettivi*

Questi nodi dovranno costituire delle cerniere tra il mare, il territorio edificato e la campagna circostante ed avranno lo scopo fondamentale di agevolare gli attraversamenti ciclo-pedonali della strada provinciale e l'interscambio con il trasporto pubblico. Dovranno essere pertanto adeguatamente risolti in termini di dotazione funzionale come illuminazione, segnaletica (anche turistica), regolamentazione (semafori a chiamata), arredo urbano e verde. Tali nodi dovranno essere successivamente individuati con precisione dal Regolamento Urbanistico in corrispondenza di punti già parzialmente attrezzati e in corrispondenza della viabilità e sentieristica di adduzione al mare e alla zona collinare, anche in previsione della definizione di percorsi ciclo-pedonali a vocazione turistico/naturalistica.

#### **g) Nodi di interesse extraurbano**

##### *Individuazione*

Nelle Tavv. 12 di Statuto del territorio sono individuati una serie di Punti ad Alta Sicurezza di attraversamento posti in corrispondenza delle principali intersezioni tra la viabilità extraurbana e la Rete di sentieri e percorsi dedicati alla Mobilità Ciclabile-

Pedonale.

L'individuazione non è esaustiva ed il Regolamento Urbanistico potrà individuare altri punti che necessitano di una progettazione finalizzata come da obiettivi di PS.

#### *Obiettivi*

Per i Punti ad Alta Sicurezza di Attraversamento il PS pone gli obiettivi dell'integrazione tra le diverse modalità (veicolare ciclabile pedonale) ai fini della:

- ① massima sicurezza e protezione delle componenti deboli
- ① della facilità dell'interscambio funzionale (es. auto + bici, bus+pedonalità)

### **h) Rete della Mobilità Ciclabile e Pedonale**

#### *Individuazione*

La Rete dei Percorsi dedicati alla Mobilità Ciclabile e Pedonale è quella ricavabile dalle Tavv. 12 di Statuto del territorio.

#### *Obiettivi*

Il PS assume gli obiettivi

- ① di dotare il territorio comunale di una rete di percorsi in grado di fornire l'accessibilità a tutte le risorse ambientali culturali turistiche utilizzando modalità alternative all'autovettura privata
- ① di assicurare la massima sicurezza ed integrazione con la viabilità stradale tramite costruzione di itinerari ciclopedonali paralleli e la cura dei punti di attraversamento
- ① di favorire l'intermodalità e l'intercambio tra modalità diverse sia nei punti di contatto e di attraversamento sia nella progettazione opportuna delle aree di sosta e di parcheggio a favore della fruizione ciclopedonale.

## **2. Indirizzi per il RU**

Il RU, per l'attuazione degli interventi previsti relativi ad ogni tipologia di infrastruttura sia di nuova costruzione che di adeguamento dell'esistente, dovrà contenere gli approfondimenti specifici sulla mobilità anche in coerenza col piano per la protezione civile, e dovrà verificare la compatibilità degli interventi stessi in relazione alle risorse, coerentemente con la disciplina di tutela di cui al titolo 2°, capo I delle presenti norme.

#### **ART. 44 – SISTEMA FUNZIONALE INFRASTRUTTURALE A RETE**

L'analisi effettuata nel quadro conoscitivo riguardante lo stato delle risorse e le infrastrutture a rete e puntuali, ha messo in evidenza le problematiche più urgenti presenti sul territorio di Castiglione della Pescaia.

Nel sistema sono ricompresi tutti i servizi del territorio comunale esistenti e di progetto rappresentati nelle tavole 13 di Statuto del territorio, ovvero la rete di metano e GPL, gli elettrodotti, le antenne per la telefonia mobile, la rete idrica ed i relativi impianti, nonché la rete fognaria pubblica e privata e connessi impianti di depurazione.

Sono obiettivi generali riferiti a questo sistema:

- miglioramento ed ottimizzazione della rete delle infrastrutture al fine di un adeguato sviluppo dei servizi e di una maggiore qualificazione del territorio;
- l'efficienza del servizio di approvvigionamento idrico e di depurazione attraverso gli interventi puntualmente descritti nei singoli articoli del presente PS;
- il riordino degli impianti e antenne radio, TV e telefonia mobile nel rispetto dei limiti di ammissibilità vigenti per la tutela della salute pubblica;
- il Regolamento Urbanistico dovrà effettuare la verifica e la definizione delle aree di rispetto delle linee Enel e impianti radio, TV e di telefonia mobile e gli eventuali interventi di mitigazione e bonifica.

L'analisi dello stato attuale dei servizi nonché le previsioni relative al potenziamento degli stessi sono stati puntualmente analizzati e sono contenuti all'interno delle valutazioni degli effetti ambientali effettuate a livello di sistema, subsistema ed UTOE.

Le previsioni di piano potranno essere realizzate a condizione che vengano contestualmente realizzati tutti gli interventi infrastrutturali necessari, commisurati al potenziamento del carico urbanistico. Le specifiche condizioni alla trasformabilità relative ai singoli interventi, sono contenute all'interno delle singole UTOE.

## TITOLO 3° LE STRATEGIE DI SVILUPPO

### ART. 45 – UTOE 1 DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

1. **Confini:** a sud il mare, a ovest il Subsistema della costa e del mare R delle Rocchette, e a est quello D di Diaccia Botrona e della riserva naturale della Diaccia Botrona.
2. **Prescrizioni, rispetti,** condizioni che derivano dai vincoli presenti indicati nella tabella del sistema di appartenenza e che risultano individuati nelle Tavv. 07A, 07B, 07C, 07D, 07E di Quadro conoscitivo.

In particolare si evidenziano:

- depuratore
- rischio idraulico
- acquedotto
- pozzi pubblici
- aree agricole residuali di pregio e di interesse naturale,
- emergenze paesaggistiche,
- beni storico architettonici
- beni archeologici
- aree demaniali
- adiacenza della riserva naturale della Doccia Botrona
- Bandite di Scarlino
- usi civici.

### 3. **Caratteristiche:**

Nell'U.T.O.E. sono comprese le aree adiacenti al nucleo di matrice storica di Castiglione, le aree degli insediamenti recenti di matrice compatta e diffusa, il Porto Canale e le aree interne residuali e agricole marginali e quelle limitrofe che fanno parte del territorio periurbano.

L'U.T.O.E. è suddivisa in sette subutoe in relazione ai caratteri tipologici, morfologici e funzionali:

- a) subutoe della città da conservare
- b) subutoe della città da recuperare
- c) subutoe della città da riconnotare
- d) subutoe della città da consolidare
- e) subutoe della trasformazione
- f) subutoe della nautica
- g) subutoe della costa

4. **Gli elementi di particolare valore paesaggistico e architettonico** costituenti invarianti strutturali, oltre a quelle descritte nei precedenti articoli e rappresentate nelle Tavv. 07 di Statuto del territorio, con particolare riferimento al Sistema Territoriale di appartenenza e individuate nella tabella in esso contenuta, sono quelli di seguito indicati:

- il castello con la cinta muraria aragonese
- il cimitero monumentale
- la passeggiata pedonale tra via V. Veneto con la Portaccia
- la passeggiata a mare, dalla torre del faro e del Ponte Giorgini

- il sistema idraulico della bonifica e del Ponte Giorgini
- il reticolo vegetazionale pedecollinare e i corridoi ecologici
- il biotipo della Pineta e delle zone umide
- le aree boscate e gli olveti storici interne alle UTOE (con vincolo di inedificabilità)
- il Canale Tanaro - Molla

## 5. Elementi di Criticità:

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

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

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

## 6. Condizioni alla trasformabilità

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

- Le nuove previsioni di espansione potranno essere realizzate solo contestualmente o a seguito degli interventi necessari per l'adeguamento della attuale viabilità in modo da snellire, specialmente nel periodo estivo, il traffico che attraversa il centro abitato del paese. Questo potrà avvenire sia mediante la costruzione di una viabilità nuova sul fiume Bruna, sia mediante la realizzazione di parcheggi scambiatori alle porte del paese (cfr. Relazione Ing. Niccolai). Dovranno essere altresì studiati, individuati e realizzati possibili percorsi pedonali e ciclabili protetti all'interno del paese stesso e nella sua espansione ad ovest dalla Portaccia fino alla zona artigianale in loc. La Valle ed oltre.
- Gli interventi di nuova costruzione in ampliamento della città dovranno essere preceduti dalla progettazione e realizzazione (anche mediante convenzioni con i privati interessati) degli interventi di adeguamento dell'impianto di depurazione di Castiglione della Pescaia, che ad oggi risulta, nel periodo estivo al limite della sua capacità, nonché di costruzione ed adeguamento delle fognatura nera per il convogliamento dei reflui fino all'impianto. Dovranno altresì essere realizzate (in accordo con l'Amministrazione Comunale) le opere e gli impianti necessari per il trattamento finale e la possibilità di recupero delle acque in uscita dell'impianto di depurazione per scopi industriali ed irrigui.
- Tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione (edilizia ed urbanistica) dell'esistente dovranno essere preceduti da studi idraulici tesi alla valutazione del rischio di allagamento delle aree interessate. Contestualmente ad ogni intervento, poi, dovranno essere realizzate tutte quelle opere necessarie per il regolare deflusso delle acque piovane.
- Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione dell'esistente dovranno prevedere la realizzazione di isole ecologiche di qualità, per la raccolta differenziata dei rifiuti, facilmente accessibili dai mezzi addetti allo svuotamento dei contenitori e l'eventuale trasferimento

nelle stazioni ecologiche che l'Amministrazione avrà prioritariamente individuato e realizzato.

- Per quanto concerne la risorsa idrica, la sostenibilità è già stata dimostrata nella V.E.A..

Si ritiene infine molto importante ed utile;

- a) Prevedere nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni importanti, impianti per l'adduzione di acqua industriale.
- b) Prevedere incentivi per le costruzioni ecocompatibili, che riducano cioè al minimo la dispersione termica, che prevedano installazione di coperture fotovoltaiche e quanto altro possibile per la riduzione dei consumi delle materie prime.
  - La realizzazione di opere di trasformazione urbanistica, nonché di interventi di trasformazione edilizia, ampliamento, ristrutturazione edilizia e riqualificazione di strutture esistenti nelle aree limitrofe ai tratti terminali del Fosso Valle e del Torrente Ampio e cautelativamente individuate come aree a pericolosità idraulica molto elevata, potranno essere realizzate solo dopo aver precisamente dimensionato, attraverso appositi studi idraulici ed eventuale progettazione di dettaglio, le opere necessarie alla eliminazione del rischio idraulico attuale.

## **7. Raccordo con i sistemi e subsistemi:**

Interazione con i subsistemi della costa, e infrastrutturale, con i sistemi della Diaccia Botrona e dell' Ansa della Badiola.

## **8. La strategia di governo del territorio è quella definita in via generale per il sistema di appartenenza, gli obiettivi specifici dell'UTOE sono:**

gli obiettivi sono tesi alla elevazione della qualità urbana e dei caratteri architettonici del paesaggio urbano, alla riqualificazione delle aree degradate, al recupero e alla valorizzazione delle aree ed immobili di proprietà pubblica, allo sviluppo dei servizi per i residenti e per la filiera del turismo, alla riorganizzazione delle funzioni e delle attività, alla eliminazione e/o riduzione delle criticità presenti, a consolidare la residenza permanente e ridurre l'uso del patrimonio edilizio come seconde case, a riqualificare ed elevare la qualità del sistema della ricettività alberghiera ed extralberghiera e dei servizi connessi al fine anche del prolungamento della stagione turistica, a riorganizzare e riqualificare le previsioni urbanistiche del PRG vigente non ancora attuate ad eliminare o ridurre le aree e gli elementi costituenti degrado e criticità come individuati nelle Tav. 06 di Statuto del territorio.

In particolare:

### **a. sviluppo e riqualificazione dei servizi e delle infrastrutture e di consolidamento del contesto urbano mediante:**

- miglioramento della accessibilità e degli scambi informativi;
- riqualificazione dei nodi infrastrutturali, in particolare ad est ed ovest e nord est del centro in prossimità delle principali viabilità provinciali;
- diffusione della qualità degli insediamenti;
- accrescimento della qualità urbana tramite funzioni integrative e di servizio alla residenza (artigianato, commercio, etc);
- promozione dei servizi sportivi e ricreativi al servizio della comunità locale;
- riqualificazione e potenziamento delle strutture pubbliche dell'economia;
- incentivazione del recupero di spazi non più utili alla produzione per attività compatibili con l'intorno;
- riqualificazione e valorizzazione delle aree produttive all'interno e ai margini urbani incentivando la delocalizzazione;
- dotazione di servizi per la risorsa insediativa, attività commerciali fino alla media distribuzione, di piccolo artigianato di servizio, di attrezzature sportive e ricreative, in particolare di complessi integrati per lo sport;
- contenimento dello sviluppo insediativo, ammettendo sostituzioni e completamenti entro i margini urbanizzati, e vietando nuovi impegni di suolo in forma di lottizzazione al di fuori dei margini della risorsa insediativa in modo da non costituire saldature fra i centri consolidati;

- contenimento del carico di traffico veicolare tramite connessione di interventi relativi a infrastrutture per la mobilità e il trasporto sul resto del territorio comunale e coordinamento con la pianificazione comunale di settore (piano del traffico, piano degli orari);
- il riordino e la decongestione dei carichi antropici sulla costa, dotandola di percorsi pedonali e ciclabili in sicurezza e mantenendo separati traffici veicolari e lontani per quanto possibile dalle aree di congestione;
- sviluppo degli insediamenti sportivi e ricreativi dotati di attrezzature e servizi;
- riqualificazione e potenziamento dell'attuale sistema portuale con la realizzazione di una nuova darsena e un ampliamento di quella esterna coerentemente con quanto previsto dal Piano Regionale dei Porti e approdi turistici, modificata dalla LR1/05 in attuazione del P.I.T..

**b. sviluppo e riqualificazione economia mediante:**

- sostegno alla articolazione e specializzazione della filiera turistica volta anche all'allungamento della stagione turistica e della nautica;
- riqualificazione della qualità ambientale dell'assetto urbano;
- qualificazione e potenziamento della ricettività, riorganizzazione delle strutture e degli spazi e servizi connessi;
- combinazione tra valorizzazione del territorio e capacità di attrazione di nuove imprenditorialità;
- azioni di eliminazione dei degradi e realizzazioni di servizi alle attività esistenti;
- qualificazione dell'offerta turistica legata al mare tramite la razionalizzazione dell'uso della costa e della portualità;
- sviluppo della filiera di matrice turistica;
- sviluppo della dotazione e dell'inserimento di attrezzature e servizi in grado di innalzare la qualità dell'offerta turistica, incentivando la specializzazione delle offerte, le attività per la salute e il benessere, lo sport, lo svago e la didattica;
- la riqualificazione e lo sviluppo controllato delle attività costiere legate al turismo balneare tramite riqualificazione delle risorse esistenti e nuovi impianti ove compatibile, da disciplinare con apposito piano di utilizzo del demanio marittimo.

**c. sviluppo e riqualificazione della produzione integrata mediante:**

- sostegno della produzione tipica locale;
- protezione del paesaggio agrario residenziale come risorsa ambientale;
- integrazione della produzione agricola e dell'offerta turistica;
- ristrutturazione delle singole attività e del contesto urbano;
- coordinamento politiche ambientali e politiche artigianali;
- favorire il recupero di spazi non più utili alla produzione tradizionale;
- riqualificazione e sviluppo della rete commerciale e aumento dei livelli di qualità territoriale;
- efficienza del sistema della mobilità e del trasporto;
- la creazione di un sistema qualificato e articolato del verde, l'innalzamento degli standard di qualità del paesaggio urbano, la tutela della risorsa fisica e delle identità locale, la riduzione degli impatti insediativi e promozione e sostegno di politiche insediative ecologiche, la percorribilità pedonale e ciclabile della costa in senso longitudinale e l'accessibilità trasversale;
- sviluppo di politiche tese a disincentivare la realizzazione, propria o impropria, di "seconde case", anche mediante imposizione di oneri specifici.

**d. politiche culturali e sociali tese alla valorizzazione e promozione delle festività locali, del volontariato, degli eventi legati al mantenimento dei mestieri e saperi locali, mediante:**

- definizione e promozione di un'identità culturale, con sviluppo della capacità comunicativa e promozionale, e della qualità dell'accoglienza;
- trasformazione del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate in abitazioni occupate ed in strutture di accoglienza per il turismo;
- perseguire un'alta qualità urbana, principalmente connessa al recupero e alla riqualificazione della città esistente;
- riorganizzare la città, migliorando la qualità degli interventi, evidenziando le caratteristiche



morfologiche e tipologiche dei tessuti edilizi, a prevedere nuovi ruoli per i singoli “quartieri” della città, individuando in ciascuno le strutture di uso collettivo, necessarie per la vita associata (cultura, formazione, commercio, tempo libero, attività produttive artigiane, centri di aggregazione, aree verdi, strade e piazze come spazi pubblici, teatro, ecc.);

- a porre un limite all'incremento di nuove residenze che dovranno essere commisurate alle effettive necessità dei residenti e delle loro famiglie, facilitando soprattutto la soluzione dei problemi della casa per i soggetti più deboli;
- a riorganizzare, riqualificare ed incrementare i servizi alla popolazione locale e al turismo in particolar modo per le manifestazioni culturali e ricreative;
- a riorganizzare e riqualificare l'offerta di servizi e dell'ospitalità, esistente ai vari livelli ed in particolare delle strutture alberghiere;
- a realizzare percorsi pedonali e ciclabili che possano connettere la città alla costa e all'area pedecollinare e boscata;
- a incentivare i servizi al turismo congressuale e della terza età;
- a incentivare iniziative per gli studi e la ricerca per la tipicità e la qualità delle produzioni agricole locali.

#### **9. Destinazioni non ammissibili** (fermo restando quanto dettagliato nei precedenti obiettivi specifici)

- lottizzazioni residenziali di tipo urbano;
- grande distribuzione commerciale,
- manomissione e trasformazione delle aree e dei beni assoggettati a protezione paesistico ambientale e archeologiche secondo quanto disciplinato dal presente Piano strutturale nel suo contenuto paesaggistico.

#### **Compatibilità e trasformabilità**

Rispetto a quanto indicato negli obiettivi specifici e secondo quanto definito nella presente Disciplina al titolo 2° e al Titolo 3°, si individuano le seguenti compatibilità e trasformabilità.

Sono compatibili:

- le azioni di tutela e salvaguardia del patrimonio storico architettonico, delle emergenze paesaggistiche, delle aree agricole di interesse naturale e di pregio come contenuto nell'art. 18;
- la valorizzazione dei beni archeologici;
- le azioni di tutela e valorizzazione delle risorse secondo le condizioni stabilite dagli artt. 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19.
- le azioni di sviluppo della risorsa insediativa;
- mantenimento dei corridoi ecologici tra le coste e le colline, anche per la tutela delle aree di pregio ambientale e di interesse naturale individuate dal Quadro conoscitivo del presente Piano strutturale nelle Tav. 07 e nelle Tavv. 02 e 07 di Statuto del territorio;
- salvaguardia delle aree agricole di pregio residuale e di interesse naturale, delle emergenze paesaggistiche, dei beni storici puntuali individuati dalle Tavv. 02, 03 e 07 di Statuto del territorio del presente Piano strutturale;
- attuazione di opere di difesa del suolo e dal rischio idraulico con opere diffuse;
- Gli interventi di frazionamento degli alloggi esistenti eventualmente ammessi dal previgente PRG non potranno prevedere più di due unità abitative la cui superficie non potrà essere inferiore a mq. 65 utili, *con la sola eccezione degli immobili di proprietà comunale per i quali sarà ammissibile, negli interventi conseguenti alla loro valorizzazione, una superficie minima dell'alloggio di 50 mq.*<sup>34</sup>

Sono compatibili specificatamente nelle subutoe per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

#### **a.subutoe della città da conservare:**

<sup>34</sup> Allegato A - Osservazione dell'ufficio – punto 10.

È costituita dagli insediamenti del castello storico.

- recupero delle strutture insediative anche in relazione al paesaggio circostante;
- la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente storico;
- la tutela dei componenti edilizi con particolare attenzione ai prospetti e agli affacci sullo spazio pubblico;
- l'integrazione funzionale del nucleo di Castiglione con i contesti insediativi circostanti, attraverso la razionale distribuzione delle funzioni, dei servizi e delle attrezzature;
- il miglioramento della dotazione complessiva dei servizi;
- l'integrazione delle attività dei servizi, del commercio, dell'ospitalità turistica del nucleo storico di Castiglione al fine di consolidare le funzioni urbane;
- la riqualificazione degli spazi liberati dal traffico;
- la promozione dell'uso pedonale della parte centrale bassa della città di Castiglione (Subutoe b.) per favorirne l'integrazione;
- la riqualificazione delle aree verdi;
- il consolidamento delle residenze permanenti.

#### **Indirizzi per il RU**

- Il RU dovrà effettuare una specifica schedatura degli edifici esistenti e stabilire modalità di intervento per singolo edificio o comparto e valutare l'opportunità di redigere un piano del centro storico per omogeneizzare gli interventi ammissibili e individuare zone di recupero.

#### **b. Subutoe delle città da recuperare**

È costituita dagli insediamenti più antichi sorti lungo la zona portuale e rappresenta una importante testimonianza da recuperare anche a seguito delle modifiche degli edifici avvenuta nel corso degli anni.

- Riqualificazione del tessuto urbanistico con il recupero della funzionalità infrastrutturale in connessione alla riqualificazione ed ampliamento del porto.
- Tutela dei componenti edilizi storici e storicizzati con particolare attenzione ai prospetti ed agli affacci verso le aree pubbliche ed il porto.
- Incentivazione al ripristino dei caratteri degli edifici che hanno subito trasformazioni.

#### **Indirizzi per il RU**

- Il RU dovrà effettuare una specifica schedatura degli edifici esistenti o dei comparti di edifici e stabilire modalità di intervento per singolo edificio o comparto.
- Il RU dovrà valutare la necessità di redigere un piano unitario di riqualificazione e valorizzazione esteso all'intera SubUTOE, al fine di garantire omogeneità e programmazione temporale degli interventi.
- A seguito di convenzioni di compensazione urbanistica in area denominata "Orto del Lilli" in attuazione del vigente PRG e a seguito della convenzione ai suddetti atti allegata, sono state previste una serie di obbligazioni tra l'attuale proprietaria dell'area (o sua avente causa) ed il Comune di Castiglione della Pescaia. Ai sensi della suddetta convenzione il Comune ha assunto l'impegno di riconoscere, in sede di previsioni di RU una potenzialità edificatoria equivalente a quella esistente nell'area in oggetto al momento dell'adozione-approvazione del planivolumetrico, decurtata di quella che viene riconosciuta realizzabile nell'area stessa ovvero mc. di PRG 5.570 con destinazione F3, mc. 700 realizzabili nell'area con destinazione F3, potenzialità edificatoria da riconoscere a favore dell'attuale proprietaria dell'area (o sua avente causa) nel RU, economicamente equivalente a mc. 4870 di destinazione F3.

### **c. Subutoe delle città da riconnotare**

È costituita dagli insediamenti novecenteschi sviluppatasi longitudinalmente lungo l'asse viario parallelo alla linea di costa. In tale contesto si rileva la presenza di edifici con caratteri architettonici da conservare e tutelare ed altri da riqualificare.

- Tutela delle componenti edilizie storiche con particolare attenzione ai prospetti ed affacci sulle aree pubbliche
- Riqualificazione della passeggiata a mare e recupero della funzionalità delle infrastrutture e della sosta.
- Incentivazione del ripristino e del recupero dell'edificato anche attraverso il completamento e la ricucitura dei fronti.

### **Indirizzi per il RU**

- Il RU dovrà effettuare una specifica schedatura degli edifici esistenti o dei comparti di edifici e stabilire modalità di intervento per singolo edificio o comparto.
- Il RU dovrà valutare la necessità di redigere un piano unitario di riqualificazione e valorizzazione esteso all'intera SubUTOE, al fine di garantire omogeneità e programmazione temporale degli interventi.
- Il RU valuterà la necessità di effettuare completamenti del tessuto edilizio al fine di ricucire i fronti ricostituendo l'unitarietà architettonica e morfologica lungo la passeggiata a mare e la viabilità primaria.

### **d. Subutoe delle città da consolidare:**

- la riorganizzazione e la riqualificazione dei servizi esistenti con la priorità al recupero del patrimonio edilizio;
- la realizzazione di nuove strutture per servizi al turismo e alla popolazione locale attraverso il recupero del patrimonio edilizio e la realizzazione di nuovi interventi;
- la riorganizzazione e la riqualificazione e la rimodulazione dell'offerta turistica;
- la riqualificazione e il potenziamento del sistema infrastrutturale della sosta e della viabilità pedonale e ciclabile;
- il consolidamento della residenza permanente;
- l'introduzione dei sistemi di perequazione per la realizzazione degli interventi di interesse pubblico e generale;
- la ricerca dell'approvvigionamento idrico per altri usi (usi non domestici, aree verdi, ecc.) per i nuovi insediamenti e per gli insediamenti esistenti, con sistemi di accumulo e riutilizzazione delle acque piovane;
- il recupero e mutamento della destinazione d'uso di immobili di patrimonio pubblico finalizzato alla realizzazione di nuove strutture di servizio e/o turistico – ricettive di qualità e residenziali anche per i soggetti più deboli;
- la riqualificazione della qualità architettonica degli edifici esistenti attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, e ampliamento quale incentivo alla trasformazione;
- la riqualificazione del "centro storico urbano" con norme di settore da approfondire e precisare e adeguare in fase di redazione del Regolamento Urbanistico in funzione degli obiettivi posti dal Piano Strutturale;
- la tutela e la salvaguardia delle aree non edificate dell'attività agricola;
- la riorganizzazione e la riqualificazione delle aree commerciali esistenti;
- la nuova edificazione per insediamenti residenziali a ricucitura delle aree poste all'interno della città con morfologia e tipologia caratteristica del luogo di appartenenza;

- la riorganizzazione, la tutela e lo sviluppo delle aree verdi;
- il miglioramento della qualità urbana anche attraverso la riqualificazione e la riorganizzazione delle aree artigianali o di servizio;
- il recupero e la riqualificazione delle aree degradate;
- la riconnessione delle aree verdi di frangia con l'abitato per creare continuità visiva recuperando spazi verdi altrimenti abbandonati e di difficile gestione da riconnettere ai corridoi biotici;
- mantenimento e ripulitura di fossi e canali di scolo;
- conservazione e manutenzione degli esemplari arborei singoli di elevato pregio.
- le abitazioni di nuova edificazione dovranno essere prioritariamente finalizzate ai residenti e dovranno essere individuate e incentivate soluzioni finalizzate all'insediamento dei soggetti socialmente più deboli e di coppie in via di formazione;
- l'ambito compreso tra il fosso Capezzolo e Viale Piemonte costituisce varco paesaggistico e corridoio biologico dove non è possibile realizzare nuova edificazione, infrastrutture, opere e qualsiasi diversa utilizzazione del suolo rispetto all'attuale.

#### **e. Subutoe della trasformazione:**

La subutoe della trasformazione è destinata alla realizzazione di un polo con funzioni complesse e integrate, che costituirà la "Porta degli Etruschi", tesa a dotare Castiglione della Pescaia di un sistema di servizi non solo funzionali alla città ma anche al comprensorio. Le funzioni compatibili sono le strutture per un centro congressi di circa 400 posti, strutture ricettive alberghiere di alta qualità (4-5 stelle), strutture con funzioni di servizi direzionali e commerciali, strutture per enti o società pubbliche o private destinate alla ricerca, strutture di servizio di pubblico interesse, strutture connesse alla didattica, il tempo libero e ricreative, strutture per la sosta e il verde pubblico e quelle infrastrutturali di interconnessione con il sistema della mobilità pedonale e ciclabile. L'intervento dovrà essere preceduto da un progetto di indirizzo generale e potrà essere attuato per stralci funzionali anche attraverso programmi complessi. Le strutture edilizie e le sistemazioni esterne dovranno essere di alta qualità e dovranno mantenere ampie aree libere e di raccordo con il territorio rurale circostante e mirate anche al recupero ed alla protezione di componenti naturali eventualmente presenti nonché la salvaguardia e il recupero delle trame di paesaggio esistente. Ai fini della compatibilità degli interventi si richiamano espressamente i contenuti, gli indirizzi e le prescrizioni del Tit. 2° capo I° e ai contenuti delle valutazioni degli effetti ambientali.

Inoltre dovranno essere riqualificate e salvaguardate le aree che hanno mantenuto le caratteristiche di ruralità e le nuove costruzioni non dovranno attestarsi sul fronte strada. Lungo le viabilità principali dovranno essere mantenute fasce a verde.

Le abitazioni di nuova edificazione dovranno essere prioritariamente finalizzate ai residenti e dovranno essere individuate e incentivate soluzioni finalizzate all'insediamento dei soggetti socialmente più deboli e di coppie in via di formazione.

#### **f. Subutoe della nautica**

La riqualificazione e il potenziamento del "Porto" di Castiglione della Pescaia, in coerenza con il Piano Regionale dei Porti e approdi turistici di cui al P.I.T., modificata dalla LR 1/05, strettamente integrato e correlato al sistema insediativo di particolare pregio e valore urbanistico; il Regolamento Urbanistico dovrà perseguire ed attuare un progetto complessivo della sub-utoe dei servizi per la nautica attraverso un piano complesso misurato, in modo da dare complessivamente e unitariamente al centro urbano e al sistema turistico-portuale una nuova e forte identità nell'ambito della ineguagliabile cornice storico, culturale paesaggistica ed ambientale del luogo e stabilire la temporalità funzionale degli interventi per singola sub-unità secondo i seguenti indirizzi:

- il nuovo "porto" insieme alla città costituisce e dovrà costituire la filiera della qualificazione e dello sviluppo turistico, socio-economico della costa sud di Castiglione, per cui gli interventi previsti dovranno essere diretti alla attuazione programmatica e temporale del tessuto urbano,

in modo da verificarne la fattibilità in termini economico-finanziari e infrastrutturali.

- L'ambito di intervento è costituito da una vasta area che comprende varie funzioni in essere che devono essere rivalutate e rivitalizzante in un insieme organico tenendo di conto complessivamente anche dell'ambito e funzioni circostanti sia degli insediamenti che delle aree e immobili di valore storico, culturale e naturalistico.
- Il piano regolatore del "Porto" dovrà prevedere la complessiva riqualificazione della sub-utote e prevedere un numero di posti barca massimo di 800 di cui 300 posti barca, compreso quelli riservati alla flotta peschereccia nelle unità della darsena a mare e del porto canale, e di 500 posti barca nella darsena interna e nel porto canale ubicata a margine della viabilità di via Cassiopea e la via del Padule. Sono consentiti nell'unità del Bruna ormeggi stagionali per piccoli natanti fino ad un massimo di 300 posti barca.
- Per il miglioramento della mobilità infrastrutturale è necessaria la realizzazione di una viabilità che sostituisca l'attuale collegamento, attraverso il Ponte Giorgini, tra via delle Collacchie e del Padule con la realizzazione di un nuovo ponte carrabile e ciclo pedonale realizzato a monte della darsena interna.
- Collegare funzionalmente le sub-unità e la città con un sistema a rete di percorsi pedonali, ciclabili anche attraverso la realizzazione di passerelle pedonali di attraverso degli specchi acquei.
- Il sistema della sosta e degli standards connessi alle previsioni della sub-utote dei servizi della nautica deve trovare soluzione complessivamente all'interno dell'area e non puntualmente per ogni sub-unità in quanto non facilmente risolvibile se non con parcheggi con forte impatto ambientale.
- Valorizzare e ripristinare per quanto possibile i caratteri del paesaggio naturale lungo le aree a bassa antropizzazione.
- Il RU definirà esattamente il limite della sub utoe a monte della foce del Bruna posizionandolo al limite del nuovo ponte previsto sul fiume nei pressi del depuratore.

L'area della sub-utote dei servizi per la nautica è divisa in 4 sub-unità:

- a. unità della darsena a mare**
- b. unità del porto canale**
- c. unità della darsena interna**
- d. unità del Bruna**

In tali sub-unità in particolare sono consentiti i seguenti specifici interventi:

**a. unità della darsena a mare**

- interventi di riqualificazione e di ricostruzione della diga foranea con spostamento della stessa fino al piede di quella esistente longitudinalmente alla foce del Bruna;
- interventi di riqualificazione e di riorganizzazione dei posti barca.

**b. unità del porto canale**

- interventi di recupero, consolidamento e trasformazione finalizzati alla valorizzazione e alla realizzazione di tessuti edilizi con la funzione prevalente, in un'interazione fra attività, commerciali, di servizio alla nautica e servizi pubblici e privati nei limiti della volumetria esistente;
- interventi di riqualificazione e di riorganizzazione dei posti barca;
- interventi per la realizzazione di strutture connesse all'attività peschereccia esistente

**c. unità della darsena interna**

- attività di servizio commerciali e pubblici esercizi da ubicarsi nelle adiacenze della viabilità esistente e inserite in un contesto "di passeggiata" lungo la darsena;
- interventi per servizi artigianali alla nautica, anche al fine di delocalizzare le attività presenti nell'area urbana e in contrasto con le funzioni residenziali, per complessivi 3.000 mq di superficie coperta. L'area dovrà essere meno visibile dalla viabilità e più a ridosso dell'impianto di depurazione;

- un' area per il rimessaggio di piccole imbarcazioni.

#### **d. unità del Bruna**

- unità destinata a punto di ormeggio per piccoli natanti.

#### **g. Subutoe della Costa di Castiglione**

É prevista la riqualificazione della passeggiata a mare della costa di Castiglione anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione utilizzando anche forme di incentivazione e interventi perequativi e/o compensativi anche con l'utilizzo dei crediti edilizi.

Inoltre si dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- favorire gli interventi culturali per la salvaguardia dell'ecosistema;
- prevedere la limitazione della cementificazione del fondo dei canali artificiali ove non strettamente necessario in relazione al cedimento delle sponde, garantendo comunque l'interscambio con la falda;
- disincentivare l'introduzione di specie esotiche o alloctone;
- disincentivare l'uso di prodotti inquinanti;
- condizionare gli interventi di recinzione all'uso delle tecniche e metodologie previste dalla Del. G.R.T. n. 4973 del 23.5.1994;
- prevedere l'accesso meccanizzato e ciclabile solo nelle fasce retrodunali (ad esclusione quindi delle dune mobili e consolidate) e su percorsi esistenti;
- disincentivare l'impermeabilizzazione dei terreni;
- prevedere opere interrato a servizio di edifici pubblici o di uso pubblico esistenti purché non inducano modificazioni sostanziali dello stato dei luoghi e senza interferire con la falda;
- prevedere strutture leggere o temporanee solo se appoggiate sul terreno;
- consentire nuove strutture ricettive e balneari prioritariamente tramite il mutamento di destinazione d'uso e gli ampliamenti delle strutture esistenti garantendo efficaci soluzioni dei problemi di approvvigionamento idrico, raccordo alla rete fognaria comunale se esistente, collegamento viario e parcheggio senza incidere sulle aree dunali;
- prevedere comunque il ricorso a tecniche costruttive e materiali tipici, tali da non arrecare disturbo visivo e ambientale;

#### **10. Nell'UTOE sono ammessi le seguenti azioni di trasformazione nei limiti del dimensionamento indicato in tabella:**

- interventi di ristrutturazione urbanistica e ampliamento del patrimonio edilizio ai fini residenziali, di servizio e attrezzature di interesse pubblico e generale;
- realizzazione di nuove strutture dei servizi alla popolazione locale e al turismo con attrezzature finalizzate ai congressi di servizio pubblico o di interesse generale con particolare riferimento alle attività direzionali, esercizio pubblico, servizi pubblici e sportivi, compreso il potenziamento delle attrezzature a supporto dei circoli nautici esistenti e dell'associazionismo in generale, servizi alle persone e per il tempo libero;
- riqualificazione delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere esistenti attraverso il passaggio di categoria e tese al miglioramento e alla elevazione della qualità dell'offerta e al prolungamento della stagione, mediante ampliamento dei servizi comuni e le attrezzature di servizio quali ad esempio strutture sportive e fitness, sale congressi, hall e sale comuni, sale di ristorazione interna ed esterna, parcheggi coperti e similari, nonché del potenziale ricettivo;
- potenziamento e riqualificazione delle attività commerciali che dovranno favorire la realizzazione di luoghi di ristorazione, esercizi pubblici e servizi al turismo, anche attraverso la nuova edificazione;

- nuova edificazione a fini abitativi residenziali per residenze permanenti, e dei servizi, che dovrà avvenire attraverso interventi di completamento del tessuto edilizio urbanistico esistente e ricucitura delle aree insediate con tipologia adeguata al contesto di riferimento favorendo principalmente il recupero e la riqualificazione delle aree degradate esistenti;
- recupero, ristrutturazione, e ampliamento, ad esclusione del PEE di antico impianto, del patrimonio edilizio esistente ai fini abitativi dei residenti anche al fine del ricongiungimento dei nuclei familiari;
- incentivazione alla trasformazione delle strutture ricettive extralberghiere verso strutture ricettive alberghiere;
- adeguamento e miglioramento della viabilità carrabile, ciclabile e pedonale.
- realizzazione di nuova viabilità e parcheggi coerentemente con quanto stabilito all'interno del Sistema funzionale infrastrutturale (viabilità e parcheggi);
- realizzazione di un nuovo collegamento tra la Via delle Collacchie e del Padule mediante la realizzazione di un nuovo ponte sul Bruna;
- realizzazione di aree per parcheggi e sosta veicoli tenendo conto delle pressioni legate al turismo balneare nei picchi stagionali, privilegiando gli utenti turistici provenienti dall'interno del territorio comunale;
- interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica su immobili di proprietà pubblica finalizzati al mutamento della destinazione d'uso con funzioni d'interesse pubblico, residenziali e turistico – ricettive;
- la realizzazione di nuovi standards, servizi pubblici, con particolare riferimento al verde, parchi pubblici e privati, e, di interesse comune, e dei parcheggi finalizzati al miglioramento degli standards di legge;
- la riqualificazione, valorizzazione e delocalizzazione delle aree artigianali in contrasto con gli insediamenti;
- la realizzazione di nuovi punti di utilizzo del Demanio Marittimo (stabilimenti balneari, punti azzurri etc.);
- la realizzazione di nuove risorse insediative ai fini sportivi e ricreativi;
- individuazione di un'area per la protezione civile che svolga anche il ruolo per lo stazionamento circhi, feste paesane, spettacoli itineranti, eventi e manifestazioni;
- il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, preferibilmente nelle aree periferiche e di frangia, per insediamenti di medie strutture di vendita;
- la realizzazione di una media struttura di vendita;
- il recupero ed eventualmente il cambio di destinazione d'uso degli edifici rurali secondo quanto previsto nella disciplina del territorio rurale di cui allo specifico art. 20;
- la ristrutturazione urbanistica degli edifici dismessi commerciali e ricettivi con finalità di svago, tempo libero e sport;
- interventi di sostituzione, ampliamento volumetrico e di superficie, cambi di destinazione senza particolare limitazione tranne che per le attività inquinanti, al fine di vitalizzare il tessuto urbano consolidato, saturazione di lotti interni alla maglia urbana e di frangia urbana, nonché tramite la realizzazione della viabilità ai fini della efficiente connessione fra le diverse funzioni urbane;
- dotazione di servizi, attrezzature pubbliche e di uso pubblico per la ricreazione e la socializzazione e servizi alla persona;
- la nuova edificazione a fini alberghieri e ricettivi;
- la realizzazione di un nuovo Polo scolastico a livello comunale dotato di attrezzature e servizi;
- la realizzazione di un polo ricettivo, didattico, congressuale, di ricerca e di servizi (Porta

degli Etruschi).

- la realizzazione di un centro per la commercializzazione dei prodotti ittici in prossimità del porto al fine di incentivare la cooperazione tra gli operatori del settore;
- la riduzione del rischio idraulico attraverso la realizzazione degli interventi puntuali già in fase di progetto e finanziamento e miglioramento del sistema idrologico superficiale, secondo quanto previsto all'art. 15 e negli specifici artt. delle presenti norme.

## **11. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico**

Il Regolamento urbanistico in coerenza con gli obiettivi, le prescrizioni e le salvaguardie contenute nel presente Piano Strutturale:

- detterà ulteriori specifiche norme di tutela e valorizzazione per le componenti di interesse paesistico ambientale e storico architettonico,
- conterrà norme di raccordo e specificazione per l'applicazione della normativa sul territorio rurale vigente, precisando quanto relativo alla conduzione agricolo produttiva, quanto riferito alle attività connesse, all'agriturismo, alle pratiche pertinenziali per sport e tempo libero;
- conterrà la zonizzazione e la relativa normativa delle aree agricole riferite all'uteo;
- conterrà specifiche norme per il patrimonio edilizio esistente verificando e aggiornando gli strumenti urbanistici comunali vigenti;
- normerà gli interventi di nuova edificazione intesa come completamenti limitati e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, dettagliandone contenuti e procedure nonché le specifiche per caratteristiche e localizzazione di nuovi edifici;
- il R.U. effettuerà uno studio finalizzato alla riqualificazione paesaggistica e ambientale delle aree pedecollinari e collinari al fine del ripristino e del mantenimento dei caratteri e degli elementi tipici del paesaggio castiglione. Nelle SubUTOE sarà vietata l'edificazione nelle aree ritenute non idonee dal suddetto studio;
- detterà norme finalizzate all'incentivazione dell'uso abitativo delle nuove edificazioni per i soggetti residenti attraverso strumenti attuativi e non attuativi;
- normerà la riqualificazione delle aree industriali;
- localizzerà e normerà l'area della protezione civile;
- localizzerà e normerà la realizzazione di parchi tematici culturali, per la didattica, il tempo libero e il divertimento, dello svago e del tempo libero, dietro presentazione di progetto preliminare o programma di fattibilità di cui al successivo art. 53.
- localizzerà e normerà gli interventi di nuova edificazione a destinazione commerciale, ricettiva, per lo sport, lo svago e il tempo libero e per servizi qualificanti la ricettività, anche dietro presentazione di proposte, dettandone norme e regole affinché si configurino come chiusura dei margini urbani e qualificazione concorrente all'effetto città;
- recepirà i contenuti del piano di utilizzo del demanio marittimo formato e approvato ai sensi della normativa vigente in materia;
- detterà norme e criteri per la valutazione dei piani di settore comunali quali il piano di classificazione acustica, il piano degli orari, etc...

## **12. Condizioni alla trasformabilità.**

Le trasformazioni previste potranno avvenire a condizione che oltreché compatibili con lo stato dei luoghi sotto il profilo ambientale, paesaggistico ed insediativo secondo quanto disciplinato al Titolo II, Capo I° della presente disciplina, siano soddisfatte, oltre a quanto indicato al punto del presente articolo, le necessità derivanti dal nuovo carico urbanistico relativamente a:

- l'approvvigionamento idropotabile attraverso l'adeguamento e il potenziamento delle



strutture esistenti dell'acquedotto e l'approvvigionamento delle acque per usi secondari non potabili attraverso anche il riuso di acque tecniche (cioè quelle necessarie per annaffiare aree di pertinenza delle strutture turistiche e aree verdi utilizzate per le strutture sportive e porto)

- la predisposizione di una rete fognaria adeguata al nuovo carico urbanistico;
- l'adeguamento della viabilità esistente e i nodi urbani e il sistema della sosta;
- la verifica della capacità di trattamento e smaltimento dei rifiuti derivanti dal nuovo carico urbanistico;
- la tutela dei coni visuali percettivi.

In sede di RU dovrà essere verificato la coerenza con i piani e programmi di gestione dell'Autorità d'Ambito riguardo la quantità massima di incremento sostenibile da concordarsi con l'Ente gestore dei servizi.

In sede di attuazione degli interventi urbanistici, laddove necessario in corrispondenza della normativa regionale dovrà essere acquisita apposita certificazione da parte dell'Ente gestore sull'adeguatezza del servizio in base agli incrementi previsti.

- il rispetto delle condizioni e prescrizioni geologiche e quelle del rischio idraulico, in particolare:
  - Ai fini dell'eliminazione del rischio idraulico:
    - a. per il Torrente Valle: le verifiche idrauliche dimostrano l'insufficienza in diversi punti, soprattutto in corrispondenza degli attraversamenti. Per le urbanizzazioni ricadenti nelle aree a rischio è da prevedere la messa in sicurezza del corso d'acqua.
    - b. Per il Fosso Val Colombaia: le verifiche idrauliche dimostrano l'insufficienza in diversi punti, soprattutto in corrispondenza degli attraversamenti. Per le urbanizzazioni ricadenti nelle aree a rischio è da prevedere la messa in sicurezza del corso d'acqua.
    - c. Per il Fiume Bruna: viene confermata la previsione del PAI Ombrone e successive modifiche e integrazioni, con allargamento all'ambito B nella parte valliva. Per tale corso d'acqua sono stati individuati gli interventi di messa in sicurezza, consistenti nella realizzazione di casse di espansione a monte.

In sede di RU dovrà essere verificato la coerenza con i piani e programmi di gestione dell'Autorità d'Ambito riguardo la quantità massima di incremento sostenibile.

In sede di attuazione degli interventi urbanistici, laddove necessario in corrispondenza della normativa regionale dovrà essere acquisita apposita certificazione da parte dell'Ente gestore sull'adeguatezza del servizio in base agli incrementi previsti.

Le nuove costruzioni dovranno uniformarsi il più possibile al sistema della bioarchitettura privilegiando ad esempio l'utilizzo delle seguenti soluzioni tecnologiche:

- pompe di calore per climatizzazione estiva ed invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento), purchè i consumi di energia primaria (cioè necessaria a produrre energia elettrica) siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente;
- esclusione della superficie utile di pavimento e, quindi, dal volume del fabbricato, dello spessore dei tamponamenti verticali eccedente i 30 cm., qualora tale maggiorazione sia motivata da interventi di risparmio energetico od utilizzazione di fonti rinnovabili;
- salvaguardia delle distanze minime per le facciate orientate tra sud-est e sud-ovest, facciate che ricevono insolazione durante l'inverno;
- possibilità di realizzare impianti di cogenerazione elettrotermica nel caso di piani di recupero, ristrutturazioni urbanistiche e trasformazioni di rilievo;

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento, totale o parziale, di ambienti per la produzione di acqua calda per usi igienico sanitari;

#### **14. Dimensionamento:**

La dimensione massima ammissibile che comporta azione di trasformazione è indicata nella tabella dove sono riportati i dati relativi all'UTOE.

## **ART. 46 – UTOE 2 DI PUNTA ALA**

**1. Confini:** a sud e a nord il mare, a ovest il sistema territoriale del Promontorio di Punta Ala.

**2. Prescrizioni, rispetti, condizioni** che derivano dai vincoli presenti indicati nella tabella del sistema di appartenenza e che risultano individuati nelle Tavv. 07 di QC.

- depuratore
- rischio idraulico
- vincolo idrogeologico
- aree boscate
- emergenze paesistiche,
- beni storico architettonici
- aree demaniali
- viabilità
- usi civici
- aree boscate e gli oliveti storici interni all'UTOE

**3. Caratteristiche:**

Nell'utoe sono comprese tutte le aree urbanizzate negli anni '60 costituite da insediamenti in prevalenza di matrice compatta diffusa e per alcuni casi compatta, il porto e le aree interne residuali e di macchia mediterranea e pinetata.

L'utoe è suddivisa in quattro subutoe in relazione ai caratteri funzionali:

- a) subutoe della città da conservare**
- b) subutoe della città da consolidare**
- c) subUTOE della costa**
- d) subUTOE dell'attività nautica**

**4. Gli elementi di particolare valore paesaggistico e architettonico** costituenti invarianti strutturali, oltre a quelle descritte nei precedenti articoli e cartografate nella Tav 07 di Statuto del territorio, con particolare riferimento al Sistema Territoriale di appartenenza individuate nella tabella in esso contenuta, si elencano di seguito:

1. il Porto;
2. il biotipo della Pineta naturale e antropizzata;
3. l'insediamento il Gualdo.

**5. Elementi di Criticità:**

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

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

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

Gualdo. Queste insufficienze sono state evidenziate negli studi condotti e più volte sopra citati

## 6. Condizioni alla trasformabilità

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

- Le previsioni di espansione e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente potranno essere realizzate solo contestualmente o a seguito degli interventi necessari per la sistemazione, con criteri che tengano conto del notevole pregio ambientale delle aree interessate, della viabilità, dei percorsi pedonali e dei parcheggi pubblici esistenti. Questo potrà avvenire anche a cura e spese dei privati interessati, mediante convenzioni stipulate con l'Amministrazione Comunale.
- Gli interventi di nuova costruzione in ampliamento della città dovranno essere preceduti dalla progettazione e realizzazione (anche mediante convenzioni con i privati interessati) degli interventi di adeguamento dell'impianto di depurazione di Punta Ala nonché di costruzione ed adeguamento delle fognature nere per il convogliamento dei reflui fino all'impianto. Dovranno altresì essere adeguate (in accordo con l'Amministrazione Comunale) le opere e gli impianti necessari per il trattamento finale e la possibilità di recupero delle acque in uscita dell'impianto di depurazione (già ad oggi utilizzate per l'irrigazione del campo di golf) per scopi industriali ed irrigui.
- Tutti gli interventi di nuova costruzione dovranno essere preceduti da studi idraulici per l'individuazione delle opere necessarie per la raccolta ed il corretto convogliamento a mare delle acque piovane. Contestualmente ad ogni intervento, poi, dovranno essere realizzate tutte quelle opere necessarie per il regolare deflusso delle acque piovane.
- Dovranno essere incentivate e promosse tutte le azioni volte alla riduzione dei consumi di acqua potabile per l'innaffiamento delle aree verdi private;  
Potrà essere altresì consentita la perforazione di pozzi per uso domestico solo ad avvenuta dimostrazione attraverso la redazione di apposito studio geologico nel R.U. della non alterazione della falda acquifera e che non favorisca in alcun modo l'ingressione del cuneo salino in aree lontane dalla costa. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione dell'esistente dovranno prevedere la realizzazione di isole ecologiche di qualità, per la raccolta differenziata dei rifiuti, facilmente accessibili dai mezzi addetti allo svuotamento dei contenitori e l'eventuale trasferimento nelle stazioni ecologiche che l'Amministrazione avrà prioritariamente individuato e realizzato;
- Per quanto concerne la risorsa idrica, la sostenibilità è già stata dimostrata nella parte terza Della V.E.A..
  - a) Il R.U. dovrà prevedere norme **che prevedano** incentivi per le costruzioni ecocompatibili, che riducano cioè al minimo la dispersione termica, che prevedano installazione di coperture fotovoltaiche e quanto altro possibile per la riduzione dei consumi delle materie prime.
  - b) In ogni caso qualsiasi nuova previsione (insediativa, turistica e per servizi e attrezzature) dovrà essere inserita nel R.U. solo contestualmente al potenziamento delle fonti approvvigionamento idrico d'intesa con l'ATO.
- La realizzazione di opere di trasformazione urbanistica nonché di interventi di trasformazione edilizia, ampliamento, ristrutturazione edilizia e riqualificazione di strutture esistenti nelle aree limitrofe al Fosso della Molletta e cautelativamente individuate come aree a pericolosità idraulica molto elevata nello studio geologico condotto a supporto del Piano Strutturale, potrà essere attuata solo dopo aver dimensionato, attraverso apposita progettazione di dettaglio, le opere necessarie alla eliminazione del rischio idraulico attuale.

## 7. Raccordo con i sistemi e subsistemi:

Interazione con il sistema della costa e infrastrutturale, con il sistema Territoriale del

Promontorio di Punta Ala.

- 8. La strategia di governo del territorio** è quella definita in via generale per il sistema di appartenenza, gli obiettivi specifici dell'UTOE sono tesi:

al mantenimento del tessuto insediativo del "Piano Quaroni" e alla elevazione della qualità urbana e dei caratteri architettonici del paesaggio urbano, alla riqualificazione delle aree degradate, allo sviluppo dei servizi per i residenti e per la filiera del turismo, alla riorganizzazione delle funzioni e delle attività, alla eliminazione e/o riduzione delle criticità presenti, a consolidare e potenziare la residenza permanente e ridurre l'uso del patrimonio edilizio come seconde case, a riqualificare ed elevare ad una alta qualità il sistema della ricettività alberghiera e dei servizi connessi al fine anche del prolungamento della stagione turistica, a riorganizzare e riqualificare le previsioni urbanistiche del PRG vigente non ancora attuate ad eliminare o ridurre le aree e gli elementi costituenti degrado e criticità come individuati nelle Tavv. 06 di Statuto del territorio.

In particolare:

**a. sviluppo e riqualificazione dei servizi e delle infrastrutture e di consolidamento del contesto urbano mediante:**

- miglioramento della accessibilità e degli scambi informativi
- contenimento del carico del traffico veicolare tramite connessione di interventi relativi a infrastrutture per la mobilità e il trasporto sul resto del territorio comunale e coordinamento con la pianificazione comunale di settore (piano del traffico, piano degli orari);
- il riordino e la decongestione dei carichi antropici sulla costa, dotandola di percorsi pedonali e ciclabili in sicurezza e mantenendo separati traffici veicolari e lontani per quanto possibile dalle aree di congestione;
- diffusione della qualità degli insediamenti;
- dotazione per la risorsa insediativa di servizi, attività commerciali fino alla media distribuzione, di piccolo artigianato di servizio, di attrezzature sportive e ricreative;
- contenimento dello sviluppo insediativo, salvo che per la dotazione di "prime case";
- accrescimento della qualità urbana tramite funzioni integrative e di servizio alla residenza (commercio e centri polivalenti, servizi per il benessere e il tempo libero per area vasta, etc);
- promozione dei servizi sportivi e ricreativa al servizio della comunità locale;
- riqualificazione e potenziamento delle strutture pubbliche dell'economia;
- integrazione degli insediamenti con parchi attrezzati per percorsi ginnici e relax;
- riqualificazione e valorizzazione dell'attuale sistema portuale.

**b. sviluppo e riqualificazione economia mediante:**

- sostegno alla riqualificazione e specializzazione della filiera turistica volta al turismo di alta qualità e per un allungamento della stagione turistica e della nautica;
- riqualificazione della qualità ambientale dell'assetto urbano;
- qualificazione e potenziamento della ricettività, riorganizzazione delle strutture e degli spazi e servizi connessi;
- combinazione tra valorizzazione del territorio e capacità di attrazione di nuove imprenditorialità;
- azioni di eliminazione dei degradi e realizzazioni di servizi alle attività esistenti;
- qualificazione dell'offerta turistica legata al mare tramite la razionalizzazione dell'uso della costa e della portualità;
- sviluppo della filiera di matrice turistica di qualità collegata anche al patrimonio naturale e storico-archeologico delle aree interne;
- sviluppo di servizi integrati al tempo libero e al relax e alle cure fisiche per il benessere;
- sviluppo della dotazione e l'inserimento di attrezzature e servizi in grado di innalzare la qualità dell'offerta turistica, incentivando la specializzazione delle offerte, le attività per la salute e il benessere, lo sport, lo svago e la didattica;
- la riqualificazione e la dotazione dei servizi per il turismo balneare tramite riqualificazione delle risorse esistenti e nuovi impianti ove compatibile, da disciplinare con apposito piano di utilizzo del demanio marittimo;

**c. sviluppo e riqualificazione della produzione integrata mediante:**

- protezione del paesaggio naturale e antropizzato residenziale come risorsa ambientale;
- ristrutturazione delle singole attività e del contesto urbano;
- coordinamento politiche ambientali e politiche turistiche;
- riqualificazione e sviluppo della rete commerciale e aumento dei livelli di qualità;
- potenziamento del sistema della mobilità e del trasporto anche via mare;
- creazione di un sistema qualificato e articolato del verde, l'innalzamento degli standard di qualità del paesaggio urbano, la tutela della risorsa fisica e delle identità locale, la riduzione degli impatti insediativi e promozione e sostegno di politiche insediative ecologiche, la percorribilità pedonale e ciclabile della costa in senso longitudinale e l'accessibilità trasversale;

**d. politiche culturali e sociali tese alla valorizzazione e promozione delle festività locali, del volontariato, degli eventi legati al mantenimento dei mestieri e saperi locali, mediante:**

- definizione e promozione di un'identità culturale, con sviluppo della capacità comunicativa e promozionale, e della qualità dell'accoglienza;
- trasformazione del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate in abitazioni occupate;
- perseguire un'alta qualità urbana, principalmente connessa al recupero e alla riqualificazione della città esistente;
- riorganizzazione della città, migliorando la qualità degli interventi, evidenziando le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei tessuti edilizi, individuando le strutture di uso collettivo, necessarie per la vita associata (cultura, formazione, commercio, tempo libero, centri di aggregazione, aree verdi, strade e piazze come spazi pubblici, ecc.);
- predisposizione di un modesto incremento di nuove residenze che dovranno essere commisurate alla effettiva sostenibilità dei luoghi e alla necessità dei residenti;
- riorganizzazione, riqualificazione ed incremento dei servizi alla popolazione locale e al turismo in particolar modo per le manifestazioni culturali e ricreative;
- riorganizzazione e riqualificazione dell'offerta di servizi e dell'ospitalità, esistente per un alto livello qualitativo ed in particolare delle strutture alberghiere;
- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili che possano connettere la città alla costa e all'area pedecollinare e boscata;

**9. Destinazioni non ammissibili:**

- lottizzazioni di tipo urbano;
- grande distribuzione commerciale;
- manomissione e trasformazione delle aree e dei beni assoggettati a protezione paesistico ambientale e archeologiche secondo quanto disciplinato dal presente Piano strutturale nel suo contenuto paesaggistico.

**10. Compatibilità e trasformabilità**

Rispetto a quanto indicato negli obiettivi specifici e secondo quanto definito nella presente Disciplina al titolo 2° e al Titolo 3°, si individuano le seguenti compatibilità e trasformabilità.

Sono compatibili:

- le azioni di tutela e salvaguardia del patrimonio storico architettonico, delle emergenze paesaggistiche, delle aree agricole di interesse naturale e di pregio come contenuto all' art. 18;
- le azioni di tutela e salvaguardia dell'edificato degli anni '60 in località il Gualdo ad opera dell'Architetto Quaroni.
- le azioni di tutela e manutenzione delle risorse secondo le condizioni stabilite dagli artt. 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19.
- salvaguardia delle aree di pregio vegetazionale e di interesse naturale, delle emergenze paesaggistiche, dei beni storici puntuali individuati dal Quadro Conoscitivo del presente

Piano strutturale nelle Tavv. 07 di QC e 02 e 07 di Statuto del territorio;

- azioni per la difesa del suolo e di difesa dal rischio idraulico con opere diffuse;
- valorizzazione dei beni storico-archeologici;
- azioni di riqualificazione della risorsa insediativa che rispondano alle condizioni di cui all'art. 17;
- interventi di delocalizzazione di attività artigianali e/o produttive, localizzate in aree adiacenti alla residenza ed incompatibili con questa funzione, verso aree ritenute compatibili ed idonee, anche al fine di un miglioramento della qualità delle attività lavorative svolte;
- gli interventi di frazionamento degli alloggi esistenti eventualmente ammessi dal previgente PRG non potranno prevedere più di due unità abitative la cui superficie non potrà essere inferiore a mq. 65 utili (nella sub UTOE della città da conservare di 90 mq. Utili).
- sono compatibili specificatamente nelle subutoe per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

**a. subutoe della città da conservare:**

È costituita dall'insediamento del "Piano Quaroni" che rappresenta una testimonianza insediativa tipica degli anni '60/'70 da tutelare e valorizzare.

In tale subutoe sono da perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificazione e mantenimento dei caratteri morfologici e architettonici degli edifici e dei resedi ad essi connessi.
- Mantenimento e recupero della funzionalità del sistema infrastrutturale, pur con la sua implementazione.
- Recupero, conservazione e manutenzione del sistema vegetazionale.
- Tutela dei componenti edilizi con particolare attenzione ai prospetti ed agli affacci sulle aree pubbliche;
- Divieto di frazionamento degli alloggi con superfici inferiori a 90 mq..

**Indirizzi per il RU**

Il RU dovrà effettuare una specifica schedatura dei singoli edifici o comparti di edifici e dovrà stabilire precise modalità di intervento.

**b. subutoe della città da consolidare:**

- recupero delle strutture insediative anche in relazione al paesaggio circostante;
- la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente documentario;
- la riqualificazione dei componenti edilizi con particolare attenzione ai prospetti e agli affacci sullo spazio pubblico;
- l'integrazione funzionale del nucleo di Punta Ala con i contesti insediativi circostanti, attraverso la razionale distribuzione delle funzioni, dei servizi e delle attrezzature;
- il miglioramento della dotazione complessiva dei servizi;
- l'integrazione delle attività dei servizi, del commercio, dell'ospitalità turistica di Punta Ala al fine di consolidare le funzioni urbane;
- la promozione dell'uso pedonale della parte costiera di Punta Ala al fine di favorirne l'integrazione con gli insediamenti;
- la riqualificazione delle aree verdi;
- il consolidamento delle residenze permanenti e formazione di alloggi come "prime case";
- sviluppo dell'offerta turistica attraverso la creazione di nuovi posti letto di alta qualità e la riorganizzazione e la riqualificazione dei servizi esistenti con la priorità al recupero del patrimonio edilizio;

- la realizzazione di nuove strutture per servizi al turismo e alla popolazione locale attraverso il recupero del patrimonio edilizio e la realizzazione di nuovi interventi;
- la riorganizzazione e la riqualificazione e l'offerta turistica verso una più alta qualità anche attraverso ampliamenti delle strutture esistenti quale incentivo alla riqualificazione;
- il potenziamento delle fonti di approvvigionamento idrico per altri usi (usi non domestici, aree verdi, ecc.) per gli insediamenti esistenti, anche con sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane inibendo l'uso di acqua idropotabile oppure con sistemi di presa a mare;
- il riuso del patrimonio edilizio esistente in abitazioni per residenza permanente o in strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere di qualità con funzioni compatibili con il sistema della struttura residenziale e dei servizi per la residenza e per il turismo;
- la riqualificazione della qualità architettonica degli edifici esistenti attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, e ampliamento quale incentivo alla trasformazione;
- la riorganizzazione e la riqualificazione delle aree commerciali esistenti, nonché la loro possibile implementazione;
- la nuova edificazione per insediamenti residenziali attraverso la ricucitura delle aree poste all'interno della città con morfologia e tipologia caratteristica del luogo di appartenenza;
- la previsione edificatoria PRG comparto CT012 località Poggio al Crino prevista nell'originario PRG 1978/82, non è ritenuta sostenibile in conformità ai principi urbanistici e paesaggistici informativi della disciplina prevista dallo Statuto del territorio. Il PS definisce non sostenibile tutta la previsione edificatoria.

A seguito degli indirizzi forniti con DGC n. 76 del 22/03/2006, e in considerazione dell'aspettativa giuridicamente qualificata del privato, derivante dalle precedenti previsioni del PRG (non sostenibili e non compatibili con i vincoli paesaggistico ambientali e boschivi esistenti sull'area in PRG 1978-80 prevista, secondo quanto detto al comma 1) e dagli atti di indirizzo successivi (deliberazioni CC 58/02 e 8/03 e deliberazione GC n 76/06) a seguito di un approfondimento e verifica di una possibile sostenibilità limitata ad un parziale intervento, anche mediante ampliamento dell'UTOE di Punta Ala, è stata ritenuta ammissibile e sostenibile una previsione edificatoria di circa mc. 10.000 pari a n. 33 alloggi in località Poggio al Crino in corrispondenza del basso versante nord di Poggio al Crino, in prossimità dell'ambito urbano in zona boscata classificabile **in parte** come cipresseta di impianto artificiale risalente probabilmente agli anni '60 e '70, che ha subito recentemente un intervento di diradamento. Gli interventi edificatori potranno essere effettuati nel rispetto delle norme stabilite al precedente art. 14--

- la riqualificazione dei servizi alla residenza e al turismo mediante anche l'incentivazione di centri di benessere e relax di alto livello qualitativo;
- il recupero e la riqualificazione delle aree degradate;
- la riconnessione delle aree verdi di frangia con l'abitato per creare continuità visiva recuperando spazi verdi altrimenti abbandonati e di difficile gestione da riconnettere ai corridoi biotici;
- mantenimento e ripulitura di fossi e canali di scolo;
- conservazione e manutenzione degli esemplari arborei singoli di elevato pregio.

### **c. Subutoe della costa**

È costituita da un tratto di costa antropizzato e classificato come SA3.  
In tale subutoe sono da perseguire i seguenti obiettivi:

- riqualificazione del lungo mare;
- razionalizzazione e potenziamento delle aree di sosta, anche temporanea o stagionale;
- interventi di recupero dell'arenile finalizzati al contenimento dei fenomeni erosivi.



Inoltre si dovranno perseguire i seguenti obiettivi :

- favorire gli interventi culturali per la salvaguardia dell'ecosistema, la cura delle fisiopatie con mezzi biologici, biotecnologici e meccanici non distruttivi;
- prevedere la limitazione della cementificazione del fondo dei canali artificiali ove non strettamente necessario in relazione al cedimento delle sponde, garantendo comunque l'interscambio con la falda;
- disincentivare l'introduzione di specie esotiche o alloctone;
- disincentivare l'uso di prodotti inquinanti;
- condizionare gli interventi di recinzione all'uso delle tecniche e metodologie Previste dalla Del. G.R.T. n. 4973 del 23.5.1994;
- prevedere l'accesso meccanizzato e ciclabile solo nelle fasce retrodunali (ad esclusione quindi delle dune mobili e consolidate) e su percorsi esistenti;
- disincentivare l'impermeabilizzazione dei terreni;
- prevedere opere interrato a servizio di edifici pubblici o di uso pubblico esistenti purché non inducano modificazioni sostanziali dello stato dei luoghi e senza interferire con la falda;
- prevedere strutture leggere o temporanee solo se appoggiate sul terreno;
- prevedere comunque il ricorso a tecniche costruttive e materiali tipici, tali da non arrecare disturbo visivo e ambientale;
- incentivare l'impianto, lungo il perimetro delle proprietà, di siepi di specie autoctone.

#### **d. Subutoe dell' attività nautica**

La riqualificazione del Porto di Punta Ala, in coerenza con il Piano Regionale dei Porti e approdi turistici di cui alla DCR 258/92- LR 68/97, modificata dalla LR1/05, al fine di ridare al sistema turistico-portuale una ritrovata e forte identità nell'ambito della ineguagliabile cornice paesistica ed ambientale del luogo, con ampliamento dei servizi connessi alla nautica.

#### **11. Nell'UTOE sono ammessi le seguenti azioni di trasformazione nei limiti del dimensionamento indicato in tabella:**

- realizzazione di nuove strutture dei servizi alla popolazione locale e al turismo teso alla qualità con attrezzature di interesse generale, esercizio pubblico, servizi pubblici e sportivi, compreso il potenziamento delle attrezzature a supporto dei circoli nautici esistenti e dell'associazionismo in generale, servizi alle persone e per il tempo libero e del benessere;
- riqualificazione delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere esistenti attraverso il passaggio di categoria e tese al miglioramento e alla elevazione della qualità dell'offerta e al prolungamento della stagione, mediante ampliamento della ricettività e dei servizi comuni e le attrezzature di servizio quali ad esempio strutture sportive e fitness, sale congressi, hall e sale comuni, sale di ristorazione interna ed esterna, parcheggi coperti e similari;
- la riconversione del patrimonio edilizio esistente, ampliamenti delle strutture ricettive esistenti e nuova ricettività non dovrà superare i p.l. previsti nella tabella del dimensionamento da realizzare anche in più interventi;
- potenziamento e riqualificazione delle attività commerciali che dovranno favorire la realizzazione di luoghi di ristorazione, esercizi pubblici e servizi al turismo, anche attraverso la nuova edificazione;
- sostituzioni e completamenti entro i margini urbanizzati con divieto di nuovi impegni di suolo in forma di lottizzazione al di fuori dei margini antropizzati, mantenendo la caratterizzazione urbanistica degli insediamenti originali ([fatta eccezione per l'intervento di Poggio al Crino di cui al precedente punto 10 lett.b](#));
- nuova edificazione a fini abitativi residenziali per residenze permanenti, e dei servizi, che dovrà avvenire attraverso interventi di completamento del tessuto edilizio urbanistico

- esistente e ricucitura delle aree insediate con tipologia adeguata al contesto di riferimento favorendo principalmente il recupero e la riqualificazione delle aree degradate esistenti;
- incentivazione alla trasformazione delle strutture ricettive extralberghiere verso strutture ricettive alberghiere di qualità;
  - riduzione del rischio idraulico attraverso la realizzazione degli interventi puntuali già in fase di progetto e finanziamento e miglioramento del sistema idrologico superficiale;
  - adeguamento e miglioramento della viabilità carrabile, ciclabile e pedonale coerentemente con quanto stabilito all'interno del Sistema funzionale Infrastrutturale (viabilità e parcheggi).
  - realizzazione di nuovi standards, servizi pubblici, con particolare riferimento al verde, parchi pubblici e privati e di interesse comune, e dei parcheggi finalizzati al miglioramento degli standards di legge;
  - realizzazione di un'area per la protezione civile;
  - realizzazione di nuove piste ciclabili e parcheggi;
  - realizzazione di nuovi punti di utilizzo del Demanio Marittimo (stabilimenti balneari, punti azzurri etc.);
  - realizzazione di nuove risorse insediative ai fini sportivi e ricreativi;
  - realizzazione di un centro benessere e/o di salute
  - ristrutturazione urbanistica degli edifici dismessi commerciali, ricettivi, per lo svago e il tempo libero e per lo sport;
  - **rilocalizzazione di attività produttive esistenti al fine del miglioramento della qualità urbana;**
  - interventi di sostituzione edilizia;
  - saturazione dei lotti interni alla maglia urbana nel rispetto dell'alto valore ambientale di tutto l'intorno;
  - dotazione di servizi, attrezzature pubbliche e di uso pubblico per la ricreazione e la socializzazione e servizi alla persona;
  - realizzazione di aree per parcheggi e sosta veicoli tenendo conto delle pressioni legate al turismo balneare nei picchi stagionali, coerentemente con quanto stabilito all'interno del Sistema funzionale delle infrastrutture della viabilità e della sosta.

## 12. Indirizzi per il Regolamento urbanistico:

Il Regolamento urbanistico, in coerenza con gli obiettivi, le prescrizioni e le salvaguardie contenute nel presente Piano Strutturale:

- detterà ulteriori specifiche norme di tutela e valorizzazione per le componenti di interesse paesistico ambientale e architettonico,
- conterrà specifiche norme per il patrimonio edilizio esistente verificando e aggiornando gli strumenti urbanistici comunali vigenti;
- normerà gli interventi di nuova edificazione intesa come completamenti limitati e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, dettagliandone contenuti e procedure nonché le specifiche per caratteristiche e localizzazione di nuovi edifici;
- *per quanto riguarda gli interventi di delocalizzazione di attività artigianali e/o produttive esistenti, localizzate in aree adiacenti alla residenza ed incompatibili con questa funzione verso aree ritenute compatibili ed idonee, anche al fine di un miglioramento della qualità delle attività lavorative svolte nonché della qualità urbana, interventi citati ai precedenti commi 10 e 11, il Regolamento Urbanistico disciplinerà nel dettaglio le modalità esecutive degli interventi ammissibili. L'individuazione delle aree nelle quali rilocalizzare le attività artigianali e/o produttive esistenti divenute incompatibili con la vicina residenza dovrà avvenire nel rispetto di quanto previsto all'art. 26 delle Norme del P.T.C., privilegiando soluzioni che riducano al minimo il consumo di nuovo suolo, individuino aree comunque*

*già urbanizzate all'interno dell'UTOE e confinanti con la viabilità pubblica, garantiscano il mantenimento della copertura pinetata esistente e realizzino assetti tipologici insediativi analoghi a quelli tipici dei tessuti urbani esistenti. Per quanto riguarda la destinazione urbanistica delle aree rese libere dalla ricollocazione delle attività artigianali e/o produttive esistenti, il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere un utilizzo delle stesse privilegiando destinazioni d'uso pubblico o per servizi che contribuiscano a conseguire un ordinato assetto urbanistico dell'ambito interessato e in modo da implementare la presenza di standards pubblici. Qualora si ritenga opportuno dare una destinazione residenziale o turistico-ricettiva, il Regolamento Urbanistico dovrà verificare la compatibilità con i criteri insediativi stabiliti all'art. 26 delle Norme del P.T.C.<sup>35</sup>*

- localizzerà e normerà l'area della protezione civile;
- localizzerà e normerà gli interventi di nuova edificazione a destinazione commerciale, ricettiva, per lo sport, lo svago e il tempo libero e il benessere e per i servizi qualificanti la ricettività, anche dietro presentazione di proposte, dettandone norme e regole affinché si configurino come qualificazione concorrente all'effetto città;
- recepirà i contenuti del piano di utilizzo del demanio marittimo formato e approvato ai sensi della normativa vigente in materia;
- detterà norme e criteri per la valutazione dei piani di settore comunali quali il piano di classificazione acustica, il piano degli orari, etc...
- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno utilizzare suoli adiacenti **ad** aree già urbanizzate ed edificate non interessanti radure e aree ricoperte da assetti vegetazionali di pregio naturalistico e paesaggistico lontani dalla fascia costiera e pinetata utilizzando il più possibile e in via prioritaria zone già destinate dal previgente PRG all'edificazione e confermate dal P.S..

### **13. Condizioni alla trasformabilità.**

Le trasformazioni previste potranno avvenire a condizione che oltreché compatibili con lo stato dei luoghi sotto il profilo ambientale, paesaggistico ed insediativo secondo quanto disciplinato al Capo II e III della presente disciplina, siano soddisfatte le necessità derivanti dal nuovo carico urbanistico relativamente a:

- l'approvvigionamento idropotabile attraverso l'adeguamento e il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto e l'approvvigionamento delle acque per usi secondari non potabili attraverso anche il riuso di acque tecniche (cioè quelle necessarie per annaffiare aree di pertinenza delle strutture turistiche e aree verdi utilizzate per le strutture sportive quali campetti di calcio, tennis, porto e golf);
- la predisposizione di una rete fognaria adeguata al nuovo carico urbanistico, collegata agli impianti comunali che connettono al depuratore comunale;
- l'adeguamento della viabilità esistente e i nodi urbani e il sistema della sosta;
- la verifica della capacità di trattamento e smaltimento dei rifiuti derivanti dal nuovo carico urbanistico;
- la tutela dei coni visuali percettivi.

In sede di RU dovrà essere verificata la coerenza con i piani e programmi di gestione dell'Autorità d'Ambito riguardo la quantità massima di incremento sostenibile da concordarsi con l'Ente gestore dei servizi.

In sede di attuazione degli interventi urbanistici, laddove necessario in corrispondenza della normativa regionale dovrà essere acquisita apposita certificazione da parte dell'Ente gestore sull'adeguatezza del servizio in base agli incrementi previsti.

- il rispetto delle condizioni e prescrizioni geologiche e quelle del rischio idraulico ed in particolare:

<sup>35</sup> *Allegato C – Osservazione della Provincia di Grosseto – Punto 10*

- Verifica del rischio idraulico relativamente a:

Fosso della Molletta, in quanto la portata duecentennale risulta non transitare dal ponte del viale del porto e dall'attraversamento della via del Gualdo in cui è presente un circolare di dimensione pari a 120 cm. Nelle zone riportate a rischio sono da prevedere verifiche idrauliche di dettaglio e interventi di messa in sicurezza. In particolare risulta necessario l'allargamento di manufatti e la risagomatura delle sezioni o eventualmente la realizzazione di una zona di espansione a monte della Via del Gualdo.

#### **14. Le trasformazioni previste avverranno nel rispetto dei seguenti criteri insediativi:**

- il completamento dell'agglomerato urbano da consolidare dovrà seguire gli stessi criteri tipologici del borgo storico usando forme e materiali di costruzione simili all'esistente;
- gli interventi di completamento e di espansione dovranno seguire criteri di ricucitura del tessuto urbano e di valorizzazione, utilizzando tipologie tipiche del luogo, con altezze massime uguali alla maggior parte dell'edificato esistente;
- si dovranno seguire regole di ridefinizione del limite urbano, di creazione di piazze i parcheggi e piantumazione dei versanti e scarpate, ristabilendo un rapporto architettonico e funzionale con il contesto circostante;
- gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto insediativo dovranno privilegiare la realizzazione di percorsi attrezzati, arredi vegetazionali, zone pedonali;
- in considerazione della struttura dei luoghi, i nuovi interventi dovranno essere realizzati congruentemente con il paesaggio e in armonica crescita con le tipologie preesistenti;
- i nuovi insediamenti dovranno ridurre e mitigare l'impatto ambientale anche tramite l'uso di tecnologie ecocompatibili e architettoniche integrate nell'ambiente circostante;
- le nuove costruzioni dovranno uniformarsi il più possibile al sistema della bioarchitettura privilegiando l'utilizzo delle seguenti soluzioni tecnologiche, quali:
  - ① pompe di calore per climatizzazione estiva ed invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
  - ① impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
  - ① impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento), purchè i consumi di energia primaria (cioè necessaria a produrre energia elettrica) siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente;
  - ① esclusione della superficie utile di pavimento e, quindi, dal volume del fabbricato, dello spessore dei tamponamenti verticali eccedente i 30 cm., qualora tale maggiorazione sia motivata da interventi di risparmio energetico od utilizzazione di fonti rinnovabili;
  - ① salvaguardia delle distanze minime per le facciate orientate tra sud-est e sudovest, facciate che ricevono insolazione durante l'inverno;
  - ① possibilità di realizzare impianti di cogenerazione elettrotermica nel caso di piani di recupero, ristrutturazioni urbanistiche e trasformazioni di rilievo;
  - ① sistemi di captazione solare per il riscaldamento, totale o parziale, di ambienti per la produzione di acqua calda per usi igienico sanitari.

La dimensione massima ammissibile che comporta azione di trasformazione è indicata nella tabella che riporta i dati relativi all'UTOE.

## **ART. 47 – UTOE 3 TIRLI**

1. **Confini:** è circondato dal sistema territoriale dei rilievi Poggio Ballone, Tirli, Monte Alma e di Poggi di Vetulonia.

2. **Prescrizioni, rispetti, condizioni** che derivano dai vincoli presenti indicati nella tabella del sistema di appartenenza e che risultano individuati nelle Tavv. 07A, 07B, 07C, 07D e 07E di Quadro conoscitivo.

Di seguito si evidenziano alcuni specifici:

- aree boscate
- emergenze paesistiche,
- beni storico architettonici
- beni archeologici
- viabilità
- usi civici.

3. **Caratteristiche:**

Nell'UTOE sono comprese le aree adiacenti al nucleo di matrice storica di Tirli, le aree degli insediamenti recenti di matrice diffusa e aggregata e le aree interne residenziali di una agricoltura marginale.

L'UTOE è suddivisa in due subutoe in relazione ai caratteri tipologici, morfologici e funzionali:

- a) subutoe della città da conservare
- b) subutoe della città da consolidare

4. **Gli elementi di particolare valore paesaggistico e architettonico** costituenti invarianti strutturali, oltre a quelle descritte nei precedenti articoli e cartografate nelle Tavv. 07 di Statuto del territorio con particolare riferimento al Sistema Territoriale di appartenenza e individuate nella tabella in esso contenuta sono di seguito elencati:

- il “parco” dei castagni
- la piazza del popolo
- il cimitero
- i belvedere
- le aree boscate e gli oliveti storici interni all'UTOE

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

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

1. Presenza, all'interno del paese vecchio, di una fognatura mista che comporta, in caso di forti piogge, il funzionamento in pressione della fognatura con apertura dei tombini e fuoriuscita delle acque lungo le strade.
2. Sistema per la raccolta differenziata dei rifiuti inadeguato rispetto alle richieste normative.

6. **Condizioni alla trasformabilità**

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

- Gli interventi di nuova costruzione in ampliamento della città dovranno prevedere la realizzazione di una fognatura bianca separata da quella nera.
- La fognatura nera dovrà essere realizzata in modo tale da convogliare i liquami o direttamente all'impianto oppure nella stazione di sollevamento posta sul versante sud del

paese.

- Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione dell'esistente dovranno prevedere la realizzazione di isole ecologiche di qualità, per la raccolta differenziata dei rifiuti, facilmente accessibili dai mezzi addetti allo svuotamento dei contenitori e l'eventuale trasferimento nelle stazioni ecologiche che l'Amministrazione avrà prioritariamente individuato e realizzato.
- Dovranno essere individuate e realizzate, anche a cura dei privati mediante idonei piani attuativi convenzionati, aree da destinare a parcheggio pubblico a servizio del centro storico.
- Per quanto concerne la risorsa idrica, la sostenibilità è già stata dimostrata nella parte terza della V.E.A..

## **7. Raccordo con i sistemi e subsistemi:**

Interazione con i subsistemi infrastrutturali, con i subsistema della Costa di Pian D'Alma e Punta Ala con il quale in particolare dovrà essere raccordato il sistema per la sosta per il turismo proveniente dall'interno con forme di incentivazione, e con il subsistema della piana di Poggio Ballone e Tirli.

## **8. La strategia di governo del territorio è quella definita in via generale per il sistema di appartenenza, gli obiettivi specifici del subsistema sono tesi alla elevazione della qualità urbana e dei caratteri architettonici del paesaggio urbano, alla riqualificazione delle aree degradate, allo sviluppo dei servizi per i residenti e per la filiera del turismo, alla riorganizzazione delle funzioni e delle attività, alla eliminazione e/o riduzione delle criticità presenti, a consolidare la residenza permanente e ridurre l'uso del patrimonio edilizio come seconde case, a potenziare il sistema della ricettività alberghiera ed extralberghiera e dei servizi connessi, a riorganizzare e riqualificare le previsioni urbanistiche del PRG vigente non ancora attuate ad eliminare o ridurre le aree e gli elementi costituenti degrado e criticità come individuati nelle Tavv. 06 di Statuto del territorio.**

In particolare:

### **a. sviluppo e riqualificazione dei servizi e delle infrastrutture e consolidamento del contesto urbano mediante:**

- miglioramento della accessibilità e degli scambi informativi
- diffusione della qualità degli insediamenti
- accrescimento della qualità urbana tramite funzioni integrative e di servizio alla residenza (artigianato, commercio, etc)
- favorire il recupero di spazi non più utili alla produzione per attività compatibili con l'intorno;
- incentivare il presidio del borgo durante tutto l'anno mediante la costruzione di alloggi come "prima casa";
- prevedere dotazione di servizi, attrezzature pubbliche e di uso pubblico per la ricreazione e la socializzazione e servizi alla persona;
- prevedere la riqualificazione e il completamento della rete fognaria dei rifiuti solidi e liquidi urbani;

### **b. sviluppo e riqualificazione economia mediante:**

- sostegno alla articolazione e specializzazione della filiera turistica volta anche alla valorizzazione del patrimonio storico-culturale e ambientale del territorio rurale anche al fine dell'allungamento della stagione turistica riqualificazione della qualità ambientale dell'assetto urbano;
- qualificazione e potenziamento della ricettività, riorganizzazione delle strutture e degli spazi e servizi connessi;
- combinazione tra valorizzazione del territorio e capacità di attrazione di nuove imprenditorialità;
- riqualificazione e valorizzazione dell'offerta turistica anche attraverso la nuova edificazione a fini alberghieri e ricettivi;

### **c. sviluppo e riqualificazione della produzione integrata mediante:**

- sostegno della produzione tipica locale;

- protezione del paesaggio agrario residenziale come risorsa ambientale
- integrazione della produzione agricola e dell'offerta turistica
- ristrutturazione delle singole attività e del contesto urbano
- coordinamento politiche ambientali e politiche artigianali
- favorire il recupero di spazi non più utili alla produzione
- riqualificazione e sviluppo della rete commerciale e aumento dei livelli di qualità territoriale.

**d. politiche culturali e sociali tese alla valorizzazione e promozione delle festività locali, del volontariato, degli eventi legati al mantenimento dei mestieri e saperi locali, mediante:**

- perseguire un'alta qualità urbana, principalmente connessa al recupero e alla riqualificazione del nucleo esistente;
- riorganizzare la città, migliorando la qualità degli interventi, evidenziando le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei due tessuti edilizi, consolidato e da consolidare, a prevedere nuovi ruoli per i singoli "quartieri" della città, individuando in ciascuno le strutture di uso collettivo, necessarie per la vita associata (cultura, formazione, commercio, tempo libero, attività produttive artigiane, centri di aggregazione, aree verdi, strade e piazze come spazi pubblici, ecc...);
- a porre un limite all'incremento di nuove residenze che dovranno essere commisurate alle effettive necessità dei residenti e delle loro famiglie, facilitando soprattutto la soluzione dei problemi della casa per i soggetti più deboli;
- a riorganizzare, riqualificare ed incrementare i servizi alla popolazione locale e al turismo in particolar modo per le manifestazioni culturali e ricreative;
- a riorganizzare e riqualificare l'offerta di servizi e dell'ospitalità, esistente ai vari livelli ed in particolare realizzare nuovi posti letto in strutture alberghiere;
- a realizzare percorsi pedonali e ciclabili che possano connettere il piccolo borgo alla costa e all'area pedecollinare e boscata.

## **9. Destinazioni non ammissibili**

- lottizzazioni di tipo urbano;
- grande distribuzione commerciale,
- manomissione e trasformazione delle aree e dei beni assoggettati a protezione paesistico ambientale e archeologiche secondo quanto disciplinato dal presente Piano strutturale nel suo contenuto paesistico.

## **10. Compatibilità e trasformabilità**

Rispetto a quanto indicato negli obiettivi specifici e secondo quanto definito nella presente Disciplina al titolo 2° e al Titolo 3°, si individuano le seguenti compatibilità e trasformabilità.

Sono compatibili:

- le azioni di tutela e salvaguardia del patrimonio storico architettonico, delle emergenze paesaggistiche, delle aree agricole di interesse naturale e di pregio come contenuto nell'art. 18;
- le azioni di tutela e manutenzione delle risorse secondo le condizioni stabilite dagli artt. 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19;
- le azioni di sviluppo della risorsa insediativa che rispondano alle condizioni di cui all'art.17;
- salvaguardia delle aree agricole di pregio residuale e di interesse naturale, delle emergenze paesaggistiche, dei beni storici puntuali individuati dal Quadro Conoscitivo del presente Piano strutturale nelle Tavv. 07 di QC e nelle Tavv. 02 e 07 di Statuto del territorio;
- la valorizzazione dei beni storici-architettonici.
- gli interventi di frazionamento degli alloggi esistenti eventualmente ammessi dal previgente PRG non potranno prevedere più di due unità abitative la cui superficie non potrà essere inferiore a mq. 65 utili

Sono compatibili specificatamente nelle subutee per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

**a. subutoe della città da conservare:**

- recupero delle strutture insediative anche in relazione al paesaggio circostante;
- la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente storico e storicizzato;
- la tutela dei componenti edilizi con particolare attenzione ai prospetti e agli affacci sullo spazio pubblico e sui versanti di visuale di area vasta;
- l'integrazione funzionale del nucleo di Tirli con i contesti insediativi circostanti, attraverso la razionale distribuzione delle funzioni, dei servizi e delle attrezzature;
- il miglioramento della dotazione complessiva dei servizi;
- l'integrazione delle attività dei servizi, del commercio, dell'ospitalità turistica del nucleo storico di Tirli al fine di consolidare le funzioni urbane;
- la riqualificazione delle aree verdi;
- il consolidamento delle residenze permanenti.

**b. Subutoe della città da consolidare:**

- la riorganizzazione e la riqualificazione dei servizi esistenti con la priorità al recupero del patrimonio edilizio;
- la realizzazione di nuove strutture per servizi al turismo e alla popolazione locale attraverso il recupero del patrimonio edilizio e la realizzazione di nuovi interventi;
- il consolidamento della residenza permanente;
- la ricerca dell'approvvigionamento idrico per altri usi (usi non domestici, aree verdi, ecc.) per i nuovi insediamenti e per gli insediamenti esistenti, con sistemi di accumulo e riutilizzazione delle acque piovane;
- la riqualificazione della qualità architettonica degli edifici esistenti attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, e ampliamento quale incentivo alla trasformazione;
- la riqualificazione dei manufatti architettonici esistenti con norme di settore da approfondire e precisare e adeguare in fase di redazione del Regolamento Urbanistico in funzione degli obiettivi posti dal Piano Strutturale;
- la riorganizzazione e la riqualificazione delle aree commerciali esistenti;
- la nuova edificazione per insediamenti residenziali a ricucitura delle aree poste all'interno della città da consolidare con morfologia e tipologia caratteristica del luogo di appartenenza nel rispetto dei criteri di tutela di cui al Tit. 2° capo I° e in particolar modo nel rispetto dei coni di visuale individuati nella Tav. 03 di Statuto del territorio;
- la riorganizzazione, la tutela e lo sviluppo delle aree verdi;
- il miglioramento della qualità urbana anche attraverso la riqualificazione e la riorganizzazione delle aree artigianali o di servizio;
- il recupero e la riqualificazione delle aree degradate;
- la riconnessione delle aree verdi di frangia con l'abitato per creare continuità visiva recuperando spazi verdi altrimenti abbandonati e di difficile gestione;
- mantenimento e ripulitura di fossi e canali di scolo;
- conservazione e manutenzione degli esemplari arborei singoli di elevato pregio.

**11. Nell'UTOE sono ammesse le seguenti azioni di trasformazione nei limiti del dimensionamento indicato in tabella :**

- interventi di ristrutturazione urbanistica e ampliamento del patrimonio edilizio ai fini residenziali, di servizio e attrezzature di interesse pubblico e generale;
- interventi di sostituzione, ampliamento volumetrico e di superficie, cambi di destinazione senza particolare limitazione tranne che per le attività inquinanti, al fine di vitalizzare il tessuto urbano consolidato attraverso la saturazione di lotti interni alla maglia urbana da consolidare;
- realizzazione di nuove strutture dei servizi alla popolazione locale e al turismo con attrezzature di interesse generale con particolare riferimento all' esercizio pubblico, compreso il potenziamento delle attrezzature a supporto dell' associazionismo in generale, servizi alle persone e per il tempo libero;
- riqualificazione delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;



- potenziamento e riqualificazioni delle attività commerciali che dovranno favorire la realizzazione di luoghi di ristorazione, esercizi pubblici e servizi al turismo, anche attraverso la nuova edificazione;
- nuova edificazione a fini abitativi residenziali per residenze permanenti, e dei servizi, che dovrà avvenire attraverso interventi di completamento del tessuto edilizio urbanistico esistente e ricucitura delle aree insediate con tipologia adeguata al contesto di riferimento favorendo principalmente il recupero e la riqualificazione delle aree degradate esistenti e nel rispetto delle aree di valore e di quelle individuate nella Tav. 03 di Statuto del territorio”;
- recupero, ristrutturazione, e ampliamento, ad esclusione del PEE di antico impianto, del patrimonio edilizio esistente ai fini abitativi dei residenti anche al fine del ricongiungimento dei nuclei familiari;
- il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, preferibilmente nelle aree di frangia al nucleo consolidato;
- incentivazione alla trasformazione delle strutture ricettive extralberghiere verso strutture ricettive alberghiere;
- interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica su immobili di proprietà pubblica finalizzati al mutamento della destinazione d’uso con funzioni d’interesse pubblico, residenziali e turistico – ricettive;
- la realizzazione di nuovi standards, servizi pubblici, con particolare riferimento al verde, parchi pubblici e privati, e, di interesse comune, e dei parcheggi finalizzati al miglioramento degli standards di legge.
- il recupero ed eventualmente il cambio di destinazione d’uso degli edifici rurali secondo quanto previsto nella disciplina del territorio rurale di cui allo specifico art. 20 delle presenti norme.

## **12. Indirizzi per il Regolamento urbanistico**

Il Regolamento urbanistico in coerenza con gli obiettivi, le prescrizioni e le salvaguardie contenute nel presente Piano Strutturale:

- dovrà dettare i criteri per la redazione di un piano di indirizzo organico finalizzato alla omogeneità e alla programmazione temporale degli interventi di carattere insediativo ed infrastrutturale;
- detterà ulteriori specifiche norme di tutela e valorizzazione per le componenti di interesse paesistico ambientale e storico architettonico,
- conterrà specifiche norme per il patrimonio edilizio esistente verificando e aggiornando gli strumenti urbanistici comunali vigenti;
- normerà gli interventi di nuova edificazione intesa come completamenti limitati e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, dettagliandone contenuti e procedure nonché le specifiche per caratteristiche e localizzazione di nuovi edifici;
- localizzerà e normerà gli interventi di nuova edificazione a destinazione ricettiva, e per servizi qualificanti la ricettività, anche dietro presentazione di proposte, dettandone norme e regole affinché configurino un recupero generale dell’assetto insediativo e lo qualifichi nella sua accezione di nucleo storico rurale e nel rispetto delle aree di valore e di quelle individuate nella Tav. 03 di Statuto del territorio;
- detterà norme e criteri per la valutazione dei piani di settore comunali quali il piano di classificazione acustica, il piano degli orari, etc...
- il Regolamento Urbanistico elaborerà uno studio e norme specifiche per il “borgo” di Tirli in coerenza con gli obiettivi di tutela e valorizzazione indicati nelle presenti norme.

## **13. Condizioni alla trasformabilità.**

Le trasformazioni previste potranno avvenire a condizione che oltrechè compatibili con lo stato

dei luoghi sotto il profilo ambientale, paesaggistico ed insediativo secondo quanto disciplinato al Capo II e III della presente disciplina, siano soddisfatte le necessità derivanti dal nuovo carico urbanistico relativamente a:

- l'approvvigionamento idropotabile attraverso l'adeguamento e il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto e l'approvvigionamento delle acque per usi secondari non potabili attraverso anche il riuso di acque tecniche (cioè quelle necessarie per annaffiare aree di pertinenza delle strutture turistiche e aree verdi utilizzate per le strutture sportive quali campetti di calcio, tennis)
- la predisposizione di una rete fognaria adeguata al nuovo carico urbanistico;
- la verifica della capacità di trattamento e smaltimento dei rifiuti derivanti dal nuovo carico urbanistico;
- la tutela dei coni visuali percettivi.

In sede di RU dovrà essere verificato la coerenza con i piani e programmi di gestione dell'Autorità d'Ambito riguardo la quantità massima di incremento sostenibile da concordarsi con l'Ente gestore dei servizi.

In sede di attuazione degli interventi urbanistici, laddove necessario in corrispondenza della normativa regionale dovrà essere acquisita apposita certificazione da parte dell'Ente gestore sull'adeguatezza del servizio in base agli incrementi previsti.

Le trasformazioni previste avverranno nel rispetto dei seguenti criteri insediativi:

- il completamento dell'agglomerato urbano consolidato e da consolidare dovrà seguire gli stessi criteri tipologici del borgo lungo strada usando forme e materiali di costruzione simili all'esistente;
- gli interventi di completamento e di espansione della città di Tirli, dovranno seguire criteri di ricucitura del tessuto urbano e di valorizzazione, utilizzando tipologie tipiche del luogo, con altezze massime uguali alla maggior parte dell'edificato esistente e allo sky line;
- la realizzazione dei nuovi interventi dovrà avvenire fuori dai coni visuali così come individuati nella Tav. 03 di Statuto del territorio e dalle aree boscate;
- si dovranno seguire regole di ridefinizione del limite urbano, di creazione di piazze i parcheggi e piantumazione dei versanti e scarpate, ristabilendo un rapporto architettonico e funzionale con il contesto circostante;
- gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto insediativo dovrà privilegiare la realizzazione di percorsi attrezzati, arredi vegetazionali, zone pedonali e piste ciclabili;
- in considerazione della struttura dei luoghi, i nuovi interventi dovranno essere realizzati congruentemente con il paesaggio e in armonica crescita con le tipologie preesistenti;
- i nuovi insediamenti dovranno ridurre e mitigare l'impatto ambientale anche tramite l'uso di tecnologie ecocompatibili e architettoniche integrate nell'ambiente circostante;

Le nuove costruzioni dovranno uniformarsi il più possibile al sistema della bioarchitettura privilegiando l'utilizzo delle seguenti soluzioni tecnologiche, ad esempio:

- ① pompe di calore per climatizzazione estiva ed invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- ① impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- ① impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento), purchè i consumi di energia primaria (cioè necessaria a produrre energia elettrica) siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente;
- ① esclusione della superficie utile di pavimento e, quindi, dal volume del fabbricato, dello spessore dei tamponamenti verticali eccedente i 30 cm., qualora tale maggiorazione sia motivata da interventi di risparmio energetico od utilizzazione di fonti rinnovabili;
- ① salvaguardia delle distanze minime per le facciate orientate tra sud-est e sudovest, facciate che ricevono insolazione durante l'inverno;
- ① possibilità di realizzare impianti di cogenerazione elettrotermica nel caso di piani di recupero, ristrutturazioni

urbanistiche e trasformazioni di rilievo;

- ① sistemi di captazione solare per il riscaldamento, totale o parziale, di ambienti per la produzione di acqua calda per usi igienico sanitari.

## 15. Dimensionamento:

La dimensione massima ammissibile che comporta azione di trasformazione è indicata nella tabella che riporta i dati relativi all'UTOE.

## ART. 48 – UTOE 4 DI BURIANO

1. **Confini:** è circondato dal sistema territoriale dei Rilievi Poggio Ballone, Tirli, Monte Alma e di Poggi di Vetulonia e ad est dal subsistema della piana di Vetulonia e Buriano.

2. **Prescrizioni, rispetti, condizioni** derivano dai vincoli presenti indicati nella tabella del sistema di appartenenza e risultano indicati nelle Tavv. 7A, 7B, 7C, 7D e 7E.

- beni storico architettonici
- beni archeologici
- viabilità

## 3. Caratteristiche:

Nell'utoe sono comprese le aree adiacenti al nucleo di matrice storica localizzato sul poggio di Buriano e le aree degli insediamenti recenti di matrice diffusa e aggregata residenziali produttiva e di agricoltura marginale poste ai piedi del versante orientale del Poggio di Buriano.

L'utoe è suddivisa in due subutoe in relazione ai caratteri tipologici, morfologici e funzionali:

- a) subutoe della città da conservare
- b) subutoe della città da consolidare

4. **Elementi di particolare valore paesaggistico e architettonico** costituenti invarianti strutturali oltre a quelle descritte nei precedenti articoli e cartografate nelle Tavv. 07 di Statuto del territorio che sono individuate nella tabella del sistema di appartenenza in essa contenuta, si elencano di seguito:

- La rocca di Buriano
- la strada panoramica
- il cimitero

## 5. Elementi di Criticità:

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

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

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

## 6. Condizioni alla trasformabilità

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

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

## **7. Raccordo con i sistemi e subsistemi:**

Interazione con i subsistemi infrastrutturali, con i subsistema della Piana di Vetulonia e della piana della Bonifica grossetana e con il sistema di Poggio Ballone, Tirli, Monte Alma e di Poggio di Vetulonia.

## **8. La strategia di governo del territorio è quella definita** in via generale per il sistema di appartenenza, gli obiettivi specifici dell'UTOE sono tesi alla elevazione della qualità urbana e dei caratteri architettonici del paesaggio urbano, alla riqualificazione delle aree degradate, allo sviluppo dei servizi per i residenti e per la filiera del turismo, alla riorganizzazione delle funzioni e delle attività, alla eliminazione e/o riduzione delle criticità presenti, a consolidare la residenza permanente a riqualificare ed elevare la qualità del sistema della ricettività extralberghiera e dei servizi connessi all'attività turistico ricettiva del territorio al fine anche della differenziazione dell'offerta turistica verso la conoscenza storico-culturale del patrimonio **storico** rurale e ambientale, ad eliminare o ridurre le aree e gli elementi costituenti degrado e criticità come individuati nelle Tavv. 06 di Statuto del territorio.

In particolare:

### **a. sviluppo e riqualificazione dei servizi e delle infrastrutture e consolidamento del contesto urbano mediante:**

- miglioramento della accessibilità e degli scambi informativi
- diffusione della qualità degli insediamenti
- accrescimento della qualità urbana tramite funzioni integrative e di servizio alla residenza (artigianato, commercio, etc)
- favorire il recupero di spazi non più utili alla produzione per attività compatibili con l'intorno;
- incentivare il presidio del borgo mediante la costruzione di alloggi **preferibilmente** come "prima casa";
- prevedere dotazione di servizi, attrezzature pubbliche e di uso pubblico per la ricreazione e la socializzazione e servizi alla persona;
- prevedere la riqualificazione e il completamento della rete fognaria dei rifiuti solidi e liquidi urbani;

### **b. sviluppo e riqualificazione economia mediante:**

- sostegno alla articolazione e specializzazione della filiera turistica per rivolgerla anche alla valorizzazione del patrimonio storico-culturale e ambientale del territorio rurale anche al fine dell'allungamento della stagione turistica;

- riqualificazione della qualità ambientale dell'assetto urbano;
- combinazione tra valorizzazione del territorio e capacità di attrazione di nuove imprenditorialità;
- riqualificazione e potenziamento delle attività produttive artigianali;

**c. sviluppo e riqualificazione della produzione integrata mediante:**

- sostegno della produzione tipica locale;
- protezione del paesaggio agrario residenziale come risorsa ambientale;
- integrazione della produzione agricola e dell'attività produttiva e artigianale;
- ristrutturazione delle singole attività e del contesto urbano;
- coordinamento politiche ambientali e politiche artigianali;
- riqualificazione e sviluppo della rete commerciale.

**d. politiche culturali e sociali tese alla valorizzazione e promozione delle festività locali, del volontariato, degli eventi legati al mantenimento dei mestieri e saperi locali, mediante:**

- trasformazione del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate in abitazioni occupate ed in strutture di accoglienza per il turismo;
- perseguire un'alta qualità urbana, principalmente connessa al recupero e alla riqualificazione del nucleo esistente;
- riorganizzare la città, migliorando la qualità degli interventi, evidenziando le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei due tessuti edilizi, consolidato e da consolidare, a prevedere nuovi ruoli nella città, individuando le strutture di uso collettivo, necessarie per la vita associata (cultura, formazione, commercio, tempo libero, attività produttive artigiane, centri di aggregazione, aree verdi, strade e piazze come spazi pubblici, ecc...);
- predisporre nuove residenze per far fronte alle necessità dei residenti e delle loro famiglie, per risolvere i problemi della casa per i soggetti più deboli;
- a riorganizzare, riqualificare ed incrementare i servizi alla popolazione locale e al turismo in particolar modo per le manifestazioni culturali e ricreative;
- a realizzare percorsi pedonali e ciclabili che possano connettere il piccolo borgo all'aree collinari e di pianura;

**9. Destinazioni non ammissibili:**

- lottizzazioni di tipo urbano;
- grande distribuzione commerciale,
- manomissione e trasformazione delle aree e dei beni assoggettati a protezione paesistico ambientale e archeologiche secondo quanto disciplinato dal presente Piano strutturale nel suo contenuto paesaggistico.

**10. Compatibilità e trasformabilità**

Rispetto a quanto indicato negli obiettivi specifici e secondo quanto definito nella presente Disciplina al titolo 2° e al Titolo 3°, si individuano le seguenti compatibilità e trasformabilità.

Sono compatibili:

- le azioni di tutela e salvaguardia del patrimonio storico architettonico, delle emergenze paesistiche, delle aree agricole di interesse naturale e di pregio come contenuto nell'art. 18;
- il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, preferibilmente nelle aree di frangia al nucleo consolidato;
- le azioni di tutela e manutenzione delle risorse secondo le condizioni stabilite dagli artt. 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19;
- le azioni di sviluppo della risorsa insediativa che rispondano alle condizioni di cui all'art. 17;
- la valorizzazione dei beni storici-architettonici;

- salvaguardia delle aree di pregio residuale e di interesse naturale, delle emergenze paesaggistiche, dei beni storici puntuali individuati dal Quadro Conoscitivo del presente Piano strutturale nelle Tavv. 07 e nelle Tavv. 02 e 07 di Statuto del territorio;
- il recupero ed eventualmente il cambio di destinazione d'uso degli edifici rurali secondo quanto previsto nella disciplina del territorio rurale di cui allo specifico art. 20 della presente disciplina.

Sono compatibili specificatamente nelle subutote per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

**a. subutote della città da conservare:**

- recupero delle strutture insediative e dell'interfaccia con il paesaggio circostante
- la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente storico e storicizzato
- la tutela dei componenti edilizi con particolare attenzione ai prospetti e agli affacci sullo spazio pubblico e sui versanti di visuale di area vasta
- l'integrazione funzionale del nucleo di Buriano con i contesti insediativi circostanti, attraverso la razionale distribuzione delle funzioni, dei servizi e delle attrezzature
- il miglioramento della dotazione complessiva dei servizi
- l'integrazione delle attività dei servizi, del commercio, dell'ospitalità turistica del nucleo storico di Buriano al fine di consolidare le funzioni urbane
- la riqualificazione delle aree verdi
- il consolidamento delle residenze permanenti

**b. subutote delle città da consolidare:**

- la riorganizzazione e la riqualificazione dei servizi esistenti con la priorità al recupero del patrimonio edilizio;
- la realizzazione di nuove strutture per servizi al turismo e alla popolazione locale attraverso il recupero del patrimonio edilizio e la realizzazione di nuovi interventi;
- la realizzazione di una nuova struttura ricettiva alberghiera che dovrà avvenire con morfologia e tipologia caratteristica del luogo di appartenenza;
- il consolidamento della residenza permanente;
- la ricerca dell'approvvigionamento idrico per altri usi (usi non domestici, aree verdi, ecc.) per i nuovi insediamenti e per gli insediamenti esistenti, con sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane;
- la riqualificazione della qualità architettonica degli edifici esistenti attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, e ampliamento quale incentivo alla trasformazione;
- la riqualificazione dei manufatti architettonici esistenti con norme di settore da approfondire e precisare e adeguare in fase di redazione del Regolamento Urbanistico in funzione degli obiettivi posti dal Piano Strutturale;
- la nuova edificazione per insediamenti residenziali a ricucitura delle aree poste all'interno della città da consolidare con morfologia e tipologia caratteristica del luogo di appartenenza;
- la riorganizzazione, la tutela e lo sviluppo delle aree verdi;
- la riqualificazione e il potenziamento delle aree artigianali e produttive e di servizio;
- il recupero e la riqualificazione delle aree degradate;
- la riconnessione delle aree verdi di frangia con l'abitato per creare continuità visiva recuperando spazi verdi altrimenti abbandonati e di difficile gestione;
- la conservazione e manutenzione degli esemplari arborei singoli o facenti parte di piccole zone appartenenti a specie alloctone o tradizionali del paesaggio urbano;
- la eliminazione e sostituzione di elementi erborei non autoctoni con strutture vegetazionali autoctone più consone al paesaggio e alla storicità e natura dei luoghi.

**11. Nell'UTOE sono ammesse le seguenti azioni di trasformazione nei limiti del dimensionamento indicato in tabella:**

- interventi di ristrutturazione urbanistica e ampliamento del patrimonio edilizio ai fini residenziali, di servizio e attrezzature di interesse pubblico e generale.
- interventi di sostituzione, ampliamento volumetrico e di superficie, cambi di destinazione senza particolare limitazione tranne che per le attività inquinanti, al fine di vitalizzare il tessuto urbano consolidato, saturazione di lotti interni alla maglia urbana da consolidare;

- realizzazione di nuove strutture dei servizi alla popolazione locale e al turismo con attrezzature di interesse generale con particolare riferimento all' esercizio pubblico, compreso il potenziamento delle attrezzature a supporto dell' associazionismo in generale, servizi alle persone e per il tempo libero;
- riqualificazione delle strutture ricettive extralberghiere esistenti attraverso il passaggio di categoria e tese al miglioramento e alla elevazione della qualità dell' offerta;
- potenziamento e riqualificazione delle attività commerciali che dovranno favorire la realizzazione di luoghi di ristorazione, esercizi pubblici e servizi al turismo, anche attraverso la nuova edificazione;
- nuova edificazione a fini abitativi residenziali per residenze permanenti, e dei servizi, che dovrà avvenire attraverso interventi di completamento del tessuto edilizio urbanistico esistente e ricucitura delle aree insediate con tipologia adeguata al contesto di riferimento favorendo principalmente il recupero e la riqualificazione delle aree degradate esistenti o mediante piano PEEP per consentire la realizzazione di "prima casa";
- recupero, ristrutturazione, e ampliamento, ad esclusione del PEE di antico impianto, del patrimonio edilizio esistente ai fini abitativi dei residenti anche al fine del ricongiungimento dei nuclei familiari;
- realizzazione di nuovi standards, servizi pubblici, con particolare riferimento al verde, parchi pubblici e privati, e, di interesse comune, e dei parcheggi finalizzati al miglioramento degli standards di legge;
- gli interventi di frazionamento degli alloggi esistenti eventualmente ammessi dal previgente PRG non potranno prevedere più di due unità abitative la cui superficie non potrà essere inferiore a mq. 65 utili

## **12. Indirizzi per il Regolamento urbanistico**

Il Regolamento urbanistico in coerenza con gli obiettivi, le prescrizioni e le salvaguardie contenute nel presente Piano Strutturale:

- dovrà dettare i criteri per la redazione di un piano di indirizzo organico finalizzato alla omogeneità e alla programmazione temporale degli interventi di carattere insediativo ed infrastrutturale;
- detterà specifiche norme di salvaguardia per le componenti di interesse paesistico ambientale e storico architettonico e in particolare per le aree di tutela individuata nella Tav. 03 di Statuto del territorio;
- normerà la nuova edificazione artigianale indicando la tipologia e caratteristiche e la localizzazione dei nuovi edifici che dovrà avvenire nella zona di Vaticino, nei pressi della viabilità principale nella zona adiacente all'attuale insediamento esistente, preservando le aree coltivate ad oliveto;
- conterrà specifiche norme per il patrimonio edilizio esistente verificando e aggiornando gli strumenti urbanistici comunali vigenti;
- normerà gli interventi di nuova edificazione intesa come completamenti limitati e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, dettagliandone contenuti e procedure nonché le specifiche per caratteristiche e localizzazione di nuovi edifici, in particolare per la nuova edificazione nella zona di Vaticino la zona residenziale dovrà essere posta lungo la viabilità esistente con tipologia e morfologia uguale all'edificio in pietrame a facciavista adiacente all'area;
- detterà norme e criteri per la valutazione dei piani di settore comunali quali il piano di classificazione acustica, il piano degli orari, etc...
- elaborerà uno studio e norme specifiche per il Borgo di Buriano in coerenza con gli obiettivi di tutela e valorizzazione indicati nelle presenti norme.

## **13. Condizioni alla trasformabilità**

Le trasformazioni previste potranno avvenire a condizione che oltrechè compatibili con lo stato dei luoghi sotto il profilo ambientale, paesaggistico ed insediativo secondo quanto disciplinato al Capo I° e le valutazioni degli effetti ambientali contenuti nella presente disciplina, siano soddisfatte le necessità derivanti dal nuovo carico urbanistico relativamente a:

- per l'abitato di Vaticino, si ha la presenza di un fosso che parte sul versante sud dell'abitato di Buriano ed attraversa la S.C. per Vaticino; per tale piccolo corso d'acqua si rimanda al Regolamento Urbanistico per gli approfondimenti da effettuarsi e le verifiche idrauliche di dettaglio;
- l'approvvigionamento idropotabile attraverso l'adeguamento e il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto e l'approvvigionamento delle acque per usi secondari non potabili attraverso anche il riuso di acque tecniche (cioè quelle necessarie per annaffiare aree di pertinenza delle strutture turistiche e aree verdi utilizzate per le strutture sportive)
- la predisposizione di una rete fognaria adeguata agli insediamenti esistenti e di nuova formazione, collegata agli impianti comunali che connettono al depuratore comunale;
- la verifica della capacità di trattamento e smaltimento dei rifiuti derivanti dal carico urbanistico esistente e di nuova formazione;
- la tutela dei coni visuale percettivi.

In sede di RU dovrà essere verificato la coerenza con i piani e programmi di gestione dell'Autorità d'Ambito riguardo la quantità massima di incremento sostenibile da concordarsi con l'Ente gestore dei servizi.

In sede di attuazione degli interventi urbanistici, laddove necessario in corrispondenza della normativa regionale dovrà essere acquisita apposita certificazione da parte dell'Ente gestore sull'adeguatezza del servizio in base agli incrementi previsti.

Le trasformazioni previste avverranno nel rispetto dei seguenti criteri insediativi:

- il completamento dell'agglomerati urbani dovrà seguire gli stessi criteri tipologici del nucleo antico usando forme e materiali di costruzione simili all'esistente;
- gli interventi di completamento e di espansione della città da consolidare di Buriano, dovranno seguire criteri di ricucitura del tessuto urbano e di valorizzazione, utilizzando tipologie tipiche del luogo, con altezze massime uguali alla maggior parte dell'edificato esistente;
- la realizzazione dei nuovi interventi dovrà avvenire fuori dai coni visuali così come individuati nella Tav. 03 di Statuto del territorio e dalle aree boscate o di pregio vegetazionale o di valore paesaggistico;
- si dovranno seguire regole di ridefinizione del limite urbano, di creazione di piazze i parcheggi e piantumazione dei versanti e scarpate, ristabilendo un rapporto architettonico e funzionale con il contesto circostante;
- gli interventi di riqualificazione e riordino dei tessuti insediativo dovrà privilegiare la realizzazione di percorsi attrezzati, arredi vegetazionali e zone pedonali;
- in considerazione della struttura dei luoghi, i nuovi interventi dovranno essere realizzati congruentemente con il paesaggio e in armonica crescita con le tipologie preesistenti;
- i nuovi insediamenti dovranno ridurre e mitigare l'impatto ambientale anche tramite l'uso di tecnologie ecocompatibili e architettoniche integrate nell'ambiente circostante;

Le nuove costruzioni dovranno uniformarsi il più possibile al sistema della bioarchitettura privilegiando l'utilizzo delle seguenti soluzioni tecnologiche, ad esempio:

- ① pompe di calore per climatizzazione estiva ed invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- ① impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- ① impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento), purchè i consumi di energia primaria (cioè necessaria a produrre energia elettrica) siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente;



- ① esclusione della superficie utile di pavimento e, quindi, dal volume del fabbricato, dello spessore dei tamponamenti verticali eccedente i 30 cm., qualora tale maggiorazione sia motivata da interventi di risparmio energetico od utilizzazione di fonti rinnovabili;
- ① salvaguardia delle distanze minime per le facciate orientate tra sud-est e sudovest, facciate che ricevono insolazione durante l'inverno;
- ① possibilità di realizzare impianti di cogenerazione elettrotermica nel caso di piani di recupero, ristrutturazioni urbanistiche e trasformazioni di rilievo;
- ① sistemi di captazione solare per il riscaldamento, totale o parziale, di ambienti per la produzione di acqua calda per usi igienico sanitari.

## 15. Dimensionamento

Dimensione massima ammissibile che comporta azione di trasformazione è indicata nella tabella dove sono riportati i dati relativi all'UTOE.

### ART. 49 – UTOE 5 DI VETULONIA

1. **Confini:** è circondato dal sistema territoriale dei rilievi Poggio Ballone, Tirli, Monte Alma e di Poggi di Vetulonia e ad ovest dal subsistema della piana di Vetulonia e Buriano.
2. **Vincoli,** prescrizioni, rispetti, condizioni derivano dai vincoli presenti che nelle tabelle seguenti si elencano e risultano individuati nelle Tavv. 7A, 7B, 7C, 7D e 7E di Quadro conoscitivo.
  - emergenze paesaggistiche,
  - beni storico architettonici
  - beni archeologici
  - viabilità

### 3. Caratteristiche:

Nell'utoe sono comprese le aree adiacenti al nucleo di matrice storica di Vetulonia, le aree degli insediamenti recenti di matrice diffusa e aggregata e le aree interne residenziali di una agricoltura marginale.

L'utoe è suddivisa in quattro subutoe in relazione ai caratteri tipologici, morfologici e funzionali:

- a) subutoe della città da conservare
- b) subutoe della città da recuperare
- c) subutoe della città da consolidare
- d) subutoe delle aree a forte connotazione storico-culturale

Elementi di particolare valore paesaggistico e architettonico costituenti invarianti strutturali oltre a quelle descritte nei precedenti articoli che sono individuate nella tabella del sistema di appartenenza in essa contenuta, si elencano di seguito:

- il percorso etrusco;
- le mura etrusche e l'area archeologica;
- il cimitero;
- il museo archeologico;
- il sistema delle tre piazze
- le aree boscate e gli oliveti storici interni all'UTOE

### 4. Elementi di Criticità:

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

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

- Mancata realizzazione, ad oggi, della fognatura di collegamento dalla frazione fino

all'impianto di depurazione a servizio di Buriano.

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

## **5. Condizioni alla trasformabilità**

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

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

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

## **6. Raccordo con i sistemi e subsistemi:**

Interazione con i subsistemi infrastrutturali, con i subsistema della Piana di Vetulonia e Buriano con il Sistema territoriale del Rilievo di Poggio Ballone, Tirli, Monte Alma e dei Poggi di Vetulonia.

## **7. La strategia di governo del territorio** è quella definita in via generale per il sistema di appartenenza, gli obiettivi specifici dell'UTOE sono tesi:

al restauro urbano e architettonico con la riqualificazione degli spazi liberi interconnessi e valorizzazione delle strutture archeologiche presenti, alla elevazione della qualità urbana e dei caratteri architettonici del paesaggio urbano degradati o modificati, alla riqualificazione delle aree degradate, al recupero e alla valorizzazione delle aree ed immobili di proprietà pubblica, al recupero e riqualificazione e incentivazione dell'attività museale e culturale, allo sviluppo dei servizi per i residenti e per la filiera del turismo, alla riorganizzazione delle funzioni e delle attività, alla eliminazione e/o riduzione delle criticità presenti, a consolidare la residenza permanente, a riqualificare ed elevare la qualità del sistema della ricettività alberghiera ed extralberghiera e dei servizi connessi al fine anche della differenziazione dell'offerta turistica verso la conoscenza storico-culturale del Patrimonio archeologico edificato rurale e ambientale, a riorganizzare e riqualificare le previsioni urbanistiche del PRG vigente non

ancora attuate ad eliminare o ridurre le aree e gli elementi costituenti degrado e criticità come individuati nelle Tavv. 06 di Statuto del territorio.

In particolare:

**a. sviluppo e riqualificazione dei servizi e delle infrastrutture e consolidamento del contesto urbano mediante:**

- miglioramento della accessibilità e degli scambi informativi
- diffusione della qualità nei nuovi insediamenti
- accrescimento della qualità urbana per il raggiungimento di un polo culturale attrattore di area vasta mediante la specializzazione e la riqualificazione e ampliamento delle attività museali e culturali;
- il recupero di spazi non più utili alla produzione per attività compatibili con l'intorno;
- il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, preferibilmente nelle aree di frangia al nucleo consolidato;
- dotazione di servizi, attrezzature pubbliche e di uso pubblico per la ricreazione e la socializzazione e servizi alla persona;
- la riqualificazione e il completamento della rete fognaria dei rifiuti solidi e liquidi urbani;

**b. sviluppo e riqualificazione economica mediante:**

- sostegno alla articolazione e specializzazione della filiera turistica volta anche alla valorizzazione del patrimonio storico-culturale e ambientale del territorio rurale anche al fine dell'allungamento della stagione turistica e della nautica;
- riqualificazione della qualità ambientale dell'assetto urbano;
- qualificazione e potenziamento della ricettività, riorganizzazione delle strutture e degli spazi e servizi connessi;
- combinazione tra valorizzazione del territorio e capacità di attrazione di nuove imprenditorialità tese alla costruzione di un centro culturale rivolto all'archeologia.

**c. sviluppo e riqualificazione della produzione integrata mediante:**

- sostegno dell'indotto culturale archeologico;
- sostegno della produzione tipica locale;
- protezione del paesaggio agrario residenziale come risorsa ambientale
- integrazione della produzione agricola e dell'offerta turistica
- ristrutturazione delle singole attività e del contesto urbano
- coordinamento politiche ambientali e politiche artigianali
- riqualificazione e sviluppo della rete commerciale e aumento dei livelli di qualità territoriale.

**d. politiche culturali e sociali tese alla valorizzazione e promozione delle festività locali, del volontariato, degli eventi legati al mantenimento dei mestieri e saperi locali, mediante:**

- trasformazione del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate in abitazioni occupate ed in strutture di accoglienza per il turismo storico-culturale;
- perseguire un'alta qualità urbana, principalmente connessa al recupero e alla riqualificazione del nucleo esistente;
- riorganizzare la città, migliorando la qualità degli interventi, evidenziando le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei due tessuti edilizi, consolidato e da consolidare, e il carattere archeologico paesaggistico dell'area del parco archeologico, a prevedere nuovi ruoli della città, individuando e riqualificando le strutture di uso collettivo, necessarie per la vita associata (cultura, formazione, commercio, aree verdi, ecc...);
- a porre un limite all'incremento di nuove residenze che dovranno essere commisurate alle effettive necessità dei residenti e delle loro famiglie, facilitando soprattutto la soluzione dei problemi della casa per i soggetti più deboli;
- a riorganizzare, riqualificare ed incrementare i servizi alla popolazione locale e al turismo in particolar modo per le manifestazioni culturali e ricreative;
- a riorganizzare e riqualificare l'offerta di servizi e dell'ospitalità, esistente ai vari livelli ed in particolare delle strutture alberghiere;
- a realizzare percorsi pedonali e ciclabili che possano connettere il piccolo borgo alle aree verso la costa e all'area pedecollinare e boscata;

## **8. Destinazioni non ammissibili:**

- lottizzazioni di tipo urbano;
- grande distribuzione commerciale,
- manomissione e trasformazione delle aree e dei beni assoggettati a protezione paesistico ambientale e archeologiche secondo quanto disciplinato dal presente Piano strutturale nel suo contenuto paesaggistico.

## **9. Compatibilità e trasformabilità**

Rispetto a quanto indicato negli obiettivi specifici e secondo quanto definito nella presente Disciplina al titolo 2° e al Titolo 3°, si individuano le seguenti compatibilità e trasformabilità.

Sono compatibili:

- le azioni di tutela e salvaguardia del patrimonio storico architettonico, delle emergenze paesistiche, delle aree agricole di interesse naturale e di pregio come contenuto nell'art. 18;
- il recupero ed eventualmente il cambio di destinazione d'uso degli edifici rurali secondo quanto previsto nella disciplina del territorio rurale di cui allo specifico art. 20 della presente disciplina.
- la salvaguardia delle aree agricole di pregio residuale e di interesse naturale, delle emergenze paesaggistiche dei beni storici puntuali individuati dal Quadro Conoscitivo del presente Piano strutturale
- la valorizzazione dei beni storici-architettonici e archeologici;
- le azioni di tutela e manutenzione delle risorse secondo le condizioni stabilite dagli artt. 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19;
- le azioni di sviluppo della risorsa insediativa che rispondano alle condizioni di cui all'art. 17;
- gli interventi di frazionamento degli alloggi esistenti eventualmente ammessi dal previgente PRG non potranno prevedere più di due unità abitative la cui superficie non potrà essere inferiore a mq. 65 utili.

Sono compatibili specificatamente nelle subutoe per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

### **a.subutoe della città da conservare:**

- restauro urbano archeologico e architettonico
- recupero delle strutture insediative anche in relazione al paesaggio circostante
- la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente storico e storicizzato
- la tutela delle componenti edilizie con particolare attenzione ai prospetti e agli affacci sullo spazio pubblico e sui versanti di visuale di area vasta
- l'integrazione funzionale del nucleo di Vetulonia con i contesti insediativi circostanti, attraverso la razionale distribuzione delle funzioni, dei servizi e delle attrezzature
- il miglioramento della dotazione complessiva dei servizi
- l'integrazione e l'ampliamento delle attività museali con servizi, attività commerciali, dell'ospitalità turistica del nucleo storico di Vetulonia al fine di consolidare le funzioni urbane e territoriali
- la riqualificazione degli spazi liberati dal traffico
- la riqualificazione delle aree verdi
- il consolidamento delle residenze permanenti
- incentivazione del presidio del borgo mediante la costruzione di alloggi come "prima casa";
- recupero e riqualificazione dei versanti murati del nucleo consolidato;

### **b.subutoe della città da recuperare**

L'ambito da recuperare comprende l'edificato che si affaccia su via Giuseppe Garibaldi fino al cimitero compreso e il museo archeologico.

La morfologia insediativa di matrice tardo ottocento - primi novecento è stata modificata con l'inserimento di fabbricati incongrui per assetto tipologico, allineamenti e finiture.

Questo è sempre più evidente allontanandosi dal centro verso il cimitero.

In tale sub UTOE sono da perseguire i seguenti obiettivi:

- Tutela dei componenti edilizi storici e storicizzati con particolare attenzione ai prospetti ed agli affacci verso le aree pubbliche, via G. Garibaldi e le visuali panoramiche.
- Riqualificazione del tessuto urbanistico con il recupero delle funzionalità del patrimonio edilizio e degli assetti urbani.
- Incentivazione al ripristino dei caratteri degli edifici che hanno subito trasformazioni e la ristrutturazione dei manufatti incongrui per un ripristino della continuità visiva tipologica e morfologica.
- Riassetto funzionale e distributivo del Museo senza alterazioni esterne o ampliamenti del corpo di fabbrica.
- Riorganizzazione strumentale interna senza alterazioni esterne dei manufatti di pregio che il R.U. dovrà classificare e normare.

Indirizzi per il R.U.:

- Il R.U. dovrà effettuare una specifica schedatura degli edifici o comparti esistenti e stabilire modalità di intervento per singolo edificio o comparto.
- Il R.U. dovrà valutare la necessità di redigere un piano unitario di riqualificazione e valorizzazione esteso all'intera sub UTOE, al fine di garantire omogeneità e programmazione temporale degli interventi.
- Il R.U. dovrà valutare la riqualificazione di via G. Garibaldi mediante riprogettazione dell'arredo urbano, delle piantumazioni autoctone e della pavimentazione.

#### **c. subute delle città da consolidare:**

- la riorganizzazione e la riqualificazione dei servizi esistenti con la priorità al recupero del patrimonio edilizio;
- la realizzazione di nuove strutture per servizi alle attività museali al turismo e alla popolazione locale attraverso il recupero del patrimonio edilizio e la realizzazione di nuovi interventi;
- il consolidamento della [residenza](#) permanente;
- la ricerca dell'approvvigionamento idrico per altri usi (usi non domestici, aree verdi, ecc.) per i nuovi insediamenti e per gli insediamenti esistenti, con sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane;
- la riqualificazione della qualità architettonica degli edifici esistenti di recente costruzione attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, e ampliamento quale incentivo alla trasformazione;
- la riqualificazione dei manufatti architettonici esistenti con norme di settore da approfondire e precisare e adeguare in fase di redazione del Regolamento Urbanistico in funzione degli obiettivi posti dal Piano Strutturale;
- la riorganizzazione e la riqualificazione delle aree commerciali esistenti;
- interventi nella sub utoe da consolidare di sostituzione, ampliamento volumetrico e di superficie, cambi di destinazione senza particolare limitazione tranne che per le attività inquinanti;
- al fine di vitalizzare il tessuto urbano consolidato, saturazione di lotti interni alla maglia urbana da consolidare;
- la nuova edificazione per insediamenti residenziali a ricucitura delle aree poste all'interno della città da consolidare con morfologia e tipologia caratteristica del luogo di appartenenza;
- la riorganizzazione, la tutela e lo sviluppo delle aree verdi;
- il miglioramento della qualità urbana anche attraverso la riqualificazione e la riorganizzazione dei servizi;
- il recupero e la riqualificazione delle aree degradate;
- la riconnessione delle aree verdi di frangia con l'abitato per creare continuità visiva recuperando spazi verdi altrimenti abbandonati e di difficile gestione;
- il mantenimento e la ripulitura di fossi e canali di scolo
- la conservazione e manutenzione degli esemplari arborei singoli o facenti parte di piccole zone appartenenti a specie alloctone o tradizionali del paesaggio urbano.
- la salvaguardia delle aree ai margini degli insediamenti ricoperta da vegetazione boschiva e di forte pendio.

#### **d. subute delle aree a forte connotazione storico-ambientale**

L'ambito della sub UTOE comprende il Parco Archeologico che si estende intorno al centro di Vetulonia.

Nel tempo l'ambito è stato oggetto di continui studi che hanno evidenziato, in buona parte, un patrimonio storico-culturale di grande valore.

In tale sub UTOE sono da perseguire i seguenti obiettivi:

- Tutela del soprassuolo e sottosuolo con il recupero archeologico dei manufatti storici.
- Riqualificazione dei fabbricati e manufatti incongrui mediante la demolizione o l'incentivazione ad un ripristino ambientale e tipologico.
- Valorizzazione delle risorse storico-ambientali presenti attraverso anche la realizzazione di nuove strutture a supporto delle attività museali.

Indirizzi per il R.U.:

- Il R.U. dovrà effettuare una specifica schedatura degli edifici o comparti esistenti e stabilire modalità di intervento per singolo edificio o comparto compresa la riqualificazione delle aree di pertinenza e resedi.
- Il R.U. dovrà studiare il sistema della mobilità e della sosta in relazione ad un congruo sviluppo del turismo archeologico.
- Il R.U. dovrà valutare la necessità di redigere un piano unitario di riqualificazione e valorizzazione esteso all'intera sub UTOE, al fine di garantire la formazione di un Parco Archeologico funzionale e interattivo con forte connotazione storico-ambientale e la programmazione temporale degli interventi.

#### **10. Nell'UTOE sono ammesse le seguenti azioni di trasformazione nei limiti del dimensionamento indicato in tabella:**

- Potenziamento della struttura museale esistente anche mediante nuova edificazione;
- nuova edificazione a fini alberghieri (escluse RTA); per l'individuazione dell'area finalizzata alla realizzazione di tale struttura dovrà essere effettuato uno studio preliminare di valutazione ambientale e paesaggistica, le cui conclusioni dovranno essere condivise dalla Sovrintendenza archeologica e beni culturali e paesaggistici;
- realizzazione di nuove strutture dei servizi alla popolazione locale, all'attività museale e al turismo con attrezzature di interesse generale con particolare riferimento all'esercizio pubblico, compreso il potenziamento delle attrezzature a supporto dell'associazionismo in generale, servizi alle persone e per il tempo libero;
- riqualificazione delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere esistenti attraverso il passaggio di categoria e tese al miglioramento e alla elevazione della qualità dell'offerta;
- potenziamento e riqualificazioni delle attività commerciali che dovranno favorire la realizzazione di luoghi di ristorazione, esercizi pubblici e servizi al turismo, anche attraverso la nuova edificazione;
- nuova edificazione a fini abitativi residenziali per residenze permanenti, e dei servizi, che dovrà avvenire attraverso interventi di completamento del tessuto edilizio urbanistico esistente da consolidare e ricucitura delle aree insediate con tipologia adeguata al contesto di riferimento favorendo principalmente il recupero e la riqualificazione delle aree degradate esistenti;
- recupero, ristrutturazione, e ampliamento, ad esclusione del PEE di antico impianto, del patrimonio edilizio esistente ai fini abitativi dei residenti anche al fine del ricongiungimento dei nuclei familiari;
- incentivazione alla trasformazione delle strutture ricettive extralberghiere verso strutture ricettive alberghiere;
- realizzazione di nuovi standards, servizi pubblici, con particolare riferimento al verde, parchi pubblici e privati, e di interesse comune, e dei parcheggi finalizzati al miglioramento degli standards di legge.

#### **11. Indirizzi per il Regolamento urbanistico**

Il Regolamento urbanistico, in coerenza con gli obiettivi, le prescrizioni e le salvaguardie contenute nel presente Piano Strutturale:

- dovrà dettare i criteri per la redazione di un piano di indirizzo organico finalizzato alla

omogeneità e alla programmazione temporale degli interventi di carattere insediativo ed infrastrutturale;

- detterà ulteriori specifiche norme di tutela e valorizzazione per le componenti di interesse paesistico ambientale e storico architettonico, e in particolare per l'area di tutela individuata nella Tav. 03 di Statuto dle territorio;
- conterrà norme di raccordo e specificazione per l'applicazione della normativa sul territorio rurale vigente, precisando quanto relativo alla conduzione agricolo produttiva, quanto riferito alle attività connesse, all'agriturismo;
- conterrà specifiche norme per il patrimonio edilizio esistente verificando e aggiornando gli strumenti urbanistici comunali vigenti;
- normerà gli interventi di nuova edificazione intesa come completamenti limitati e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, dettagliandone contenuti e procedure nonché le specifiche per caratteristiche e localizzazione di nuovi edifici;
- localizzerà e normerà l'area della protezione civile;
- localizzerà e normerà gli interventi di nuova edificazione a destinazione ricettiva, e per servizi qualificanti la ricettività, anche dietro presentazione di proposte, dettandone norme e regole affinché configurino un recupero generale dell'assetto insediativo e lo qualifichi nella sua accezione di nucleo storico rurale e nel rispetto delle aree di valore e di quelle individuate nella Tav. 03 di Statuto del territorio;
- detterà norme e criteri per la valutazione del Piano Comunale della illuminazione pubblica;
- il Regolamento urbanistico elaborerà uno studio e norme specifiche per il Borgo di Vetulonia in coerenza con gli obiettivi di tutela e di valorizzazione indicati nelle presenti norme.

## 12. Condizioni alla trasformabilità

Le trasformazioni previste potranno avvenire a condizione che oltrechè compatibili con lo stato dei luoghi sotto il profilo ambientale, paesaggistico ed insediativo secondo quanto disciplinato al Capo II e III della presente disciplina, siano soddisfatte le necessità derivanti dal nuovo carico urbanistico relativamente a:

- l'approvvigionamento idropotabile attraverso l'adeguamento e il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto e l'approvvigionamento delle acque per usi secondari non potabili attraverso anche il riuso di acque tecniche (cioè quelle necessarie per annaffiare aree di pertinenza delle strutture turistiche e aree verdi utilizzate per le strutture sportive)
- la predisposizione di una rete fognaria adeguata agli insediamenti esistenti e a quelli futuri collegata agli impianti comunali che connettono al depuratore comunale;
- la tutela dei con di visuale percettivi.

In sede di RU dovrà essere verificata la coerenza con i piani e programmi di gestione dell'Autorità d'Ambito riguardo la quantità massima di incremento sostenibile da concordarsi con l'Ente gestore dei servizi.

In sede di attuazione degli interventi urbanistici, laddove necessario in corrispondenza della normativa regionale dovrà essere acquisita apposita certificazione da parte dell'Ente gestore sull'adeguatezza del servizio in base agli incrementi previsti.

Le trasformazioni previste avverranno nel rispetto dei seguenti criteri insediativi:

- il completamento dell'agglomerato urbano da consolidare dovrà seguire gli stessi criteri tipologici del borgo storico usando forme e materiali di costruzione simili all'esistente;
- gli interventi di completamento e di espansione della città di Vetulonia, dovranno seguire criteri di ricucitura del tessuto urbano e di valorizzazione, utilizzando tipologie tipiche del luogo, con altezze massime uguali alla maggior parte dell'edificato esistente;

- la realizzazione dei nuovi interventi dovrà avvenire fuori dai coni visuali così come individuati nella Tav. 03 di Statuto del territorio e dalle aree boscate o di pregio vegetazionale o di valore paesaggistico;
- si dovranno seguire regole di ridefinizione del limite urbano, di creazione di piazze i parcheggi e piantumazione dei versanti e scarpate, ristabilendo un rapporto architettonico e funzionale con il contesto circostante;
- gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto insediativo dovranno privilegiare la realizzazione di percorsi attrezzati, arredi vegetazionali, zone pedonali;
- in considerazione della struttura dei luoghi, i nuovi interventi dovranno essere realizzati congruentemente con il paesaggio e in armonica crescita con le tipologie preesistenti;
- i nuovi insediamenti dovranno ridurre e mitigare l'impatto ambientale anche tramite l'uso di tecnologie ecocompatibili e architettoniche integrate nell'ambiente circostante;

Le nuove costruzioni dovranno uniformarsi il più possibile al sistema della bioarchitettura privilegiando l'utilizzo, ad esempio, delle seguenti soluzioni tecnologiche:

- pompe di calore per climatizzazione estiva ed invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento), purchè i consumi di energia primaria (cioè necessaria a produrre energia elettrica) siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente;
- esclusione della superficie utile di pavimento e, quindi, dal volume del fabbricato, dello spessore dei tamponamenti verticali eccedente i 30 cm., qualora tale maggiorazione sia motivata da interventi di risparmio energetico od utilizzazione di fonti rinnovabili;
- salvaguardia delle distanze minime per le facciate orientate tra sud-est e sudovest, facciate che ricevono insolazione durante l'inverno;
- possibilità di realizzare impianti di cogenerazione elettrotermica nel caso di piani di recupero, ristrutturazioni urbanistiche e trasformazioni di rilievo;
- sistemi di captazione solare per il riscaldamento, totale o parziale, di ambienti per la produzione di acqua calda per usi igienico sanitari.

## 14. Dimensionamento

La dimensione massima ammissibile che comporta azione di trasformazione è indicata nella tabella che riporta i dati relativi all'UTOE.

### ART. 49 BIS – SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI E ZONA DEGLI ORTI

I sottosistemi insediativi individuati sono:

- sottosistema di Pian D'Alma;
- sottosistema delle Rocchette;
- sottosistema dell'Ampio.

Oltre a questi sottosistemi si individua un ambito degradato inserito in ambito sostanzialmente agricolo che è costituito dalla zona degli "orti", definita e perimetrata zona di frangia urbana nella tavola QC15.

#### 1. Caratteristiche:

Nei sottosistemi sono comprese aree già destinate a piccoli centri urbani in ambito agricolo inseriti in una matrice viaria tradizionale ed antica, ma il cui abitato ha perso le connotazioni originali, per essere sostanzialmente dei nuclei abitati privi di servizi e pertanto destinati ad essere desertificati.

Il caso degli Orti invece si è formato perché l'abbandono delle coltivazioni e la sua collocazione di pianura prossima al capoluogo, ha generato un sistema edilizio di edifici e baracche di



scarsissimo pregio con piccoli orti coltivati a titolo di svago.

Rispetto ai sottosistemi insediativi, gli orti si caratterizzano per la necessità di riqualificare tutto l'ambito consentendo solo modesti adeguamenti volti alla riqualificazione urbanistico-ambientale d'insieme.

- 2. Elementi di particolare valore paesaggistico e architettonico** costituenti invarianti strutturali diversi da quelli indicati nelle tavole di P.S. non ve ne sono. I sottosistemi però sono definiti da una maglia viaria principale antica o datata che merita di essere mantenuta.

**3. Elementi di Criticità:**

Le maggiori criticità presenti in queste zone, sono le seguenti:

- Ridotti sistemi di depurazione.
- Ridotti sistemi fognari.
- Sistema per la raccolta differenziata dei rifiuti inadeguato rispetto alle richieste normative.
- Mancanza di idonee aree destinate a parcheggio pubblico.

Per quanto riguarda la zona degli "Orti", il contesto urbanistico, ivi comprese le reti, deve essere ricostruito in toto, pertanto il R.U. valuterà la necessità di un Piano di Recupero, anche di iniziativa privata.

**4. Condizioni alla trasformabilità**

Gli obiettivi stabiliti dal Piano Strutturale per questi ambiti sono sostenibili con le seguenti condizioni e prescrizioni:

- Le previsioni di espansione e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente potranno essere realizzate contestualmente o a seguito degli interventi necessari per la predisposizione di idonee misure di per l'approvvigionamento idrico, il recupero delle acque ed il corretto smaltimento dei reflui, eventualmente mediante convenzioni con i privati.
- Gli interventi di nuova costruzione dovranno prevedere la realizzazione di una fognatura bianca separata da quella nera. Per quanto possibile la separazione della fognatura bianca dalla nera dovrà avvenire anche negli interventi di riqualificazione e ristrutturazione dell'esistente.
- Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione dell'esistente dovranno prevedere la realizzazione di isole ecologiche di qualità, per la raccolta differenziata dei rifiuti, facilmente accessibili dai mezzi addetti allo svuotamento dei contenitori e l'eventuale trasferimento nelle stazioni ecologiche che l'Amministrazione avrà prioritariamente individuato e realizzato.
- Dovranno essere individuate e realizzate, anche a cura dei privati mediante idonei piani attuativi convenzionati, aree da destinare a parcheggio pubblico a servizio dei nuclei abitati.
- Per quanto concerne la risorsa idrica, la sostenibilità è dimostrata nella parte terza della V.E.A..

- 5. La strategia di governo del territorio è tesa** alla elevazione della qualità urbana e dei caratteri architettonici del paesaggio urbano, alla riqualificazione delle aree degradate, allo sviluppo dei servizi per i residenti e per la filiera del turismo, alla riorganizzazione delle funzioni e delle attività, alla eliminazione e/o riduzione delle criticità presenti, a consolidare la residenza permanente a riqualificare ed elevare la qualità del sistema della ricettività extralberghiera e dei servizi connessi all'attività turistico ricettiva del territorio al fine anche della differenziazione dell'offerta turistica verso la conoscenza storico-culturale del patrimonio storico rurale e ambientale, ad eliminare o ridurre le aree e gli elementi costituenti degrado e criticità. Lo sviluppo dei servizi dovrà limitarsi agli esercizi di vicinato con eccezione del sottosistema delle Rocchette. In ogni ambito trattato da questo articolo non sarà ammessa la grande distribuzione.

In particolare:

**a. sviluppo e riqualificazione dei servizi e delle infrastrutture e consolidamento del contesto urbano mediante:**

- miglioramento della accessibilità e degli scambi informativi
- diffusione della qualità degli insediamenti
- accrescimento della qualità urbana tramite funzioni integrative e di servizio alla residenza (artigianato, commercio, etc)
- favorire il recupero di spazi non più utili alla produzione per attività compatibili con l'intorno;
- incentivare il presidio del borgo mediante la costruzione di alloggi preferibilmente come "prima casa", a completamento della maglia esistente. Nella zona degli "orti" detto tessuto urbano dovrà essere disegnato a livello urbanistico;
- prevedere dotazione di servizi, attrezzature pubbliche e di uso pubblico per la ricreazione e la socializzazione e servizi alla persona;
- prevedere la riqualificazione e il completamento della rete fognaria dei rifiuti solidi e liquidi urbani;

**b. sviluppo e riqualificazione economia mediante:**

- sostegno alla articolazione e specializzazione della filiera turistica per rivolgerla anche alla valorizzazione del patrimonio storico-culturale e ambientale del territorio rurale anche al fine dell'allungamento della stagione turistica;
- riqualificazione della qualità ambientale dell'assetto urbano;
- combinazione tra valorizzazione del territorio e capacità di attrazione di nuove imprenditorialità;
- riqualificazione e potenziamento delle attività produttive artigianali;

**c. sviluppo e riqualificazione della produzione integrata mediante:**

- sostegno della produzione tipica locale;
- protezione del paesaggio agrario residenziale come risorsa ambientale;
- integrazione della produzione agricola e dell'attività produttiva e artigianale;
- ristrutturazione delle singole attività e del contesto urbano;
- coordinamento politiche ambientali e politiche artigianali;
- riqualificazione e sviluppo della rete commerciale.

**d. politiche culturali e sociali tese alla valorizzazione e promozione delle festività locali, del volontariato, degli eventi legati al mantenimento dei mestieri e saperi locali, mediante:**

- trasformazione del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate in abitazioni occupate ed in strutture di accoglienza per il turismo;
- perseguire un'alta qualità urbana, principalmente connessa al recupero e alla riqualificazione del nucleo esistente;
- riorganizzare la città, migliorando la qualità degli interventi, evidenziando le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei due tessuti edilizi, consolidato e da consolidare, a prevedere nuovi ruoli nella città, individuando le strutture di uso collettivo, necessarie per la vita associata (cultura, formazione, commercio, tempo libero, attività produttive artigiane, centri di aggregazione, aree verdi, strade e piazze come spazi pubblici, ecc...);
- predisporre nuove residenze per far fronte alle necessità dei residenti e delle loro famiglie, per risolvere i problemi della casa;
- a riorganizzare, riqualificare ed incrementare i servizi alla popolazione locale e al turismo in particolar modo per le manifestazioni culturali e ricreative;
- a realizzare percorsi pedonali e ciclabili che possano connettere i piccoli borghi alle aree collinari e di pianura.

**6. Destinazioni non ammissibili:**

- lottizzazioni di tipo urbano;
- grande e media distribuzione commerciale;
- manomissione e trasformazione delle aree e dei beni assoggettati a protezione paesistico ambientale e archeologiche secondo quanto disciplinato dal presente Piano strutturale nel

suo contenuto paesaggistico.

## **7. Compatibilità e trasformabilità**

Rispetto a quanto indicato negli obiettivi specifici e secondo quanto definito nella presente Disciplina al titolo 2° e al Titolo 3°, si individuano le seguenti compatibilità e trasformabilità.

Sono compatibili:

- le azioni di tutela e salvaguardia del patrimonio storico architettonico, delle emergenze paesistiche, delle aree agricole di interesse naturale e di pregio come contenuto nell'art. 18;
- il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, preferibilmente nelle aree di frangia al nucleo consolidato;
- le azioni di tutela e manutenzione delle risorse secondo le condizioni stabilite dagli artt. 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19;
- le azioni di sviluppo della risorsa insediativa che rispondano alle condizioni di cui all'art. 17;
- la valorizzazione dei beni storici-architettonici;
- salvaguardia delle aree di pregio residuale e di interesse naturale, delle emergenze paesaggistiche, dei beni storici puntuali individuati dal Quadro Conoscitivo del presente Piano strutturale nelle Tavv. 07 e nelle Tavv. 02 e 07 di Statuto del territorio;
- il recupero ed eventualmente il cambio di destinazione d'uso degli edifici rurali secondo quanto previsto nella disciplina del territorio rurale di cui allo specifico art. 20 della presente disciplina.

## **8. Azioni di trasformazione ammesse nei limiti del dimensionamento indicato in tabella:**

- interventi di ristrutturazione urbanistica e ampliamento del patrimonio edilizio ai fini residenziali, di servizio e attrezzature di interesse pubblico e generale.
- interventi di sostituzione, ampliamento volumetrico e di superficie, cambi di destinazione senza particolare limitazione tranne che per le attività inquinanti, al fine di vitalizzare il tessuto urbano consolidato, saturazione di lotti interni alla maglia urbana da consolidare;
- realizzazione di nuove strutture dei servizi alla popolazione locale e al turismo con attrezzature di interesse generale con particolare riferimento all'esercizio pubblico, compreso il potenziamento delle attrezzature a supporto dell'associazionismo in generale, servizi alle persone e per il tempo libero;
- riqualificazione delle strutture ricettive extralberghiere esistenti, tese al miglioramento e alla elevazione della qualità dell'offerta;
- potenziamento e riqualificazione delle attività commerciali che dovranno favorire la realizzazione di luoghi di ristorazione, esercizi pubblici e servizi al turismo, anche attraverso la nuova edificazione;
- nuova edificazione a fini abitativi residenziali per residenze permanenti, e dei servizi, che dovrà avvenire attraverso interventi di completamento del tessuto edilizio urbanistico esistente e ricucitura delle aree insediate con tipologia adeguata al contesto di riferimento favorendo principalmente il recupero e la riqualificazione delle aree degradate esistenti;
- recupero, ristrutturazione, e ampliamento del PEE ad esclusione del PEE di antico impianto, ai fini abitativi dei residenti anche al fine del ricongiungimento dei nuclei familiari;
- realizzazione di nuovi standards, servizi pubblici, con particolare riferimento al verde, parchi pubblici e privati, e, di interesse comune, e dei parcheggi finalizzati al miglioramento degli standards di legge.

## **9. Indirizzi per il Regolamento urbanistico**

Il Regolamento urbanistico in coerenza con gli obiettivi, le prescrizioni e le salvaguardie contenute nel presente Piano Strutturale:

#### **Per i sottosistemi insediativi :**

- dovrà dettare i criteri finalizzati alla omogeneità e alla programmazione temporale degli interventi di carattere insediativo ed infrastrutturale;
- detterà specifiche norme di salvaguardia per le componenti di interesse paesistico ambientale e storico architettonico e in particolare per le aree di tutela individuata nella Tav. 03 di Statuto del territorio;
- normerà tutta la nuova edificazione indicando le tipologie e caratteristiche e la localizzazione dei nuovi fabbricati che dovranno essere localizzati nei pressi della viabilità principale nella zona adiacente all'attuale insediamento esistente, preservando le aree coltivate;
- conterrà specifiche norme per il patrimonio edilizio esistente verificando e aggiornando gli strumenti urbanistici comunali vigenti;
- detterà criteri perché in tutti i sottosistemi si intervenga vicino ai fabbricati esistenti secondo una progettazione mirata al recupero e riqualificazione d'insieme urbanistico ambientale.

#### **Per la zona degli "orti"**

- stabilirà i criteri per il recupero anche con eventuali adeguamenti dei manufatti esistenti). Il riassetto della zona dovrà prevedere una riorganizzazione complessiva del contesto<sup>1</sup> in modo che la sua riqualificazione sia conseguita attraverso l'eliminazione di superfetazioni, lo sviluppo di una congrua maglia viaria ed una omogeneità di finiture, con caratteristiche rurali. Gli interventi non dovranno comportare incremento del carico insediativo e dovranno riguardare solo edifici legittimati alla data di adozione del PS (in possesso di titolo autorizzatorio).

### **10. Condizioni alla trasformabilità**

<sup>1</sup>

Le trasformazioni previste potranno avvenire a condizione che oltrechè compatibili con lo stato dei luoghi sotto il profilo ambientale, paesaggistico ed insediativo secondo quanto disciplinato al Capo I° e le valutazioni degli effetti ambientali contenuti nella presente disciplina, siano soddisfatte le necessità derivanti dal nuovo carico urbanistico relativamente a:

- l'adeguamento e il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto e l'approvvigionamento delle acque per usi secondari non potabili attraverso anche il riuso di acque tecniche (cioè quelle necessarie per annaffiare aree di pertinenza delle strutture turistiche e aree verdi);
- la predisposizione di una rete fognaria adeguata agli insediamenti esistenti e di nuova formazione, possibilmente collegata agli impianti comunali che connettono al depuratore comunale;
- la verifica della capacità di trattamento e smaltimento dei rifiuti derivanti dal carico urbanistico esistente e di nuova formazione;
- la tutela dei coni visuali percettivi.

In sede di RU dovrà essere verificato la coerenza con i piani e programmi di gestione dell'Autorità d'Ambito riguardo la quantità massima di incremento sostenibile.

In sede di attuazione degli interventi urbanistici, laddove necessario in corrispondenza della normativa regionale dovrà essere acquisita apposita certificazione da parte dell'Ente gestore sull'adeguatezza del servizio in base agli incrementi previsti.

La realizzazione dei nuovi interventi dovrà avvenire fuori dai coni visuali così come individuati nella Tav. 03 di Statuto del territorio e dalle aree boscate o di pregio vegetazionale o di valore paesaggistico;

Si dovranno seguire regole di ridefinizione del limite urbano, di creazione di piazze e parcheggi e piantumazione dei versanti e scarpate, ristabilendo un rapporto architettonico e funzionale con il contesto circostante;

Gli interventi di riqualificazione e riordino dei tessuti insediativi dovrà privilegiare la realizzazione di percorsi attrezzati, arredi vegetazionali e zone pedonali;

In considerazione della struttura dei luoghi, i nuovi interventi dovranno essere realizzati congruentemente con il paesaggio e in armonica crescita con le tipologie preesistenti;

I nuovi insediamenti dovranno ridurre e mitigare l'impatto ambientale anche tramite l'uso di tecnologie ecocompatibili e architettoniche integrate nell'ambiente circostante;

Le nuove costruzioni dovranno uniformarsi il più possibile al sistema della bioarchitettura privilegiando l'utilizzo delle seguenti soluzioni tecnologiche, ad esempio:

- pompe di calore per climatizzazione estiva ed invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento), purché i consumi di energia primaria (cioè necessaria a produrre energia elettrica) siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente;
- esclusione della superficie utile di pavimento e, quindi, dal volume del fabbricato, dello spessore dei tamponamenti verticali eccedente i 30 cm., qualora tale maggiorazione sia motivata da interventi di risparmio energetico od utilizzazione di fonti rinnovabili;
- salvaguardia delle distanze minime per le facciate orientate tra sud-est e sud-ovest, facciate che ricevono insolazione durante l'inverno;
- possibilità di realizzare impianti di cogenerazione elettrotermica nel caso di piani di recupero, ristrutturazioni urbanistiche e trasformazioni di rilievo;
- sistemi di captazione solare per il riscaldamento, totale o parziale, di ambienti per la produzione di acqua calda per usi igienico sanitari.

## **ART. 50 – LA DIMENSIONE MASSIMA SOSTENIBILE**

1. Il Piano Strutturale individua i sistemi territoriali, i sistemi funzionali nonché i subsistemi e le Unità Territoriali Organiche Elementari, corrispondenti alle parti del territorio comunale entro le quali sono definite le condizioni d'uso e le azioni riguardanti le risorse, compreso il dimensionamento come definito dall'art. 53 comma 2 lettera c della LR 1/05.
2. **I limiti indicati in ciascun subsistema e unità territoriale organica elementare e sottosistema insediativo** costituiscono riferimento dimensionale per il Regolamento Urbanistico e per i programmi, i progetti e i piani di settore.
3. **Il Piano Strutturale non contiene localizzazioni, bensì definizioni di compatibilità degli usi e di ammissibilità degli interventi** riferite alla sostenibilità della strategia generale del Piano Strutturale che devono essere sempre rispettati.
4. **I limiti e i requisiti fissati dalla valutazione degli effetti ambientali** che fa parte integrante del presente Piano (Relazione sull'Analisi delle risorse essenziali del territorio ed i criteri di valutazione degli effetti ambientali e delle norme del titolo 3° delle presenti), devono sempre essere rispettati, in quanto garantiscono la sostenibilità degli interventi e di conseguenza la loro ammissibilità sia come azioni compatibili e non concorrenti al dimensionamento, sia come azioni di trasformazione e perciò concorrenti al dimensionamento. La sostenibilità ambientale è stata eseguita in maniera integrata valutando le prestazioni delle risorse essenziali del territorio sia per il residuo del PRG che per le nuove previsioni di PS.
5. **Non concorrono al dimensionamento gli interventi** che non comportano trasformazioni delle risorse ma sono ritenuti, compatibili e possono essere descritti in via esemplificativa come le ristrutturazioni edilizie, i cambi di destinazione d'uso con o senza opere entro le ammissibilità

previste dalle salvaguardie definite dal presente Piano, gli ampliamenti edilizi, che non comportino la formazione di nuovi alloggi, posti letto e servizi privati.

6. **Concorrono al dimensionamento gli interventi** residenziali e produttivi che incidano sulle risorse quali gli ampliamenti che comportino la realizzazione di nuovi alloggi, i completamenti, le ristrutturazioni urbanistiche e le nuove edificazioni da realizzarsi tramite strumento operativo appositamente perimetrato e definito dal Regolamento urbanistico dietro presentazione di programmi e progetti pubblici o privati. Tali interventi sono definiti azioni di trasformazione ed elencati nei sistemi, nei sottosistemi e nelle UTOE.
7. **Concorrono altresì al dimensionamento** anche gli interventi previsti dal vigente PRG e non compresi nel novero del patrimonio edilizio esistente e dalla presente disciplina nelle singole UTOE ove si localizzano.
8. **Le specificazioni localizzative, funzionali e dimensionali**, che devono comunque risultare coerenti con le strategie di sistema, sottosistemi, subsistema e UTOE, conformi ai limiti e vincoli d'uso delle risorse e osservanti gli indirizzi dettati dal presente Piano, saranno indifferentemente stabilite dal Regolamento Urbanistico o proposte dai programmi, progetti, e piani di settore.
9. **Per quanto attiene le prescrizioni di cui all'art. 53, comma 4 lett. a, il Regolamento urbanistico non potrà superare i limiti**, come definiti al precedente comma, non consumare l'intera soglia dimensionale nella sua prima stesura. Il fabbisogno quinquennale dei singoli R.U. dovrà essere valutato in relazione all'effettivo fabbisogno quinquennale, allo stato delle risorse e dei servizi disponibili e in relazione alle condizioni poste dalla VEA alla trasformabilità nonché alle opere da essa previste e programmate da realizzare.
10. 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 e che la stessa 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<sup>36</sup>. 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<sup>37</sup>.* 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 ~~pari-superiore~~ al 4050<sup>3839</sup>% del dimensionamento residenziale.

<sup>36</sup> Allegato B – Osservazione Regione Toscana – Punto 7

<sup>37</sup> Allegato A – Osservazione d'ufficio – Punto 10

<sup>38</sup> Allegato B – Osservazione Regione Toscana – Punto 7

<sup>39</sup> Allegato C – Osservazione Provincia di Grosseto – Punto 11

## **II-CAP O III DISPOSIZIONI INTEGRATIVE**

### **ART. 51 – PRESCRIZIONI PER GLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

- 1. La gestione urbanistica si svolge mediante Regolamento Urbanistico, Programmi Integrati di Intervento, programmi e piani di settore, programmi complessi, piani attuativi, progetti di insediamento, Regolamento Edilizio**, in conformità alle disposizioni generali, alla strategia di governo, alle definizioni, alle condizioni d'uso delle risorse. La gestione sarà costituita di norma da progetti a durata limitata, che dovranno garantire condizioni di realizzazione. I progetti, pertanto, saranno valutati anche per la loro attuabilità e per le modalità, i tempi e l'entità dell'uso dei beni territoriali.
- 2. In qualunque momento per le azioni di trasformazione indicate dal presente Piano, il Comune potrà attivare il programma integrati di intervento** ai sensi e per gli effetti della L.R. 1/05 e successive integrazioni e modificazioni e programmi complessi, previa perimetrazione dell'area oggetto del programma tramite atto dell'organo competente.
- 3. Concorrono alla corretta attuazione del presente Piano i piani di settore comunale a gli atti comunali che possono esservi collegati, nonché il programma delle opere pubbliche**, che dovranno dimostrare la coerenza dei loro contenuti con la strategia di governo e il rispetto delle condizioni d'uso delle risorse stabilite dalla presente Disciplina.  
I Piani di Settore, di cui al seguente elenco, sono strumenti operativi che saranno redatti e approvati con le procedure per essi dettate dalle rispettive leggi istitutive e potranno essere approvati anche prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico.
  - a. Piano della Distribuzione e localizzazione delle Funzioni** (L.R. 1/05);
  - b. Piano di indirizzo e di regolazione degli orari** (L.R.T. 22 Luglio 1998 n. 38);
  - c. Piano Urbanistico Commerciale** (D.Lgs. 31 Marzo 1998 n. 114 – Dpgr 1 aprile 2009, n. 15/R , come da Art. 110 della l.r. 7 febbraio 2005, n. 28);
  - d. Regolamento di attuazione del Piano di classificazione acustica – Piano comunale di risanamento acustico** (L.R.T. 1 Dicembre 1998 n. 89);
  - e. Piano della Telefonia Mobile** (L.R.T. 6 Aprile 2000 n. 54);
  - f. Piano di utilizzo degli Arenili** (L. 4 Dicembre 1993 n. 494 );
  - g. Piano per la localizzazione degli impianti stradali di distribuzione di carburanti** (D.Lgs. 11 Febbraio 1998 n. 32) **e della fascia costiera**;
  - h. Mappa di accessibilità urbana** (L.R.T. 15 Maggio 2001 n. 23);
  - i. Piano protezione civile.**

### **ART. 52 – INDIRIZZI PER LA GESTIONE DEL PIANO**

- 1. Il Regolamento Urbanistico e il Regolamento Edilizio stabiliscono le regole e le condizioni di fattibilità nella progettazione e nell'esecuzione pubblica o privata** per gli interventi sugli edifici e complessi esistenti, per la nuova edificazione, per le aree di pertinenza degli edifici, servizi, impianti e spazi pubblici, di interesse comune o riservati alle attività collettive, viabilità urbana e dei parcheggi, arredo urbano e vegetazionale, segnaletica, insegne, colori, tecniche e materiali negli interventi sul patrimonio architettonico di interesse storico, artistico, ambientale, pavimentazioni degli spazi pubblici o di uso pubblico.  
Il Regolamento Edilizio conserva in toto il suo carattere giuridico, non assume il connotato di atto di governo del territorio, a tale scopo dovrà integrarsi con gli atti di governo del territorio in modo complementare.
- 2. I Regolamenti definiscono e regolano le condizioni di fattibilità, di valutazione e di**

**ammissibilità dei progetti e delle esecuzioni di cui sopra in relazione:**

- alla compatibilità con gli esistenti sistemi di approvvigionamento idrico, di smaltimento e trattamento dei liquami e dei rifiuti solidi, di accessibilità meccanizzata, di spazi pubblici o di uso comune e collettivo, di impianti e attrezzature. In caso di assenze o carenze di tali sistemi gli interventi debbono assicurarne il potenziamento o la realizzazione di nuovi sistemi, in relazione agli abitanti insediati e insediabili e alle destinazioni d'uso previste;
- alla compatibilità tipologica e morfologica con i contesti entro cui si collocano gli interventi;
- alla compatibilità ambientale comprese le norme geologico - tecniche di fattibilità del rischio idraulico;
- ai benefici in termini di qualità urbana, ambientale e paesaggistica apportati dall'intervento;

**3. Il Regolamento Urbanistico e il Regolamento Edilizio definiscono e regolano:**

- le modalità di progettazione e di controllo di progettazione e di realizzazione degli interventi;
- i compiti e le responsabilità dei soggetti di controllo, di autorizzazione, di progettazione e esecuzione degli interventi e delle opere di cui al secondo comma del presente articolo;
- i requisiti di sicurezza e di benessere;
- le tipologie edilizie;
- i parametri urbanistici e edilizi;
- le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
- le condizioni di sicurezza, di tutela della salute e di incolumità pubblica nell'esecuzione delle opere;
- il decoro urbano;
- i caratteri degli spazi pubblici, di uso pubblico o riservati alle attività collettive;
- l'arredo urbano e quello vegetazionale, la segnaletica, le insegne, i colori, i chioschi, le targhe, la toponomastica;
- la viabilità meccanizzata; i percorsi pedonali e ciclabili;
- le aree di pertinenza degli immobili e dei complessi, giardini, porticati, aie, orti, cortili, chioschi, cavedi;
- le recinzioni;
- i colori e le tecniche da utilizzare nei vari contesti, con particolare attenzione ai patrimoni storici, artistici, testimoniali e ambientali;
- le quote di edilizia residenziale pubblica;
- le aree di servizio per la raccolta differenziata, proporzionalmente alla quantità di rifiuti prodotti ed in considerazione della situazione ambientale e paesaggistica;
- i limiti delle tolleranze delle misure nella valutazione dei parametri edilizi ed urbanistici e le indicazioni dei parametri di rispetto dei Vincoli Paesaggistici in conformità delle norme vigenti.

**ART. 53 – PROGRAMMI E PROGETTI PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBIETTIVI STRATEGICI**

- 1. Ai fini della realizzazione degli obiettivi strategici generali**, di cui all'art. 11, e specifici di sistema e sottosistema, di cui al Titolo 2° capo II°, gli operatori pubblici e privati possono presentare programmi, progetti e piani di settore di sviluppo residenziale, produttivo, infrastrutturale, agricolo, turistico, dei servizi e delle attrezzature, che interessino una o più risorse, proponendo scopi, contenuti funzionali, caratteristiche morfologiche e dimensionamenti



degli interventi.

2. **I programmi, i progetti e i piani di settore saranno proposti dagli operatori, per una valutazione preventiva da parte del Comune**, mediante un progetto preliminare i cui contenuti saranno prescritti dal Regolamento Urbanistico, sulla base degli indirizzi di cui al Titolo 2°.
3. **Il progetto preliminare dovrà comunque precisare:**
  - la rilevazione dello stato delle risorse interessate dal progetto stesso, contribuendo in tal modo allo sviluppo delle informazioni sulle risorse territoriali;
  - le azioni di protezione, conservazione e pianificazione delle risorse;
  - le destinazioni d'uso e le dimensioni degli interventi, con particolare riferimento alle previsioni edilizie, delle infrastrutture e degli spazi e impianti pubblici e di uso pubblico;
  - la fattibilità economico - finanziaria;
  - le fasi e i tempi di realizzazione;
  - i criteri di perequazione adottati.
4. **Gli elaborati essenziali del progetto preliminare sono** stabiliti dal Regolamento Urbanistico o dal Regolamento Edilizio;
5. **Il Comune verificherà preliminarmente la rispondenza del programma o del progetto**, così come del piano di settore, alle strategie di cui all'art 9, alle condizioni d'uso delle risorse di cui al Titolo 2°, Capo I°, agli obiettivi specifici di sistema o sottosistema territoriale o di unità territoriale organica elementari.
6. **Nel caso che l'intervento risulti promosso da più soggetti in concorrenza tra loro**, il Comune si atterrà al principio di competitività e della qualità riferendosi ai contenuti dei progetti definiti al presente articolo, che il Comune assume di norma come criteri valutativi delle proposte, anche al di fuori dei procedimenti quivi richiamati, relativi alla presentazione dei progetti preliminari e dei progetti definitivi;
7. **In accordo tra Comune e soggetti promotori del progetto saranno inoltre fissate caratteristiche dell'intervento in merito all'uso dei materiali, tecniche e procedimenti** che non richiedano forti consumi energetici e assicurino durabilità e bassi costi di manutenzione; al risparmio dell'energia; alla messa in sicurezza dai rischi naturali, da traffico meccanizzato, dagli inquinamenti atmosferici e acustico; alla formazione di condizioni di mobilità e di uso degli spazi da parte degli strati deboli dei residenti: disabili, bambini, anziani; ai requisiti attinenti al benessere, alla fruibilità e all'accessibilità.

#### **ART. 54 – SALVAGUARDIE**

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'approvazione del Piano Strutturale, l'autorità comunale competente, sospende ogni determinazione sulle domande di permesso a costruire, sulle D.I.A., sui Piani Attuativi (lottizzazioni, PEEP, PIP, PdR, programmi complessi di riqualificazione insediativa – programmi integrati di intervento e programmi di recupero urbano) e sui progetti attuativi, progetti unitari d'intervento e planivolumetrici, quando riconosca che tali domande o le D.I.A. siano in contrasto con il Piano Strutturale nonché con le salvaguardie contenute nel Piano di Indirizzo Territoriale Regionale e nel Piano di Coordinamento Territoriale Provinciale.

Sono fatte salve le previsioni dello strumento urbanistico generale vigente non in contrasto con la presente disciplina, nonché quelle degli strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati e dei progetti approvati assoggettati ad atto unilaterale d'obbligo o convenzione prima dell'adozione del Piano Strutturale.

Gli interventi fatti salvi e compatibili con il PS riguardano:

- interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia che non comportino incrementi

sostanziali del carico insediativo;

- interventi di completamento riguardanti la nuova edificazione ove siano già presenti adeguate opere di urbanizzazione e servizi;
- interventi in zona agricola sino alla ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica limitatamente alle zone considerate di degrado edilizio e interventi derivanti da piani di miglioramento agricolo ambientale.

Sono inoltre applicate, le seguenti misure di salvaguardia ai fini della tutela del rischio idraulico:

- è vietata l'apertura di nuovi pozzi con prelievo da falde di acque non profonde o che comunque interferiscono con il cuneo salino;
- l'uso dei pozzi esistenti è condizionato al rispetto di valori massimi determinato dal Comune in relazione al controllo annuale dei livelli piezometrici, articolati in funzione delle colture e verificati mediante contatori da installare in ciascun pozzo;
- l'emungimento dai pozzi potrà essere sospeso qualora nelle acque estratte, a seguito di analisi chimica, si riscontri una salinità superiore a un valore di conducibilità superiore a 3,0 mS/cm e superiore a 50 per l'indice S.A.R. con campionamento effettuato nei mesi di Agosto/Settembre.

#### **ART. 55 – NORME FINALI E TRANSITORIE**

Non costituiscono variante al PS le modifiche introdotte per recepire disposizioni, piani o progetti immediatamente prevalenti o direttamente operativi contenuti in leggi o in atti amministrativi di altri enti territoriali per i settori di competenza.

I progetti delle opere per la difesa del suolo che verranno approvati e realizzati successivamente all'approvazione del Piano Strutturale sono da questo recepiti senza che ne costituiscano variante. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico sono ammessi gli interventi del vigente piano regolatore generale comunale sul patrimonio edilizio esistente, sempreché non se ne ravvisino evidenti contrasti con le norme di salvaguardia generale dettate dal presente piano. Inoltre sono ammessi, in conformità con i contenuti del presente PS i seguenti interventi:

- le Varianti urbanistiche parziali al PRG ai sensi della L.R.T. n. 1/05, laddove necessarie per l'attuazione dei Piani Attuativi non in contrasto del Piano;
- le opere pubbliche, compreso le attrezzature socio sanitarie, purché ne venga assicurato il corretto inserimento secondo le finalità e gli obiettivi del presente Piano strutturale;
- gli interventi di bonifica e riqualificazione relativi ad aree in condizioni di degrado fisico ambientale;
- Varianti esclusivamente finalizzate al recupero e la riqualificazione del P.E.E.;
- Piano Unitario degli Arenili;

Saranno ammissibili eventuali limitati incrementi del carico urbanistico che comunque concorrono al dimensionamento massimo del P.S.

- Gli interventi di manutenzione della rete dei fossi e dei canali, atti a ridurre il rischio idrogeologico nonché di prevenzione e soccorso in caso di emergenza per eventi naturali eccezionali.

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, salvo quanto prescritto dall'art. 36 del P.I.T. adottato, è ammessa l'attuazione delle previsioni del P.R.G. previgente, secondo i parametri e le prescrizioni attualmente vigenti, a condizione che in sede di presentazione e/o rilascio del titolo abilitativo sia verificata la conformità degli interventi agli indirizzi dello Statuto del Territorio, il rispetto delle salvaguardie di cui alla presente disciplina e dall'art. 54 delle presenti norme e conseguire i seguenti obiettivi di qualità:

- rapporto con le preesistenze edilizie: struttura del tessuto urbano, tipologia, dimensione e materiali costruttivi del patrimonio edilizio esistente consolidato;

- raccordo con le preesistenze caratterizzanti il paesaggio agrario storicizzato;
- orientamento degli edifici in modo da favorire l'ottimizzazione delle caratteristiche climatiche del luogo al fine del risparmio energetico;
- ottimizzazione della fruibilità di spazi ed edifici pubblici ed ad uso pubblico.

Alla presentazione delle D.I.A. e Permessi a Costruire dovrà essere allegato uno specifico elaborato grafico-descrittivo che evidenzia la coerenza con questi obiettivi e le relazioni con le caratteristiche dei sistemi territoriali cui le previsioni di intervento appartengono, oggetto delle presenti norme.

Con l'approvazione del Regolamento Urbanistico e successive varianti le dimensioni e la localizzazione degli interventi fatti salvi potranno essere riproposte anche con parametri e disegno di suolo diversi da quelli del P.R.G., per meglio adeguarli ai criteri del Piano Strutturale.

#### **ART. 56 – CONCERTAZIONE E PARTECIPAZIONE.**

1. Il comune, nella formazione degli atti di pianificazione e di governo del territorio, sviluppa le fasi di analisi e progettazione indirizzando la propria attività al metodo del confronto e della concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti.
2. L'amministrazione procedente assicura, altresì, il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione.

#### **ART. 57 – ACCORDI TRA COMUNE E PRIVATI.**

1. Il Comune, per quanto previsto dalla legge 241/90, può concludere accordi con soggetti pubblici o privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di interesse pubblico.
2. L'accordo fra Comune e soggetti pubblici potrà avvenire tramite protocollo di intesa, convenzione, accordo di programma, accordo di pianificazione.
3. L'accordo fra Comune e soggetti privati potrà avvenire tramite atto unilaterale d'obbligo, convenzione.

#### **ART. 58 – PEREQUAZIONE URBANISTICA.**

1. Ai sensi dell'Art. 60 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 la perequazione urbanistica è l'istituto volto al perseguimento degli obiettivi individuati dagli strumenti della pianificazione territoriale ed alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica.
2. Ai sensi dell'Art. 55, comma 4 lettera h) della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, il Regolamento Urbanistico stabilisce i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica.
3. Il Regolamento urbanistico individuerà gli ambiti dove gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle

specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

4. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i piani urbanistici attuativi (PUA), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

#### **ART. 59 – RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E CREDITO EDILIZIO.**

1. Il comune in applicazione dell'Art. 37 comma 1 della L.R. 1/05, nella formazione degli atti di pianificazione e di governo del territorio, prevede che gli interventi di trasformazione del territorio assicurino il rispetto dei requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità al fine di prevenire e risolvere i fenomeni di degrado.
2. Per corrispondere allo scopo di cui al comma 1, la demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, rientra negli interventi di perequazione urbanistica da disciplinare nel RU.

#### **ART. 60 – COMPENSAZIONE URBANISTICA.**

1. Con le procedure di cui all'Art. 57 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici di recuperare adeguata capacità edificatoria, su aree e/o edifici, di loro proprietà come di terzi, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione di aree, opere edili, opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di miglioramento idraulico ed in generale qualunque elemento volto al conseguimento di un interesse pubblico.
2. A tale scopo, la compensazione urbanistica dovrà privilegiare gli accordi con soggetti:
  - proprietari di aree ed edifici soggetti a vincolo di esproprio.
  - i proponenti accordi il cui recupero della capacità edificatoria sia generato nell'ambito del patrimonio edilizio esistente;
  - i proponenti di accordi il cui recupero della capacità edificatoria sia generato nell'ambito di una zona degradata.

#### **ART. 61 – Monitoraggio consumo di suolo.**

*In linea ed in conformità con le normative regionali, nazionali e comunitarie in materia urbanistica e di tutela delle risorse, si prescrive il "monitoraggio del consumo di suolo", che dovrà essere finalizzato a valutare il consumo di nuovo suolo all'interno delle singole UTOE.*

*Indicatori: numero di nuovi posti letto e loro collocazione, superfici urbanizzate a scopi residenziali in relazione al numero di piani attuativi approvati.*

*Modalità di monitoraggio: relazione annuale, da redigere nel mese di gennaio a cura del responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, che dia atto del dimensionamento previsto dal P.S. e dal RU, dei permessi rilasciati e degli eventuali residui al fine di individuare un eventuale trend di crescita o decrescita per ciascuna UTOE.<sup>40</sup>*

---

<sup>40</sup> *Parere motivato ai sensi art. 26 l.r.t. 10/2010 – Punto 2.*

## Sistema della Costa e del Mare

### Subsistema A della Costa di Pian d'Alma

	Unità di misura	Esistente (realizzato e/o convenzionato)	Residuo P.R.G.	Previsione P.S.	Tabella dimensionamento
		A	B	C	D (A + B + C)
<b>Residenziale</b>	Alloggi	/	/	/	/
<b>*Turistico</b>	Posti letto	7.312	0	0 #	7.312
<b>Commerciale</b>	MQ.lordi	0	0	0	0
<b>**Stabilimenti balneari</b>	N°	0	0	2	2
<b>**Attrezzature e per balneazione</b>	N°	2*	0	4**	6
<b>***Arenile</b>	MI. fronte	1.522*	/	/	1.522
<b>**Arenile per stabilimenti balneari</b>	MI. fronte	0	0	120	120
<b>**Arenile per attrezzature per la balneazione</b>	MI. fronte	250	0	240	490

\*Fonte: Ufficio di Piano 5/03/2007

\*\* in ambito SA2

# Con le eventuali possibilità previste, nel rispetto e previa dimostrazione della sostenibilità delle risorse, da quanto stabilito all'art 40 punto 7 delle norme.

N.B. Le attrezzature per la balneazione sono esclusivamente formate da punti di ristoro, servizi igienico-sanitari e limitati punti ombra a carattere stagionale e con strutture precarie.

Subsistema P.A. della Costa di Punta Ala (escluso UTOE)

	Unità di misura	Esistente (realizzato e/o convenzionato)	Residuo P.R.G.	Previsione P.S.	Tabella dimensionamento
		A	B	C	D (A +B + C)
<b>Residenziale</b>	Alloggi	/	/	/	/
<b>*Turistico</b>	Posti letto	0	0	0 #	0
<b>**Stabilimenti balneari</b>	N°	0	0	0	0
<b>**Attrezzature e per balneazione</b>	N°	0	0	2	2
<b>***Arenile</b>	Ml. fronte	1.790	/	/	1.790
<b>**Arenile per stabilimenti balneari</b>	Ml. fronte	0	0	0	0
<b>**Arenile per attrezzature per la balneazione</b>	Ml. fronte	0	0	120	120
<b>Commerciale</b>	Mq. lordi	0	0	0	0

\*Fonte: Ufficio di Piano 5/03/2007

\*\* in ambito SA3

# Con le eventuali possibilità previste, nel rispetto e previa dimostrazione della sostenibilità delle risorse, da quanto stabilito all'art 40 punto 7 delle norme.

N.B. Le attrezzature per la balneazione sono esclusivamente formate da punti di ristoro, servizi igienico - sanitari e limitati punti ombra a carattere stagionale e con strutture precarie.

Per le attrezzature per la balneazione sono ammissibili per ciascuna struttura un massimo di 60 punti d'ombra

Subsistema R della Costa delle Rocchette

	Unità di misura	Esistente (realizzato e/o convenzionato)	Residuo P.R.G.	Previsione P.S.	Tabella dimensionamento
		A	B	C	D (A + B + C)
<b>Residenziale</b>	Alloggi	300 (25.500 mq. S.U.L.)	0	0	300(25.500 mq. S.U.L.)
<b>*Turistico</b>	Posti letto	6.964	0	600 #	<del>6.964</del> 7.564
<b>**Stabilimenti balneari</b>	Ml. fronte	3*	0	3**	6
<b>**Attrezzature per balneazione</b>		7*	0	4**	11
<b>***Arenile</b>	Ml. fronte	5.068*	/	/	5.068
<b>**Arenile per stabilimenti balneari</b>	Ml. fronte	263*	0	180	443
<b>**Arenile per attrezzature per la balneazione</b>	Ml. fronte	1.023*	0	240	1.263
<b>Commerciale</b>	Mq. lordi	512	0	0	512

- \*Fonte Ufficio di piano 5/03/2007
- \*\* in ambito SA3

O  
P

# Con le eventuali possibilità previste, nel rispetto e previa dimostrazione della sostenibilità delle risorse, da quanto stabilito all'art 40 punto 7 delle norme.

N.B. Le attrezzature per la balneazione sono esclusivamente formate da punti di ristoro, servizi igienico-sanitari e limitati punti ombra a carattere stagionale e con strutture precarie.  
Per le attrezzature per la balneazione e gli stabilimenti balneari sono ammissibili per ciascuna struttura un massimo di 60 punti d'ombra.

Subsistema C della Costa di Castiglione (escluso UTOE)

	Unità di misura	Esistente (realizzato e/o convenzionato)	Residuo P.R.G.	Previsione P.S.	Tabella dimensionamento
		A	B	C	D (A + B + C)
<b>Residenziale</b>	Alloggi	160 (13.600 mq. S.U.L.)	/	/	160(13.600 mq. S.U.L.)
<b>*Turistico</b>	Posti letto	0	0	0 #	0
<b>**Stabilimenti balneari</b>	Ml. fronte	5*		0	5
<b>**Attrezzature per balneazione</b>		1*		0	1
<b>***Arenile</b>	Ml. fronte	695*	/	/	695
<b>**Arenile per stabilimenti balneari</b>	Ml. fronte	446*	0	0	446
<b>**Arenile per attrezzature per la balneazione</b>	Ml. fronte	42*	0	0	42
<b>Commerciale</b>	Mq. lordi	2162	0	0	2162

\*Fonte: Ufficio di Piano 5/03/2007

# Con le eventuali possibilità previste, nel rispetto e previa dimostrazione della sostenibilità delle risorse, da quanto stabilito all'art 40 punto 7 delle norme.

N.B. Le attrezzature per la balneazione sono esclusivamente formate da punti di ristoro, servizi igienico-sanitari e limitati punti ombra a carattere stagionale e con strutture precarie.

Per le attrezzature per la balneazione sono ammissibili per ciascuna struttura un massimo di 60 punti d'ombra



Subsistema D1 della Costa della Diaccia Botrona

	Unità di misura	Esistente (realizzato e/o convenzionato)	Residuo P.R.G. (non convenzionato non realizzato)	Previsione P.S.	Tabella dimensionamento
		A	B	C	D (A + B + C)
<b>Residenziale</b>	Alloggi	/	/	/	/
<b>*Turistico</b>	Posti letto	720	0	0 #	720
<b>**Stabilimenti balneari</b>	N°	0	0	0	0
<b>**Attrezzature per balneazione</b>	N°	1	0	0	1
<b>***Arenile</b>	Ml. fronte	1.571	/	/	1.571
<b>**Arenile per stabilimenti balneari</b>	Ml. fronte	0	0	0	0
<b>**Arenile per attrezzature per la balneazione</b>	Ml. fronte	40	0	300	340
<b>Commerciale</b>	Mq. lordi	0	0	0	0

\*Fonte: Ufficio di Piano 5/03/2007

# Con le eventuali possibilità previste, nel rispetto e previa dimostrazione della sostenibilità delle risorse, da quanto stabilito all'art 40 punto 7 delle norme.

N.B. Le attrezzature per la balneazione sono esclusivamente formate da punti di ristoro, servizi igienico-sanitari e limitati punti ombra a carattere stagionale e con strutture precarie.  
Per le attrezzature per la balneazione sono ammissibili per ciascuna struttura un massimo di 60 punti d'ombra.

## SISTEMA INSEDIATIVO – U.T.O.E.

<b>Tabella A</b>	<b>Unità di misura</b>	<b>Esistente (realizzato e/o convenzionato)</b>	<b>Residuo P.R.G.</b>	<b>Previsione P.S.</b>	<b>Totale P.S. + PRG</b>	<b>Totale dimensionamento P.S.</b>
<b>U.T.O.E. Castiglione</b>		<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D (B+C)</b>	<b>E (A+D)</b>
<b>Residenziale</b>	Alloggi S.U.L.	<b>3.306 (x 85mq. S.U.L. = 281.010 mq.)*</b>	<b>§</b>	<del>24.000</del> <b>25.500</b> mq. <del>(290-300</del> <b>alloggi)</b>	<del>24.000</del> <b>25.500</b> mq. <del>(290-</del> <b>300</b> alloggi)	<del>305.010</del> <b>306.510</b> mq. <del>(3.3.5963,</del> <b>3.606</b> alloggi)
<b>Turistico</b>	Posti letto	<b>1.025</b>	<b>0</b>	<del>94087</del> <b>3</b>	<del>94087</del> <b>3</b>	<del>19651898<sup>41</sup></del>
<b>Commerciale Direzionale</b>	mq. lordi	<b>20.005</b>	<b>0</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>30.005</b>
<b>Artigianale Industriale</b>	mq. lordi	<b>13.559</b>	<b>20.000</b>	<b>15.000</b>	<b>35.000</b>	<b>48.559</b>
<b>Servizi</b>	mq. lordi	<b>34.057</b>	<b>14.000</b>	<b>9.000</b>	<b>23.000</b>	<b>57.057</b>

N.B. =

\* il dimensionamento, come previsto dalla L.R.T. 1/2005 viene stimato in S.U.L.

- Nel numero degli alloggi non sono compresi quelli derivanti dal recupero del P.E.E.

§ rientra nel patrimonio edilizio esistente anche quello di cui alle zone B di completamento del vigente PRG, il cui indice varia da 0.1 a 1.5. Tale residuo è comunque di modestissime entità. Nel residuo del PRG non sono stati calcolati gli interventi già convenzionati. Ai fini giuridici del dimensionamento il riferimento, come da regolamento regionale, è la S.U.L.

° comprensiva della superficie in ampliamento prevista nella sub Utoe della Costa di Castiglione

# Con le eventuali possibilità previste, nel rispetto e previa dimostrazione della sostenibilità delle risorse, da quanto stabilito all'art 40 punto 7 delle norme.

<sup>41</sup> Allegato B – Osservazione Regione Toscana – Punti 8, 9 e 10

<b>Tabella A.1</b> <b>Sub U.T.O.E.</b> <b>della Costa</b> <b>di Castiglione</b>	Unità di misura	Esistente (realizzato e/o convenzionato)  A	Residuo P.R.G. (non convenzionato non realizzato)  B	Previsione P.S.  C	Tabella dimensionamento  D (A + B + C)
<b>Residenziale</b>	Alloggi	<b>460(x 85mq. S.U.L. = 39.100 mq.)*+§</b>	§	§	<b>39.100 mq.(460 alloggi)+§</b>
<b>*Turistico</b>	Posti letto	0	0	0 #	0
<b>**Stabilimenti balneari</b>	Ml. fronte	18	0	3	21
<b>**Attrezzature per balneazione</b>		2	0	4	7
<b>***Arenile</b>	Ml. fronte	2.608	/	/	2.608
<b>**Arenile per stabilimenti balneari</b>	Ml. fronte	1.244,65	0	180	1.424,65
<b>**Arenile per attrezzature per la balneazione</b>	Ml. fronte	55	0	240	295

\*Fonte: Ufficio di Piano 5/03/2007

N.B. Le attrezzature per la balneazione sono esclusivamente formate da punti di ristoro, servizi igienico-sanitari e limitati punti ombra a carattere stagionale e con strutture precarie.

Per le attrezzature per la balneazione e gli stabilimenti balneari sono ammissibili per ciascuna struttura un massimo di 60 punti d'ombra

§ rientra nel patrimonio edilizio esistente anche quello di cui alle zone B di completamento del vigente PRG, il cui indice varia da 0.1 a 1.5. Tale residuo è comunque di modestissime entità. Nel residuo del PRG non sono stati calcolati gli interventi già convenzionati. Ai fini giuridici del dimensionamento il riferimento, come da regolamento regionale, è la S.U.L.

# Con le eventuali possibilità previste, nel rispetto e previa dimostrazione della sostenibilità delle risorse, da quanto stabilito all'art 40 punto 7 delle norme.

<b>Tabella B</b>		<b>Unità di misura</b>	<b>Esistente (realizzato e/o convenzionato)</b>	<b>Residuo P.R.G. (non convenzionato non realizzato)</b>	<b>Residuo P.R.G. B</b>	<b>Previsione P.S. C</b>	<b>Totale P.S. + PRG D (B+C)</b>	<b>Totale dimensionamento P.S. E (A+D)</b>
<b>U.T.O.E. Punta Ala</b>			<b>A</b>	<b>B</b>				
<b>Residenziale</b>		Alloggi S.U.L.	<b>1.086 (x 100 mq. S.U.L.) = 108.600 mq.*</b>	<b>3.300 mq.** (33 alloggi)</b>	<b>§</b>	<b>8.000 mq. (80 alloggi)</b>	<b>11.300 mq.+§ (113 alloggi)</b>	<b>119.900 mq. (1.199 alloggi)+§</b>
<b>Turistico</b>	Posti letto		<b>1.787</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>500 #</b>	<b>500 #</b>	<b>2.287</b>
<b>Commerciale Direzionale</b>	mq. lordi		<b>9.103</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>	<b>12.103</b>
<b>Artigianale Industriale</b>	mq. lordi		<b>49</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.049</b>
<b>Servizi</b>	mq. lordi		<b>2.815</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>	<b>6.815</b>

N.B. =

\* il dimensionamento, come previsto dalla L.R.T. 1/2005 viene stimato in S.U.L.

- Nel numero degli alloggi non sono compresi quelli derivanti dal recupero del P.E.E.

§ rientra nel patrimonio edilizio esistente anche quello di cui alle zone B di completamento del vigente PRG, il cui indice varia da 0.1 a 1.5. Tale residuo è comunque di modestissime entità. Nel residuo del PRG non sono stati calcolati gli interventi già convenzionati. Ai fini giuridici del dimensionamento il riferimento, come da regolamento regionale, è la S.U.L.

° comprensiva della superficie in ampliamento prevista nella sub Utoe della Costa di Castiglione

\*\*intervento Poggio al Crino

\*\*\* Nella quantità è prevista una struttura per la realizzazione di un centro benessere, e/o di salute per le attrezzature congressuali e didattiche, per strutture di servizio un ampliamento di quelle esistenti nel porto.

°°° comprensivo della superficie in ampliamento prevista nella sub Utoe della Costa di Punta Ala.

# Con le eventuali possibilità previste, nel rispetto e previa dimostrazione della sostenibilità delle risorse, da quanto stabilito all'art 40 punto 7 delle norme.

<b>Tabella B.1 Sub UTOE della Costa di Punta Ala</b>	Unità di misura	Esistente (realizzato e/ o convenzionato)	Residuo P.R.G. (non convenzionato non realizzato)	<del>Previsione</del> Previsione P.S.	Tabella dimensionamento
		A	B	C	D (A + B + C)
Residenziale	Alloggi	/	/	/	/
*Turistico	Posti letto	0	0	0	0
**Stabilimenti balneari	N°	9	0	0 #	9
**Attrezzature per balneazione	N°	1*	0	1**	2
***Arenile	Ml. fronte	2.096*	/	/	2.096
**Arenile per stabilimenti balneari	Ml. fronte	1.045,50*	0	0	1.045,50
**Arenile per attrezzature per la balneazione	Ml. fronte	50*	0	60	110
Commerciale	Mq. lordi	0	0	100	100

\*Fonte: Ufficio di Piano 5/03/2007

\*\* condizionati alla risoluzione delle problematiche legate all'erosione costiera

# Con le eventuali possibilità previste, nel rispetto e previa dimostrazione della sostenibilità delle risorse, da quanto stabilito all'art 40 punto 7 delle norme.

N.B. Le attrezzature per la balneazione sono esclusivamente formate da punti di ristoro, servizi igienico-sanitari e limitati punti ombra a carattere stagionale e con strutture precarie.

Per le attrezzature per la balneazione e gli stabilimenti balneari sono ammissibili per ciascuna struttura un massimo di 60 punti d'ombra.

<b>Tabella C</b>	<b>Unità di misura</b>	<b>Esistente (realizzato e/o convenzionato)</b>	<b>Residuo P.R.G.</b>	<b>Previsione P.S.</b>	<b>Totale P.S. + PRG</b>	<b>Totale dimensionamento P.S.</b>
<b>U.T.O.E. Tirli</b>		<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D=B+C</b>	<b>E= A+D</b>
<b>Residenziale</b>	Alloggi S.U.L.	<b>292 (x 85 mq. S.U.L.= 24.820 mq.)</b>	<b>§</b>	<b>4.250 mq. (50 alloggi)</b>	<b>4.250 mq. (50 alloggi)</b>	<b>29.070 mq. (342 alloggi)+§</b>
<b>Turistico</b>	Posti letto	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>100 #</b>	<b>100 #</b>	<b>134</b>
<b>Commerciale Direzionale</b>	mq. lordi	<b>430</b>	<b>0</b>	<b>1000</b>	<b>1000</b>	<b><del>1134</del>1430<sup>42</sup></b>
<b>Artigianale Industriale</b>	mq. lordi	<b>123</b>	<b>0</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>623</b>
<b>Servizi</b>	mq. lordi	<b>565</b>	<b>0</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>1.065</b>

N.B. =

\* il dimensionamento, come previsto dalla L.R.T. 1/2005 viene stimato in S.U.L.

- Nel numero degli alloggi non sono compresi quelli derivanti dal recupero del P.E.E.

§ rientra nel patrimonio edilizio esistente anche quello di cui alle zone B di completamento del vigente PRG, il cui indice varia da 0.1 a 1.5. Tale residuo è comunque di modestissime entità. Nel residuo del PRG non sono stati calcolati gli interventi già convenzionati. Ai fini giuridici del dimensionamento il riferimento, come da regolamento regionale, è la S.U.L.

# Con le eventuali possibilità previste, nel rispetto e previa dimostrazione della sostenibilità delle risorse, da quanto stabilito all'art 40 punto 7 delle norme.

<b>Tabella D - U.T.O.E. Vetulonia</b>	<b>Unità di misura</b>	<b>Esistente (realizzato e/o convenzionato)</b>	<b>Residuo P.R.G.</b>	<b>Previsione P.S.</b>	<b>Totale P.S. + PRG</b>	<b>Totale dimensiona mento P.S.</b>
		<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D=B+C</b>	<b>E= A+D</b>
<b>Residenziale</b>	Alloggi S.U.L.	<b>288(x 85 mq. S.U.L.= 24.480 mq.)</b>	<b>§</b>	<b>4.250 mq. (50 alloggi)+§</b>	<b>4.250 mq. (50 alloggi)+§</b>	<b>28.730 mq. (338 alloggi)+§</b>
<b>Turistico</b>	Posti letto	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>120 #</b>	<b>120 #</b>	<b>139</b>
<b>Commerciale Direzionale</b>	mq. lordi	<b>1.421</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>	<b>1000 #</b>	<b>2421</b>
<b>Artigianale Industriale</b>	mq. lordi	<b>181</b>	<b>0</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>681</b>
<b>Servizi</b>	mq. lordi	<b>1.900</b>	<b>390</b>	<b>500</b>	<b>890</b>	<b>2.790</b>

N.B. =

\* il dimensionamento, come previsto dalla L.R.T. 1/2005 viene stimato in S.U.L.

- Nel numero degli alloggi non sono compresi quelli derivanti dal recupero del P.E.E.

§ rientra nel patrimonio edilizio esistente anche quello di cui alle zone B di completamento del vigente PRG, il cui indice varia da 0.1 a 1.5. Tale residuo è comunque di modestissime entità. Nel residuo del PRG non sono stati calcolati gli interventi già convenzionati. Ai fini giuridici del dimensionamento il riferimento, come da regolamento regionale, è la S.U.L.

# Con le eventuali possibilità previste, nel rispetto e previa dimostrazione della sostenibilità delle risorse, da quanto stabilito all'art 40 punto 7 delle norme.

<b>Tabella E - U.T.O.E. Buriano</b>	<b>Unità di misura</b>	<b>Esistente (realizzato e/o convenzionato)</b>	<b>Residuo P.R.G.</b>	<b>Previsione P.S.</b>	<b>Totale P.S. + PRG</b>	<b>Totale dimensiona mento P.S.</b>
		<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D=B+C</b>	<b>E= A+D</b>
<b>Residenziale</b>	Alloggi S.U.L.	<b>239(x 85 mq. S.U.L.= 20.315 mq.)</b>	<b>§</b>	<b>4.250 mq. (50 alloggi) +§</b>	<b>4.250 mq. (50 alloggi)+§</b>	<b>24.565 mq. ( 289 alloggi)+§</b>
<b>Turistico</b>	Posti letto	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100 #</b>	<b>100 #</b>	<b>100#</b>
<b>Commerciale Direzionale</b>	mq. lordi	<b>209</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>	<b>1000</b>	<b>1209</b>
<b>Artigianale Industriale</b>	mq. lordi	<b>269</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.269</b>
<b>Servizi</b>	mq. lordi	<b>2.000</b>	<b>0</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>2.200</b>

N.B. =

\* il dimensionamento, come previsto dalla L.R.T. 1/2005 viene stimato in S.U.L.

- Nel numero degli alloggi non sono compresi quelli derivanti dal recupero del P.E.E.

§ rientra nel patrimonio edilizio esistente anche quello di cui alle zone B di completamento del vigente PRG, il cui indice varia da 0.1 a 1.5. Tale residuo è comunque di modestissime entità. Nel residuo del PRG non sono stati calcolati gli interventi già convenzionati. Ai fini giuridici del dimensionamento il riferimento, come da regolamento regionale, è la S.U.L.

# Con le eventuali possibilità previste, nel rispetto e previa dimostrazione della sostenibilità delle risorse, da quanto stabilito all'art 40 punto 7 delle norme.



SISTEMI TERRITORIALI			Promontorio di Punta Ala	Rilievi di Poggio Ballone, Tirli, Monte Alma e Poggi di Vetulonia	Ansa della Badiola	Diaccia Botrona	Piana della Bonifica Grossetana
ESISTENTE	R	alloggi in S.U.L.	105145	136170	21250		13600
	T	posti letto	7312		53		
	C/D	mq. S.U.L.					
	A/I	mq. S.U.L.					
	Att/Ser	mq.					
RESIDUO P.R.G	R	alloggi in S.U.L.					
	T	posti letto					
	C/D	mq. S.U.L.					
	A/I	mq. S.U.L.					
	Att/Ser	mq.					
PREVISIONI P.S.	R	alloggi in S.U.L.		1500 <sup>43</sup>			
	T	posti letto	<del>100</del> 80 #	560 #	2087		
	C/D	mq. S.U.L.	<del>800</del> 500	1500			1000
	A/I	mq. S.U.L.	1000	1000		2000	2000
	Att/Ser	mq.	<del>1000</del> 500	1000	2500		1000
TOTALE	R	alloggi in S.U.L.	105145	137670	21250		13600
	T	posti letto	<del>741</del> 27392#	560#	<del>73</del> 140#		
	C/D	mq. S.U.L.	<del>800</del> 500	1500			1000
	A/I	mq. S.U.L.	1000	1000		2000	2000
	Att/Ser	mq.	<del>1000</del> 500	1000	2500		1000

R=residenziale

T=turistico

C/D=commerciale direzionale

A/I=artigianale industriale

Att/Serv=attrezzature e servizi

# Con le eventuali possibilità previste, nel rispetto e previa dimostrazione della sostenibilità delle risorse, da quanto stabilito all'art 40 punto 7 delle norme.

Tabella F-sottosistema insediativo Rocchette	Unità di misura	Previsione P.S.	Tabella G-sottosistema insediativo dell'Ampio	Unità di misura	Previsione P.S.	Tabella H-sottosistema insediativo Pian D'Alma	Unità di misura	Previsione P.S.
Residenziale*	Alloggi S.U.L.	425 mq. (5 alloggi)	Residenziale*	Alloggi S.U.L.	425 mq. (5 alloggi)	Residenziale*	Alloggi S.U.L.	425 mq. (5 alloggi)
Turistico	Posti letto	<del>80</del> 100	Turistico	Posti letto	40	Turistico	Posti letto	0
Commerciale Direzionale	mq. lordi	1.800 mq.	Commerciale Direzionale	mq. lordi	1.200 mq.	Commerciale Direzionale	mq. lordi	1.500 mq.
Attrezzature Servizi	mq. lordi	500 mq.	Attrezzature Servizi	mq. lordi	0	Attrezzature Servizi	mq. lordi	0

\*gli alloggi dovranno essere funzionali alle attività produttive

<sup>43</sup> Allegato B – Osservazione Regione Toscana – Punto 9

SISTEMI TERRITORIALI			Promontorio di Punta Ala	Rilievi di Poggio Ballone, Tirli, Monte Alma e Poggi di Vetulonia	Ansa della Badiola	Diaccia Botrona	Piana della Bonifica Grossetana	UTOE Castiglione della Pescaia	UTOE Punta Ala	UTOE Tirli	UTOE Buriano	UTOE Vetulonia	Sotto sistema insediativo Pian d'Alma	Sotto sistema insediativo Rocchette	Sotto sistema insediativo Ampio	totale
ESISTENTE	R	alloggi in S.U.L.	105145	136170	21250		13600	281010	108600	24820	20315	24480				735390
	T	posti letto	7312		53			1025	1787	34		19				10230
	C/D	mq. S.U.L.						20005	9103	430	209	1421				31168
	A/I	mq. S.U.L.						13559	49	123	269	181				14181
	Att/Ser	mq.						34057	2815	565	2000	1900				41337
P.R.GRESIDUO	R	alloggi in S.U.L.						\$	3300+\$	\$	\$	\$				3300+\$
	T	posti letto														
	C/D	mq. S.U.L.														
	A/I	mq. S.U.L.						20000								20000
	Att/Ser	mq.						14000				390				14390
P.S.PREVISIONI	R	alloggi in S.U.L.		1500				2400025500	8000	4250	4250	4250	425	425	425	47525
	T #	posti letto	10080	560	2087			940873	500	100	100	120		100	40	2560
	C/D	mq. S.U.L.	800500	1500			1000	10000	3000	1000	1000	1000	1500	15001800	1200	23500
	A/I	mq. S.U.L.	1000	1000		2000	2000	15000	1000	500	1000	500				24000
	Att/Ser	mq.	1000500	1.000	2500		1000	9.000	4000	500	200	500		500		19700
TOTALE	R	alloggi in S.U.L.	105145	137670	21250		13600	-305010 306510	119900	29070	24565	28730	425	425	425	786215
	T#	posti letto	74127392	560	73140#			19651898	2287	134	100	139		80100	40	12790
	C/D	mq. S.U.L.	800500	1500			1000	30005	12103	1430	1209	2421	1500	5001800	1200	54668
	A/I	mq. S.U.L.	1000	1000		2000	2000	48559	1049	623	1269	681				58181
	Att/Ser	mq.	1000500	1000	2500		1000	57057	6815	1065	2200	2790		500		75427

# Con le eventuali possibilità previste, nel rispetto e previa dimostrazione della sostenibilità delle risorse, di quanto stabilito all'art 40 punto 7 delle norme.



