



## **COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA**

**VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA IN ACCORDO  
DI PIANIFICAZIONE, AI SENSI DELL'ART.21 DELLA L.R.T.01/2005 PER L'AMPLIAMENTO E LA  
RIQUALIFICAZIONE DEL PORTO TURISTICO DI PUNTA ALA**

### **NORME**

#### **ART. 46 PIANO STRUTTURALE**

#### **MODIFICATO**

(con le integrazioni a seguito osservazioni e parere conferenza dei servizi)

## 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.
- Negli interventi di nuova edificazione e/o di ampliamento dei complessi edilizi esistenti, dovranno essere previsti e garantiti sistemi efficienti per la raccolta differenziata in grado di soddisfare i minimi stabiliti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

## **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 ricreativi al servizio della comunità locale;
- ampliamento dell'area destinata ad ormeggi ad utilizzo pubblico, quali ormeggi in transito , charter, accoglienza della flotta peschereccia nei periodi invernali, accoglienza di manifestazioni veliche sportive all'interno del porto turistico.
- riqualificazione e potenziamento delle strutture pubbliche dell'economia;
- integrazione degli insediamenti con parchi attrezzati per percorsi ginnici e relax;
- riqualificazione ampliamento e valorizzazione dell'attuale sistema portuale.

### **b. sviluppo e riqualificazione economica 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;
- Incremento e riqualificazione, anche all'interno dell'area portuale, di strutture destinate a ospitare attività congressuali e all'accoglienza di eventi pubblici e privati;
- 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 storicoarcheologico delle aree interne;
- sviluppo della capacità ricettiva per le navi da diporto, per le imbarcazioni in transito e destinate alla fornitura dei servizi di charter nautico e locazione di natanti da diporto;
- individuazioni di un punto di ormeggio per la flotta peschereccia di Castiglione della Pescaia da utilizzare, durante la stagione invernale, in caso di inaccessibilità al porto canale di Castiglione della Pescaia.
- potenziamento delle strutture asservite alle attività di carattere produttivo artigianale (cantieristica, refitting, riparazione e manutenzione delle imbarcazioni ....) in ampliamento di quelle esistenti attraverso l'integrazione delle aree scoperte e delle volumetrie.
- 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 dell'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 riutilizzazione 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**

É 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 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.

Premesso che l'attività diportistica rimane prevalente, le aree portuali potranno essere destinate ad ospitare attività accessorie quali quelle inerenti lo svolgimento di manifestazioni sportive veliche, di charter nautico e locazioni di natanti da diporto, senza che questo richieda la realizzazione di opere stabili dedicate. E' ammesso anche lo svolgimento di attività di carattere produttivo artigianale (cantieristica, refitting e riparazione e manutenzione delle imbarcazioni) in aree e strutture dedicate.

E' previsto un intervento unitario di riqualificazione ed ampliamento da realizzare attraverso l'approvazione di specifico Piano Regolatore Portuale, ai sensi degli articoli 47 ter e 47 quater della l.r.t. 1/2005 e s.m.i., che in base alle mutate condizioni ambientali, sociali ed economiche, preveda:

1. Modifica delle opere foranee in modo da renderle idonee alla protezione del porto dai venti da N-NE così da eliminare/ridurre in modo adeguato le attuali criticità;
2. Ampliamento dello specchio acqueo per la creazione di nuovi posti barca fino ad una ricettività di 1.000 posti totali con gestione delle parti ancorabili di nuova realizzazione in modo flessibile e modificabile a seconda delle diverse esigenze di mercato e funzionali (i.e. utilizzo di Pontili galleggianti).
3. Individuazione all'interno del bacino portuale di punti d'ormeggio da riservare alla flotta peschereccia di Castiglione della Pescaia per l'utilizzo durante la stagione invernale, in caso di inaccessibilità al porto canale di Castiglione della Pescaia.
4. Creazione di strutture per la realizzazione di servizi funzionali all'operatività del porto quali:
  - a. Aree di accoglienza, museali, congressuali;
  - b. Mediacenter;
  - c. Servizi igienici in adeguamento agli standards;
  - d. Magazzini;
  - e. Locali per il personale dipendente;
  - f. Locali destinati allo svolgimento delle attività produttive artigianali (cantieristica, refitting, riparazione e manutenzione delle imbarcazioni ....)

Per una superficie utile totale stimata di 5.000 metri quadri.

5. Creazione di strutture per la realizzazione di nuovi spazi da destinare a attività commerciali per una superficie utile massima di 500 metri quadrati;

6. Individuazione di nuove aree a parcheggio all'interno del porto ed entro un raggio massimo di 1.500 metri dall'ingresso del porto, funzionalmente collegati con questo, in modo da rispettare i seguenti rapporti :

- a.  $\geq 1.25$  parcheggio/posto barca per i 100 posti barca in ampliamento (125 parcheggi);
- b.  $\geq 0.80$  parcheggio/posto barca per i 900 posti barca esistenti (720 parcheggi), questo in funzione delle oggettive condizioni preesistenti e della valenza paesaggistica del contesto, come previsto dall'art. 15 – parcheggi del Masterplan – la rete dei porti toscani per gli interventi di riqualificazione in aree urbano-portuali consolidate.

Nell'area portuale dovranno pertanto essere individuati almeno 845 posti auto.

Per la verifica del rispetto dei parametri di cui sopra si fa espresso riferimento alla tavola grafica "Verifica preliminare di fattibilità per i parcheggi" da considerare quale allegato integrante della presente norma che evidenzia la possibilità di soddisfare lo standard regionale all'interno dell'area portuale e che contiene la tabella riassuntiva dei parcheggi esistenti e di quelli previsti in ampliamento.

7. Potenziamento delle strutture asservite alle attività di carattere produttivo artigianale (cantieristica, refitting, riparazione e manutenzione delle imbarcazioni ....) in ampliamento di quelle esistenti attraverso l'integrazione delle aree scoperte e delle volumetrie nei limiti di cui al precedente punto 4, lettera f.
8. Complessiva riqualificazione dell'assetto organizzativo e funzionale dell'area portuale, da perseguire sia attraverso la realizzazione delle strutture di cui al precedente punto 4 e che si rendono necessarie proprio in questo senso, sia attraverso la realizzazione di interventi di miglioramento dell'accessibilità portuale che garantiscano la piena fruibilità delle attrezzature portuali attraverso :

- a. La riqualificazione della esistente viabilità stradale *di accesso al porto*;
- b. L'implementazione di servizi di collegamento tra le aree della città e la zona portuale;
- c. La creazione di aree da destinare all'ospitalità di mezzi aerei di collegamento e di soccorso (elicotteri)
- d. Potenziamento e adeguamento della viabilità e delle strutture a servizio delle necessità dell'utenza diversamente abile.

Il Piano Regolatore Portuale, meglio indicherà e disciplinerà gli interventi necessari al perseguimento della sopra descritta qualificazione complessiva del porto.

9. Differenziazione dell'attività diportistica riservando una quota di offerta alle esigenze del charter nautico ovvero del noleggio e /o locazione dei natanti

Come previsto dal Masterplan – la rete dei porti toscani – disciplina all'art. 7 comma 2, l'ampliamento e la complessiva riqualificazione del porto garantisce il rispetto delle seguenti condizioni:

- a. Assenza di impatti negativi sull'equilibrio costiero;
- b. Rispetto del criterio di organica distribuzione lungo la costa del sistema di servizi per la nautica da diporto evitando concentrazioni;
- c. Adeguato sviluppo della viabilità principale, qualificazione del fronte a mare e del paesaggio costiero all'interno di un progetto unitario;
- d. Coerenza con i criteri di cui all'allegato I ed alle direttive e standard di cui all'allegato II del Masterplan – la rete dei porti toscani.

In particolare il nuovo assetto portuale concorrerà al complessivo riequilibrio dei fenomeni erosivi delle coste limitrofe.

**CAPACITA' RICETTIVA:** la capacità ricettiva complessiva massima del porto rimane stabilita in 1000 posti barca complessivi e comprensivi delle diverse funzioni portuali: diportismo, pesca, cantieristica navalke, charter nautico, ..., nonché dei posti barca che, in ottemperanza alle disposizioni ministeriali vigenti, debbono essere riservati ad ormeggio delle unità in transito e che sono quantificati, secondo la Comunicazione del 23/09/2009 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti , Direzione Generale dei Porti, nel 10% della capacità ricettiva del porto.

Il Piano Regolatore Portuale meglio disciplinerà la gestione degli ormeggi e l'utilizzo di pontili galleggianti, in modo da garantire il soddisfacimento delle diverse funzioni di cui al punto precedente.

**11. Nell'UTOE sono ammesse 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 dimessi 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 e piano regolatore portuale:**

Il Regolamento urbanistico e/o il PRP ognuno per propria competenza, 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 l'approfondimento sui possibili impatti ambientali, rispetto a quelli già individuati nel rapporto ambientale, legati alle diverse fasi di ampliamento e riqualificazione del porto, così da meglio identificare, per quelli che saranno individuati come non trascurabili, quali saranno le misure di mitigazione da adottare, gli indicatori ambientali utili alla valutazione degli impatti e le relative azioni correttive da approntare secondo le indicazioni di cui all'Allegato 2 della LR 10/10.
- Descriverà le misure previste in merito al monitoraggio e controllo e definirà, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, e la periodicità della produzione del rapporto contenente i risultati delle valutazioni e le misure correttive da adottare( cfr. Allegato 2 della LR 10/10);
- Curerà la gestione dei materiali dragati secondo quanto previsto dal D.M. 24.01.1996 e dal "Manuale per la movimentazione di sedimenti marini" ICRAM, APAT, MATTM 2007;
- 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.;
- 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 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.;
- negli interventi di nuova costruzione e ampliamento dei complessi edilizi esistenti dovranno essere garantiti, anche mediante l'individuazione di aree a ciò destinate, sistemi efficienti di raccolta differenziata in grado di garantire (almeno per le aree servite) il raggiungimento delle percentuali di raccolta differenziata previste dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
- imporrà, per le nuove costruzioni che prevedano apporti di liquami in fognatura, la realizzazione di un trattamento di decantazione a pié di utenza;
- garantirà la piena funzionalità e la sicurezza delle infrastrutture a terra ed a mare, la qualità degli spazi pubblici, la disponibilità dei servizi, la corretta distribuzione delle funzioni, un idoneo livello di integrazione tra ambiti urbani e aree portuali anche in riferimento al sistema della mobilità, la differenziazione dell'offerta riservando una quota per il charter nautico ovvero per il noleggio e la locazione di natanti da diporto;
- garantirà il potenziamento dell'attuale capacità di rimessaggio di piccole imbarcazioni a terra (posti barca a secco)

Il Piano Regolatore Portuale individuerà gli interventi necessari al pieno soddisfacimento degli standards prescrittivi di cui all'allegato II, Capo II, Capo III e Capo IV della disciplina del Masterplan relativamente agli standards nautici, ambientali, per servizi ed attrezzature di base a terra.

### **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, 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 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 ed in particolare:
- 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 dovrà 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:

§ 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.

La dimensione massima ammissibile che comporta azione di trasformazione è indicata nella tabella che riporta i dati relativi all'UTOE

<b>Tabella B U.T.O.E. Punta Ala</b>	<b>Unità di misura</b>	<b>Esistente (realizzato e/o convenzionato) A</b>	<b>Residuo P.R.G. (non convenzionato non realizzato) B</b>	<b>Residuo P.R.G. B</b>	<b>Previsione P.S. C</b>	<b>Totale P.S. + P.R.G. D=(B+C)</b>	<b>Totale dimensionamento P.S. E=(A+D)</b>
Residenziale	Alloggi S.U.L.	1.086 (x 100 mq. S.U.L.) = 108.600 mq	3.300 mq (33 alloggi)	§	8.000 mq. (80 alloggi)	11.300 mq.+§ (113 alloggi)	119.900 mq. (1.199 alloggi)+§
Turistico	Posti Letto	1787	0	0	500	500	2287
Commerciale Direzionale	mq. lordi	9103	0	0	3500	3500	12603
Artigianle Industriale	mq. lordi	49	0	0	1000	1000	1049
Servizi	mq. lordi	2815	0	0	9000	9000	11815



SISTEMI TERRITORIALI			Promontorio di Punta Ala	Rilevi di Poggi Ballone, Tirli, Monte Alma e Poggi di Vetulonia	Ansa della Babiola	Diaccia Botrona	Piana della Bonifica Grossetana	UTOE Castiglione della Pescaia	UTOE Punta Ala	UTOE Tirli	UTOE Buriano	UTOE Vetulonia	Sottosistema insediativo Pian D'Alma	Sottosistema insediativo Rocchette	Sottosistema insediativo Ampio	Totale
ESISTENTE	R	Alloggi in S.U.L.	105.145	136.170	21.250		13.600	281.010	108.600	24.820	20.315	24.480				735.390
	T	Posti letto	7.312		53			1.025	1.787	34		19				10.230
	C/D	mq. S.U.L.						20.005	9.103	430	209	1.421				31.168
	A/I	mq. S.U.L.						13.559	49	123	269	181				14.181
	Att/Ser	mq.						34.057	2.815	565	2.000	1.900				41.337
P.R.G. RESIDUO	R	Alloggi in S.U.L.						@	3.300 + @	@	@					3.300
	T	Posti letto														-
	C/D	mq. S.U.L.														-
	A/I	mq. S.U.L.						20.000								20.000
	Att/Ser	mq.						14.000				390				14.390
P.S. PREVISIONI	R	Alloggi in S.U.L.						25.500	8000	4.250	4.250	4.250	425	425	425	47525
	T	Posti letto	80	560	87			873	500	100	100	120		100	40	2.560
	C/D	mq. S.U.L.	500	1.500			1.000	10.000	3.500	1.000	1.000	1.000	1.500	1800	1.200	24.000
	A/I	mq. S.U.L.	1.000	1.000		2.000	2.000	15.000	1.000	500	1.000	500				24.000
	Att/Ser	mq.	500	1000	2.500		1.000	9.000	9.000	500	200	500		500		24.700
TOTALE	R	Alloggi in S.U.L.	105.145	137670	21.250	-	13.600	306.510	119.900	29.070	24.565	28.730	425	425	425	786215
	T	Posti letto	7392	560	140	-	-	1898	2.287	134	100	139	-	100	40	12.790
	C/D	mq. S.U.L.	500	1.500	-	-	1.000	30.005	12.603	1.430	1.209	2.421	1.500	1800	1.200	55.168
	A/I	mq. S.U.L.	1.000	1.000	-	2.000	2.000	48.559	1.049	623	1.269	681	-	-	-	58.181
	Att/Ser	mq.	500	1000	2.500	-	1.000	57057	11.815	1.065	2.200	2.790	-	500	-	80.427

Appendice alle norme di P.S. - tabella di dimensionamento -

