

# PARTE I

## IL QUADRO NORMATIVO

### Premessa

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

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

L'obiettivo primario da raggiungere nella pianificazione del territorio è rappresentato dalla *tutela della integrità fisica e storico culturale*. Essa si attua attraverso una disciplina delle trasformazioni che tenga conto prioritariamente delle condizioni di pericolosità geomorfologia ed idraulica e della presenza di emergenze geologiche che costituiscono una particolarità del territorio e, come tali, sono beni da salvaguardare. Nelle trasformazioni ed utilizzazioni delle risorse si deve tenere conto, inoltre delle condizioni di fragilità ambientale.

La tutela dell'identità fisica e culturale è un altro obiettivo primario della pianificazione territoriale e si attua attraverso la cura della qualità degli insediamenti e del loro supporto naturale, cioè cura del paesaggio, inteso come luogo di integrazione fra natura e storia, fra i caratteri originari di un luogo e l'intervento umano.

La tutela storico-culturale è un altro aspetto prioritario delle scelte per la pianificazione per la tutela e la valorizzazione di un patrimonio di grande rilevanza quale è quello presente nel territorio di Castiglione.

La raccolta degli elementi conoscitivi e la lettura di ciascuno elemento nei propri caratteri intrinseci ha costituito il primo passo verso la comprensione del territorio. Il *quadro conoscitivo* è diventato parte integrante del piano urbanistico nel momento in cui tutti gli elementi raccolti sono stati ripensati come momenti di un sistema di relazioni complesse (*statuto dei*

*luoghi*). All'interno di questo sistema di relazioni le risorse del territorio hanno mostrato le loro caratteristiche salienti facendo emergere gli elementi di particolare valore ed i propri livelli di criticità.

Lo *statuto dei luoghi* rappresenta non solo un compendio degli elementi di particolare valore ma il complesso sistema di relazioni tra tutti gli elementi facenti parte della struttura territoriale ed il significato di *invariante strutturale*, all'interno dell'ambito di indagine, assume un valore esteso a tutte le risorse presenti sul territorio. Ogni risorsa, ridefinita secondo le sue molteplici qualità, rappresenta un bene da sottoporre a determinate condizioni e, soprattutto, compatibilmente con le trasformazioni previste per altre risorse.

Per raggiungere gli obiettivi di tutela e di sviluppo e riqualificazione sono stati individuati, infine sistemi e sub-sistemi territoriali, ambientali, insediativi ed infrastrutturali valutando i criteri di prevalenza di alcuni elementi territoriali piuttosto di altri. A ciascun sistema o sub-sistema corrisponde una parte normativa generale che si ritiene integrata dagli elementi normativi riferiti ai singoli elementi territoriali ricompresi nel sistema o sub-sistema.

La individuazione, perimetrazione e definizione delle Unità Territoriali Organiche Elementari costituisce la parte finale del Piano Strutturale. Le Unità sono rappresentate da ambiti di carattere prevalentemente insediativi del territorio comunale, in cui si ritiene possano essere unitariamente indagate e risolte, attraverso l'integrazione tra i sistemi ed i sub-sistemi costitutivi, una pluralità di obiettivi di sviluppo e contemporaneamente di tutela e valorizzazione del territorio. Per ognuno di questi ambiti organici viene effettuata una analisi puntuale sullo stato e sulle condizioni d'uso delle risorse ambientali insediative ed infrastrutturali esistenti cui segue la determinazione dell'offerta che si potrà rendere disponibile attraverso il riuso, la ridefinizione e la riorganizzazione di dette risorse ed il soddisfacimento del fabbisogno espresso per le diverse funzioni (residenza, servizi, turismo, terziario, ecc.).

Per ogni unità, ai fini delle valutazioni strategiche, si è tenuto conto di una lista di controllo degli obiettivi da perseguire nel governo del territorio e ad ogni azione di trasformazione generale (per l'intero ambito territoriale dell'Unità) o particolare (per un sistema o sub-sistema) si sono assegnati gli obiettivi, ordinati secondo l'ordine di importanza loro attribuito. Si sono indicati, inoltre, i criteri per la valutazione degli effetti ambientali per ogni azione di trasformazione significativa e le eventuali misure di mitigazione. Sono state prescritte condizioni alla trasformabilità e determinate le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni, delle infrastrutture e dei servizi nonché le regole e le condizioni per il loro utilizzo.

# CAPITOLO 1

## Gli orientamenti, gli indirizzi e le determinazioni del Comune

### 1.1. L'avvio del procedimento

L'atto di avvio costituisce la prima fase procedurale enunciata dall'art. 25 della Legge 5/95 nella quale l'amministrazione è chiamata ad esprimersi sulle politiche che intende perseguire sul proprio territorio comunale. Gli obiettivi formulati in questo atto devono essere supportati da un quadro conoscitivo di base che metta in luce gli elementi di conoscenza comunali di cui si dispone e le ulteriori ricerche da svolgere durante la redazione del Piano.

Il Comune di Castiglione della Pescaia ha avviato il procedimento di formazione del Piano Strutturale con deliberazione G.C. n°62 del 10.03.1999 costituendo un Ufficio di Piano sotto la direzione dell'Arch. Mario Bartolommei.

Successivamente la nuova Amministrazione Comunale insediatasi nel maggio 2001 ha deciso, in linea con il programma elettorale sul quale ha avuto la fiducia dei cittadini, di rimodulare sostanzialmente gli obiettivi del P.S. e modificare e sostituire integralmente la struttura progettuale del piano.

A tale scopo con delibera Consiliare n°69 del 30.09.2002 ha approvato i nuovi obiettivi del P.S. sui quali la Regione e la Provincia hanno fornito il loro contributo integrativo anche in relazione al quadro di riferimento territoriale che nel frattempo era andato a modificarsi.

Il Comune di Castiglione della Pescaia con l'atto citato ha di fatto avviato il procedimento di formazione del Piano Strutturale con le procedure di cui all'art. 36 della ex L.R. 5/95; nel documento sono stati esposti gli obiettivi generali del Piano, il quadro conoscitivo di base, gli atti di pianificazione e programmazione sovracomunali e lo stato di attuazione del piano regolatore vigente.

A seguito della approvazione della L.R.T. 1/2005, avvenuta nel gennaio del 2005 e che ha comportato l'abrogazione della precedente L.R.T. 5/95, si è reso necessario l'adeguamento del redigendo Piano Strutturale alle nuove norme.

Tra i vari elementi di cui si è tenuto conto in questa prima fase vi è da una parte l'analisi delle politiche territoriali messe in atto sinora dal Comune e dall'altra gli indirizzi e le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici sovracomunali provinciali (PTC) e regionale (PIT).

Dal complesso quadro che ne è emerso sono derivate una serie di azioni programmatiche volte in generale alla riqualificazione ed al recupero degli aspetti ambientali e paesaggistici, ovvero il territorio aperto, le spiagge, e degli episodi insediativi ed infrastrutturali.

Gli obiettivi formulati a seguito di un primo esame della realtà territoriale di Castiglione della Pescaia sono stati sviluppati e verificati nel corso della redazione del Piano Strutturale, approfondendo tutte le tematiche coinvolte direttamente nelle azioni di trasformazione, di valorizzazione e di salvaguardia.

Di seguito sono elencati gli obiettivi contenuti nel documento di avvio allegato alla D.C. n°69 del 30.09.2002. Detti obiettivi sono stati in seguito meglio specificati con atti di indirizzo della Giunta Comunale: D.G.C. 34/2005 e D.G.C. 76/2006.

### **1.1.1. Gli obiettivi di programmazione territoriale ed urbanistica**

*Alla luce delle indagini fino ad oggi svolte e in relazione agli studi di settore, è possibile delineare con maggiore precisione un possibile scenario di obiettivi coerenti e possibili per il nostro territorio:*

#### *a) la normativa di Piano*

*- il rinnovamento radicale delle Norme di Attuazione, che dovranno sviluppare più gli aspetti gestionali e programmatici del piano, che quelli strettamente regolativi, appare assolutamente indispensabile, in particolare, per alcuni aspetti del piano;*

*- il nuovo modello attuativo perequativo contrapposto a quello espropriativo, relativo in particolare alle aree di trasformazione e alla acquisizione delle aree per servizi e insediamenti pubblici;*

*- l'integrazione disciplinare tra urbanistica ed ecologia, con l'incorporamento nelle norme urbanistiche delle regole ecologiche e ambientali, finalizzato ad attivare concretamente il processo di rigenerazione ecologica della città e a garantire un bilancio sempre positivo dal punto di vista ambientale di ogni trasformazione urbanistica;*

#### *b) sistema infrastrutturale*

*- deve essere garantito un migliore sistema di accessibilità urbana attraverso interventi mirati sul sistema viario esistente prevedendo, in particolare, il miglioramento della Via Provinciale della palude verso Grosseto, la sistemazione del nodo portuale all'altezza del Ponte Giorgini;*

*- risolvere attraverso soluzioni con rotatorie a raso i punti nodali di ingresso a Castiglione (zona ex Consorzio Agrario, zona Ponte Giorgini, zona scuole Via Kennedy);*

*- sviluppare una rete di percorsi pedonali, ciclabili e per il tempo libero sull'intero territorio comunale;*

*- riqualificare e completare il lungomare pedonale urbano di Castiglione e di Punta Ala;*

*- completare il riordino della viabilità di accesso al porto di Castiglione;*

*- la messa in sicurezza della strada provinciale delle Rocchette;*

#### *c) il Centro Storico*

- dovrà essere perfezionata l'attività di recupero e di riqualificazione degli spazi pubblici e degli edifici sollecitando il consenso ed una notevole mobilitazione delle risorse private. Occorre concentrare l'attenzione non solo sul recupero dei singoli edifici, ma sulla più complessiva tutela e valorizzazione del tessuto edilizio e urbanistico di specifiche zone del centro; ciò anche in connessione con il piano della mobilità e relative pedonalizzazioni, con il programma dei parcheggi, con gli interventi di arredo;

- per il centro storico risulta necessario sostenere il processo di rilancio, di riorganizzazione e riqualificazione urbanistica che investe innanzitutto il ruolo funzionale e il sistema degli spazi aperti. Da una parte rafforzandone la vocazione commerciale e intensificando quella culturale, con il recupero di contenitori storici che completino l'offerta di spazi e di strutture espositive qualificate. Non dimenticando l'obiettivo prioritario che rimane quello di garantire livelli di vivibilità e di abitabilità del centro che ne incentivino il carattere prevalente, ovvero quello residenziale, favorendo la sosta privata con la realizzazione di autorimesse laddove la tipologia edilizia, i caratteri architettonici e gli spazi aperti lo consentano, ma anche adeguandone l'offerta di confort abitativo, ogni qualvolta le condizioni lo rendano possibile,

- il centro storico, in questo processo di pianificazione, rappresenta uno degli obiettivi strategici;

d) la riqualificazione del sistema insediativo

- il processo di espansione di Castiglione deve considerarsi esaurito e non è prevedibile nel medio periodo un'ulteriore crescita abitativa, almeno con il ritmo sostenuto nei decenni precedenti. Da questo presupposto la regola fondamentale della pianificazione urbana sarà quello di rigovernare al meglio l'esistente, garantendo processi di sviluppo compatibili con le residue risorse ambientali, storiche e naturali esistenti, privilegiando non solo la salvaguardia, la conservazione e il recupero ma anche una più estesa opera di riordino e di completamento;

- occorre indirizzare la rinascita del centro urbano secondo orientamenti fondati sul recupero e sulla riqualificazione urbanistica più che proseguire nella espansione urbana. In questo senso il PS dovrà evidenziare il perimetro del sistema insediativo (del capoluogo e dei centri minori);

- in questo quadro andrà concretizzato (nei suoi aspetti pianificatori e progettuali) un'organico piano del verde urbano. Questa operazione è indispensabile non solo per definire la fisionomia della città e delle frazioni, ma anche per contenere abusi e spinte alla edificazione marginale ed esterna, con i conseguenti "sprechi", sia di territorio che di opere di urbanizzazione;

- occorrerà operare una attenta ricognizione delle parti non ancora attuate del PRG vigente e andrà formulata un'ipotesi fondata su un corretto equilibrio con le scelte strategiche di sviluppo compatibilmente con il sistema ambientale di riferimento e le invarianti;

- nell'operazione di ridefinizione dei tessuti urbani andranno inoltre attentamente verificate le aree destinate ad uso pubblico, alla luce del nuovo ordinamento giuridico e della capacità finanziaria del Comune. A questo andranno individuati anche strumenti operativi atti a garantire la

contestuale realizzazione della edificazione privata e di quella delle strutture e dei servizi pubblici. In questo quadro andranno particolarmente sperimentate le possibilità di "perequazione urbanistica" con i privati;

- l'esclusione di nuove forme di espansione urbana, privilegia gli interventi di trasformazione attraverso operazioni di trasformazione finalizzate alla riorganizzazione ecologica e urbanistica sia delle aree libere che di quelle dimesse e sotto-utilizzate;

e) le zone della trasformazione

- le zone di trasformazione caratterizzeranno il nuovo assetto urbano delle zone degradate o dimesse di valore strategico o di importanza nodale e costituiscono uno dei principali elementi caratterizzanti il PS;

- l'area a ridosso del centro di Castiglione della Pescaia, caratterizzata dalla presenza di importanti aree sotto-utilizzate e degradate (ex Consorzio Agrario, ex Paletti) sarà oggetto di una profonda trasformazione urbanistica e ambientale allo scopo di creare un polo di interesse territoriale di tipo direzionale, produttivo e per servizi, rappresentando la principale porta di ingresso al centro di Castiglione dal versante meridionale. Tale trasformazione e destinazioni si inseriscono nel progetto del PTC che prevede, in quella zona la costruzione del "Parco della civiltà degli Etruschi";

tale intervento trasformativi dovrà essere caratterizzato da presuntivi criteri di riordino urbanistico e di riqualificazione ambientale;

f) il piano del verde e dei servizi

- l'acquisizione delle aree destinate dal piano vigente ad uso pubblico (standards urbanistici) è stata resa particolarmente difficile dalla nota carenza di leggi e di finanziamenti. I casi in cui si può far ricorso all'esproprio determinano spesso un contenzioso pesante, a conclusione del quale è inevitabile il pagamento di conguagli elevatissimi. Così stando le cose appare necessario seguire due linee, integrate fra loro, riesaminando innanzitutto parametri relativi agli standards e mettendo a punto, nel PS, momenti normativi che consentono la perequazione;

- non vanno dimenticate le questioni che interessano i problemi immediati e contingenti ai quali bisogna dare risposte e che interessano la riqualificazione del sistema, il recupero del tessuto storico e di quello di più recente formazione, attraverso la politica del risanamento del patrimonio edilizio esistente con opere di riqualificazione urbanistica qualora occorrenti. E' in quest'ottica che riveste una particolare importanza un organico piano del verde inteso come progetto specifico all'interno di un più generale piano dei servizi, sul quale verrà ridisegnato l'assetto della città;

il piano del verde e dei servizi è quindi l'elemento propulsore del processo di riqualificazione urbanistica e non è conseguenza di un processo formativo che da solo a "posteriori" elabora il sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici. In questo senso va interpretata e letto il meccanismo della perequazione urbanistica, intesa come momento operativo atto a garantire la contestuale realizzazione di strutture e servizi pubblici con interventi volti a colmare le lacune di standards e di servizi pubblici, per una migliore ridefinizione e riqualificazione dei tessuti urbani esistenti;

g) l'artigianato

- seppure le attività artigiane costituiscano una modesta presenza territoriale, dovrà essere svolta una attenta verifica della disponibilità, localizzazione, regime delle aree produttive esistenti, confermando le attuali previsioni di PRG, nella consapevolezza che i problemi di sviluppo dell'artigianato non sono limitati alla sola tematica delle aree;

- l'attenzione sarà rivolta ad assicurare l'equilibrio tra la necessità di articolazione territoriale e la specializzazione di tali aree, con l'esigenza di non polverizzare gli insediamenti produttivi;

- dovranno essere verificate le disponibilità e le attuali localizzazioni, in una logica che non veda i problemi dell'artigianato locale limitati alla sola tematica delle aree, evitando con questo la polverizzazione degli insediamenti per ricercare con i privati possibilità concrete e fattibili;

#### h) le attività terziarie

- il problema delle attività terziarie si intreccia invece direttamente con le politiche di riqualificazione dei tessuti e di integrazione delle attività urbane;

- un particolare impegno andrà applicato al tema delle attività terziarie e di servizio, tema che si intreccia strettamente con le politiche di riqualificazione dei tessuti e di integrazione fra le attività urbane. In questo caso è necessario, con il contributo delle associazioni di categoria, individuare gli orientamenti produttivi in atto e comprendere adeguatamente i bisogni e le domande espressi dal settore;

- le attività di servizio assumono inoltre una particolare rilevanza per la qualificazione dei tessuti periferici e per gli insediamenti storici collinari;

- andrà attentamente valutata la integrazione tra le politiche commerciali e quelle urbanistiche, in coerenza con le scelte del piano del commercio.

#### i) il settore turistico

- Castiglione della Pescaia ha raggiunto la piena maturità turistica che ha determinato anche la saturazione degli spazi fisici e ambientali di fruizione. I rapporti tra turisti e residenti, fra mobilità e rete delle infrastrutture viarie, fra numero di veicoli e parcheggi, fra domanda e disponibilità di risorse idriche, fra richiesta di fruizione di risorse balneari e loro capacità di assorbimento, dimostrano che sul piano strettamente quantitativo delle presenze turistiche complessive si è probabilmente raggiunto il tetto massimo;

- andare oltre significa mutare l'immagine turistica di Castiglione della Pescaia, modificare la tipologia del consumatore turistico, abbassare il livello medio qualitativo della risorsa locale;

- il problema, dunque, non è tanto di un ulteriore incremento dell'offerta turistica, quanto quello di aumentare il valore aggiunto del servizio prestato avendo come obiettivo quello di ottenere una ottima qualità turistica totale;

- nell'ambito delle scelte strategiche della provincia di Grosseto vista come "distretto rurale" (forma caratterizzante della cosiddetta "altra Toscana" o "Toscana Meridionale"), il Comune di Castiglione della Pescaia può trovare una sua caratterizzazione a partire dai suoi punti forti che non si risolvono esclusivamente nell'offerta estiva del mare;

- il recente sviluppo del turismo rurale ed eno-gastronomico, la ripresa di quello nautico, il crescente peso del turismo itinerante, il ruolo

degli eventi sportivi, musicali, culturali nel determinare occasioni di prolungamento della stagione turistica, sono tutti elementi sui quali impostare azioni volte ad incentivare presenze turistiche di tutte le componenti in periodi fuori dai picchi stagionali;

l) la collina e il territorio agricolo

- occorre impostare una nuova fase di sviluppo del territorio extraurbano fondato sulla migliore definizione della identità dei centri collinari, che costituiscono un elemento del tessuto cittadino integrandone le tematiche insediative, della mobilità, dei servizi e della cultura e sviluppandone le relazioni con il capoluogo;

- dovrà essere tutelato e favorito l'uso colturale delle zone agricole, individuando anche nuove forme integrate, legate all'agriturismo e alla fruizione ambientale, favorendo il recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare quello sottoutilizzato e dimesso, evitandone usi impropri specifici delle aree urbanizzate;

- nelle aree non vincolate e non utilizzate alla produzione agricola dovrà essere incentivata la costante presenza dell'uomo attraverso il modello del "presidio ambientale";

m) i criteri di dimensionamento del Piano

- le problematiche del dimensionamento del piano, almeno come sono state affrontate finora, non sono più da considerarsi centrali da un punto di vista tecnico e culturale, perché non più rispondenti né ad obiettivi riformisti della pianificazione, né alle attuali condizioni delle trasformazioni territoriali e socio economiche della popolazione;

- si tratta di obiettivi e di parametri non più corrispondenti in modo evidente alla situazione attuale, in quanto funzionali a politiche urbanistiche di contenimento delle previsioni insediative dei piani, assolutamente necessarie nella fase dell'espansione ma del tutto anacronistiche ed incongrue nell'attuale fase della trasformazione urbana;

- il dimensionamento dovrà tenere conto in primo luogo del processo di riqualificazione dei tessuti urbani esistenti e, in relazione ai requisiti di sostenibilità delle previsioni, degli interventi della trasformazione;

n) la riqualificazione del sistema costiero

- la riqualificazione del sistema costiero dovrà essere pianificata tenendo conto della pregiudiziale necessità della salvaguardia delle risorse ambientali e della qualificazione dell'offerta turistica;

- dovrà essere privilegiata una idonea sinergia delle potenzialità complessivamente presenti e attivabili, che integra l'offerta turistica con quella storico-naturalistica (parchi archeologici) e del turismo rurale;

- altri aspetti sui quali è richiesta una adeguata risposta in termini di opportunità urbanistiche riguardanti la riqualificazione del sistema costiero, anche in relazione alle politiche da attivare sul turismo, riguarda il contenimento dello sviluppo urbanistico di Punta Ala e l'indicazione di specifici progetti quali l'arredo urbano, piste ciclabili, luoghi centrali, ecc.;

o) la valorizzazione del sistema ambientale

- due sono gli aspetti sui quali concentrarsi: la tutela e la valorizzazione del territorio e del paesaggio castiglione e il riordino ambientale ecologico delle situazioni a più elevato degrado;

- deve essere prevista una generale protezione delle colline e del territorio extraurbano e dei suoi insediamenti, prevedendo la realizzazione di un sistema di percorsi turistici lungo gli antichi percorsi storici che dal previsto parco archeologico nella zona di Vetulonia unisce le principali testimonianze archeologiche, storiche e ambientali presenti nel territorio;

- la salvaguardia delle colline si consegue contrastando la diffusione casuale di insediamenti riconoscendo il preminente valore ambientale e paesaggistico di alcune zone e riqualificando in presenza insediativi laddove costituisce "presidio delle condizioni di stabilità ecologica e ambientale del territorio. In particolare stimolando programmi produttivi sostenibili e attività agrituristiche;

- alla grande rete ambientale dovrà inoltre corrispondere nuovo sistema minuto del verde urbano basato essenzialmente sulle attuali dotazioni di parchi e giardini da connettere ed integrare con le aree a verde pubblico e privato, con nuovi corridoi ecologici, con viali e piazze alberate, giardini, spazi aperti e con un sistema ciclopedonale interconnesso;

p) il progetto-cultura

- il PS intende elevare a livello di sistema il "Progetto- Cultura", perfezionando i processi necessari difendendone gli obiettivi, intrecciando le tematiche urbanistiche, patrimoniali, di accordo tra enti pubblici e privati.

## **1.2. Il gruppo di lavoro**

La Giunta Comunale ha approvato la relazione – progetto per la formazione del Piano Strutturale ove sono stati descritti in linea di massima i contenuti generali e l'articolazione delle conoscenze del piano, gli indirizzi per l'organizzazione della formazione del nuovo strumento urbanistico e le strutture operative del Piano Strutturale.

Le strutture operative del Piano Strutturale sono state definite in: Ufficio Tecnico del Piano e la figura del Garante della Comunicazione.

Al garante della Comunicazione della Comunicazione sono attribuite le funzioni e i compiti di cui all'art.19 e 20 della L.R.T. 1/05 sinteticamente riassunti di seguito:

- *assicura la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione e adozione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio e promuove, nelle forme e con le modalità più idonee, l'informazione ai cittadini stesi, singoli o associati, del procedimento medesimo.*
- *In sede di assunzione delle determinazioni provvedimenti per l'adozione ed approvazione degli strumenti e degli atti di governo del territorio, il Garante provvede alla tesura di un rapporto sull'attività svolta.*
- *I Comuni, le Province e la Regione assicurano al Garante della Comunicazione la disponibilità di adeguare risorse, ai fini dell'esercizio effettivo ed efficace della relativa funzione.*

L'Ufficio Tecnico del Piano, è la struttura operativa tecnica dello strumento urbanistico ed è composta dalla struttura interna del Comune, da una serie di consulenti e collaboratori esterni e da un coordinatore.

Fra il personale interno, il contributo necessario alla formazione del Piano Strutturale è stato fornito principalmente dai dipendenti del settore urbanistica e, di volta in volta, in relazione alle argomentazioni affrontate è stato richiesto il contributo degli altri Settori dell'Amministrazione Comunale (Ufficio Ambiente, Ufficio Lavori Pubblici, Ufficio Commercio, Ufficio Anagrafe, ecc.).

Il personale esterno è stato costituito dalle figure professionali che hanno avuto il compito di fornire consulenze e collaborazioni, di effettuare ricerche occorrenti in quei settori che hanno richiesto specifiche professionalità non riscontrabili all'interno della struttura.

Le funzioni e gli obiettivi dell'Ufficio Tecnico del Piano, sotto la diretta responsabilità dei progettisti del Piano, sono state molteplici e possono essere così sintetizzabili:

#### Ricostruzione dello stato attuale della pianificazione

Attraverso un'analisi dettagliata dello strumento urbanistico vigente è stato ricostruito lo stato di attuazione, in merito alle principali direttrici di espansione rilevate con particolare riferimento alle volumetrie già edificate, alle aree di completamento e ai piani attuativi attivati e non, ai piani di settore già attuati e derivanti da leggi specifiche, ai provvedimenti sul rischio idraulico già attivati, alle indicazioni sugli atti di pianificazione comunale vigente anche di settore riferiti in particolare all'uso del territorio (ad esempio piano per il commercio, piano delle funzioni, Peep, Pip, Piani di recupero, ecc.).

Questa sorta di "ricognizione" sul Piano Regolatore Comunale vigente e sul suo stato di attuazione è di fatto una verifica dei contenuti e delle potenzialità ed è stata finalizzata:

- alla verifica, quantitativa e qualitativa allo stato attuale, della dotazione di standard urbanistici;
- all'individuazione delle motivazioni che hanno determinato la mancata attuazione delle previsioni del piano;
- alla redazione di tabelle illustrative degli standard urbanistici previsti nello strumento vigente con indicazione di quelli ancora da attuare.

#### Costruzione del Quadro Conoscitivo

Il reperimento dei dati che formano il quadro conoscitivo è stato basato sul quanto disponibile immediatamente presso tutti gli uffici comunali (anagrafe, tributi, commercio, lavori pubblici, ambiente, ecc.). Ove i dati risultavano non disponibili o insufficienti è stata attivata una specifica ricerca organizzata per fasi successive di approfondimento.

#### Attivazione delle procedure di pianificazione

Fra le funzioni e i compiti dell'Ufficio Tecnico del Piano vi è quello di attivare le procedure burocratiche necessarie alla formazione del Piano Strutturale secondo le disposizioni indicate in dettaglio al Titolo II e III della

## L.R.T. 1/2005 con la procedura dell'accordo di pianificazione ai sensi del Titolo II, Capo I, art.21, 22 e 23<sup>1</sup>.

### **<sup>1</sup> TITOLO III**

*Gli accordi, le intese interistituzionali e le strutture del governo del territorio*

#### **CAPO I**

*Gli accordi di pianificazione e gli altri istituti per la composizione dei conflitti*

#### **ARTICOLO 21**

*(Accordi di pianificazione)*

1. Qualora sia opportuno, ai fini del coordinamento degli strumenti della pianificazione territoriale di cui all'articolo 9, la definizione o variazione contestuale dei medesimi ai sensi delle disposizioni della presente legge, il comune, la provincia o la Regione, in base all'interesse prevalente, promuovono la conclusione di apposito accordo di pianificazione secondo quanto previsto dal presente capo I.

2. Con l'accordo di pianificazione le amministrazioni di cui al comma 1 definiscono consensualmente gli strumenti di pianificazione di cui si tratti, con le forme e le modalità procedurali previste dall'articolo 22.

3. Nel caso in cui, nell'ambito della conferenza convocata ai sensi dell'articolo 22, comma 1, sia verificato che il progetto di piano proposto non comporta la variazione degli altri strumenti ed atti di governo del territorio ad esso correlati, la conferenza prende atto dell'esito della verifica di governo del territorio ad esso correlati, la conferenza prende atto dell'esito della verifica. In tale ipotesi, il procedimento di approvazione dello strumento di pianificazione di cui si tratti, prosegue con le forme e le modalità procedurali disciplinate dal titolo II, capo II, della presente legge.

4. Per la definizione del piano del porto, di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1994, n. 84 (Riordino della legislazione in materia portuale), si procede mediante accordi di pianificazione di cui al presente capo, a cui partecipano comunque i comuni e la provincia interessati.

#### **ARTICOLO 22**

*(Procedura per l'accordo)*

1. Il soggetto promotore dell'accordo di cui all'articolo 21, convoca una conferenza di servizi tra le strutture tecniche delle amministrazioni competenti al fine di esaminare il progetto predisposto e per verificare la possibilità di concludere l'accordo medesimo, e trasmette agli enti convocati, almeno sessanta giorni prima della data di convocazione, il relativo progetto.

2. Qualora, nell'ambito della conferenza convocata ai sensi del comma 1, si accerti la necessità di procedere alla modifica di alcuno degli strumenti della pianificazione territoriale o altro atto di governo del territorio emanato da ente diverso da quello promotore, i legali rappresentanti degli enti partecipanti alla conferenza procedono, consensualmente, alla stipulazione di apposita intesa preliminare, trasmettendo gli atti relativi agli organi competenti delle rispettive amministrazioni, ai fini della ratifica dell'intesa.

3. A seguito dell'intesa di cui al comma 2, l'amministrazione competente provvede all'adozione del relativo strumento della pianificazione territoriale tenendo conto di tutte le condizioni e prescrizioni concordate con l'intesa medesima. Il piano in tal modo adottato è depositato, unitamente all'intesa siglata, presso la sede dell'amministrazione promotrice, per sessanta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino ufficiale della Regione.

4. Entro il termine perentorio di cui al comma 3, tutti possono prendere visione dell'atto e dell'intesa depositati, presentando altresì le osservazioni che ritengano opportune. L'amministrazione competente ha facoltà in relazione alla complessità del provvedimento adottato, di raddoppiare il termine sancito dal comma 3.

#### **ARTICOLO 23**

*(Conclusione e approvazione dell'accordo)*

1. Decorso il termine di cui all'articolo 22, commi 3 e 4, l'amministrazione promotrice dell'accordo di pianificazione procede alla nuova convocazione delle altre amministrazioni partecipanti all'intesa ai fini della conclusione definitiva dell'accordo medesimo. L'accordo di pianificazione conferma l'intesa di cui all'articolo 22, comma 2, tenendo conto delle osservazioni eventualmente pervenute. L'accordo siglato dai legali rappresentanti delle amministrazioni partecipanti all'intesa, è ratificato dagli organi competenti delle medesime amministrazioni, a pena di decadenza, entro sessanta giorni.

2. Successivamente alla conclusione dell'accordo ai sensi del comma 1, l'amministrazione approva lo strumento della pianificazione territoriale, in conformità con le modifiche concordate nell'accordo medesimo. Il relativo provvedimento dà atto delle osservazioni pervenute, motivando espressamente le determinazioni conseguenti. Con l'atto di approvazione, l'amministrazione promotrice dell'accordo può apportare, allo strumento territoriale adottato, esclusivamente le modifiche necessarie per adeguarlo a quanto statuito dall'accordo di pianificazione, o quelle attinenti alle questioni di propria esclusiva competenza. Qualora ritenga, a seguito di osservazioni, di dover apportare ulteriori modifiche, provvede a convocare nuovamente le altre amministrazioni per le determinazioni di cui al presente articolo e all'articolo 22.

3. L'amministrazione promotrice dell'accordo di pianificazione provvede a dare apposito avviso sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana relativamente agli atti disciplinati dal presente articolo, e dall'articolo 22. Le determinazioni assunte con essi hanno efficacia a decorrere dalla data di pubblicazione. Gli atti medesimi sono resi accessibili ai cittadini, anche in via telematica, dalla stessa amministrazione.

## CAPITOLO 2

### Il quadro di riferimento territoriale

#### 2.1 II PTC della Provincia di Grosseto

##### 2.1.1. Sintesi del quadro conoscitivo del P.T.C.

L'amministrazione Provinciale di Grosseto ha approvato il PTC con D.C.P. n° 30 del 07/04/99 redatto ai sensi dell'art. 15 della L142/90 e degli art.16 e 17 della LR 5 del 16/01/95 e successive modificazioni e integrazioni.

I suoi contenuti si riferiscono a quelli del PIT approvato con delibera di C.R. n°12 del 25/01/2000.

Il PTC si configura come piano-quadro per l'indirizzo e l'evoluzione territoriale nel senso che le sue previsioni si attuano attraverso la subordinata pianificazione Comunale. Il principale compito di questo Piano è quello di coordinare la pianificazione locale per indirizzarla "in conformità alle prescrizioni del PIT", divenendo così tramite tra la programmazione regionale e la pianificazione locale. Il PTC inoltre introduce modifiche e integrazioni agli atti del Quadro Regionale di Coordinamento Territoriale, e in particolare:

- Supera la DCR 296/88 fornendo apposita disciplina articolata per unità di paesaggio e aree di rilevante pregio ambientale, sostituendo le disposizioni della L. 52/82, e fornendo conoscenza di dettaglio e apposita disciplina per le aree di rilevante pregio paesistico.
- Supera la DCR 47/90 per la fascia costiera, individuando un ambito costiero a partire dalle unità di paesaggio e disciplinandolo in ordine alle caratteristiche e ai valori in esse individuati.
- Supera la DCR 230/94 in materia di rischio idraulico, fornendo specifici criteri ed indirizzi.
- Integra la DCR 94/85 indicando aree legate alla pericolosità dei suoli.

I piani settoriali di competenza provinciale che derivano da norme regionali determinano le prescrizioni localizzative degli interventi individuati dal PTC.

I Piani di Settore vigenti sono:

- Piano Provinciale Smaltimento Rifiuti;
- Piano Provinciale dei Rifiuti Speciali;
- Piano Provinciale di Raccolta Differenziata;
- Piano di Bacino e dei Trasporti n. 0 e n. 1(in fase di definizione)
- Piano dei percorsi e Impianti fissi per mezzi fuoristrada LR 48/94 (1° stralcio);
- Piano di Recupero ambientale cave dismesse (in fase di approvazione);
- Piano delle fonti di energia rinnovabile (in fase di approvazione);

- Istituzione Riserve Naturali Regionali/Provinciali;

Prescrizioni localizzative sono anche quelle derivanti da strategie e politiche insediative dettate dal PIT per quanto riguarda strutture ospedaliere, istruzione universitaria, distribuzione commerciale, parchi regionali, impianti tecnologici etc..

I principali settori in cui il PTC di Grosseto opera riguardano: la tutela e la valorizzazione dell'habitat e delle relative risorse, in relazione a vulnerabilità da un lato e opportunità evolutiva dall'altro; l'infrastrutturazione del territorio; la disciplina degli insediamenti. In particolar modo la tutela delle risorse naturali, aria, acqua, suolo, etc., è finalità prioritaria del piano e per il raggiungimento di tale obiettivo vengono date regole vincolanti (nello statuto), indicazioni per la pianificazione comunale (nel codice) e strategie operative (nel Programma); per cui obiettivi di risanamento e tutela non possono dunque essere derogati nella formulazione dei piani comunali. Le norme contenute nel PTC riguardo la tutela delle acque sono da ritenersi prescrittive, anche per la specifica competenza della Provincia in tale materia. La qualità paesistica del territorio provinciale è considerata una risorsa: qualificante, di rango internazionale.

Il PTC definisce le Aree di Rilevante Pregio Ambientale pur rimandando ai Piani strutturali la ridefinizione puntuale dei perimetri, all'interno del nostro territorio comunale queste aree sono così classificate:

- P16 Poggi di Tirli;
- SP17 Vetulonia;
- P18 Buriano;
- P33 Poggi di Punta Ala;
- N34 Diaccia Botrona;
- P14 Poggio dell'Alma (limitrofa al confine comunale);
- P15 Scogliera di Scarlino (limitrofa al confine comunale).

Queste aree corrispondono alle aree classificate in categoria b) c) d) ai sensi della Delibera C.R. 296/88 e sono considerate risorse ambientali e quindi ambiti soggetti a tutela assoluta, anche ai fini di una futura estensione della rete dei parchi e delle riserve, le ARPA sono considerate infatti aree di riferimento ai fini dell'applicazione della L.R.49/95. Per una riqualificazione dell'entroterra la Provincia promuove un potenziamento dei collegamenti tra mare e interno inoltre, nelle aree di elevato valore ambientale, sono favoriti gli interventi di riqualificazione infrastrutturale con previsione di strutture di servizio di alta qualità (aree di sosta, piazzole, punti panoramici e belvedere, cartellonistica, ecc..) e il potenziamento delle infrastrutture per la nautica da diporto compresa la riqualificazione del porto di Castiglione della Pescaia.

I beni di interesse storico-culturale, le tracce e i segni della formazione storica sul territorio, la viabilità storica, le aree archeologiche e i beni storici sparsi, i centri storici e i tessuti insediativi di pregio, sono considerati invariati e costituiscono risorsa preziosa da tutelare ai fini di un rafforzamento dell'identità culturale. Dall'analisi del Quadro Conoscitivo si è ritenuto opportuno classificare alcuni di questi elementi come invariati, gli altri saranno meglio regolamentati in fase di R.U..

Il PTC di Grosseto è articolato in vari elaborati:

-*Relazione*, che costituisce riassunto esplicativo delle conoscenze delle principali scelte del Piano.

-*Norme*, che contengono la disciplina del territorio, suddivise in statuto, codice e programma.

-*Schede* di supporto alla disciplina data dalle norme e contenenti specifiche e dettagli delle stesse in relazione ai diversi argomenti.

-*Cartografia* scala 1:50.000

-*Quadro conoscitivo* composto dagli elaborati presentati nella 1ª conferenza di Programmazione e che comprende l'insieme degli atti di programmazione e pianificazione regionale.

-*S.I.T* ( Sistema informativo territoriale) che costituisce l'insieme dei riferimenti conoscitivi a disposizione per la produzione degli atti di governo del territorio anche per i Comuni.

Il PTC costituisce il quadro di riferimento entro il quale dovrà operare il piano di Castiglione della Pescaia, le azioni strategiche fondamentali promosse dalla Provincia nei confronti del territorio comunale corrispondono agli obiettivi riportati nel documento programmatico approvato dal Consiglio Comunale in base al quale è stato avviato il procedimento per la formazione del Piano Strutturale.

### **2.1.2. Le azioni strategiche promosse dal P.T.C.**

In forma sintetica si riportano le azioni strategiche che sono alla base dei contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento, e che sono senz'altro da considerare quale elementi fondanti per le azioni di governo del territorio comunale.

a. *Difesa dei litorali sabbiosi e del loro immediato entroterra* in quanto supporto di valori ambientali e naturali insostituibili. Si propongono interventi finalizzati al ripascimento dell'arenile e al riordino del sistema dell'accessibilità e delle infrastrutture di trasporto attraverso interventi di recupero e difesa della costa dall'erosione marina. Il PTC individua il perimetro della fascia costiera modificando quello contenuto nell'allegato alla DCR 47/90. Tale perimetro corrisponde alle Unità di Paesaggio del versante marino e comprende le isole , le aree di pianura costiera e i promontori. Viene prescritto il mantenimento del cuneo morfo-vegetazionale o in caso di degrado, il ripristino previa recinzione. Non sarà consentito l'impianto di nuova viabilità fuori dagli insediamenti urbani in presenza di dune mobili e fisse (o consolidate). In direzione ortogonale alla linea di costa saranno consentite penetrazioni veicolari fino al limite delle dune fisse in un numero limitato di punti.

b. *Tutela e valorizzazione dei tomboli costieri, delle pinete e delle zone umide*. La Provincia promuoverà studi di fattibilità e finanziamenti per consentire interventi di recupero ambientale connessi a nuove opportunità di fruizione turistica allo scopo di valorizzare risorse ambientali, archeologiche e culturali, come alternativa alla risorsa "mare". A questo scopo si promuove la realizzazione di un sistema integrato di ippovie, sentieristica per trekking e mountain bike.

- c. *Riqualificazione ambientale della piana agricola* disponendo incentivi a favore di interventi di recupero della rete di bonifica.
- d. *Recupero e riqualificazione degli assetti territoriali tipici.* La Provincia attiverà le procedure opportune per promuovere interventi di ripristino a beneficio delle zone umide retrostanti Riva del Sole, Castiglione della Pescaia e Pian d'Alma. Promuoverà la riqualificazione ambientale di Pian d'Alma dal rischio ambientale dovuto alla salinizzazione del suolo (falde, terreni, ecc..) che impone la necessità di individuare soluzioni idonee a contrastare l'incidenza di tale fenomeno. Le canalizzazioni esistenti non più utilizzate saranno da recuperarsi per contrastare l'igressione del cuneo salino.
- e. *Riqualificazione di attrezzature e servizi di interesse collettivo.* La nuova pianificazione urbana deve ispirarsi ai principi della nuova Carta di Atene: al riconoscimento dei centri storici come patrimonio dell'umanità, alla gestione e progettazione in rapporto alle esigenze di tutti i cittadini e quindi a una reale espressione dei loro diritti, bisogni e desideri. Nello sviluppo insediativo si dovranno privilegiare azioni di recupero di spazi e contenitori consentendo la crescita al di fuori dei perimetri già urbanizzati solo in assenza di alternative di cui all'art.5, comma 4, della L5/95. Gli strumenti urbanistici dovranno prevedere, in modo adeguato l'aumento degli spazi pubblici (sociali, culturali, ricreativi.), il potenziamento delle strutture e infrastrutture legate alla mobilità e ai trasporti, privilegiando il trasporto pubblico, le piste ciclabili, le aree pedonali. I Comuni nei Regolamenti Urbanistici prevederanno l'obbligo di inserire nei Capitolati Speciali di Appalto, per la realizzazione di opere pubbliche, il riuso di inerti provenienti da riciclaggio per riempimenti, in sostituzione di quelli provenienti da cava.
- f. *Valorizzazione e riqualificazione dei centri storici* mediante l'elevazione degli standards per quanto riguarda la ristorazione e le attività ricettive, aumentando la dotazione dei servizi anche al contorno della recettività, migliorando e incrementando la qualità degli impianti sportivi.
- g. *Riequilibrio tra costa ed entroterra* al fine di garantire azioni di decongestionamento e riqualificazione. La Provincia promuoverà la valorizzazione insediativa verso l'interno attraverso forme di riequilibrio tariffario sui servizi e sulle imposte che favorisca ed incrementi la presenza insediativa nelle aree dell'entroterra indirizzando i Comuni verso incentivazioni fiscali e interventi di coordinamento per la realizzazione di aree di parcheggio e sosta nel rispetto delle qualità paesistico ambientali. La Provincia stessa attuerà, di concerto con i Comuni, un programma strategico per risolvere il problema dei parcheggi a servizio dei centri storici.

- h. *Riqualificazione del sistema idraulico museale* tra Ponte Tura e Casa Ximenes, il PTC propone un intervento di valore provinciale teso a recuperare e riqualificare il patrimonio ambientale e le attrezzature storiche di questa parte di territorio, per realizzarvi l'asse portante delle bonifiche tra la Riserva Naturale della Diaccia Botrona e il Parco della Maremma attraverso il parco fluviale dell'Ombrone.
- i. *Interventi per la recettività e il turismo* per favorire la realizzazione di strutture turistiche sul territorio secondo criteri di compatibilità e sostenibilità ambientale oltre al recupero del patrimonio edilizio esistente presente all'interno dei centri storici in modo da potenziare la qualità recettiva turistico-residenziale oltre che quella alberghiera. Per i territori ricadenti nelle Unità di paesaggio coste e promontori, i Comuni dovranno, per ambiti urbani, riqualificare il fronte mare (passeggiate, lungomari, arenili, approdi). A questa si unisce l'incentivazione del "turismo rurale" attraverso la valorizzazione delle sue diverse componenti, agricola, naturalistica, storica, equestre, escursionistica, etc., privilegiando prioritariamente i demani civici, le terre pubbliche e le strutture storiche sparse sul territorio. Il rafforzamento nell'entroterra di attività integrative sarà favorito dal potenziamento della sentieristica, delle ippovie, dei percorsi didattici e delle attività per lo svago e il tempo libero, delle pratiche sportive, compresi i campi scuola e i piccoli campi da golf, nonché il potenziamento delle attività di ristorazione, di lavorazione e commercializzazione dei prodotti tipici. Il PTC offre la possibilità di superare i limiti di ricettività agriturismo ai sensi della L76/94, portandoli ad una quota massima di 45 posti letto. I Comuni individueranno politiche di governo del territorio tese a disincentivare la realizzazione di seconde case anche tramite strumenti di natura onerosa e fiscale.
- j. *Potenziamento dei servizi all'agricoltura e sviluppo agro-industriale*. Intenzione della Provincia è quella di incentivare la localizzazione di strutture di supporto all'agricoltura e promuovere la formazione di consorzi. La riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e il recupero degli edifici non utilizzati saranno finalizzati alla individuazione di attività complementari ed integrative dei redditi agricoli, nel rispetto, comunque dei caratteri identificativi del territorio. Inoltre la nuova politica di pianificazione dell'entroterra dovrà fare i conti con gli obiettivi economici della verticalizzazione delle produzioni agricole e della loro integrazione con il ciclo di trasformazione dei prodotti, della costruzione di marchi di qualità legati alle tradizioni maremmane, della produzione nei mercati dei prodotti tipici. Per quanto possibile saranno favorite le aziende che producono con tecnologie biodinamiche e biologiche e che quindi incidono in modo minore sulla depauperazione dei terreni e la conservazione delle risorse. La provincia coordina le attività faunistico venatorie, aggiornando il quadro faunistico venatorio; programmando le zone di ripopolamento e cattura; istituendo, rinnovando e controllando le aziende faunistico venatorie e agriturismo venatorie;

finanziando progetti finalizzati predisposti dagli Ambiti Territoriali di Caccia; regolando l'esercizio delle attività venatoria; convenzionandosi per la produzione di selvaggina; attuando interventi di protezione della fauna selvatica anche in convenzione di Enti e Associazioni.

- k. *Riutilizzo e riqualificazione degli insediamenti produttivi dimessi*; prevedere, fra l'altro l'ex Manifatture Paoletti quale "polo culturale, Porta degli Etruschi", nel programma provinciale per il Parco della Civiltà degli Etruschi, come polo per servizi pubblici e privati, legato anche alla funzione turistica per la nautica da diporto.
- l. *Valorizzazione delle aree archeologiche*. Il PTC inquadra Vetulonia nel programma provinciale del Parco della Civiltà degli Etruschi e propone la valorizzazione degli insediamenti storici legati al controllo della costa, torri di avvistamento e forti. Gli interventi di recupero dell'intero sistema di avvistamento e protezione costiera saranno coordinati con il rilancio della valorizzazione propria di tali risorse lungo le coste dell'Uccellina e di Punta Ala, da raccordare con quello previsto nelle altre città della costa. Gli interventi sul territorio non devono manomettere la leggibilità delle tracce storiche ma anzi saranno incentivate azioni di conservazione, recupero e manutenzione di tracciati della viabilità storica e assetti storici o tradizionali.
- m. *Incentivazione dell'attività agricola* che dovrà essere favorita in particolar modo in quei luoghi dove la permanenza e lo sviluppo agricolo svolgono un ruolo di difesa e conservazione ambientale. Al territorio rurale è riconosciuto un ruolo fondamentale per l'identità provinciale in termini di storia, cultura, struttura territoriale ed economica, qualità paesistica e attrattiva turistica. Nella valutazione degli interventi sul territorio rurale si darà priorità agli effetti di riqualificazione ambientale. Saranno incentivate attività integrative consentendo in base a determinati parametri e requisiti, la realizzazione di strutture per lo sport, piscine, campi da tennis, ecc.. nonché realizzazione di strutture per la conduzione del fondo (annessi), e strutture per attività integrative legate al turismo e alle attività artigiana.

### **2.1.3 Il sistema paesistico del P.T.C. , le Unità di Paesaggio**

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto assume valenza di piano paesistico, ai sensi dell'art. 1 bis della Legge 431/85.

Il sistema paesistico della Provincia è classificato in "Unità di Paesaggio", i cui caratteri distintivi sono da considerare "invarianti" nei processi di formazione dei nuovi strumenti urbanistici comunale. Per tale motivo il quadro conoscitivo del Piano Strutturale di Castiglione della Pescaia, non può prescindere dai connotati rilevati e rilevabili all'interno delle Unità di Paesaggio che interessano il territorio comunale.

Essi vengono riportati, così come catalogati e precisamente descritte nelle "schede" del P.T.C. stesso.

a. Pr 1.2 Pian d'Alma – Pianura costiera con paesaggio di bonifica.

Area costiera pianeggiante di origine alluvionale che si insinua tra le colline risalendo il corso dell'Alma. Litorale con pinete su dune sabbiose. Paesaggio agricolo di pianura con corsi d'acqua ad andamento rettilineo e buona disposizione delle colture intensive. Rete dei percorsi poco sviluppata, con andamento moderatamente curvilineo. Fenomeni insediativi contenuti, soprattutto in prossimità della fascia litoranea. Edilizia a carattere rurale.

b. Pr 1.3 Punta Ala – Promontorio collinare antropizzato con ampi residui di paesaggio naturale.

Area costiera con morfologia ondulata e andamento tipico dei colli maremmani. Matrice arenacea e marnosa, con tratti calcarei. Corsi d'acqua a regime torrentizio. Litorale sabbioso a nord, roccioso a sud della Punta, connotata dalla caratteristica sequenza di scogli. Prevalenza di macchia mediterranea e bosco ceduo; presenza di critmum maritimum e lemonium multiforme nella zona delle Rocchette. Assenza di colture. Residui insediamenti storici legati al sistema difensivo costiero. Insediamenti turistici recenti a carattere estensivo, con case basse e villette prevalentemente integrate nel sistema del verde. Porto turistico sulla Punta, con fronte edilizio arretrato dall'acqua e caratterizzato dai percorsi pedonali. Edilizia in buona misura omogenea, con caratteri sobriamente razionalisti, finitura ad intonaco, colori terrosi.

Il comune perseguirà particolare attenzione al mantenimento di un basso livello di antropizzazione e all'equilibrio idrologico dell'ecosistema. La fruizione del patrimonio boschivo perseguirà obiettivi di estrema tutela. Il comune subordinerà, nelle aree insediate, gli eventuali interventi edilizi, ivi incluse le ristrutturazioni, ad uno specifico studio di inserimento nel contesto naturale ed insediativo accompagnando la progettazione a quella esecutiva delle sistemazioni a verde, con interventi di valorizzazione della flora mediterranea, e dei dispositivi per il risparmio idrico. Sarà incentivato il recupero delle torri costiere, da attuarsi nel rispetto dei progetti delle "Regie Fabbriche".

c. C2.1 Le Pinete di Castiglione – Tomboli prevalentemente urbanizzati.

Zona costiera densamente insediata. Litorale sabbioso con ampie pinete. Centro storico arroccato entro le mura a presidio della foce, con tessuto in buona parte integro. Adiacente insediamento turistico lungo costa con propaggini collinari; insediamenti a bassa densità nel verde, concentrati e sparsi. Viabilità costiera in parte integrata negli insediamenti litoranei, con difficoltà funzionali irrisolte.

Il Comune perseguirà il mantenimento dell'equilibrio ecologico, con specifico riferimento alle pinete e alla falda acquifera. In particolare le Pinete delle Rocchette e Roccamare necessitano di un attento monitoraggio e di conseguenti regole per: il mantenimento degli alberi, l'opportuno indirizzo degli interventi edilizi, la riqualificazione della zona umida retrostante, la limitazione del traffico meccanizzato

e per il contenimento dei fenomeni di degrado (il dilavamento dei terreni, incendi, insufficiente rinnovazione naturale etc.). In generale il Comune favorirà l'accessibilità e la fruibilità dei litorali. Il Comune condiziona gli interventi di riqualificazione edilizia all'efficace smaltimento delle acque nere. Saranno disincentivate espansioni parallele alla linea di costa, né ampliamenti dei perimetri degli insediamenti a bassa densità.

d. C2.2 La Costa del Prile – Costa paludosa con pinete.

Costa pianeggiante imperniata sulla Riserva Naturale della Diaccia Botrona, residuo della colmata dell'antico lago Prile. Litorale sabbioso, tombolo litoraneo con pineta di impianto ottocentesco e fascia agricola con tracce della bonifica protrattasi per secoli (opere idrauliche, cateratte, manufatti, canali, etc.). Viabilità limitata al perimetro, quella costiera non aderente alla spiaggia.

Occorre da parte dei Comuni perseguire azioni di tutela e riqualificazione delle condizioni fitosanitarie e del bilancio idrico delle pinete, della vitalità del padule, dello stato di manutenzione e della fruizione delle opere di bonifica, della valorizzazione delle memorie storico-archeologiche (anche legate alle attività tradizionali del lago). Nel mantenere gli attuali livelli di antropizzazione, i Comuni disincentiveranno le espansioni edilizie. Per gli interventi edilizi ritenuti indispensabili i Comuni perseguiranno estremo rispetto del mantenimento delle risorse idriche ed il mantenimento delle connotazioni morfologiche strettamente aderenti ai caratteri tipici delle opere di bonifica.

e. P2.2 La Bonifica Grossetana- Pianura agricola, paesaggio di bonifica.

Territorio assolutamente pianeggiante, esito di colmata recente (confrontabile con i polder olandesi). Suoli alluvionali di diversa fertilità. Prevalenza di latifondo con colture cerealicole, oleaginose e foraggere. Corsi d'acqua in alveo artificiale. Assenza di alberature. Presenza costante delle opere di bonifica (idrovoce, canali, etc.) che garantiscono ancora il deflusso delle acque. Reticolo rigorosamente geometrico di strade, canali e confini, con maglia ortogonale distinta per dimensioni: più rada a nord (ex demanio e latifondo), più fitta sud (Ente Maremma). Insediamenti radi e di ridotta entità, edifici bassi. Disposizione degli edifici poderali in corrispondenza degli incroci (uno ogni quattro). Ricorrenza dei tipi edilizi, con prevalenza della tipologia "poderi dell'Ente Maremma" nella porzione meridionale e della tipologia "grande fattoria" (Acquisti, Guicciardini) nella porzione settentrionale.

Sarà opportuno normare da parte dei Comuni i seguenti aspetti di rilevanza paesistica: tutela dell'integrità del suolo e della falda acquifera (forte presenza del cuneo salino e limitazione della captazione da pozzi); concentrazione di eventuali impianti di trasformazione delle produzioni agricole a completamento dei principali insediamenti rurali esistenti concentrati (nuclei, non poderi sparsi), come nel caso del Cristo. Eventuali interventi di nuovo

appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza.

f. Pi 2.4 L'Ansa della Badiola – Pianura agricola pedecollinare.

Conca pianeggiante in riva destra di Bruna, delimitata ad anfiteatro dai rilievi di Poggio Ballone e Buriano. Suolo fertile e diffusa attività agricola. Emerge l'ex Fattoria Granducale della Badiola, introdotta da filari alberati di pini e cipressi. Fitta rete di corsi d'acqua ortogonali al Bruna e viabilità a pettin, con maglia più rada, a partire dalla Provinciale lungo il Bruna (quest'ultima caratteristicamente contornata da filari di querce).

Le norme comunali perseguiranno in generale il mantenimento dell'attuale livello di antropizzazione; in particolare l'assoluta tutela dei filari e il mantenimento degli assetti colturali e storico-insediativi nelle tenute di impianto storico. Auspicabili iniziative di valorizzazione correlate alla fruizione della Diaccia Botrona.

g. R3.4 La Sella di Giuncarico – Collina boscata ed insediata.

Territorio collinare composto da un'insellatura biforcata intorno all'altura di Giuncarico e due sistemi di rilievi bassi ma sensibilmente acclivi. Fondovalli segnati dai tracciati infrastrutturali. A nord rilievi boscati con interessante associazione di specie mediterranee ancora in ottime condizioni. Resti di castello medievale presso la sommità di Poggio Moscatello, in posizione dominante sulla valle del Bruna. Scendendo verso il fiume il bosco lascia spazio alle colture, con prevalenza di semintativi ed oliveti. Colture più diffuse nei rilievi a sud, punteggiati da consistenti insediamenti di mezzacosta o in corrispondenza delle immissioni nella vecchia Aurelia.

La valorizzazione turistica delle risorse esistenti sarà garantita in collegamento alla tutela delle emergenze, con particolare riferimento all'area di Poggio Moscatello e Poggio Monticino, e correlata alla fruizione del patrimonio storico-archeologico in un intorno più ampio.

h. R 3.6 Poggio Ballone e Monte d'Alma – Alta collina boscata.

Sistemi di due crinali di analoga elevazione (ca 600 m s.l.m.), separati dalla valle dell'Alma e del Rigo. Territorio rivestito di un ininterrotto manto forestale, salvo i fondovalle parzialmente coltivati. Prevalenza di macchia mediterranea, con presenza di boschi ad alto fusto; luogo di deposito e di sosta per i migratori. Due soli insediamenti di mezzacosta, con prevalenza di Caldana, rilevante centro storico murato, sulla minuscola Tirli. Percorsi tortuosi immersi nel verde. Nel crinale a nord (Poggio d'Alma) consistente complesso demaniale (Bandite di Scarlino), giacimenti ferrosi e fossili. Nel crinale a sud demanio civico di Tirli e vestigia del monastero di San Guglielmo.

Le norme comunali indirizzeranno in termini di estrema compatibilità paesistico-ambientale i diversi interventi di valorizzazione previsti o ipotizzabili, con particolare riferimento a: riqualificazione del patrimonio boschivo con eventuale incremento delle fustaie; recupero e valorizzazione dei beni del demanio civico (a seguito di

affrancazione ed ampliamento); incremento della fruizione con nuovi percorsi ecologici, con specifico riferimento alle emergenze storiche, degli antichi sentieri e dei percorsi Guglielmiti (Romitorio di San Guglielmo di Malavalle, Tirli, Buriano, Abb. di Sestinga, etc.) e il suo recupero; realizzazione dell'invaso sull'Alma e potenziamento delle attività agricole.

i. R3.7 I Poggi di Vetulonia – Collina boscata ed insediata.

Sistema di rilievi di elevato valore paesaggistico, con siti di assoluto valore archeologico. Boschi nelle zone più elevate; poi colture ad oliveto con terrazzamenti e lunettamenti; colture più sviluppate a fondo valle, soprattutto in prossimità del Sovata. Rapporto storico tra insediamenti e lago Prile: diffusi resti di necropoli villanoviane, ampia area archeologica di Vetulonia (porto lacustre). Oggi insediamenti maggiori in sommità e a mezzacosta, raccordati a pettine alla viabilità di pedecolle, punteggiata di nuclei minori.

La normativa comunale sarà volta a: preservare gli assetti naturalistici e colturali attuali (con particolare riferimento alle sistemazioni dei terreni di mezza-costa); riqualificare le emergenze come sistema integrato (ripristino dei sentieri a servizio del turismo rurale; conversione ad alto fusto del bosco intorno ai siti panoramici e archeologici; etc.); valorizzare il patrimonio archeologico coniugando presidio agricolo e sviluppo turistico (si raccomanda che gli eventuali edifici assenti conseguano un inserimento paesistico particolarmente efficace).

All'interno delle Unità di Paesaggio il P.T.C. prevede alcune Aree di Rilevante Pregio Ambientale (A.R.P.A.), nelle quali i Piani Strutturali dovranno perseguire obiettivi di particolare salvaguardia paesaggistica e tutela degli equilibri ecologici in atto.

Esse corrispondono alle perimetrazioni delle ex categorie c, d, della D.C.R. n. 296/88.

Le A.R.P.A. che riguardano il territorio castiglione sono le seguenti:

P16 Poggi di Tirli;  
SP17 Vetulona;  
P18 Buriano;  
P33 Poggi di Punta Ala;  
N34 Diaccia Botrona.

Nella tavola del quadro conoscitivo (QC02 – PTC territorio e paesaggio) sono state riportate anche le ARPA dei comuni limitrofi non retinandole per distinguerle da quelle che interessano il nostro territorio, e sono: P15 Scogliera di Scarlino e P14 Poggio dell'Alma.

Siti di importanza provinciale, regionale comunitaria – sity BioItaly, presenti nel Comune di Castiglione della Pescaia:

*S.I.C. (Siti di importanza comunitaria)*

111-Diaccia Botrona;  
107-Punta Ala.

*Z.P.S. (Zone di protezione speciale)*

111-Diaccia Botrona.

### *S.I.R (Siti di importanza regionale)*

107-Punta Ala;

108-Pian d'Alma,

111- Diaccia Botrona;

112- Fascia del tombolo a sud e a nord del Ponte Giorgini

134- Isolotti e scoglietti.

Tali siti sono stati individuati nelle Tavole del Quadro Conoscitivo (QC02 e QC07A).

## **2.2 II PIT ed il rapporto con il Piano Strutturale**

Il PIT, approvato con D.C.R. n. 12 del 25.1.2000, assume particolare rilievo quale piano di indirizzo per la pianificazione territoriale a tutti i livelli.

Contiene gli indirizzi per la pianificazione locale e l'identificazione dei sistemi, urbani, rurali e montani, infrastrutturali e di funzioni e per le prestazioni e prevenzioni generali sull'uso e la tutela delle risorse essenziali del territorio attraverso la definizione di obiettivi, prescrizioni e salvaguardie specifiche per la redazione dei Piani Strutturali.

### **2.2.1 Documento di conformità**

L'art.1, punto 6, del PIT dispone che tutti gli strumenti del governo del territorio dovranno contenere un apposito "documento di conformità" che diviene parte integrante dello strumento stesso; ciò significa che sarà pubblicato insieme al Piano (PTC e PS) e potrà essere oggetto di osservazioni. Il *documento* rappresenta quindi un anello fondamentale nella concatenazione con cui è strutturata la pianificazione territoriale dal livello regionale a quello provinciale e comunale.

Il documento di conformità è contenuto all'interno delle Norme ed in particolare al titolo I art.9 "Elementi di coerenza e conformità con il PIT della Regione Toscana" e contiene l'esplicitazione dei seguenti criteri di coerenza del PS con gli obiettivi del PIT.

Al Titolo I art.8 delle Norme sono evidenziati gli elementi di conformità con il PTC della Provincia di Grosseto.

### **2.2.2 Obiettivi generali**

Dal P.I.T. si rileva che il territorio del Comune di Castiglione della Pescaia si inquadra al sistema territoriale di programma della costa disciplinata al titolo V, capo II, sez. III.

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

*a. 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;*

- b. 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;*
- c. completamento della rete dei porti e degli approdi turistici come rete di porti costieri attrezzati per la navigazione da diporto, compresa la relativa cantieristica; tale rete dovrà essere potenziata attraverso l'individuazione dei cosiddetti "porti verdi" cioè punti di ormeggio attrezzati all'interno della rete idraulica minore;*
- d. 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;*
- e. 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.*
- f. 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;*

### **2.2.3 Prescrizioni per gli insediamenti**

Per gli insediamenti urbani il PS assume le seguenti prescrizioni:

- a. 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.*
- b. viene altresì incentivato il 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.*
- c. Le politiche territoriali di settore dovranno ricercare sinergie con le attività turistiche, l'ambiente, le attività produttive e quelle agricole.*
- d. Il PS deve prevedere e promuovere la realizzazione 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. Sarà necessario oltre al potenziamento dei porti, l'integrazione tra le diverse funzioni e servizi offerti anche attraverso azioni di specializzazione nonché attraverso*

*l'integrazione con la viabilità di accesso, con le strutture turistiche esistenti e con gli itinerari storico-culturali, costieri, del territorio interno.*

*Integrazione delle attività turistiche con le altre attività economiche compresa l'agricoltura, dovranno altresì incentivare la promozione di attività turistiche differenziando l'offerta di attrezzature e servizi per i diversi ambiti territoriali, individuando itinerari storico culturali-ambientali.*

*f) la programmazione urbanistica per parti consistenti di territorio al fine di evitare lo sviluppo degli insediamenti per sommatoria di "lottizzazioni", limitandone così la monofunzionalità ed attivando altresì la programmazione di consistenti porzioni di verde pubblico, di un'adeguata dotazione di parcheggi, di zone commerciali, di attrezzature, di servizi generali;*

*g) la previsione localizzativa dei nuovi insediamenti e funzioni sulle principali direttrici del trasporto, all'intorno delle stazioni ferroviarie e delle fermate dei servizi ferroviari, nonché all'intorno dei servizi tramviari previsti e delle "linea di forza" del trasporto collettivo.*

#### **2.2.4 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 UTOE 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 e tempo libero.*

*Gli obiettivi fondamentali del PIT assunti dal PS riguardano:*

*1) 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);*

*2) 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 all'art. 56 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;*

### **2.2.5 La rete delle infrastrutture per la mobilità**

Il tema delle infrastrutture è trattato negli artt. 13, 17 e 34 del PIT.

Il sistema infrastrutturale locale attuale e di progetto è classificato secondo gerarchie, obiettivi prestazionali e funzioni, cui attribuire specifiche discipline e norme di comportamento di indirizzo per il R.U., anche in riferimento agli aspetti riguardanti l'inquadramento sovracomunale.

L'allegato 2 del PIT classifica le infrastrutture sull'intero territorio toscano e riconosce il ruolo di strade di supporto ai sistemi locali alla viabilità principale.

Il Comune di Castiglione della Pescaia è interessato dalla strada provinciale SP3 del Padule, dalla SP158 delle Collacchie, dalla SP23 delle strette, dalla SP43 di Macchiascondona, dalla SP61 di Punta Ala, dalla SP62 delle Rocchette e dalla SP105 di Tirli.

Per la rete infrastrutturale che rappresenta una risorsa essenziale del territorio, il piano regionale prescrive che siano garantiti adeguati livelli di scorrimento su tutte le tipologie di strade e che ne sia migliorata l'accessibilità complessiva.

Gli interventi di miglioramento della rete infrastrutturale dovranno essere compatibili con le caratteristiche paesaggistiche dei vari territori attraversati.

*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.*

*Il potenziamento e la ristrutturazione dei tracciati esistenti previsti dal PS di Castiglione della Pescaia devono tener conto degli andamenti morfologici dei terreni e delle diverse tipologie delle diverse aree interessate (centri abitati, parchi, sistemi idraulici, paesaggio agrario ecc.).*

Il Comune non è tenuto per legge alla redazione del piano urbano del traffico; è opportuno comunque affrontare le problematiche legate al traffico delle principali strade comunali e delle eventuali ripercussioni sull'inquinamento acustico come previsto dalla recente emanazione della L.R. 89/98 soprattutto nel periodo estivo.

Il PS prescrive a carico del RU specifiche analisi sulla situazione generale dei parcheggi e della mobilità (servizi pubblici e privati) anche al fine di verificare una corretta distribuzione delle funzioni assegnate alle singole UTOE e stabilendo specifici obiettivi prestazionali all'interno del contesto normativo del piano strutturale.

### **2.2.6 Le invarianti strutturali**

Il Piano Regionale specifica quello che viene definito invariante strutturale, cioè l'insieme di elementi o di aree che hanno una stretta relazione tra loro e con il territorio circostante, cioè funzionali al territorio.

Le invarianti risultano per la loro riconosciuta funzione come indispensabili quindi dovranno essere mantenute nel loro insieme, dovranno essere valorizzate le caratteristiche distintive, attraverso azioni di conservazione ed arricchimento.

Gli strumenti di governo del territorio dovranno tendere a identificare, nelle funzioni che compongono le invarianti strutturali, le prestazioni collegate.

L'art.14) punto 1) delle Norme del PIT definisce il concetto di invariante strutturale come "le funzioni e le prestazioni associate alle tre diverse tipologie di risorse": città ed insediamenti urbani (art.15), territorio rurale (art.16), infrastrutture per la mobilità (art. 17).

Il P.S. individua le invarianti richieste e ne assicura la tutela e la valorizzazione attraverso l'attuazione delle indicazioni del P.I.T. ed identifica le invarianti secondo le tre tipologie di risorsa cioè secondo gli ambiti territoriali riferiti alle città, all'area rurale, alle infrastrutture nelle apposite carte delle risorse essenziali di tipo naturalistico-ambientale, infrastrutturale ed insediativo.

## **2.3 I piani di settore aventi effetti sulle risorse del territorio**

### **2.3.1 Premessa**

Gli atti di pianificazione, programmazione ed indirizzo settoriale degli Enti sovraordinati e comunali costituiscono parte integrante del quadro conoscitivo del Piano Strutturale e pertanto il contesto normativo e progettuale del Piano Regolatore Comunale deve necessariamente essere conforme ai singoli atti di pianificazione settoriale.

Vengono di seguito analizzati i piani di settore che sono preposti alla tutela, conservazione e valorizzazione delle singole risorse in materia di ciclo integrato delle acque, rifiuti, paesaggio ed elementi naturalistici, portualità e qualsiasi altro atto di pianificazione e programmazione settoriale aventi specifici riflessi sulle risorse essenziali del territorio.

### **2.3.2 Piano di gestione rifiuti – L.R. 25 del 1998 e il Piano Provinciale e Regionale dei rifiuti**

- DCR88 del 1998 – piano regionale gestione rifiuti urbani e assimilabili, 1°stralcio
- DCR385 del 1999 – piano regionale gestione rifiuti speciali e pericolosi, 2°stralcio
- DCR384 del 1999 – piano bonifica aree inquinate, 3°stralcio

Il quadro conoscitivo del P.S. non individua la presenza dei siti da bonificare e dei siti destinati a discarica in conformità ai piani regionali e provinciali vigenti in quanto entrambi non sono presenti nel territorio comunale. Nel quadro conoscitivo del P.S. si è tenuto conto dell'analisi dei sistemi di smaltimento dei rifiuti in conformità con quanto dettato dai Piani di cui sopra. Si prevede altresì norme specifiche di comportamento secondo direttive contenute nei piani di settore esistenti.

#### Piano provinciale e regionale dei rifiuti

Il Piano Provinciale di gestione dei rifiuti, approvato dal Consiglio Provinciale di Grosseto con Deliberazione n. 77 del 16.12.2002, individua e definisce i criteri di raccolta e smaltimento dei rifiuti nel territorio provinciale e stabilisce gli obiettivi da perseguire in linea con la normativa nazionale e regionale di settore.

In particolare, il piano individua all'interno della Provincia quattro diverse aree di raccolta. Il Comune di Castiglione della Pescaia, unitamente a quelli di Grosseto, Scansano, Campagnatico e Civitella Paganico, appartiene all'area di raccolta n.2.

I Comuni appartenenti all'area di raccolta n.2, ad esclusione di quello di Civitella Paganico, conferiscono i propri rifiuti urbani, secondo le indicazioni del piano, alla discarica delle Strillaie, dove è già attivo un impianto di pretrattamento per la separazione della frazione secca da quella umida.

I Comuni appartenenti all'area di raccolta 2 conferiscono alle Strillaie anche la frazione organica, il verde ed il legno, dove gli stessi vengono trattati in appositi impianti ed avviati al recupero.

Il piano provinciale prevede altresì la realizzazione, presso la discarica delle Strillaie, di un impianto di produzione di CDR, in quanto la capacità della discarica è in fase di estinzione ed è prevista la chiusura della stessa non appena sarà attivo l'impianto di cui sopra.

Pertanto, riassumendo, i rifiuti urbani raccolti nel territorio comunale vengono conferiti, in linea con le previsioni del Piano, alla discarica delle Strillaie, dove attualmente è in funzione solo un impianto di separazione secco/umido e dove in futuro sarà invece realizzato un impianto di produzione di CDR (combustibile secco).

Il piano provinciale, in linea con il D.Lg.vo 22/97, richiede l'incremento della raccolta differenziata ed individua, per il Comune di Castiglione della Pescaia, alle Strillaie il punto di raccolta della frazione organica, del verde e del legno.

Per quanto riguarda invece la raccolta differenziata delle altre frazioni di rifiuti (carta, cartone, vetro, plastica, metalli, pile, ecc) che possono essere avviati tal quali alle industrie autorizzate al loro recupero, il piano prevede la realizzazione, all'interno del territorio comunale, di isole ecologiche (semplici punti di raccolta organizzati con contenitori idonei all'interno dei quali i cittadini possono conferire i rifiuti differenziati) e stazioni ecologiche (aree di raccolta differenziata organizzate e custodite) la cui individuazione dovrà essere fatta a cura dei singoli comuni.

Il piano provinciale stabilisce inoltre che, a norma di quanto previsto dalla L.R. 25/1998 e s.m.i., la gestione dei rifiuti all'interno del territorio provinciale (che coincide con l'area di competenza dell'Ambito Territoriale Ottimale 9) dovrà divenire unitaria.

Allo scopo è stato costituito l'"Ambito Territoriale Ottimale n.9 Rifiuti – Area grossetana" che rappresenta tutti i comuni della provincia e che sta lavorando alla predisposizione del Piano industriale per la gestione dei rifiuti, in modo da poter poi arrivare alla individuazione del gestore unico che curerà la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti su tutto il territorio provinciale.

L'ATO 9 ha anche avviato le procedure per la progettazione e la costruzione dell'impianto di produzione di CDR alle Strillaie.

### **2.3.3 Piano regionale dei porti e degli approdi turistici (P.R.E.P.A.T) – L.R.68 del 1997 e s.m.i.**

Fino all'approvazione del P.R.E.P.A.T., vige il piano di coordinamento dei porti e degli approdi di cui alla L.R. 36 del 1979 e D.C.R.258/92.

Riguardo al Comune di Castiglione della Pescaia vengono segnalati:

CASTIGLIONE DELLA PESCAIA:

*classifica*:Approdo turistico

*capacità ricettiva*: 500 posti barca

*localizzazione*:Porto Canale (II°categ., IV° classe)

PUNTA ALA

*classifica*:Porto turistico

*capacità ricettiva*: 900 posti barca

*localizzazione*:Punta Ala in Comune di Castiglione della Pescaia

### **2.3.4 Il piano AATO6 in materia di servizio idrico integrato**

In attuazione della L.R.36/94, la Regione Toscana ha emanato la L.R. 81/95 e la L.R.26/97, con cui sono state istituite le Autorità di Ambito Territoriali Ottimali, con la specifica funzione di riorganizzare il Servizio idrico Integrato, quale insieme delle opere di captazione, adduzione, distribuzione, collegamento e depurazione delle acque reflue ad uso idropotabile, in un ottica di maggiore efficacia, efficienza ed economicità del servizio stesso.

In base alle delimitazioni effettuate, il Comune di Castiglione della Pescaia risulta compreso nell'AATO6.

#### Servizio idrico integrato

A norma di quanto stabilito dalla L.R. 36/94, la Regione Toscana ha istituito le Autorità di Ambito Territoriali Ottimali, con la specifica funzione di riorganizzare il Servizio Idrico Integrato, quale insieme delle opere di captazione , adduzione, distribuzione, collettamento e depurazione delle acque reflue ad uso idropotabile.

In base alle delimitazioni effettuate dalla Regione, il Comune di Castiglione della Pescaia risulta compreso nell'AATO 6 Ombrone.

L'AATO 6 Ombrone ha affidato, a far data dal 1 gennaio 2002, la gestione e la riorganizzazione del Servizio Idrico Integrato al Gestore Unico "Acquedotto del Fiora S.p.A."

La Società Acquedotto del Fiora è quella che attualmente cura sia la gestione e la manutenzione ordinaria di tutte le condotte presenti sul territorio e relative all'acquedotto ed alla fognatura nera, delle opere di captazione e di trattamento delle acque ad uso idropotabile e degli impianti di depurazione dei reflui derivanti dalle fognature, sia la progettazione e la realizzazione degli interventi di potenziamento previsti nel Piano delle Opere Triennali predisposto ed approvato dall'AATO 6.

La Società acquedotto del Fiora si occupa altresì della fatturazione e riscossione dei consumi a carico degli utenti del Servizio.

Per quanto riguarda il Territorio del Comune di Castiglione della Pescaia le opere attualmente presenti nel Piano delle Opere Triennali e la cui

progettazione e realizzazione dovrà essere fatta a cura dell'Acquedotto del Fiora sono:

1. Potenziamento adduzione alla frazione di Punta Ala dal serbatoio di quota 180 a Rocchette (acquedotto) - in fase di collaudo;
2. Completamento condotta adduttrice Rocchette Punta Ala (acquedotto) - in fase di realizzazione;
3. Interventi vari di sostituzione di condotte all'acquedotto di Punta Ala – in fase di progettazione e realizzazione;
4. Realizzazione impianto di depurazione e fognatura a Tirli - in fase di avvio;
5. Realizzazione fognatura a Vetulonia fino all'impianto di Buriano (fognatura) - in fase di progettazione;
6. Impianto di trattamento acque potabili derivanti dai campi pozzi di Raspollino e Barbaruta - in fase di progettazione;
7. Realizzazione sistema fognario a Rocchette (fognatura) - in fase di progettazione.

### **2.3.5 Aree protette – Programmi Triennali Aree Protette - L.R.49 del 1995 – D.C.R.256 del 1997**

Nel territorio del Comune si trova la Riserva Naturale della Diaccia Botrona la cui gestione è affidata all'Amministrazione Provinciale di Grosseto.

### **2.3.6 Siti Bioitaly ed attuazione direttiva habitat – D.C.R.342/98**

Una delle più recenti leggi regionali in materia ambientale è rappresentata dalla 56/2000, ovvero "Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali della flora e della fauna selvatiche", in recepimento delle direttive Comunitarie "Uccelli selvatici" ed "Habitat". Questa legge si propone la tutela degli biodiversità individuando specifiche misure di conservazione e di miglioramento delle stesse. Tutte le trasformazioni previste all'interno di aree soggette alla disciplina del progetto Bioitaly devono essere condotte compatibilmente con gli obiettivi della conservazione del sito e sono comunque sottoposte a valutazione di incidenza sulle specie e sugli habitat che ne hanno determinato la classificazione. La valutazione di incidenza costituisce un contenuto obbligatorio per tutti gli atti di pianificazione territoriale urbanistica e di settore che indicano direttamente sul sito e per tutti quelli che ne condizionano l'evoluzione. Dalla relazione di incidenza devono emergere i principali effetti prodotti dai piani sul sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo; la relazione costituisce pertanto integrazione alla valutazione degli effetti ambientali o verifica tecnica di compatibilità previsti espressamente dalla L.R.T. 1/05. Con la D.C.R.342/88 sono stati approvati i siti individuati dal progetto Bioitaly ed è stata redatta una classificazione in quattro categorie in base alla relazione con il sistema attuale delle aree protette e alla perimetrazione effettuata. Al primo gruppo appartengono siti che sono "concordanti" con il quadro delle aree

protette attuale e che devono unicamente essere verificati sulla base di una rappresentazione grafica di maggior dettaglio.

### **2.3.7 Norme per la difesa del suolo – L.R. 91/98, L.R.26/99, D.C.R. n°155/97, D.C.R.1212/99**

Si rimanda all'allegata relazione geologica e relative indagini tenendo conto di quanto previsto dall'art.3 della L.R.T. 1/05 e articoli correlati ad esso che richiamano agli strumenti urbanistici comunali di stabilire nelle aree per le quali è prevista la modificazione dell'uso del suolo, specifici criteri di valutazione e di intervento idonei a conservare, e migliorare, l'efficienza del sistema idraulico.

Ai sensi dell'ex art. 32 commi 5, 6 e 7 L.R.5/95 (così come modificata dalla L.R.96/95), le indagini geologiche o le certificazioni di adeguatezza delle varianti agli SU redatte ai sensi della L.R.21/84, sono state depositate presso il competente ufficio del Genio Civile prima dell'adozione dello SU con le modalità di cui alla circolare approvata con DCR n°304 dell'11.3.96, pubblicata sul BURT n°21 del 10.4.96. Successivamente le indagini geologiche redatte sono state adeguate alla normativa vigente (L.R.T. 1/05) ed in considerazione di quanto definito dall'Autorità di Bacino del Fiume Ombrone e Toscana Coste nell'ambito dei loro Piani di Assetto Idrogeologico approvati con D.C.R. 12 del 25/01/2005.

### **2.3.8 Il piano regionale per le attività estrattive (PRAE)**

E' attualmente in vigore il PRAE, approvato con DCR200/85. Il QC del P.S. individua i parametri delle aree destinate alle attività estrattive di carattere minerario.

Come citato nella scheda n°6 – attività estrattive del P.T.C. con riferimento alle norme Titolo III Art. 16, all'interno del Comune di Castiglione della Pescaia esistono due cave dimesse:

denominazione	materiale	Sup.	stabilità	impatto	impatto	vincolo	vincolo	Vincolo paesaggistico	Vincolo paesaggistico	Tipo di recupero
		totale mq.		sul paesaggio	sul sistema idrico	Idrog. 3267	ABCD	1497	431	
SERIGNANO	calcare	15000	crol. p	basso	no	vi	C	P	P	forestale
VAL BERETTA	arenaria	6250	stabile	medio	no	vi	B		P	forestale

## **2.4 Gli atti del quadro regionale di coordinamento territoriale (ex L.R. 74/84)**

Gli atti del QRCT approvati ai sensi dell'art.4 della legge 74/84 costituiscono punto di riferimento per la conoscenza sul territorio. Ai sensi dell' ex art. 37 comma 4 della L.R. 5/95 questi atti hanno conservato

efficacia sino all'approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

In ogni caso le prescrizioni e vincoli in essi contenuti, approvati ai sensi dell'art. 3 della L.R.74/84, rimanevano efficaci come salvaguardie, sino all'approvazione del Piano Strutturale, alle prescrizioni derivanti dagli atti della Pianificazione sovracomunale e del PTC (ex art.11 L.R.5/95).

Il P.S. approfondisce le tematiche oggetto degli atti di QRCT al fine di sostituire le direttive in essi contenute con normative più specifiche e di dettaglio in merito ai seguenti settori:

#### **2.4.1 Disciplina paesistico-ambientale D.C.R. 296/88 e I.431/85**

Il Comune di Castiglione ha come aree protette ex bcd i numeri 33,33a,34a,34b,96, 96a e 125.

#### **2.4.2 Rischio idraulico – D.C.R.12/2000**

Il P.S. definisce i criteri in base ai quali il Regolamento Urbanistico individuerà la normativa specifica sugli aspetti relativi alla prevenzione dei fenomeni alluvionali con riferimento ai contenuti delle prescrizioni e vincoli della D.C.R. 12/2000 come recepite all'interno del PTC, con particolare riferimento agli aspetti legati alla riduzione delle superfici impermeabili ed all'individuazione degli ambiti A1 e A2 per tutti i corsi d'acqua dell'elenco regionale.

Il P.S. recepisce ed integra i vincoli e prescrizioni di cui agli artt. 2, 3, 4 della ex D.C.R.230/94 come recepiti ed integrati dal PTC ed ora anche dal PIT approvato, dando agli stessi valore di salvaguardia sino all'approvazione del regolamento urbanistico.

Nelle aree ad elevato rischio idraulico sono indicate le specifiche analisi ed approfondimenti riguardo i fenomeni alluvionali e di ristagno riferite alle UTOE in cui si intende prevedere azioni di trasformazione e nuove destinazioni di particolare carico urbanistico.

Si definiscono altresì prescrizioni, criteri e parametri ed indirizzi rivolti alle aree individuate di maggior rischio idraulico e geologico.

Come definito dal PIT (D.C.R.12/00, che ha sostituito, peraltro modificandone solo minimamente i contenuti, la D.C.R.230/94), adiacenti a corsi d'acqua considerati "a rischio" dalla stessa.

Il Comune di Castiglione della Pescaia è attraversato o interessato dai seguenti corsi idrici che risultano a potenziale rischio idraulico in quanto iscritti nell'elenco del D.C.R.12/00:

NOME	CODICE	TIPO
Vallone dell'Acqua Giusta	GR2978	AB
Rio Agnone	GR1975	AB
Fiume Alma e Fosso di Santa Lucia	GR705	AB
Fosso Alma Nuovo	GR900	AB
Torrente Ampio	GR2446	AB
Fiume Bruna	GR710	AB

Rio di Buriano e Fosso Sestica	GR2032	AB
Valle del Castagno	GR2979	AB
Fosso Cortigliano	GR1097	AB
Fosso Fontevecchia	GR1741	AB
Fosso Iena	GR1288	AB
Fosso Montalcino e Stagnaccio	GR1426	AB
Fosso Omomorto	GR3039	AB
Torrente Rigo o Rigo di Colonna	GR2793	AB
Fosso della Santa	GR1315	AB
Botro Secco e Val dell'Inferno	GR460	AB
Torrente Sovata	GR2866	AB
Fosso delle Streghe	GR1185	AB
Fosso di San Martino o Fosso della Zingara	GR2406	A
Rio Tonfone e Fosso dei Fichi	GR2386	AB
Fosso del Trenta	GR1857	AB
Valle delle Cannucce	GR1384	AB
Valle di Casa Mora	GR792	AB
Fosso Valle e Fosso Guglielmo	GR1879	AB
Canale Allacciante in destra del Fiume Bruna	GR514	AB

### **2.4.3 Utilizzazione fascia costiera ed aree demaniali D.C.R.47/90 e I.454/94**

Gli strumenti della pianificazione comunale integrano nel dettaglio la disciplina di uso della fascia costiera come definita dal PTC a seguito di recepimento dei contenuti della direttiva sull'uso della fascia costiera D.C.R.47/90.

Il quadro conoscitivo del P.S. contiene l'analisi dell'uso attuale delle aree demaniali costiere. Definisce i posti per la balneazione e la disciplina di indirizzo e i piani attuativi particolareggiati degli arenili.

## **2.5 Le aree protette e i vincoli sovraordinati**

### **2.5.1 Tipologia, natura e funzioni dei vincoli sovraordinati**

La conoscenza dei vincoli imposti sul territorio è contributo fondamentale poiché fornisce il quadro generale, da prendere in considerazione in un processo di pianificazione, per la conoscenza delle caratteristiche, della vocazionalità e delle limitazioni d'uso imposte alle varie aree. Tale conoscenza costituisce punto di partenza fondamentale nella redazione del PRG in cui dovranno essere trascritti prescrizioni e

vincoli derivanti da leggi statali e regionali che sono stati posti sul territorio nel corso degli anni. Tali vincoli riguarderanno in particolare:

- Vincoli a protezione della natura come parchi, riserve naturali, zone umide, nonché disposizioni di tutela della costa marina e dei fiumi.
- Protezione del suolo e quindi vincoli idrogeologici e forestali
- Vincoli a protezione dei beni ambientali e culturali, a tutela del paesaggio e delle bellezze naturali, delle cose di interesse storico, artistico, archeologico.
- Vincoli a protezione della destinazione d'uso di beni pubblici o di proprietà collettiva come beni ad uso civico e terre costituenti demanialità civica.

Per questo sono stati presi in considerazione:

- I vincoli di tutela ambientale imposti in relazione a singoli beni, disciplinati dal D.Lgs. 42/2004 Parte III Titolo I art.136 2 Immobili ed aree di notevole interesse storico" e dall'art.10 Parte II Capo I "Beni culturali" , riguardanti rispettivamente ville, giardini, parchi che si distinguono per "la loro non comune bellezza" e immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, archeologico ed etnografico.

Le categorie di beni ai sensi del D. Lgs. 42/04 Parte III Titolo I art.142 "Aree tutelate per legge" riguardanti terreni costieri, laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua, parchi e riserve naturali, terreni coperti da foreste e boschi, aree gravate da usi civici, zone umide, zone di interesse archeologico. La nozione di sistema di paesaggio proposta dalla norma richiamata è quella di sistema di beni territoriali meritevoli di tutela intendendo sia risorse naturali che beni storico culturali e strutture insediative storiche. Per cui si propone non solo la salvaguardia dell'ambiente naturale e si individuano beni il cui valore paesistico od ambientale è da considerarsi presunto ma anche la tutela del patrimonio storico culturale ai fini della valorizzazione e per una migliore utilizzazione collettiva. Il fine perseguito dalla legge è quello di evitare alterazioni morfologiche e strutturali del paesaggio vietando interventi che arrechino deturpazione o stravolgimento dei luoghi.

### **2.5.2 Elenchi emergenze storico-archeologiche e monumentali (vd. QC07C)**

Qui di seguito sono riportati i molteplici elenchi che raccolgono i beni vincolati e segnalati; nell'analisi degli elenchi si è cercato di individuare i beni che si ripetono nelle varie liste al fine di realizzare un unico elenco, che raccogliesse, l'insieme dei beni presenti nel territorio comunale, distinti per categorie, al fine di averne un quadro generale completo ed unitario utile sia per la gestione, che per l'eventuale valorizzazione.

a. nei vari elenchi.

- **Elenco delle aree e dei beni vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 - Parte II, Titolo I, art.10.**
  1. Torre Balbo
  2. Necropoli di Val Beretta
  - 3.a Granaio (Fattoria di Pian di Rocca)
  - 3.b Chiesina (Fattoria di Pan di Rocca)

4. Convento di San Guglielmo,  
Chiesa di San Guglielmo,  
Altare della Chiesa di San Guglielmo
5. Castello
6. Cinta muraria del Borgo Alto
7. Chiesa della Madonna del Giglio
8. Chiesa di S.G.Battista
9. Vecchio Ospedale
10. Palazzo Centurioni
11. Cisterna
12. Portaccia e Cinta muraria del Borgo Basso
13. Casello di Bonifica
14. Dogana di Castiglione
15. Vecchio molo guardiano
16. Area archeologica (necropoli di età tardo antica)
17. Casa Ximenes
18. Convento Agostiniano
19. Chiesa di S. Andrea
20. Area sacra (Costa Murata)
21. Insediamento Ellenistico (Costa dei Lippi)
22. Area di insediamento urbano (Loc. Poggiarello  
Renzetti)
23. Convento di Sestinga
24. Edicola romana (Loc. Scala Santa, non visibile)
25. Tumulo della Petrera
26. Tumulo del Diavolino
27. Tumulo della fibula d'oro
28. Ruleri della villa romana (Loc. Ontaneto, non visibile)
29. Fonte di San Guglielmo
30. Museo Archeologico
31. Ex Casa del Fascio
32. Particelle 96 e 427 – foglio 19
33. Chiesa dei SS. Simone e Giuda  
Lapide sulla facciata
34. Rovine Etrusche dell'Arce
35. Torre circolare della cinta medioevale
36. Chiesa S. Maria delle Grazie  
Altare maggiore e stucchi
37. Facciata in Via San Guglielmo n°2 e iscrizione del  
1707
38. Chiesa S.M. Assunta (altare maggiore, altari laterali,  
vetrata del rosone e lapide dei Conti Alberti)
39. Ruleri del Castello
84. Casa vacanze Bartolini completa dei relativi arredi, di  
E.N.R.ogers - lotto 43 pineta di Roccamare.

- **Elenco dei beni paesaggistici ai sensi del D. Lgs. 42/2004 (Parte III, Titolo I, art.142).**

40. Torre dello Sparviero

41. Torre Hidalgo
42. Torre di Cala Galera
43. Forte delle Rocchette, Cappella delle Rocchette (non identificata)
44. Fattoria di Pian di Rocca
45. Villa Malenchini, annesso della villa, chiesina della villa
46. Acquedotto di San Guglielmo e acquedotto lorenese
47. Castellaccio Prile
48. Necropoli di epoca imperiale (Loc. Pian d'Alma)
49. Podere la Torre (Torre d'Alma e cappella della Torre)
50. Ruderì di villa romana
51. Castel Maus
52. Mulino della Zinghera I
53. Mulino della Zinghera II
54. Case di Vetulonia
55. Chiesa della Scala Santa
56. Villa di Poggialberi
57. Fattoria la Badiola, cappella della fattoria, tabaccaia della fattoria e granaio

- **Elenco delle emergenze storico-culturali inventariate (i dati sono la sintesi del catalogo prodotto dalla Sovrintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali di Siena e dei dati elaborati a seguito del censimento svolto sul territorio).**

58. Palazzo Camaiori
59. Palazzo Pretorio
60. Torre Quadrata della cinta muraria del Borgo Basso
61. Torre di Dario o del Lilli
62. Torre della cinta muraria del Borgo Basso o Casa Taiti
63. Casa di caccia di San Guglielmo
64. Vigna Murata , portale di ingresso a Vigna Murata
65. Podere Sant'Anna della Porcarecce
66. Chiesa santuario di Sant'Anna al Bosco
67. Palazzo Pretorio o Palazzo Toninelli
68. Podere Vigna Grande
69. Santuario di Santa Petronilla (Romitorio di San Guglielmo)
70. Le Palazzine

- **Elenco delle emergenze archeologiche di proprietà dello stato.**

71. Ruderì di Villa Romana (le paduline) – *appartenente al Demanio D.M.01.06.82*
72. Tomba del Belvedere – *appartenente allo Stato D.M.18.04.89*
73. Necropoli di Val di Campo

- **Elenco dei beni di proprietà comunale in attesa di valutazione da parte della Sovrintendenza per i beni architettonici ed ambientali di Siena ai sensi del D.P.R. 32/14.**
  - 74. Cimitero (Castiglione della Pescaia)
  - 75. Magazzini ed abitazione (Castiglione della Pescaia)
  - 76. porzione di Cinta muraria del Borgo Alto (Castiglione della Pescaia)
  - 77. Biblioteca comunale (Castiglione della Pescaia)
  - 78. Uffici comunali (Castiglione della Pescaia)
  - 79. Cimitero (Tirli)
  - 80. Deposito dell'acqua (Tirli)
  - 81. Fonte (Vetulonia)
  - 82. Cimitero (Vetulonia)
  - 83. Circostrizione (Vetulonia)
  - 70. Le palazzine (presente anche nell'elenco delle emergenze storico-culturali)

Il vincolo idrogeologico, R.D.L 3297/'23 "Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani" che impone (artt.1-16) l'assoggettamento a determinati controlli terreni, di qualsiasi natura e destinazione, affinché non subiscano denudazioni, non se ne limiti la stabilità o se ne turbi il regime delle acque. Il vincolo forestale, imposto dalla stessa legge (artt.17-23), a cui sono sottoposti i boschi, "che per la loro speciale ubicazione, difendono terreni o fabbricati dalla caduta di valanghe, dal rotolamento di sassi, dal sotterramento e dalla furia dei venti, e quelli ritenuti utili per condizioni igieniche locali". La disciplina di queste aree è contenuta anche all'interno della L.R.39/00 e successivo regolamento di attuazione.

La L49/95 in materia di riserve naturali provinciali che comprende nel nostro territorio l'area della Diaccia Botrona (DCP n°17 del 27/02/'96)

La DCR47/90 riguardante l'arenile e la duna i cui perimetri sono stati modificati in sede di PTC, facendo corrispondere i perimetri di suddette aree a quelli delle unità di paesaggio del versante marino, ricomprendenti anche le isole.

Sono state inoltre individuate le fasce di rispetto stabilite dalle varie leggi speciali che hanno ad oggetto il demanio stradale, i cimiteri e gli impianti di depurazione in queste aree per motivi di sicurezza e per fini pubblici non sono consentite opere che possano arrecare pregiudizio alle strutture che si intende proteggere. A tutela della sicurezza del traffico e allo scopo di consentire futuri ampliamenti della sede stradale le norme dettano criteri per l'edificazione, le piantagioni, la realizzazione di scarpate e fossi, determinando distanze minime di protezione. Le strutture cimiteriali richiedono poi particolare tutela per fini morali, ecologici ed igienico sanitari, per essi è pertanto prevista una fascia di rispetto all'interno della quale né privati né amministrazione pubblica possono costruire se non per particolari condizioni o per particolari impianti e infrastrutture.

### **2.5.3 Gli usi civici e i demani collettivi (vd. QC06)**

Gli usi civici hanno origini antichissime, le prime documentazioni di regolamentazioni risalgono al medioevo, ma la loro origine è senz'altro più antica, sono diritti che le popolazioni locali hanno su alcune parti del territorio, inerenti a legnatico, pascolo, semina, pesca, etc.. Poiché imprescrittibili sono divenuti tema di particolare attenzione nella disciplina urbanistica e nella tutela ambientale. Prima dell'unione d'Italia erano regolati in maniera diversa da ogni principato, successivamente lo stato Italiano cercò di regolamentare gli usi civici tramite la legge 1766 del 16 giugno 1927 e il relativo regolamento di attuazione di cui al Decreto Regio 332 del 26 febbraio 1928, tuttora vigenti. Tramite questa legge si possono liquidare i terreni gravati da usi civici in favore delle popolazioni titolari del diritto in due modi: tramite il distacco di terreni corrispondenti ad un valore che va da 1/8 a 2/3 dell'intero terreno gravato, o tramite pagamento in denaro di un valore corrispondente. I terreni scorporati andranno a far parte del demanio civico gestito direttamente dalla popolazione titolare del diritto tramite Amministrazioni Separate dei Beni di Uso Civico (ASBUC). A chiusura delle operazioni demaniali la Regione emette un decreto di archiviazione con cui si chiude definitivamente la vicenda. Il Ministero di Agricoltura e Foreste elesse, a suo tempo, dei commissariati costituiti da funzionari di tribunale di prima istanza per procedere alla liquidazioni, nella maggior parte dei casi, per quanto riguarda la provincia di Grosseto, si pervenne alla conclusione delle vertenze tramite transazioni. Con il DPR 11/72 e 616/77 la competenza amministrativa degli usi civici passò dal MAF alle Regioni che cominciarono ad organizzarsi e a lavorare effettivamente solo dopo la metà degli anni '80. Dopo l'istruttoria, ai singoli proprietari, viene notificato il progetto di liquidazione.

La L 431, considerandoli meritevoli di tutela dal punto di vista paesaggistico, vincola i beni civici intendendo per beni sia i demani che gli usi, questi ultimi infatti non potranno avere destinazione diversa fino a che non sono liquidati. Nel P.T.C. viene attribuito un ruolo fondamentale ai demani civici in quanto "contenitori ambientali", le loro destinazioni dovranno essere orientate verso i settori ambientale, storico e ricreativo.

Gli Strumenti Urbanistici Comunali dovranno individuare le terre civiche secondo la loro categoria di terre gravate o di demanio e aggiornare tale individuazione ad ogni liquidazione, al fine di inserirli nella programmazione comunale verificandone le destinazioni ammissibili nel rispetto delle prerogative delle ASBUC e delle leggi vigenti in materia.

Nel comune di Castiglione della Pescaia è presente l'Amministrazione Separata degli Usi Civici di Tirli.

Alla luce della Legge 431/85 l'Amministrazione Provinciale di Grosseto ha catalogato le terre gravate da usi civici.

Per ciò che riguarda le comunità castiglionesi esse si trovano nell'intorno dell'abitato di Tirli e risultano essere le seguenti:

*Serra degli Impiccati;  
Fonte dei Fichi;  
Zona delle Collacchie.*

## 2.6 La pianificazione comunale

La ricostruzione dello stato della pianificazione comunale ha impegnato a lungo l'Ufficio di Piano, quello dell'Edilizia e quello dell'Urbanistica, questo a causa del lungo tempo trascorso dalla approvazione del vigente PRG e delle numerose varianti allo stesso approvate nel corso degli anni. La ricostruzione e lo stato dei procedimenti delle varianti al PRG è stato condotto anche grazie alle ricerche effettuate presso l'archivio della Regione Toscana, non riuscendo a ricostruire all'interno degli uffici l'esatta situazione del PRG vigente, e altresì per la ricostruzione dei procedimenti relativi ai piani attuativi e convenzioni in essere.

Ciò ha permesso di redigere un elaborato del PRG che contiene l'esatta situazione della pianificazione vigente, sulla quale è stato possibile redigere le valutazioni delle volumetrie e standards residui del PRG.

Altra questione importante è stata la ricerca e la valutazione delle convenzioni di lottizzazione ancora in essere per le aree soggette a P.A. la cui situazione è descritta più avanti.

### **2.6.1 Il Piano approvato – I contenuti pianificatori principali**

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Castiglione della Pescaia, redatto dall'ingegnere Aldo Ferri e dall'architetto Franco Melotti, adottato con delibera del consiglio comunale n° 284 del 12/10/1978 viene approvato dalla Regione Toscana con delibera n° 2394 del 19/03/1980, e viene conformato alle prescrizioni ed agli stralci regionali attraverso un atto di adeguamento redatto dall'architetto Lamberto Ciani nel 1983, da cui prende il nome, (variante Ciani).

Le previsioni urbanistiche del Piano Regolatore Generale si individuano in ipotesi programmatiche di sviluppo e indirizzi di pianificazione territoriale.

Il piano attribuisce al Comune di Castiglione il ruolo di fondamentale cerniera fra il golfo di Follonica (sino al promontorio di Piombino) e la piana di Grosseto (fino ai monti dell'Uccellina), definendo così il fulcro di un sistema, non solo di tipo geografico, ma anche di tipo economico, sia per il settore primario e secondario, che per quello turistico ad ambito regionale e nazionale.

Nelle ipotesi programmatiche di sviluppo il piano intravede per il comprensorio comunale la funzione economica di congiunzione con i comuni circostanti.

Le attività agricole sono in stretto rapporto con il sistema territoriale del Comune di Grosseto insieme a quelli di Roccastrada, Civitella Paganico, Campagnatico e Cinigiano, mentre quelle industriali gravitano sul polo di Piombino insieme a Scarlino, Gavorrano, e Follonica.

Risulta facile capire come il Piano abbia potuto individuare nel sistema territoriale agricolo la struttura portante sia per lo sviluppo economico che per l'assetto urbanistico, valorizzando nuovamente il settore primario, fino ad allora considerato di tipo marginale.

In quest'ottica le frazioni del comprensorio, di prevalente attività agricola, diventerebbero validi supporti attrezzati all'uso delle risorse

ambientali, diventando nuovi poli di ricettività turistica, mantenendo al contempo una funzione di tipo produttivo.

Negli indirizzi di pianificazione territoriale assume particolare importanza il sistema ambientale, che diventa oggetto di un programma detto di "strategia del verde".

La fascia costiera viene interessata da un sistema di parchi pubblici che si estendono da Pian d'Alma fino al confine con il Comune di Grosseto, addentrandosi con vaste aree anche verso gli insediamenti esistenti, e prevedendo anche aree attrezzate per il turismo, lo sport, la cultura.

Altro obiettivo importante è quello della realizzazione di un sistema infrastrutturale e di una direttrice interna di sviluppo, che diviene l'asse preferenziale per l'individuazione di attività produttive legate all'industria manifatturiera, all'artigianato e all'agricoltura intensiva.

Alla direttrice interna, che collega Follonica, Castiglione della Pescaia, Macchiascandona, Giuncarico, si collega quella tirrenica attraverso due punti di cerniera in corrispondenza di Follonica e Giuncarico mediante il sistema infrastrutturale interno, composto da strade statali e provinciali.

Nei pressi di Macchiascandona tale direttrice si congiunge alla strada provincia le Castiglione, diretto collegamento all'aeroporto di Grosseto, in previsione di un potenziale uso dello stesso anche come scalo civile.

La conclusione del quadro territoriale di previsione viene individuata con il collegamento di Castiglione della Pescaia con le grandi infrastrutture nazionali di comunicazione quali l'autostrada A12, la S.S. 1 Aurelia, la ferrovia Genova-Roma.

Un discorso a parte va fatto per i centri storici e per le strategie di valorizzazione degli stessi.

Il piano prevede per i centri storici delle frazioni un ruolo direttivo e di riferimento rispetto ai vari elementi componenti il territorio, proponendoli a un nuovo livello urbano, culturale e di servizio.

In specifico gli obiettivi previsti per l'attuazione dello strumento urbanistico riguarda le seguenti soluzioni.

La salvaguardia dei centri storici e potenziamento dei centri direzionali, culturali per lo più attuabili attraverso interventi pubblici o privati di recupero, risanamento e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Il controllo o previsione delle nuove espansioni residenziali attraverso piani di edilizia pubblica e comparti edificatori, integrati con dotazioni di servizi pubblici e civili, tesi a assicurare la continuità fra periferia e centri storici.

La localizzazione di aree per le attività produttive individuate in modo integrato con il contesto urbano.

Lo sviluppo turistico attraverso l'individuazione di zone omogenee destinate a parchi pubblici, a strutture turistico-alberghiere, servizi per il turismo sociale collegato a itinerari storico-culturali dell'Etruria.

Il potenziamento del sistema infrastrutturale dei collegamenti tra la frazione e il resto del territorio comunale.

Nell'intenzione dei progettisti, tali obiettivi si dirigono verso la riqualificazione del tessuto esistente mediante interventi di tipo unitario e integrativo, il consolidamento e la qualificazione delle funzioni di servizio insieme al recupero dei valori culturali, storici e ambientali, il consolidamento e l'esaltazione del porto rispetto alla funzione produttiva e

turistica territoriale, nonché all'immagine e alla funzione urbana. Vista l'importanza che assume il capoluogo, è di notevole interesse elencare le soluzioni proposte dal Piano Regolatore Generale.

Il blocco alle indifferenziate direttrici di espansione, privilegiando quella della zona Paludine, e alla edificabilità intorno al Castello e alle preesistenze di interesse storico monumentale (antico nucleo urbano) attraverso il sistema dei parchi pubblici cui viene affidato il ruolo di struttura connettiva del futuro impianto urbano.

La definizione di un sistema di aree per i servizi sociali (istruzione e sanità), per gli impianti sportivi, di quartiere e urbani (stadio), per i servizi generali e direzionali (amministrazione pubblica, commercio, credito, turismo, spettacolo, cultura, ecc.),

Il recupero del Porto mediante integrazione con nuovi bacini complementari, potenziamento delle infrastrutture portuali esistenti in direzione non solo turistica, ma anche produttiva (pesca, commercializzazione dei prodotti ittici); inserimento del porto nella struttura urbana.

Una particolare attenzione delle previsioni di P.R.G. viene dedicata alla ristrutturazione degli interventi privati sul territorio che vanno inquadrati in un contesto omogeneo territoriale e al tempo stesso ridimensionati, rispetto ai residui del passato e in previsione di una sostanziale tutela dei valori ambientali e paesaggistici del territorio castiglione.

Il Piano Regolatore del 1980, primo strumento organico e giuridicamente valido incide profondamente sulla disciplina urbanistica.

Il fatto che dopo oltre venti anni dalla sua approvazione sia ancora in essere sta a dimostrare che la validità delle scelte in esso contenute erano coincidenti con le esigenze economiche ed urbanistiche della comunità castiglione, e questo nell'urbanistica moderna, nel panorama di crisi che la disciplina del territorio ha conosciuto nell'epoca della deregulation degli anni ottanta è comunque un fatto da apprezzare ed evidenziare.

## **2.6.2 Le N.T.A del piano approvato**

Vista l'importanza che il Piano Regolatore approvato nel 1980 ha assunto per la pianificazione del territorio comunale è stato ritenuto opportuno allegare, quale elemento fondante del quadro conoscitivo del nuovo Piano Strutturale, le norme di attuazione del P.R.G. medesimo.

Ciò per meglio comprendere nella lettura del territorio come si sono sviluppate alcune aree, come, sempre in alcune i parametri urbanistici hanno determinato le situazioni presenti, come le zone F1 le cui destinazioni d'uso erano le più varie, si sono realizzate con le attuali destinazioni d'uso.

Inoltre con le seguenti norme sono state ricostruite in modo integrato a seguito delle numerose varianti approvate nel tempo.

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### *ART. 1. APPLICAZIONI DEL P.R.G.*

*Il piano regolatore generale si applica ai sensi dell'art. 7 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n° 1150, modificata dalla legge 6/8/1967 n° 765, a tutto il territorio comunale secondo i criteri e le prescrizioni contenuti nelle planimetrie allegate.*

#### ART. 2. CONTENUTO DELLE NORME

Le norme di attuazione disciplinano l'uso del suolo e del sottosuolo e le iniziative edilizie secondo gli orientamenti programmatici e le linee del P.R.G. e nell'ambito di queste finalità, forniscono indicazioni e prescrizioni per la sua attuazione.

#### ART. 3. EDIFICABILITA' ED USO DEL SUOLO

L'edificazione e le trasformazioni d'uso del territorio sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali in quanto compatibili.

La semplice destinazione di zona prevista del P.R.G. non conferisce il titolo di edificabilità alle aree, ove queste non siano incluse in P.P.A debitamente approvati, ai sensi e nei limiti dell'art. 13 legge 28/01/1977 n°10 e dell'art. 15 legge regionale 24/08/1977 n°60.

Negli edifici esistenti, in contrasto con le determinazioni delle tavole di azionamento e le prescrizioni dettate dalle presenti norme, sono consentite solo opere manutentorie e di adeguamento alle determinazioni e prescrizioni di P.R.G., sempre nel rispetto dell'art. 13 legge 28/01/1977 n°10 e dell'art. 15 legge regionale 24/08/1977 n°60.

#### ART.4. URBANIZZAZIONE PRIMARIA DELLE AREE

Per urbanizzazione primaria si intende:

Strade residenziali

Spazi di sosta e di parcheggio

Fognature

Rete idrica

Rete di distribuzione di energia elettrica e del gas

Pubblica illuminazione

Spazi di verde attrezzato

Rete telefonica

#### ART. 5. URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Per urbanizzazione secondaria si intende:

Asili nido e scuola materna

Scuole dell'obbligo

Mercati di quartiere

Delegazioni comunali

Chiese ed altri edifici religiosi

Impianti sportivi di quartiere

Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie

Aree verdi di quartiere

Ed ogni altra attrezzatura eventualmente qualificata dalla legislazione statale e regionale come opera di urbanizzazione secondaria.

#### ATTUAZIONE DEL P.R.G.

#### ART. 6. MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua mediante Piani Particolareggiati comunali o mediante Piani di lottizzazione di iniziativa privata o pubblica e/o mediante intervento edilizio diretto assistito nei casi previsti dall'art. 8, penultimo comma, delle presenti norme da piano planivolumetrico.

Le singole opere di urbanizzazione e di edilizia dovranno essere conformi a quanto previsto e stabilito nei suddetti Piani o nelle prescrizioni accessorie alle concessioni edilizie.

Il comune, in ogni caso, nella attuazione del Piano potrà avvalersi delle disposizioni contenute nelle Leggi 167-865-10 per la acquisizione, nell'ambito delle zone di espansione residenziale (CR), delle aree necessarie, oltre a quelle previste, alla realizzazione di programmi di edilizia economica e popolare.

#### ART. 7. INTERVENTI PREVENTIVI

Gli interventi attuativi preventivi hanno lo scopo di predisporre in modo organico lo sviluppo e la ristrutturazione urbanistica degli abitati e dotare le aree dei servizi e delle opere di urbanizzazione previsti dalla L.U. e dagli articoli precedenti.

Essi sono:

- a. Il Piano Particolareggiato di esecuzione di cui agli art. 13,14,15,16,17 della L.U.
- b. Il Piano Particolareggiato di iniziativa privata di Edificazione e Urbanizzazione (lottizzazione) ai sensi dell'art.28 della L.U. e delle presenti norme.
- c. I Piani di zona PEEP e per l'applicazione dell'art.27 della legge 22/10/1971 n°865
- d. I Piani ai sensi dell'art 51 legge 22/10/1971 n°865.

I P.P. di cui al punto a. sono facoltativi e potranno applicarsi in ogni zona del territorio; i Piani Particolareggiati di iniziativa privata di Esecuzione e Urbanizzazione di cui al punto b. sono obbligatori per tutti i comprensori di espansione previsti dal P.R.G. e per l'edificazione delle seguenti zone e aree ad eccezione di quelle regolate dai piani di cui al punto c .

di espansione

per centri di quartiere e commerciali ed aree di servizio

per insediamenti produttivi nelle aree destinate all'artigianato e all'industria

a verde attrezzato

parchi pubblici e attrezzati.

Inoltre il Comune, attraverso il Sindaco, richiederà alle proprietà interessate il piano di E.e U.( lottizzazioni ) anche per le aree non precedentemente indicate tutte le volte che sussistono:

particolari ragioni di ristrutturazione urbanistica e particolari ragioni di organizzazione del territorio;

carenze di opere edilizie e di urbanizzazione.

Le singole opere edilizie e di urbanizzazione di iniziativa privata contenute sia nei P.P. sia nel Piano di Esecuzione e Urbanizzazione dovranno essere sempre oggetto di concessione dell'autorità comunale prima di essere eseguite.

#### ART. 8. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

L'intervento edilizio diretto consiste nella edificazione delle singole opere edilizie e d'urbanizzazione e si realizza mediante:

l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche comunali e di altri enti pubblici nei modi e nelle forme previsti dalle leggi in materia ;

l'esecuzione di opere edilizie e d'urbanizzazione da parte di privati dietro rilascio di apposita concessione comunale sia che le opere facciano parte di Piani di intervento preventivo di cui all'articolo precedente, sia che esse possano essere eseguite , in base alle presenti norme, anche in assenza di tali Piani, ma sempre in presenza dei P.P.A.( salvo le ipotesi di cui all'art.9 legge 10 e all'art.15 L.R. 60). In ogni caso il rilascio della concessione è subordinato al verificarsi delle seguenti condizioni:

1°) l'area in oggetto sia fornita delle opere di urbanizzazione primaria indicata dall'art.4, esista l'impegno del richiedente di eseguirle oppure la loro esecuzione sia prevista dal P.P.A.

2°) Siano osservati tutti gli indici e le prescrizioni di P.R.G. dei piani di intervento privato e degli altri regolamenti comunali in materia.

3°) Sia dimostrato da parte del richiedente il possesso del titolo per ottenere la concessione richiesto dall'art.4, commi 1°e 2° L.10/1977.

4°) Sia sottoscritto dal richiedente un atto d'obbligo da trascriversi a cura dello stesso, in cui vengono stabiliti il contributo, commisurato al costo di costruzione, ove necessario, il contributo di urbanizzazione o, in caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, totale o parziale, le garanzie relative, i tempi di attuazione delle opere, il valore delle stesse ai fini dello scomputo del contributo di urbanizzazione, l'obbligo di mantenere inalterate le destinazioni d'uso, le sanzioni in caso di inosservanza della destinazione d'uso, l'area vincolata alla costruzione ai fini del rispetto degli indici ( che deve essere attigua al lotto di intervento ).

Quando particolari ragioni di ristrutturazione urbanistica o di assetto urbanistico  $\delta$  impongono, il rilascio della concessione potrà essere subordinato alla presentazione di un piano planivolumetrico interessante la zona ove è ubicata l'area edificata.

#### ART. 9. PRESENTAZIONE E CONTENUTO DEL P. di E.e U.:(Lottizzazione)

I piani di edificazione e urbanizzazione dovranno essere redatti da un architetto e ingegnere abilitato alla professione e dovranno interessare almeno un'area pari ai minimi previsti dalle norme particolari di zona dai perimetri di comparto.

Qualora il Comune richieda tali piani in forza di quanto disposto l'art.7 l'area da impegnare dovrà comunque essere quella che il Comune preventivamente indicherà alle proprietà interessate e che dovrà corrispondere ai perimetri di comparto.

Gli elaborati da allegare alla richiesta dovranno comprendere:

Planimetria dell'area in scala non inferiore a 1:2000, contenente i dati di misurazione, riferimento, intestazione catastale, nonché i dati di verifica della misurazione sul terreno con tutti gli elementi atti al controllo delle dimensioni (capisaldi, quote, ecc.) ed il calcolo della volumetria edificabile in base alle norme di zona

Planimetria di progetto, in scala non inferiore a 1:2000 contenente la suddivisione in lotti (ove si prevede il frazionamento) con le singole dimensioni e per ogni lotto la tipologia, il volume edificabile, il rapporto di copertura K, l'altezza massima H ed i distacchi minimi. La sommatoria dei volumi edificabili dovrà essere contenuta entro il rapporto di densità territoriale  $I_t$ , prescritto per la zona, o nella cubatura massima ammessa per il comparto edificatorio. L'indicazione delle cubature dovrà essere illustrata con tabelle in cui siano indicate le misure delle aree edificabili e le cubature previste su ogni singola area o lotto. Inoltre dovrà essere chiaramente rappresentata la destinazione degli edifici e del suolo coperto e scoperto (rete stradale di accesso ai lotti e collegamenti con la rete esistente, percorsi pedonali, marciapiedi, portici, aree di parcheggio, aree verdi e giardini, piazzali, spazi destinati ad attrezzature ed edifici pubblici ecc.) con la distinzione degli spazi pubblici o aperti all'uso del pubblico e di quelli privati. L'elaborato dovrà essere corredato da tabelle contenenti le misure delle aree richieste per l'urbanizzazione primaria e secondaria di cui agli art. 4 e 5, quando non vi siano prescrizione di prg specifiche, non inferiore all'entità minima, richiesta per ciascuna zona dell'art. 15.

Progetto planivolumetrico in rapporto minimo 1:1000 in cui siano rappresentati in modo dettagliato tutti gli interventi previsti. Il progetto planivolumetrico dovrà essere corredato di particolari in rapporti superiori al 1000 che dovranno riguardare le parti più complessi e le tipologie adottate.

La rappresentazione generale e particolareggiata delle opere di urbanizzazione primaria e tutti gli elaborati tecnici per la loro esecuzione.

Dettagli dell'arredo urbano e delle aree destinate a parco.

La relazione tecnica generale illustrante i criteri urbanistici e le modalità esecutive del piano.

Schema di convenzione da trascrivere nei registri immobiliari dopo la stipula a cura e spese del lottizzante, nella quale il proprietario o i proprietari dell'area dichiarino di assumersi gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, si impegnino alla cessione gratuita delle aree relative, secondo le disposizioni contenute nell'articolo seguente e nella quale vengono stabiliti i modi e i tempi di attuazione del Piano di Lottizzazione, delle relative opere di urbanizzazione, le garanzie per la realizzazione di queste ultime, e quant'altro specificato dal successivo art. 10.

L'approvazione, a termini di legge, di tali piani, determinerà il rilascio da parte del Comune di specifica " autorizzazione alla lottizzazione" che costituisce il presupposto per le successive concessioni relative agli impianti e agli edifici previsti dal piano di lottizzazione.

Ove il piano di lottizzazione investa una pluralità di proprietari, essi dovranno produrre insieme al piano planivolumetrico una ripartizione concordata della cubatura afferente al comparto stesso, e tale ripartizione figurerà oltre che nella convenzione generale anche nella ripartizione degli oneri di urbanizzazione.

L'amministrazione si impegna a verificare in tale prima fase che la ripartizione avvenga nel rispetto delle proprietà edilizie esistenti o da realizzare per le concessioni rilasciate e dell'equa ripartizione della cubatura ancora da realizzare.

Se le varie proprietà non dovessero produrre la base di convenzione concordata nei tempi che l'amministrazione considera per l'attuazione, si passerà alla elaborazione di un piano particolareggiato pubblico per il comparto stesso, o ad una lottizzazione d'ufficio, con le modalità di cui all'art. 28 ultimo comma, legge urbanistica.

#### ART.10. CONVENZIONI

Le convenzioni di cui al terzultimo capoverso dell'articolo precedente sono adottate dal Consiglio Comunale nei modi e nelle forme di legge e sono parte integrante dei Piani di E. e. U. (lottizzazioni).

Le convenzioni di lottizzazioni dovranno prevedere:

la esecuzione tempi prestabiliti a cura e spese della proprietà delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita al Comune delle medesime con le loro aree di competenza.

Le modalità per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria e i relativi tipi di frazionamento, nonché la relativa valutazione ai fini dello scomputo del contributo di urbanizzazione da corrispondere al momento del rilascio delle singole concessioni.

L'assunzione a carico delle proprietà private della esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria indicate dall'Amministrazione comunale. Tali opere dovranno contestualmente essere valutate ai fini del loro scomputo dal contributo di urbanizzazione da corrispondere al momento del rilascio delle singole concessioni.

I termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto o dal P.P.A., qualora la convenzione rinvii a detto programma.

Congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Le opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune al momento della cessione, dovranno essere sottoposte al collaudo per verificare la buona esecuzione e l'efficienza ottimale.

Le opere di urbanizzazione verranno cedute quando il Comune, a suo insindacabile giudizio, ne farà richiesta. Pertanto il consorzio dei proprietari (lottizzazioni) sono obbligati a loro spese, alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tali opere, a garantire l'efficienza, il pubblico accesso e la sicurezza di percorribilità ed uso.

Alla convenzione dovranno essere allegati:

- a. l'intero Piano E.e U. come descritto dall'articolo precedente;
- b. nel caso che il piano comprenda diverse proprietà, il riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate, che dovrà operarsi in proporzione diretta alla edificabilità spettante a ciascuna di esse in base al progetto.

Il dimensionamento e le caratteristiche esecutive delle opere di urbanizzazione sarà determinato dal Comune in relazione agli usi e metodi locali, alla condizioni di infrastrutturazione della zona interessata, alle prescrizioni di P.R.G. e ai propri programmi d'attuazione.

Le aree da cedere al Comune per l'urbanizzazione sono indicate come standards urbanistici minimi dal successivo articolo 15.

#### ART.11. DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso nei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di interventi edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo in base alle prescrizioni degli articoli precedenti.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle concessioni edilizie, di abitabilità e di esercizio.

Qualunque modifica della destinazione d'uso è subordinata alla preventiva concessione. Gli alberghi e le pensioni esistenti non possono comunque mutare destinazione d'uso.

In caso di abusivo mutamento di destinazione, sarà revocata la concessione e nel caso saranno revocate anche le autorizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali. In caso di modifiche di destinazione d'uso si applicherà l'art. 10 della L. 28/01/1977 n° 10.

E' inoltre vietato, senza apposita concessione effettuare modifiche interne di ristrutturazione e di frazionamento degli edifici anche esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.

Al fine di evitare eccessivo peso insediativo lungo la fascia costiera già impegnata dalla lottizzazione Roccamare, in essa non sono ammessi frazionamenti né suddivisioni dell'edificato esistente.

#### INDICI DI UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO

##### ART 12. NORME GENERALI PER LE ZONE EDIFICABILI: DESCRIZIONE DEGLI INDICI.

L'edificazione sulle aree ricadenti nelle zone edificabili è regolata dai seguenti indici.

Dt - densità territoriale

It - indice di fabbricabilità territoriale

If - indice di fabbricabilità fondiaria

*Asp* - rapporto minimo tra spazi pubblici o riservati alle attività collettive e le singole zone territoriali omogenee.

*K* - rapporto di copertura

*D* - distanza minima del filo stradale

*d* - distanza minima dai confini

*H* - altezza massima e minima di zona

#### ART. 13. DENSITA' TERRITORIALE E DOTAZIONE DELLE AREE PER ABITANTI.

Per densità territoriale *Dt* si intende la quantità massima di abitanti distribuiti per ettaro, che possono essere insediati nella zona C di espansione residenziale.

Nelle zone residenziali, il rapporto minimo tra spazi pubblici ed abitante è fissato, come prescritto dalla Regione Toscana con risoluzione consiliare del 26/04/1973, in mq. 24,00 per abitante.

In particolare:

mq. 5,00 riservati all'istruzione, per asili nido, scuole materne e scuola dell'obbligo;

mq. 4,00 riservati ad opere di interesse collettivo; per attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi ecc.;

mq. 12,50 riservati a spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport escluse le aree destinate a fasce lungo le strade;

mq. 2,50 per parcheggi, in aggiunta alle superfici destinate al medesimo fine dell'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942 1150.

#### ART. 14. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

L'indice di fabbricabilità territoriale *It* esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni ha di superficie territoriale, al lordo delle superfici che debbono essere riservate per spazi pubblici e attività collettive.

#### ART. 15. RAPPORTO MINIMO TRA SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE E LE SINGOLE ZONE TERRITORIALI OMOGENE

L'indice *Asp* stabilisce la percentuale minima inderogabile di superficie, che nei piani particolareggiati di attuazione e piani di lottizzazione convenzionati, deve essere riservata, al netto delle aree da destinare a sedi viarie, a spazi pubblici e ad attività collettive.

Il rapporto minimo inderogabile (art. 13) è fissato in mq. 24/abitante.

#### ART. 16. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

L'indice di fabbricabilità fondiaria *If* esprime il volume massimo, in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria, ed è dato dal rapporto  $If = V/A$ ; in cui *A* è dato dall'area del lotto disponibile, al netto delle aree per spazi pubblici e di quelle destinate alla viabilità; e *V* dal volume consentito.

Nelle zone edificabili al di fuori del centro urbano, ai fini della determinazione del lotto disponibile, si tiene conto delle aree destinate a rispetto stradale ove appositamente indicate edificabili.

Qualsiasi costruzione sviluppantesi su terreno in pendio non potrà superare una ALTEZZA VISIVA (differenza fra le altezze assolute della costruzione) pari alla massima altezza consentita aumentata di ml. 3.00.

Il volume sarà determinato dalla sommatoria dei prodotti ottenuti tra le superfici lorde o di ingombro di ogni piano per le altezze misurate tra pavimento e pavimento, più ogni altro volume emergente dal terreno, a sistemazioni esterne avvenute in aderenza all'andamento naturale del terreno.

Nel calcolo del volume consentito debbono essere inclusi anche i volumi sviluppati dalle coperture a tetto o comunque a falde inclinate situati al disopra della quota più alta di cui allo art. 21/b.

Nel caso di comprovate esigenze igieniche e funzionali di manufatti esistenti, potrà essere consentito, in eccedenza alle cubature già realizzate, la possibilità di creazione di coperture a tetto il cui vano di risulta non superi, nel suo punto di maggior altezza utile, la dimensione di ml. 1.20.

In ogni caso la maggior cubatura realizzata non potrà essere compresa nell'abitabilità dell'edificio.

Dal calcolo di tale volume vanno escluse:

le rientranze dei balconi, purché non superino la profondità di m. 1.50.

i porticati e le terrazze coperte per 2/3 del volume che determinano

*i volumi tecnici emergenti dall'edificio relativi agli impianti idrico, ascensori e locali caldaie strettamente indispensabili*

*le parti libere al piano terreno degli edifici su "pilotis" per 2/3 del volume che determinano.*

*Nel caso di sopraelevazione od ampliamento di edifici esistenti dovrà essere conteggiata anche la cubatura già esistente.*

*Potrà essere consentita la realizzazione di locali completamente interrati ad uso cantine, locali di sgombero, ecc. in misura non eccedente il 10% della cubatura realizzabile con altezza utile non superiore a 2.00 ml.*

#### **ART. 17. RAPPORTO DI COPERTURA**

*Il rapporto di copertura "K" indica la frazione di terreno Ac che è consentito coprire con l'edificio, compresi gli aggetti e con la esclusione di balconi e cornicioni.*

*L'area Ac è data dalla proiezione orizzontale massima del volume dell'edificio, compresi gli aggetti e con la esclusione di balconi e cornicioni.*

*Le scale a giorno sono computate superficie coperta.*

*Le logge e i porticati sono computati per 1/3 della loro superficie effettiva.*

#### **ART.18. AREA A CORREDO DEGLI EDIFICI**

*L'utilizzazione degli indici It, If corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre licenze di costruzione sulla medesima superficie salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento e passaggio di proprietà. Tali superfici debbono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo ai sensi dell'art. 8 delle presenti norme.*

*Comunque, l'area di intervento minimo, può essere costituita anche da più proprietà, purchè attigue. In tal caso il rilascio della concessione sarà subordinato alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascriversi.*

#### **ART.19. ALTEZZA DEGLI EDIFICI IN RAPPORTO ALLA STRADA**

*Sino al raggiungimento dell'altezza massima consentita per la zona, il profilo prospiciente la strada di ogni sezione dell'edificio normale alla medesima, sia che trattasi di edifici di nuova costruzione, che da rialzare o ampliare, dovrà essere comunque contenuto nell'inclinata minima avente per ascissa la larghezza stradale, valutata con le modalità di cui all'art.24 e per ordinata la stessa misura valutata sulla mezzeria del fronte dell'edificio. Entro detta inclinata possono non essere compresi i volumi tecnici dei torrini delle scale, degli ascensori e dei serbatoi idrici.*

*Se il profilo longitudinale della strada è in pendenza, l'altezza massima degli edifici non dovrà mai superare l'inclinata stabilita.*

*Per i lotti compresi fra le due strade di ineguale livello e o larghezza, il profilo delle sezioni normali alla strada dovranno essere contenute nelle inclinate corrispondenti al livello o alla larghezza delle relative strade.*

#### **ART 20. LIMITE DI DISTANZA DAI FABBRICATI**

*Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:*

*zone A: per le operazioni di restauro conservativo, di risanamento, o per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti;*

*nuovi edifici ricadenti nelle zone B e C è prescritta in tutti i casi la distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate di edifici antistanti.*

*Zona C: è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.*

*Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, purchè venga rispettata la distanza minima di m. 10,00 tra pareti finestrate, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati planivolumetrici di iniziativa pubblica o piani planivolumetrici convenzionati di iniziativa privata.*

#### **ART 21. ALTEZZA MASSIMA E MINIMA DELLA ZONA**

Qualunque sia l'altezza che potrebbe essere raggiunta in rapporto alla strada o al piano di campagna, non potrà mai essere superata l'altezza massima ammessa per la zona nel quale è compreso il lotto da edificare o l'edificio da rialzare o ampliare, né essere realizzata un'altezza inferiore alla minima.

Le altezze saranno misurate dal piano di riferimento di cui all'art.22 fino all'imposta della copertura alla quota più alta.

Per quota più alta si intende:

Per gli edifici con copertura a terrazzo; il piano di calpestio della terrazza.

Per gli edifici con la copertura a tetto; la linea di intersezione fra le superfici esterne delle murature perimetrali e l'estradosso delle falde inclinate dei piani di copertura.

Qualora il parapetto verso strada sia pieno ed occupi complessivamente più di 1/3 del fronte stradale del fabbricato l'altezza sarà misurata al bordo più alto di detto parapetto.

#### ART. 22. PIANO DI RIFERIMENTO

In generale, per piano di riferimento si intende quello relativo alle sistemazioni esterne di contorno dell'edificio (marciapiedi, prato, basolato ecc.).

Per costruzioni fronteggianti la strada o spazi pubblici, il piano di riferimento sarà costituito da quello del marciapiede stradale o in mancanza di questo dal piano di carreggiata aumenta con una quota di cm. 15,00.

Il piano di riferimento si considera unitariamente qualunque sia l'andamento del terreno di giacenza dell'edificio ed in ogni caso la quota più alta (art.21) non dovrà mai essere mai superata in qualunque punto, essa, venga misurata.

#### ART. 23. DETERMINAZIONE DELLA LARGHEZZA STRADALE.

Per l'applicazione delle norme degli art.19 e 20 per larghezza della strada sarà assunta la media delle larghezze stradali compresi i marciapiedi, misurate perpendicolarmente all'inizio e al termine del fronte verso la strada dell'area pertinente l'edificio costruendo o da rialzare o da modificare, comprendendo in dette misure la larghezza degli eventuali marciapiedi.

Per le strade esistenti, dette misure saranno rilevate sul posto mentre per quelle da realizzare saranno stabilite dal P.R.G., dal P.P. di esecuzione o dai piani planivolumetrici di iniziativa privata.

Non sono considerati nell'altezza massima i volumi tecnici dei torrioni delle scale, degli ascensori e delle cabine idriche.

### ZONIZZAZIONE

#### ART. 24. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO

Ai fini dell'attuazione del P.R.G. il territorio del Comune si suddivide in aree, zone, comprensori e comparti entro i quali l'edificazione potrà avvenire secondo le destinazioni d'uso del suolo, gli edifici edilizi particolari prescritti dagli articoli seguenti.

Le aree, le zone, i comprensori ed i comparti sono indicati e individuati nelle tavole di piano allegato.

In particolare il territorio comunale si suddivide nelle seguenti zone:

- : di conservazione e risanamento;
- : di completamento e ristrutturazione;
- : residenziale di espansione;
- : industria;
- : agricoltura;
- : servizi e impianti di interesse generale;
- : parco pubblico;
- : parco privato;
- : zone vincolate.

#### ART. 25. ZONA A - CONSERVAZIONE E RISANAMENTO

La zona A si suddivide in tre sottozone:

- Sottozona A1 – restauro e risanamento dei centri storici
- Sottozona A2 – tutela dei valori ambientali, restauro e risanamento e ristrutturazione
- Sottozona A3 – tutela dei valori ambientali, di rispetto e salvaguardia delle aree di interesse archeologico.

Per le zone ed edifici notificati ai sensi della Legge 1/6/1939 n° 1089 o vincolati ai sensi della Legge 29/6/1939 n° 1497, valgono anche le disposizioni di legge stesse.

Qualunque intervento di risanamento e riqualificazione nell'ambito della zona A può essere esclusivamente effettuato mediante interventi preventivi, ai sensi della L.R. 56/1975 modificata dalla L.R. 56/1976.

Si rinvia alla disciplina posta da tale legge per ciò che concerne:

le ipotesi in cui sia ammesso l'intervento diretto

gli strumenti attuativi ammessi

gli interventi ammissibili attraverso tali strumenti attuativi.

In tutte le zone A restano salve le eventuali disposizioni e definizioni meno restrittive della Legge 5/8/1978 n° 457 eventualmente attivate con il Piano di Recupero ex. Art. 27 Legge 457/1978.

#### a. SOTTOZONA A1

Vi sono consentiti solo il restauro conservativo degli edifici, e le "demolizioni" di corpi di fabbrica privi di valore architettonico per la bonifica del tessuto urbano e degli spazi interni (giardini, cortili, ecc.)

Sono vietate: ogni qualsiasi trasformazione, ogni demolizione e ricostruzione, ogni aggiunta edilizia, ogni modifica delle coperture esistenti, ogni modifica dell'arredo urbano antico.

– sono consentite operazioni in ordine alle esigenze di consolidamento ed a quelle igieniche e di abitabilità degli edifici. Per operazioni di consolidamento devono intendersi quelle necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio e riguardanti ondatazioni, strutture portanti e coperture, e che non comportino alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio.

– per operazioni igieniche si intendono quelle opere necessarie a garantire condizioni di abitabilità ottimale e che riguardano impianti di riscaldamento, realizzazione di servizi igienici, cucine, eliminazione di cause di umidità sulle murature ecc.

al fine di facilitare la realizzazione di servizi igienici in fabbricati nei quali siano carenti o inesistenti, è ammesso di areare con canne di ventilazione forzata e cavedi.

E' vietato occupare con costruzione di qualsiasi genere (compresa tettoie) anche provvisorie o prefabbricate, giardini, cortili, chiostrine ed in genere tutti gli spazi liberi, comprese le aree inedificate interposte tra gli edifici o comunque ad essi afferenti.

Allo scopo di rendere possibile, con il rispetto dei criteri conservativi e di restauro operazioni di risanamento organico e unitario, saranno dal Comune redatti piani di settore di esecuzione che interesseranno gradualmente singoli comparti sulla base minima di un isolato, nell'ambito del piano di recupero previsto dall'art. 27 L. 457/1978.

Il Comune provvederà ad effettuare indagini storico edilizie e socio-economiche necessarie all'individuazione in ciascun comprensorio dei caratteri e dei gradi dell'intervento.

Dalla destinazione d'uso della sottozona A1 sono esclusi:

depositi di magazzini di merci all'ingrosso;

rimesse per automezzi di portata superiore ai 10 ql.;

impianti industriali di qualsiasi genere e laboratori anche a carattere artigianale;

caserme, istituti di pena, ospizi o ospedali e case di cura con più di 50 posti letto;

alberghi con più di 60 posti letto;

centri mercantili;

mattatoi;

supermercati con più di 200 mq. di superficie di vendita;

stazioni di servizio per la distribuzione del carburante;

depositi o centri di raccolta e smistamento dei rifiuti.

Il Comune ha la facoltà di rifiutare (e di revocare) le concessioni per l'installazione di esercizi a carattere commerciale e di Uffici pubblici e privati che arrechino molestia o costituiscono pregiudizio ed intralcio alla circolazione o comportino aumento di carico urbanistico.

Il Comune ha facoltà di consentire a nuove destinazioni d'uso (tranne quelle sopraindicate), qualora queste siano compatibili con il carattere urbanistico, oltre che storico, del complesso, e, soprattutto non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi.

#### b. SOTTOZONA A2

Comprende le aree urbane sostanzialmente da conservare in quanto integrative dei centri storici.

Sono consentiti:

- a. per gli edifici di valore storico e storico-architettonico o storico-ambientale, il solo restauro conservativo; ai fini del consolidamento e della bonifica igienica valgono le norme della Sottozona A1.  
Sono consentiti modesti aumenti di volume esclusivamente per la realizzazione di servizi igienici e funzionali qualora gli stessi non possano essere realizzati all'interno dei fabbricati stessi nella misura massima di 50 mc. una tantum.
- b. per gli edifici moderni di scarso valore storico e storico-architettonico o storico-ambientale la ristrutturazione entro la volumetria esistente e operazioni di ristrutturazione urbanistica.  
Sono consentiti modesti aumenti di volume nei limiti di cui alla precedente lettera a.

Per la ristrutturazione urbanistica si intende, nell'ambito di complessi di costruzione realizzate nell'ultimo cinquantennio, la demolizione e trasferimento dei volumi esistenti accorpandone l'entità volumetrica complessiva con progetti planivolumetrici di iniziativa pubblica o di iniziativa privata opportunamente convenzionati. (art. 9 – 10).

I progetti, accuratamente redatti, per gli interventi a) e b) dovranno essere preventivamente sottoposti alla competente Sovrintendenza.

E' vietato occupare con costruzioni di qualsiasi genere (comprese tettoie) anche provvisorie o prefabbricate, giardini, cortili, chiostrine in genere tutti gli spazi liberi.

Dalla destinazione d'uso della sottozona A2 sono esclusi:

- depositi e magazzini all'ingrosso;
- rimesse per automezzi di portata superiore a 10 ql.;
- impianti industriali di qualsiasi genere;
- caserme, istituti di pena, ospizi o ospedali o case di cura con più di 50 posti letto;
- alberghi con più di 100 posti letto;
- centri mercantili;
- supermercati con oltre 300 mq. di superficie di vendita;
- mattatoi;
- stazioni di servizio per la distribuzione di carburante;
- smistamento o smaltimento dei rifiuti urbani.

Nella destinazione d'uso della sottozona A2 sono ammessi i laboratori artigiani esercizi commerciali, uffici pubblici e privati a condizione che non arrechino molestia, che non costituiscano pregiudizio ed intralcio alla circolazione, che non comportino aumento di carico urbanistico, che siano compatibili con il carattere urbanistico, oltre che storico ed artistico, del complesso e, soprattutto non contrastino la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi.

#### c. SOTTOZONA A3

Comprende le aree non urbane di autonomo pregio ambientale e di contorno alle zone di interesse archeologico.

Per tale sottozona è prescritto il vincolo non edificandi e sono ammesse esclusivamente operazioni di scavo per il recupero di reperti archeologici e di strutture antiche.

Qualunque operazione di scavo dovrà essere soggetta alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza.

Sono ammessi, con carattere precario e temporaneo, coperture e capannoni di protezione dei reperti archeologici.

#### ART. 26. ZONA B – COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE.

Tale zona riguarda le aree del territorio comunale parzialmente o totalmente edificate.

Sono previsti due tipi di intervento:

completamento

ristrutturazione

per completamento si intende l'edificazione di uno o più lotti interclusi tra quelli già edificati.

Per ristrutturazione si intende la demolizione e ricostruzione degli edifici compresi in un intero isolato.

Nel caso di completamento è possibile costruire nel lotto disponibile mediante intervento diretto (concessioni) nel rispetto degli indici di zona prescritti.

Nel caso di ristrutturazione è possibile demolire e ricostruire, purchè purchè l'operazione sia estesa almeno ad un intero isolato, mediante intervento preventivo (art. 7), con progetto

planovolumetrico convenzionato (art. 9 e 10) che preveda l'accorpamento dei volumi esistenti.

Nei casi di ristrutturazione edilizia, oltre alla dotazione di spazi pubblici da assegnare in base al D.M. 2/4/1968 n. 1444, almeno un terzo dell'area disponibile dell'intero comparto dovrà essere destinata a spazio per pubblici parcheggi o spazi pubblici in genere.

Destinazione edilizia : abitazioni, uffici, negozi.

Tipo edilizio : tipologie libere.

Tale zona si suddivide in sei sottozone:

Sottozona B<sub>1</sub>

Sottozona B<sub>2</sub>

Sottozona B<sub>3</sub>

Sottozona B<sub>4</sub>

Sottozona B<sub>5</sub>

Sottozona B<sub>6</sub>

Sottozona B<sub>1</sub>

If = 0,10

K = 5%

Altezza massima = m.5.50

Altezza minima = m. 3.00

Distacco minimo dai confini = m. 5.00

Distacco minimo dagli edifici = m. 10.00

Sottozona B<sub>2</sub>

If = 0,15

K = 10%

Altezza massima = m.6.00

Altezza minima = m. 3.00

Distacco minimo dai confini = m. 5.00

Distacco minimo dagli edifici = m. 10.00

c) Sottozona B<sub>3</sub>

If = 0,3

K = 15%

Altezza massima = m.6.00

Altezza minima = m. 3.00

Distacco minimo dai confini = m. 5.00

Distacco minimo dagli edifici = m. 10.00

d) Sottozona B<sub>4</sub>

If = 0,5

K = 15%

Altezza massima = m.6.00

Altezza minima = m. 3.00

Distacco minimo dai confini = m. 5.00

Distacco minimo dal filo stradale = m. 4.00

Distacco minimo tra i fabbricati = m. 10.00

e) Sottozona B<sub>5</sub>

If = 1,5

K = 30%

Altezza massima = m.7.50

Altezza minima = m. 3.00

Distacco minimo dai confini = m. 5.00

Distacco minimo dal filo stradale = m. 4.00

Distacco minimo tra i fabbricati = m. 10.00

NOTA- In tale sottozona è compresa l'area dell'attuale edificio Comunale.

Per tale area vale quanto di seguito precisato:

Sono ammessi interventi di ristrutturazione e/o di sostituzione che interessino l'intero isolato.

In caso di sostituzione è possibile realizzare lo stesso volume dell'edificio preesistente anche mutandole destinazione ferma la possibilità di eseguire opere interrato non oltre il 20% e della volumetria coperta con altezza non superiore a 2,50 .

f) Sottozona B<sub>6</sub>

Tale sottozona riguarda il completamento dei seguenti comparti interni al perimetro di Punta Ala, da attuarsi mediante intervento diretto in base alla Convenzione, ai progetti planivolumetrici e alle tipologie già approvate:

Gualdo, Poggio alle Mandrie, Porto.

Per gli interventi sull'edificato restano salve eventuali disposizioni e definizioni meno restrittive della legge 457/1978.

**ART.27. ZONA C – ESPANSIONE RESIDENZIALE.**

Appartengono alla zona C le aree destinate alle espansioni residenziali urbane turistiche.

L'intervento diretto negli ambiti di edificabilità è subordinato ad interventi preventivi (art.7) pubblici (piani particolareggiati di esecuzione e PEEP o PIP) o di iniziativa privata, convenzionati con il Comune.

Per le aree aventi strumento urbanistico convenzionato al momento dell'adozione del presente P.R.G., (si potrà proseguire nell'attuazione nel rispetto delle limitazioni poste dal P.R.G. nel modo indicato nelle tavole di piano.)

Per ogni comprensorio il calcolo delle cubature deve essere effettuato su tutta la superficie compresa nel perimetro indicato al netto delle eventuali zone di completamento.

Inoltre la cubatura risultante diminuita di quella eventualmente già realizzata deve essere accorpata entro gli ambiti preferenziali di edificabilità indicati nelle tavole di P.R.G. con le destinazioni d'uso indicate nelle presenti norme.

La progettazione urbanistica dell'intero comparto deve avere carattere unitario e deve rispettare le destinazioni di zona, all'interno del comparto stesso, che sono vincolanti per ubicazione ed edificabilità.

Destinazione edilizia: abitazioni per residenza permanente e residenza estiva (ricettività turistica), servizi pubblici e privati.

Tipo edilizio : tipologia libera

Tale zona si suddivide in tre sottozone :

sottozona CR per la espansione residenziale urbana ;

sottozona CT per la espansione residenziale turistica ;

sottozona CEEP corrispondente ai piani di zona per l'E.E.P. ( L.167 ) già adottati dal Comune ed in fase di emissione del Decreto di approvazione da parte della Regione Toscana.

Per le C.R. e C.T. sottozone sono indicati :

- superficie totale del comparto o comprensorio ;

- l'indice di fabbricabilità territoriale It esteso a tutta l'area perimetrata ;

- destinazione d'uso espressa in percentuali della cubatura ancora realizzabile all'interno del comprensorio;

- limite di altezza massima dei fabbricati h;

- distanza minima tra gli edifici D;

- distacco minimo del nucleo planivolumetrico dalla viabilità esterna al nucleo stesso d.

Nella zona CT è altresì ammessa la realizzazione di nuclei per la residenza dei lavoratori.

a) - Fanno parte della Sottozona CR i seguenti comparti o comprensori:

I° - CR. 06

S = mq. 48.800

it. = 0.6 mc/mq (75% - residenza urbana)

dU = 25% - residenza turistica

h = m. 12.50

D = m. 12.50

d = m. 0,00 purchè siano rispettate le norme di cui all'art. 20

II° - CR C. 2

S = mq. 265.000

it = 0.2 mc/mq (75% - residenza urbana)

dU = 25% - ricettività turistica

h = m. 9.50

D = m. 10.00

d = 0.00 purchè siano rispettate le norme di cui all'art. 20

III° - CR - 0.30

S = mq. 113.333

it = 0.03 mc/mq (75% residenza urbana)

dU = 25% - ricettività turistica

$h = m. 9.50$   
 $D = m. 10.00$   
 $d = m. 0.00$  purchè siano rispettate le norme di cui all'art. 20

IV° - CR - 05

$S = mq. 11.000$   
 $it = 0.5 mc/mq$   
 $dU = 100\%$  residenza urbana

$h = m. 6.50$   
 $D = m. 10.00$

$d = m. 5$

V° - CR - 055

$S = mq. 3181$   
 $it = 0.55 mc/mq$   
 $dU = 100\%$  residenza urbana

$h = m. 6.50$   
 $D = 10.00$

$d = 5$

b)- Appartengono alla Sottozona C.T. i seguenti comparti o comprensori:

I° CT - 012 Punta Ala

$S = mq. 9.181.783$   
 $it = 0.12 mc/mq$  (75% residenza)

$dU = 20\%$  ricettività a rotazione d'uso, 5% non residenziale  
 $h = m. 6.50$  - è consentita una maggiore altezza comunque non superiore a m. 9.50, purchè sia estesa a non oltre il 20% della superficie coperta.

$D = m. 10.00$   
 $d = 6.50$

II° - CT - 004 Baia

$S = mq. 2.853.480$   
 $it = 0.04 mc/mq$  (60% residenza)  
 $dU = 30\%$  ricettività a rotazione d'uso, 10% non residenziale

$h = m. 6.5$  - è consentita una maggiore altezza comunque non superiore a m. 9.50, purchè sia estesa a non oltre il 20% della superficie coperta.

$D = m. 10.00$   
 $d = m. 6.5$

III° - CT - 008 - Renaione

$S = mq. 300.000$   
 $it = 0.08 mc/mq$  (60% residenza)  
 $dU = 40\%$  ricettività a rotazione d'uso

$h = m. 6.50$  - è consentita una maggiore altezza comunque non superiore a m. 9.50, purchè sia estesa a non oltre il 20% della superficie coperta.

$D = m. 10.00$   
 $d = m. 6.50$

IV° - CT - 003 - Poggio d'Oro

$S = mq. 7.008.000$   
 $it = 0.03 mc/mq$  (50% residenza)  
 $dU = 40\%$  ricettività a rotazione d'uso, 10% non residenziale

$h = m. 6.50$  - è consentita una maggiore altezza comunque non superiore a m. 9.50, purchè sia estesa a non oltre il 20% della superficie coperta.

$D = m. 10.00$   
 $d = 6.50$

NOTA - Tale comprensorio si suddivide nei tre comparti:

- A - Val Colombaia,
- B - Val Mattea,
- C - Val Borgina,

formati dai terreni compresi nei perimetri delle zone A, B, C, l'attuazione dei quali avrà luogo mediante autonomi e distinti piani particolareggiati e di lottizzazione. In deroga al comma quinto del presente art. 27, il volume consentito, ripartito, al netto dell'edificato, in mc. 45.000 per il comparto A - Val Colombaia, in mc. 65.000 per il comparto B - Val Mattea ed in mc. 70.000 per il comparto C - Val Borgina, dovrà essere concentrato negli ambiti preferenziali localizzati nella tav. n. 2 del PRG.

c)– Appartengono alla Sottozona C.E.E.P. gli interventi di edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18 aprile 1962 n. 167.

I° - C.E.E.P. 1 Paduline. Vani 900

II° - C.E.E.P. 2 Capezzolo. Vani 200

III° - C.E.E.P. 3 Tirli. 3-A– Vani 150, 3-B- Vani 200 (agricoli)

IV° - C.E.E.P. 4 Vetulonia. Vani 66

V° - C.E.E.P. 5 – 6 Buriano. 5- Vani 60, 6- Vani 70 (agricoli)

VI° - C.E.E.P. Macchiascandona. Vani 140 (agricoli)

VII° - C.E.E.P. Poggio d'Oro. Vani 250 (agricoli)

VIII° - C.E.E.P. Pian d'Alma. Vani 60 (agricoli)

IX° - C.E.E.P. Pian di Rocca. Vani 100 (agricoli)

#### ART. 28. ZONA D – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.

Appartengono alla zona D le aree destinate ai seguenti insediamenti:

insediamenti artigianali ed industriali;

insediamenti per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici;

insediamenti per attività ausiliarie a servizio di mezzi di produzione e di trasporto;

depositi di materie prime e di prodotti finiti che possono essere adibiti anche per le attività commerciali all'ingrosso ed al minuto.

I locali di mensa, di sosta, di ricreazione e di assistenza debbono essere previsti unitariamente per ciascun gruppo di aziende localizzate in una stessa lottizzazione o comunque facenti parte di uno stesso piano particolareggiato.

Tali servizi debbono essere insediati nelle aree appositamente previste con "sottozona F1" che, in deroga all'art. 30/1°/a, possono essere gestiti, previa apposita convenzione, anche da privati.

Il costo della costruzione degli edifici contenitori dei suddetti servizi, come quello delle opere di urbanizzazione secondaria, grava su chi costruisce nuovi edifici industriali o ampliamenti di edifici esistenti.

Per ciascuna azienda è ammessa la costruzione di un solo alloggio per il personale di custodia, per i dirigenti e per il titolare artigiano di superficie complessiva non superiore ad 1/3 della superficie coperta dell'azienda e comunque per una cubatura non superiore ai 300 mc. sempre compresi nel totale della volumetria realizzabile e comunque nel rispetto dei requisiti previsti dalla L. 865/71.

Gli insediamenti produttivi devono essere integralmente protetti con fasce di alberature di alto fusto costituite da un triplice filare di idonee essenze della larghezza di almeno m. 6.

In tale zona qualunque insediamento produttivo è subordinato:

I – un piano urbanistico preventivo di interesse pubblico o di iniziativa privata convenzionato con il Comune (art.7), nel quale siano definiti i caratteri funzionali dell'intero insediamento, la viabilità interna ed i relativi allacciamenti con la viabilità esterna, gli allacciamenti ed impianti di distribuzione di energia, idrico, sanitario, fognante e di depurazione dei liquami e delle acque tossiche di risulta dalle lavorazioni, localizzazione e dimensionamento dei servizi del personale addetto in tutto il comparto (mensa, sosta, ricreazione, assistenza ecc.).

II – il preventivo assenso dell'ufficiale sanitario a ciascuna concessione ed al complesso delle opere atte a rendere non inquinanti i prodotti di rifiuto.

Tale zona si suddivide in due sottozone:

sottozona D1 – di completamento e ristrutturazione.

sottozona D2 – di insediamento di nuove attività produttive.

Sottozona D1 – di completamento e ristrutturazione

Tale sottozona comprende le aree a Nord-Est del Capoluogo parzialmente impegnate da attività produttive e manifatturiere e le aree adiacenti alle quali il Comune ha programmato l'ampliamento della zona attualmente occupata.

La possibilità di insediare qualunque altra iniziativa è condizionata ad un piano urbanistico preventivo esteso a tutto il comprensorio (comparto D1) comprendendo in esso anche le aree già impegnate nel rispetto di quanto prescritto nei punti I) e II) del presente articolo, fatta eccezione per le aree della stessa sottozona appositamente perimetrate.

Inoltre il piano urbanistico preventivo di tale sottozona dovrà prescrivere la realizzazione da parte del Comune o dei privati riuniti in consorzio di tutte le opere e sistemazioni atte a proteggere, nelle modalità e con criteri che le apposite leggi definiscono, i pozzi di erogazione delle acque esistenti nella zona.

Le attività produttive ammesse in tale sottozona debbono essere connesse a settori di attività che non comportino alcun genere di inquinamento, né fumi molesti, né esalazioni nocive o maleodoranti.

In pendenza della redazione del piano particolareggiato comunale di un piano di iniziativa privata, sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria, o straordinaria, ed opere per dotare gli insediamenti di servizi.

$A_{sp} = 30\%$

$I_f = 2.00$

$K = 40\%$

Altezza massima = 8,00 (ad eccezione di ciminiere e volumi tecnici particolari per tipi di impianti necessari alla produzione).

Distacco dai confini e dalle strade interne = m.10,00

Distacco dalla viabilità esterna = valgono le norme sui distacchi stabilite con D.M. del 1/4/68 n° 1404

Le specificazioni di zona contenute in tale comparto hanno valore indicativo ai fini della definizione dei P.P. di iniziativa pubblica e privata, fermo restando il rispetto degli indici di utilizzazione e dei vincoli contenuti nella presente norma.

#### Sttozona D2 – nuovi insediamenti produttivi

Tale sottozona comprende le aree che sono state localizzate lungo la direttrice di sviluppo interna.

L'insediamento di qualunque attività industriale o artigianale è subordinata all'esistenza di un piano di intervento preventivo.

Oltre alle attività produttive di cui ai punti 1,2,3,4 del presente articolo possono essere svolte attività di allevamenti industriali per carne, uova e pelliccia e tutti gli impianti connessi al settore alimentare.

$A_{sp} = 30\%$

$I_f = 2.00$

$K = 40\%$

Altezza massima = 8,00 (ad eccezione di ciminiere e volumi tecnici particolari per tipi di impianti necessari alla produzione).

Distacco dai confini e dalle strade interne = m.10,00

Distacco dalla viabilità esterna = valgono le norme sui distacchi stabilite con D.M. del 1/4/68 n° 1404

#### ART. 29. ZONA E – AGRICOLTURA.

Appartengono alla zona E le parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli.

Nell'ambito della zona E i tipi di insediamenti produttivi ammessi sono i seguenti:

abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri, fittavoli addetti alla conduzione del fondo;

attrezzature a servizio diretto delle aziende agricole quali depositi di attrezzi, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricovero per macchine agricole;

attrezzature per il magazzinaggio, la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli o zootecnici quali: silos, disidratatori, cantine, stalle, ecc.

La concessione edilizia per gli insediamenti di cui sopra potrà essere ottenuta dai seguenti soggetti singoli o associati:

proprietari coltivatori diretti;

proprietari concedenti;

assegnatari coltivatori diretti dell'Ente di Sviluppo;

affittuari e mezzadri che, ai sensi della legge, hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere di cui sopra.

Le concessioni relative agli interventi di cui al presente articolo sono rilasciate previa sottoscrizione di atto di asservimento del terreno impegnato dalla costruzione secondo l'indice di fabbricabilità consentito. Tale atto dovrà essere trascritto a cura e spese del richiedente presso i registri immobiliari. I terreni asserviti debbono, tutti, essere di proprietà del richiedente.

Per l'accertamento dell'opportunità dell'intervento richiesto ai fini della migliore conduzione dell'azienda agricola, nonché dei sopraindicati requisiti del richiedente, il Sindaco si avvale, prima di rilasciare la concessione di costruzione, del parere di un'apposita "commissione consultiva per le zone agricole".

Tale commissione è costituita con delibera del Consiglio Comunale entro un mese dall'entrata in vigore delle presenti Norme e comprende un rappresentante designato da ognuna delle Organizzazioni Sindacali e cooperative del settore agricolo.

La presente Commissione integra, ma non sostituisce, la Commissione Edilizia Comunale.

Tutti i nuovi insediamenti dovranno essere riferiti ad una unità territoriale costituita dall'intera azienda agricola.

I nuovi edifici con destinazione per ricovero animali e stalle dovranno essere separati dalle case di abitazione e posti alla distanza minima di m. 10,00 e di m. 20,00 se trattasi di piccoli allevamenti.

Le concimaie dovranno distare almeno m. 30,00 dalle abitazioni.

I nuovi edifici per stalle con più di 10 capi bovini adulti, le porcilaie con più di 10 capi adulti, di ovili e gli altri insediamenti che abbiano analoghi effetti nocivi e di disturbo devono essere costruiti a non meno m. 50 da ogni abitazione.

Per aree agricole di particolare importanza produttiva il Comune sentito il parere delle commissioni congiunte "urbanistica" e "per le zone agricole" potrà definire i limiti territoriali per la formazione di appositi piani particolareggiati di zone agricole; in tali ambiti, ai fini della più razionale localizzazione di impianti produttivi e relative residenze integrate verranno redatti strumenti urbanistici preventivi (art.7) alla cui approvazione è subordinato il rilascio delle singole concessioni.

Tipo edilizio: case coloniche, edilizia rurale connessa alle attività produttive.

Tale zona si suddivide in due sottozone:

a) Sottozona E<sub>1</sub>

b) Sottozona E<sub>2</sub>

Nella zona E il lotto minimo per qualunque intervento edilizio sarà conforme alle leggi regionali.

Per quanto non previsto e non in contrasto valgono le disposizioni della Legge Regionale n°16 e 17 del 24.2.75 e successive proroghe.

Sottozona E<sub>1</sub>

Appartengono alla sottozona E<sub>1</sub> tutte le aree agricole cui è devoluta la funzione di:

Salvaguardia dell'ambiente collinare ed agricolo tradizionale, paesaggio boschivo ed agricolo-storico e del Padule.

I<sub>f</sub> 0,0001 mc/mq

altezza massima = ml. 3,50

distacco minimo dai confini ml = 10,00

distacchi minimi dalle strade = vale quanto stabilito dal D.M. 1.4.1968 n° 1404

b) Sottozona E<sub>2</sub>

Appartengono alla sottozona E<sub>2</sub> tutte le aree agricole cui oltre alle funzioni della Sottozona E<sub>1</sub> sono assegnate ulteriori di più specifica produttività e residenza agricola.

I<sub>f</sub> 0,02 mc/mq

0,02 mc/mq di cui un max del 50% può essere adibito a residenza agricola.

altezza massima = ml. 7,50

distacco minimo dai confini ml = 10,00

distacchi minimi dalle strade = vale quanto stabilito dal D.M. 1.4.1968 n° 1404

Nel caso di richieste di maggior cubatura, provenienti da cooperative di produzione agricola, per quanto ai sensi del 4°, 5°, 6° e 7° comma del presente articolo, potrà essere consentito ad estensioni territoriali non inferiori a 100 ha e nel rispetto dell'ultimo comma del presente articolo, un aumento del 25% dell'indice di fabbricabilità consentito.

Tale eventuale incremento, dovrà essere totalmente destinato alla realizzazione di impianti e annessi per la produzione agricola comunitaria, da comprendere in apposito progetto agricolo di sviluppo.

ART. 30. ZONA F – SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE.

1°) Le aree della zona F sono destinate a servizi ed impianti di interesse generale.

La zona F si suddivide in quattro sottozone:

Sottozona F<sub>1</sub> : le cui aree sono destinate agli impianti pubblici ed attrezzature civili gestiti da Enti Pubblici

Sottozona F<sub>2</sub> : le cui aree sono destinate a servizi generali o locali di proprietà privata.

Sottozona F<sub>3</sub> : le cui aree sono destinate a servizi generali per attività pubbliche e private.

Sottozona F<sub>4</sub> : le cui aree sono destinate ad attività miste, pubbliche e private, a servizio per il turismo sociale.

2°) Il volume delle costruzioni realizzabile nelle aree comprese nelle zone F è il seguente:

Sottozona F<sub>1</sub> : I<sub>f</sub> = 1,50

Sottozona F<sub>2</sub> : I<sub>f</sub> = 0,50

Sottozona F<sub>3</sub> : I<sub>f</sub> = 1,00

Sottozona F<sub>4</sub> : I<sub>f</sub> = 0,01

Tutti gli interventi ed iniziative potranno essere realizzati esclusivamente mediante interventi preventivi e piani planivolumetrici (art.7) ad eccezione di quelli inclusi nelle zone F<sub>1</sub>, per cui si può intervenire attraverso piani planivolumetrici.

3°) Le installazioni che possono essere ubicate in dette aree sono quelle relative alle seguenti attrezzature:

- scolastiche
- culturali
- per lo spettacolo
- religiose
- sanitarie
- assistenziali
- ricreative
- sportive
- commerciali
- per il credito
- pubblica amministrazione
- turistiche
- alberghiere
- amministrative
- trasportuali
- portuali
- verde pubblico e attrezzato per il gioco
- campeggi
- impianti tecnologici e installazioni speciali (autoveicolari, telecomunicazioni, militari, depuratori, inceneritori, cimiteriali, ecc.)

Appartengono alla Sottozona F<sub>1</sub> le installazioni relative ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19.

Appartengono alla Sottozona F<sub>2</sub> le installazioni relative ai punti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 14, 16.

Appartengono alla Sottozona F<sub>3</sub> le installazioni relative ai punti 2, 3, 9, 10, 11, 12, 13, 14.

Appartengono alla Sottozona F<sub>4</sub> le installazioni relative ai punti 2, 3, 7, 8, 9, 12, 17, 18.

Questa parte di normativa per alcuni interventi puntuali ( Ex Paletti, Ex Consorzio agrario e Orto del Lilli ) è stata marginalmente modificata. Tali modifiche risultano nelle relative varianti urbanistiche.

#### ART. 31. ZONA G – PARCO PUBBLICO.

Appartengono alla zona G le aree destinate alla formazione dei parchi pubblici.

Fanno parte delle aree destinate a parco pubblico anche gli arenili e le spiagge come risulta dalle tavole di P.R.G.

La destinazione concreta a parco pubblico delle aree del demanio statale avverrà di concerto con l'Amministrazione competente.

La zona G si articola nel territorio comunale con funzioni differenziate di parco pubblico urbano, parco pubblico territoriale e di parco attrezzato a servizio per lo sport.

Il parco pubblico viene attuato attraverso piani particolareggiati di interesse pubblico o attraverso le prescrizioni dei PPA (v. art.4, comma 2°, N. 31. reg. 60/1977).

La destinazione d'uso del parco è pubblica ed in esso potranno essere insediati, dove previsto con apposita simbologia, attrezzature per il giuoco e piccolo sport, attrezzature all'aperto per lo spettacolo, manifestazioni pubbliche ed incontro, servizi igienici, servizi logistici a carattere culturale, commerciale, lo svago in genere, impianti sportivi per lo sport agonistico (stadio e attrezzature specializzate), attrezzature balneari.

Tutte le suddette attrezzature possono anche essere realizzate e gestite dai privati, mediante apposita convenzione nel quadro dei P.P.A. e/o degli atti di indirizzo turistico sociale deliberati dal Consiglio Comunale.

Nelle aree di proprietà comunale gli interventi previsti dal presente articolo possono essere effettuati subito dopo l'adozione del P.R.G.

Non sono ammesse in genere costruzioni a carattere permanente ad eccezione degli impianti sportivi agonistici.

Qualunque tipo di intervento deve avvenire nell'ambito del rispetto delle attuali alberature e della integrazione e ampliamento del bosco esistente, del rispetto assoluto delle dune del litorale per le quali nell'ambito delle suddette P.P. dovrà essere predisposta una accurata salvaguardia attiva consistente essenzialmente nella valorizzazione degli ambienti naturali.

$i_t = 0,01 \text{ mc/mq}$

altezza massima = m. 3,50

#### ART. 32. ZONA H – PARCO PRIVATO.

appartengono a tale zona le aree di pertinenza di capitale edilizio ormai consolidato, ville e altri edifici, disposto in località di particolare pregio paesistico.

E' previsto il vincolo dei volumi esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. e la rigida tutela delle alberature.

Qualora, gli edifici compresi in tale zona non siano dichiarati di interesse artistico o monumentale, è possibile nel rispetto dei volumi esistenti, procedere ad operazioni di demolizione e ricostruzione.

E' altresì ammessa, sempre nel rispetto di quanto prescritto nei precedenti paragrafi, la sistemazione delle aree con eventuali usi a carattere sportivo.

#### ART. 33. ZONE VINCOLATE.

Indipendentemente dalle destinazioni di zona di cui agli articoli precedenti alcune parti del territorio comunale sono inoltre soggette alle limitazioni dei seguenti vincoli:

1° vincolo forestale

2° vincolo paesistico

3° vincolo archeologico

4° vincolo di rispetto alle falde idriche

5° vincolo di rispetto alla viabilità principale esterna

6° vincolo di rispetto cimiteriale

7° vincolo di rispetto aeronautico

8° vincolo di rispetto militare

Salvo differenti previsioni più restrittive contenute nelle norme e negli elaborati grafici del presente P.R.G., sono valide le prescrizioni stabilite dalle leggi e dai regolamenti vigenti relativamente ai vincoli suddetti.

In particolare i distacchi minimi dalle strade esterne sono quelli fissati dal D.M. 1/4/1968 n°1404

m. 60.00 dalle autostrade e relativi raccordi

m. 40.00 dalle strade statali di grande comunicazione

m. 30.00 dalle strade statali di media importanza

m. 20.00 dalle strade provinciali e comunali.

#### ART. 34. COMMISSIONE URBANISTICA.

Viene costituita una Commissione Urbanistica allo scopo di dotare l'Amministrazione Comunale di un parere specificatamente qualificato per i casi di deroga previsti nelle presenti norme (art. 35) e per l'esame dei piani relativi agli interventi preventivi di cui all'art. 7 e per la verifica delle condizioni atte a promuovere redazioni di Piani Particolareggiati, P.E.E.P. e Programmi attuativi di cui all'art. 6.

Tale Commissione sarà così composta:

il Sindaco

l'Assessore all'Urbanistica

due consiglieri nominati dal Consiglio di cui uno di minoranza

il Capo dell'Ufficio Tecnico senza facoltà di voto

tre professionisti esperti in problemi di progettazione, di pianificazione e di legislazione urbanistica nominati dal Consiglio Comunale

un rappresentante Regionale

*Tale Commissione dovrà essere interpellata in tutti quei casi che l'Amministrazione considererà collegati alla giusta interpretazione delle direttive di sviluppo urbanistico riguardanti opere di rilevante valore architettonico.*

**ART.35. CONCESSIONE IN DEROGA.**

*Il rilascio della concessione in deroga alle norme di attuazione del P.R.G. è consentito alle seguenti condizioni:*

*che si tratti di edifici pubblici o di interesse pubblico  
che il rilascio della concessione sia preventivamente deliberata dal Consiglio Comunale, sentita la Commissione Urbanistica  
siano rispettate le disposizioni di cui all'art.3 della Legge 21/12/1955 n° 1357 e all'art. 16/1 della Legge 6/8/1967 n° 765.*

**ART.36. CAMPEGGI.**

*Per la realizzazione dei nuovi campeggi dovranno essere rispettate tutte le norme regionali e comunali che regolano la materia e dovrà essere rispettato uno standard minimo, comprensivo di delle aree di servizi e parcheggi di mq. 175 per campeggiatore.*

*I campeggi esistenti ubicati su aree non in contrasto con le previsioni di P.R.G. ma carenti rispetto alle suddette norme, dovranno adeguarsi alle stesse norme al momento dell'adozione del P.R.G.*

*I campeggi esistenti e ricadenti in aree in contrasto con le previsioni di P.R.G. dovranno essere eliminati entro sette anni dal momento della sua adozione.*

*Per tale periodo il funzionamento dei medesimi è condizionato al rispetto delle norme e dei regolamenti regionali e comunali vigenti in materia.*

*Sono ammesse esclusivamente realizzazioni a carattere precario, per ospitare i servizi, che potranno essere realizzati soltanto con manufatti prefabbricati e comunque smontabili.*

*In tutti quei casi nei quali non verrà osservato quanto prescritto nei precedenti commi 1°-2° e 5° ed in quelli che venissero a verificarsi, per responsabilità del conduttore del campeggio, situazioni di pericolo per l'integrità dell'ambiente, il Sindaco emetterà ordinanza di revoca della concessione.*

*Per quanto riguarda i campeggi esistenti le rispettive aree vengono evidenziate nella cartografia del P.R.G. secondo lo stato attuale autorizzato.*

*aggiunto della delibera C.C n° 38 del 28/3/79*

**ART.37. NORMA TRANSITORIA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE GIA' INSEDIATE AL DI FUORI DELLE ZONE INDUSTRIALI DI P.R.G.**

*Norma soppressa dalla Delibera del C.C. n° 38 del 28/03/79 e sostituita dall'art.10 della L.R. 19/2/79.*

### **2.6.3. Varianti urbanistiche dal 1980 ad oggi**

Di seguito vengono elencate e sinteticamente descritte le varianti urbanistiche apportate al Piano Regolatore Generale del 1980, dedotte sia dagli archivi comunali che dalle verifiche condotte negli archivi regionali.

Laddove reperite ed ancora inserite nei fascicoli sono state riportate le deliberazioni di approvazione.

**Variante n. 1<sup>2</sup>** - Individuazione di un'area PEEP in località Poggio d'Oro.

Approvata con Deliberazione C.C n.152 del 25/03/1981 e successiva Deliberazione G.R.T. n. 15152 del 14/12/1981.

---

<sup>2</sup> Fonte: Arch. Giommoni.

E' una variante di aggiornamento al Piano di Zona dell'edilizia residenziale pubblica di integrazione anche alle previsioni del P.R.G., che individua aree di edilizia economica e popolare denominate C.E.E.P. 8.

**Variante n. 2**<sup>3</sup> - Ampliamento dell'area per insediamenti produttivi in località La Valle.

Approvata con Deliberazione C.C n. 189 del 20/05/1983 e successiva Deliberazione G.R.T. n. 4319 del 22/04/1985.

Il P.R.G. del Comune di Castiglione della Pescaia prevedeva in Loc. La Valle una zona D1 di "di ampliamento e ristrutturazione".

Essendo le domande pervenute in numero di gran lunga superiore alla possibilità di accoglimento, venne proposto un ampliamento dell'area P.I.P. in una zona adiacente ad essa e definita D2 nella variante allo strumento urbanistico.

La superficie di tale comparto è di 92.000 mq, per una volumetria complessiva di mc 146.000 in aggiunta a quella già prevista dal Piano.

**Variante n. 3**<sup>4</sup> - Planivolumetrico area PEEP in località Poggio d'Oro.

Approvata con Deliberazione C.C n. 139 del 14/03/1984.

E' una variante interna, predisposta ai sensi dell'art. 34 della Legge 865/71, alla nuova area residenziale descritta nella Variante indicata al n.1.

**Variante n. 4**<sup>5</sup> - Previsione dell'area destinata ad ufficio postale in via Paolini.

Approvata con Deliberazione C.C n. 722 del 24/10/1984 e successiva Deliberazione G.R.T. n. 5817 del 27/05/1985.

La variante prevede la modifica di destinazione di zona di un'area, già individuata dal P.R.G. come sottozona B5, in zona F1, destinata ad ufficio postale. Il lotto si affaccia su via Paolini, in Loc. Le Paduline ed occupa una superficie di mq. 1.124 per una volumetria complessiva realizzabile di 1.686 mc.

**Variante n. 5**<sup>6</sup> - Previsione dell'area destinata a canile municipale.

Approvata con Deliberazione C.C n. 393 del 10/09/1984 e successiva Deliberazione G.R.T. n.5817 del 27/05/1985.

Con questa variante viene individuata un'area da adibire a canile municipale.

L'area, della superficie di 11.350 mq, risulta esterna al capoluogo e ricade in una zona già classificata E dal Piano approvato

Nella tavola di variante viene individuata con la stessa simbologia corrispondente alle sottozone F1.

**Variante n. 6**<sup>7</sup> - Individuazione di area per attrezzature sportive in loc. Casa Mora.

---

<sup>3</sup> Fonte: Arch. Giommoni.

<sup>4</sup> Fonte: Arch. Giommoni.

<sup>5</sup> Fonte: Arch. Giommoni.

<sup>6</sup> Fonte: Arch. Giommoni.

<sup>7</sup> Fonte: Arch. Giommoni.

Approvata con Deliberazione C.C n. 158 del 18/03/1985 e successiva Deliberazione G.R.T. n. 8665 del 22/09/1986.

Detta variante individua come F5 per attrezzature sportive una ampia area in loc. Casa Mora, già individuata come sottozona F4 per campeggi dal P.R.G., prendendo atto del fatto che su tale area l'amministrazione comunale aveva realizzato, in epoche diverse, un campo di baseball ed un palazzetto dello sport (per una volumetria complessiva di circa 20.000 mc.), creando così un nucleo attrezzato di impianti sportivi, relativamente servito da strutture di supporto.

Oltre a ciò la variante ripristina, in piena zona costiera e pinetata, un'area erroneamente lasciata bianca del P.R.G. come area destinata a parco pubblico, in continuità fra le aree G costiere.

Le norme della variante disciplinano il completamento della nuova zona per impianti sportivi mediante progetti diretti e senza la preventiva approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

**Variante n. 7<sup>8</sup>** - Esclusione di aree demaniali dal perimetro di comparto CR 030 Le Paduline.

Approvata con Deliberazione C.C n. 739 del 31/10/1984.

Tale variante prevede l'esclusione di aree demaniali dal perimetro del comparto CR 030 in loc. Le Paduline per una superficie di 4.062 mq su un'area complessiva di 112.103 mq, visto che, senza una intesa tra le amministrazioni competenti, tale aree non possono cambiare la loro destinazione urbanistica.

**Variante n. 8** - Adeguamento delle strutture alberghiere.

Approvata con Deliberazione C.C. n. 192 del 23/3/1984 e successiva Deliberazione G.R.T. n. 9879 del 20/10/1986.

Detta variante individua come zona urbanistica F2 tutte le strutture alberghiere (n. 38) presenti a Castiglione ed elencate in delibera. Disciplina interventi particolari ammessi una tantum per le singole strutture alberghiere ed aggiunge a quelle previste ed ammissibili per gli immobili ricadenti nelle zone B (arrt. 26 N.T.A. del P.R.G.) la destinazione d'uso di albergo.

Questa variante verrà poi compiutamente definita, mediante ulteriori interventi una tantum ammessi per le singole strutture alberghiere, unitamente alla variante organica al P.R.G. di cui al successivo punto 16.

**Variante n. 9<sup>9</sup>** - Variazione del perimetro del comparto CR 030 Le Paduline.

Approvata con Deliberazione C.C n. 334 del 16/06/1988.

La variante interessa la modifica della perimetrazione del comparto CR030, situato a nord est del centro abitato, in località Le Paduline, senza produrre effetti sostanziali sulla disciplina urbanistica dei suoli.

---

<sup>8</sup> Fonte: Arch. Giommoni.

<sup>9</sup> Fonte: Arch. Giommoni.

**Variante n. 10<sup>10</sup>** - Varianti per la individuazione e la regolamentazione degli immobili soggetti a recupero, in conformità alle norme di cui alla legge n° 457/78 ed alla Legge Regione Toscana n. 59/80.

La prima normativa in materia di recupero degli immobili fu approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 606 del 1988.

Con questa norma fu modificata l'originaria perimetrazione delle zone di recupero, così come individuate precedentemente con Delibera C.C. n.105/79 che localizzava nuove zone soggette a recupero del patrimonio edilizio esistente nelle frazioni di Vetulonia, Tirli e Buriano e nel capoluogo presso Casamora, Macchiascandona e nell'entroterra.

Tale nuova perimetrazione si differenziava dalla precedente soltanto per l'inclusione della particella n.5 del foglio catastale 104 nel Comune di Castiglione della Pescaia.

Successivamente l'Amministrazione Comunale predispose ed approvò gli "elenchi" per i centri storici di Tirli, Buriano e Vetulonia con l'intento di disciplinare con maggiore dettaglio gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, classificando gli immobili e graduando gli interventi ammessi sui singoli edifici individuati all'interno delle zone A nelle frazioni.

Del. C.C. n. 6 – 09/02/1998

Infine, con Deliberazione Consiglio Comunale n. 6 del 6 febbraio 1998 è stata approvata la Variante urbanistica ex art. 5 della L.R. n. 59/80 per la classificazione degli interventi ammissibili nel centro storico di Castiglione della Pescaia.

Dall'analisi complessiva di tutti gli atti emerge che la tutela delle zone originariamente classificate "A" dal P.R.G. ha trovato una sua puntuale e sostanziale definizione in tutte le aree del territorio comunale.

**Variante n. 11<sup>11</sup>** - Individuazione di sottozona A4 nel centro storico di Castiglione della Pescaia.

Approvata con Deliberazione C.C n.336 del 16/06/1988 e successiva Deliberazione G.R.T. n.2241 del 13/03/1989.

Viene introdotta una sottozona A4 come variante al P.R.G. vigente per la ristrutturazione urbanistica dei centri storici per edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39.

Le due sottozone A4 vengono individuate nel borgo medievale del paese, tra via di mezzo e via dell'ospedale e via delle campane.

La destinazione d'uso è di tipo residenziale e le nuove volumetrie, presentate tramite piani di recupero, devono rispettare quelle originarie.

Questa normativa sarà poi ripresa ed integrata nella variante ex art. 5 L.R.T. 59/80 di cui al precedente punto 10.

**Variante n. 12<sup>12</sup>** - Localizzazione area PEEP in località Serrata Martini a Castiglione della Pescaia.

Approvata con Deliberazione C.C n. 337 del 07/03/1989.

---

<sup>10</sup> Fonte: Arch. Giommoni.

<sup>11</sup> Fonte: Arch. Giommoni.

<sup>12</sup> Fonte: Arch. Giommoni.

Nelle vicinanze di piazza Lampedusa, lungo il canale Molla viene individuata un'area per insediamenti residenziali di edilizia economica e popolare, successivamente realizzata con progettazione diretta.

**Variante n. 13**<sup>13</sup> - Individuazione di aree PEEP in località Poggio d'oro 2 a Castiglione della Pescaia. [Questa variante non è mai stata approvata].

Adottata con Deliberazione C.C. n. 102 del 13/10/1994.

La variante, nell'individuazione di aree PEEP in località Poggio d'Oro, prevede l'utilizzazione della porzione residua del PEEP Poggio d'Oro 1 per una superficie di circa 5000 mq e di quella contigua alla superficie dell'appezzamento di terreno del CEEP n°8.

La previsione della variante interessa una superficie di 25.883 mq per una volumetria complessiva di 12.800 mc. Le aree di pertinenza al lotto vengono destinate per 402 mq ad uso parcheggi, per 12.571 a spazi pubblici e 1.995 per viabilità a servizio di un insediamento previsto per 160 abitanti.

**Variante n. 14** - Individuazione di zone E speciali per la realizzazione degli impianti di depurazione, nelle frazioni di Buriano, Vetulonia e Tirli.

Adottate con Deliberazioni C.C n°103,104,105 del 28/01/1988 e successive Deliberazioni G.R.T. n°1364,1366,1367 del 24/02/1992.

La variante individua alcune aree per la costruzione degli impianti di depurazione a servizio delle tre frazioni in zone agricole, trasformate in zone E speciali (e non in zone F come inizialmente proposto dall'Amministrazione Comunale), senza che, dato il peso urbanistico modesto degli interventi, questo vada a modificare il contenuto ed i concetti della Relazione Tecnica Generale del P.R.G.

Le zone interessate sono tutte prive di vegetazione ad alto fusto e di scarso interesse sia dal punto di vista paesistico, sia sotto il profilo dell'utilizzazione agricola.

Le aree in esame ricadono in zone soggette a vincolo idrogeologico, a quello paesistico, e per quanto riguarda la frazione di Vetulonia anche a quello archeologico.

Gli interventi rispondono alla normativa regionale in materia di inquinamento.

I progetti consistono nella realizzazione di impianti di trattamento dei liquami con potenzialità che varia, a seconda dell'impianto, dai 1000 ai 2000 ab/equivalenti.

Le previsioni delle varianti sono state attuate a Buriano ed a Tirli. A Vetulonia questo non è stato possibile a causa della presenza di importanti reperti archeologici nel sito individuato.

**Variante n. 15**<sup>14</sup> - Variante organica ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 74/84.

Approvata con Deliberazione C.C n. 199 del 19/03/1993 e successiva Deliberazione G.R.T. n. 625 del 31/01/1994.

---

<sup>13</sup> Fonte: Arch. Giommoni.

<sup>14</sup> Fonte: Arch. Giommoni.

La variante individua, su tutto il territorio comunale, vari interventi di adeguamento dello strumento urbanistico alle esigenze di tipo sociale ed economico del paese, con l'indicazione specifica, l'individuazione e la descrizione di ogni singola previsione di variante.

La maggior parte degli interventi si concentra nel Capoluogo e nelle sue vicinanze. Per l'abitato è prevista la sistemazione della viabilità, con l'individuazione di un nuovo percorso pedonale all'ingresso del paese, fra via F.lli Cervi e via IV Novembre [ad oggi non realizzato].

Sulla via Castiglione sono previste due aree di parcheggio all'altezza della strada Panoramica, mentre all'ingresso del paese, lungo la via Castiglione viene individuata un'area da destinare agli spettacoli viaggiatori [previsioni ad oggi non realizzate].

Nell'abitato si individuano degli spostamenti di cubatura "fatiscente", previa demolizione ai fini di riordino, con destinazione dei locali a servizi generali o proprietà privata.

Nell'immediata periferia viene previsto il trasferimento delle aree per il canile municipale.

Nell'area destinata agli insediamenti produttivi, in località La Valle, oltre alla ripermutrazione dell'area, si localizzano i siti per il bocciodromo, per l'attività sportiva, e per l'edificio del Comando Forestale [previsioni ad oggi non realizzate].

In località Castellaccio Prile si individua un'area da destinare a maneggio, con la possibilità di realizzare ambienti per ricovero animali, stalle, attività sportive e ricreative di tipo equestre.

In località Porta a Colle si individua un'area di servizio per la sosta regolamentata dei camper, mentre in località Macchiascondona si prevede un'area per il servizio di metanizzazione.

Per la frazione di Punta Ala si individuano due aree, una per la realizzazione della canonica a servizio della chiesa di Punta Ala, l'altra per la caserma dei Carabinieri.

Per la frazione di Vetulonia si individua la nuova localizzazione del parco pubblico di Castelvecchio. Sparse sul territorio, in località Pian di Rocca, nel vecchio cimitero di Buriano e nell'ex cava di Poggio acqua bianca a Vetulonia, si individuano le aree adatte per le discariche di rifiuti inerti.

Come anticipato al punto n.8, la variante organica completa anche l'iter avviato con la variante n.8 relativamente alle strutture alberghiere. In particolare prevede interventi specifici, determinati dalle esigenze delle singole strutture, con aumenti volumetrici, anche sfruttando terrazze, verande e sottotetti, ed in alcuni casi la sopraelevazione, la costruzione di nuovi edifici ad uso del personale e nuovi seminterrati.

Gli alberghi che beneficiano di questi interventi sono: Gambero, Pensione Kinda, Hotel Cala del Porto, Riva del Sole, Hotel David, Piccolo Hotel, Pensione La Perla, Albergo Macchiascondona, Hotel Gallia, Piccolo Hotel Alleluia, Pensione Sabrina, Lucerna, Taverna Etrusca, Hotel Corallo, Pensione Rossella, Albergo Miramare, Pensione Mirella, Pensione Teclini, Pensione Villa Gina, Albergo Souvenir, Albergo Il Tirreno, Albergo Aurora, Albergo Bologna, Hotel Roma, Pensione Scogliera, Albergo Iris.

**Variante n. 16**<sup>15</sup> - Definizione dell'area CT 003 Poggio d'Oro e delle aree da edificare.

Approvata con Deliberazione C.C n. 167 del 27/11/1991 e successiva Deliberazione G.R.T. n. 12920 del 29/12/1994.

La variante si è resa necessaria per definire e superare alcuni stralci, prescrizioni e condizioni che aveva imposto la Regione Toscana in fase di approvazione del Piano Regolatore Generale per il Comparto CT003 Poggiodoro. In particolare individua il comprensorio di Poggio d'Oro, che include le aree di Val Mattea e Val Colombaia. Entrambe le zone sono poste a Nord-Est del centro abitato.

Lo scopo è quello di riorganizzare le previsioni sulle due zone edificabili, per complessivi 78.782 mc, già individuate dal P.R.G. approvato.

La variante, sostanzialmente, accoglie le prescrizioni regionali con l'obbligo di comprendere nel calcolo dei volumi di nuova previsione anche la volumetria originata dall'edificato esistente.

**Variante n. 17**<sup>16</sup> - Ridefinizione dell'area PEEP. loc. Le Paduline di Castiglione della Pescaia.

Lo scopo della variante è quello di riunire i singoli interventi in un unico documento grafico.

Non viene quindi modificata né la volumetria ammessa, che rimane di mc 83480, né il numero degli abitanti insediati.

Il perimetro di intervento congloba tra loro in un'unica zona i piani attuativi precedentemente approvati.

**Variante n. 18** - Integrazione N.T.A. del P.R.G. Sottozona B5. Sopraelevazione edifici ad un piano.

Approvata con Delibera C.C. n. 193 del 23/03/1984 e successiva Delibera G.R.T. n. 4320 del 22/04/1985.

La variante individua, all'interno della sottozona B5 del Capoluogo, una serie di fabbricati per i quali è consentito, ai fini di un riordino urbanistico, il rialzamento di un piano.

**Variante n. 19** - Variante al P.R.G. per l'individuazione di n. 5 strutture campeggistiche all'interno della fascia costiera del Comune di Castiglione della Pescaia.

Adottata con delibere C.C. 768 del 16.12.1988 e 463 del 26.07.1989, successivamente integrata con Delibera C.C. n. 52 del 30.10.1995 ed infine con Delibera C.C. n. 66 del 30.09.2002.

Degli otto campeggi presenti sul territorio comunale, solo tre insistevano su aree con destinazione urbanistica del P.R.G. (F4) conforme e che prevedeva la possibilità di mantenere il campeggio.

Le altre strutture, tutte localizzate sul litorale, risultavano all'interno della fascia costiera in zona G di parco pubblico.

La variante ha come obiettivo la perimetrazione delle strutture ricettive ed il relativo cambiamento della destinazione di zona delle aree perimetrate, in modo da consentire il mantenimento dei cinque campeggi,

---

<sup>15</sup> Fonte: Arch. Giommoni.

<sup>16</sup> Fonte: Arch. Giommoni.

se pure con tutte le attenzioni e prescrizioni necessarie per la salvaguardia della fascia dunale costiera.

La variante trova il suo fondamento giuridico ed amministrativo nella D.C.R. n. 47/90, "direttive regionali per l'uso della fascia costiera".

L'Amministrazione Comunale ha recepito le diverse osservazioni formulate da Regione e Provincia e sono in fase di predisposizione le ultime integrazioni (approfondimenti geologici ed urbanistici) necessarie per la definitiva approvazione da parte della Regione Toscana.

**Variante n. 20<sup>17</sup>** - Individuazione dell'area per la costruzione di un depuratore in località Le Rocchette.

Approvata con Delibera C.C n.102 del 28/01/1988 e successiva Delibera G.R.T. n. 1364 del 24/02/1992.

La variante prevede la realizzazione dei collettori fognanti per lo smaltimento liquami nella zona a ponente del capoluogo e l'area per la costruzione di un impianto di depurazione in grado di raccogliarli e depurarli.

L'area individuata si trova lungo la strada vicinale, che collega la strada comunale delle Rocchette con la zona agricola della fattoria di Pian di Rocca.

Il servizio di depurazione viene classificato dalla variante come sottozona a servizi F6.

**Variante n. 21<sup>18</sup>** - Ampliamento dell'area PIP località Buriano.

Approvata con Delibera C.C n. 205 del 18/04/1984 e successiva Delibera G.R.T. n. 9721 del 16/09/1985.

Si prevede la realizzazione di aree produttivo artigianali di completamento e di nuova espansione in prossimità della piana agricola di Buriano.

Il piano prevede la localizzazione delle aree in contiguità di una zona B2 di completamento.

La volumetria complessiva ipotizzata è di 10.406 mc, di cui 1.150 individuati come sottozona D1, di vecchia edificazione e che ha una superficie di 4.628 mq, e 9.256 mc individuati come sottozona D2, di superficie 3.150 mq, di nuova edificazione.

**Variante n. 22<sup>19</sup>** - Modifica perimetro PIP località Buriano.

Approvata con Delibera C.C n. 278 del 18/05/1984 e successiva Delibera G.R.T. n. 423 del 13/12/1986.

In risposta alla domanda di aree per attrezzature artigianali viene modificato il perimetro del PIP di cui al punto precedente.

**Variante n. 23<sup>20</sup>** - Area PEEP Buriano.

---

<sup>17</sup> Fonte: Arch. Giommoni.

<sup>18</sup> Fonte: Arch. Giommoni.

<sup>19</sup> Fonte: Arch. Giommoni.

<sup>20</sup> Fonte: Arch. Giommoni.

Approvata con Delibera C.C n.190 del 20/03/1983 e successiva Delibera G.R.T. n. 423 del 16/09/1986.

La variante si rende necessaria per consentire alle cooperative assegnatarie dei lotti la realizzazione dei garages con l'immissione diretta sulla strada, così da determinare dei minori costi di costruzione. Vengono individuate, nel contesto della variante, una nuova zona H e una nuova zona F.

**Variante n. 24<sup>21</sup>** - Area PEEP Loc. Bozzone di Buriano

Approvato con Delibera C.C n°190 del 20/03/1983 e successiva Delibera G.R.T. n. 423 del 16/09/1986.

La previsione non è stata realizzata.

Nel terreno adiacente la strada comunale di Buriano, in località Vadigino, viene localizzata un'area PEEP. La superficie dell'intervento è di 9.775 mq per una volumetria complessiva di 5.200 mc.

**Variante n. 25<sup>22</sup>** - Area PEEP a Punta Ala

Adottata nell'anno 1991. Approvata con Deliberazioni G.R.T. n. 278 del 25/01/1992 e 406 del 09/03/1994.

La variante si propone di rispondere alla richiesta di parte della popolazione che qui si è insediata per esercitare varie attività di lavoro.

L'insediamento residenziale previsto insiste su un terreno ubicato fra due comprensori turistici, lo Scoglietto e Poggio alle Mandrie, per meglio garantire una continuità urbana già definita.

L'insieme dei lotti, per complessivi 8.882 mq, consente una volumetria di 12.800 mc.

**Variante n. 26<sup>23</sup>** - Localizzazione di un'area per gli insediamenti produttivi a Tirli.

Approvata con Deliberazione C.C n.394 del 12/10/1978 e successiva Deliberazione G.R.T. n. 66 del 02/04/1986.

L'area oggetto dell'insediamento produttivo proposto deriva dalla previsione di P.R.G.

La zona è posta a nord-ovest dell'abitato di Tirli.

La richiesta di aree per attrezzature artigianali, sempre più crescente, ha reso necessaria la previsione di questa area che è di 5.100 mq.

La previsione, ad oggi, non è stata attuata.

**Variante n. 27<sup>24</sup>** - Localizzazione di un'area di parcheggio a Tirli

Approvata con Deliberazione C.C n. 455 del 26/07/1988 e successiva Deliberazione G.R.T. n.521 del 22/01/1990.

In prossimità della zona A1, (centro storico) nell'area delimitata a sud dalla strada provinciale panoramica e ad ovest della strada del Chioccone si prevede un'area di parcheggio, necessaria per la ricettività soprattutto estiva.

---

<sup>21</sup> Fonte: Arch. Giommoni.

<sup>22</sup> Fonte: Arch. Giommoni.

<sup>23</sup> Fonte: Arch. Giommoni.

<sup>24</sup> Fonte: Arch. Giommoni.

La zona oggetto di variante presenta una superficie di mq 878.

**Variante n. 28<sup>25</sup>** - Modifica area PEEP a Tirli

Approvata con Deliberazione C.C n.22 del 20/03/1992 e successiva Deliberazione G.R.T. n.5279 del 05/05/1992.

In un'area parallela alla strada provinciale panoramica, a sud del centro abitato di Tirli, viene prevista la variante al PEEP già previsto dal P.R.G.

La zona viene modificata nella sua perimetrazione, vengono modificate le infrastrutture, si propongono nuovi tipi edilizi e si effettua il calcolo degli standards urbanistici.

La volumetria ammessa è di mc 10.885.

**Variante n. 29<sup>26</sup>** - Modifica area PEEP a Vetulonia.

Approvata con Deliberazione C.C n.22 del 20/03/1992 e successiva Deliberazione G.R.T. n.5279 del 05/05/1992.

La variante in oggetto è proposta al fine di poter servire i lotti del PEEP di Vetulonia con una viabilità di accesso ai singoli immobili mediante la realizzazione di porticati, sotto le abitazioni, per utilizzare posti auto coperti non previsti dal P.d.Z. che viene aggiornato nella cartografia.

Complessivamente si prevede la realizzazione di 5.355 mc in due lotti delimitati dalla strada vicinale delle vigne e la strada vicinale della fonte.

**Variante n. 30<sup>27</sup>** - Modifica delle opere di urbanizzazione all'interno del PEEP di Buriano.

La variante interna ha modificato la giacitura di alcune infrastrutture quali parcheggi e strade di accesso ai garages, l'ubicazione dei parcheggi privati, il calcolo dei volumi interrati e dei sottotetti, ed è stata approvata dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/71.

**Variante n. 31** - Ampliamento del cimitero di Vetulonia.

Approvata con Deliberazione C.C. n. 56 del 25-05-1999.

La Variante prevede l'ampliamento del cimitero esistente a Vetulonia, con possibilità di realizzare nuovi loculi adiacenti all'area già occupata.

La previsione è stata realizzata.

**Variante n. 32** - Passaggio a mare in loc. Le Rocchette.

Approvata con Deliberazione C.C. n. 31 del 24/03/1997 e successiva Deliberazione C.C. n. 77 del 19/09/2000.

La variante prevede la possibilità di realizzare uno spazio per la sosta in loc. Serignano, con possibilità di raggiungere il litorale delle Rocchette attraverso un passaggio pubblico a mare.

Motivo della variante è quello di disciplinare l'uso della costa, e di evitare gli ingorghi e i problemi di sovraffollamento che si registrano nel periodo estivo, per tutta la zona delle Rocchette.

Le previsioni sono state realizzate.

---

<sup>25</sup> Fonte: Arch. Giommoni.

<sup>26</sup> Fonte: Arch. Giommoni.

<sup>27</sup> Fonte: Arch. Giommoni.

**Variante n. 33** – Interventi nelle zone con funzione agricola.

Approvata con Deliberazione C.C. n. 37 del 29-03-1999.

Con questa variante l'Amministrazione Comunale ha approvato lo strumento che disciplina gli interventi nelle zone rurali, ai sensi della L.R. n. 64/95 e della L.R. n. 25/97.

**Variante n. 34** - Individuazione di aree PEEP in località S.Maria presso Castiglione della Pescaia.

Approvata con Delibera C.C. n. 100 del 30/11/1999.

La variante individua un'area da destinare ad edilizia economica e popolare nella porzione di terreno delimitata dalla strada Provinciale del Padule e dalla strada Comunale del Poggetto a nord-est del centro abitato.

Il progetto prevede la realizzazione di mc 26350 di volume complessivo su una superficie territoriale di mq 27.427, edificabile per mq 9.893 suddivisi in numero cinque lotti.

Nel lotto vengono destinati a parcheggi circa mq 14.000, di cui mq 1.920 a parcheggio pubblico.

Obiettivo della variante è quello di dare la possibilità alle famiglie residenti di costruirsi l'alloggio a costi relativamente contenuti.

Le previsioni sono state attuate per intero.

**Variante n. 35** – Realizzazione nuovo cimitero comunale località Val di Loro.

Approvata con Delibera C.C. n. 21 del 27/03/2001.

Variante urbanistica per la individuazione del nuovo cimitero comunale in loc. Val di Loro.

Ad oggi la previsione non è stata realizzata.

**Variante n. 36** – Ampliamento cimitero frazione di Buriano.

Approvata con Deliberazione C.C. n. 85 del 27/11/2002.

Variante urbanistica per l'ampliamento del cimitero di Buriano.

La previsione è stata attuata.

**Variante n. 37** – Ampliamento cimitero frazione di Tirli.

Approvata con Deliberazione n. 86 del 27/11/2002.

Variante urbanistica per l'ampliamento del cimitero di Tirli.

La previsione è stata attuata.

**Variante n. 38** – Parcheggio loc. "Il Gualdo".

Approvata con Deliberazione C.C. n. 37 del 09/05/2003.

La variante prevede l'ampliamento del parcheggio pubblico posto in località Gualdo a Punta Ala nella zona della piastra servizi.

La previsione non è stata attuata.

**Variante n. 39** – Ex Paoletti.

Approvata con Deliberazione C.C. n. 37 del 09/05/2003.

La variante ha trasformato da D in F (servizi) la destinazione d'uso dell'area dell'Ex stabilimento Paoletti, consentendo la ristrutturazione per la realizzazione del Palazzo Comunale del fabbricato già destinato ad uffici.

**Variante n. 40** – Centro sociale anziani.

Approvata con Deliberazione C.C. n. 37 del 09/05/2003.

La variante consente l'ampliamento del fabbricato destinato a centro sociale mediante il rialzamento di un piano.

Ad oggi la previsione non è stata attuata.

**Variante n. 41** – Area ex consorzio agrario.

Approvata con Deliberazione C.C. n. 5 del 3/02/05.

La variante ha trasformato da F1 a F2 la destinazione d'uso dell'area dell'Ex Consorzio Agrario a Castiglione, posta all'incrocio tra la strada panoramica, la strada Provinciale del Padule e la Strada Comunale del Poggetto, di fatto consentendo ad un privato di effettuare l'intervento di ristrutturazione dell'immobile esistente.

L'intervento è reso possibile attraverso l'approvazione di un piano attuativo.

**Variante n. 42** – Orto del Lilli.

La variante è stata adottata con Deliberazione C.C. n. 67 del 30/09/2002.

Modificava la disciplina urbanistica dell'area (classificata F3 dal Piano Regolatore Generale) consentendo la possibilità di realizzarvi anche alcune abitazioni private.

La variante è stata revocata con Deliberazione C.C. 26 del 11/04/2006.

**Variante n. 43** – Le Paduline - riordino viario.

Approvata con Deliberazione C.C. n. 88 del 24/11/2003.

La variante ha apportato alcune modifiche alla viabilità in località Paduline, con l'introduzione di due rotatorie (una ai piedi della panoramica ed una all'ingresso della zona artigianale in loc. La Valle) e con il riconoscimento della via di accesso all'area di servizio in località Paduline (scuole elementare e materna e centro commerciale) dalla strada provinciale del Padule.

**Variante n. 44** – Santa Maria – Alloggio disabile.

Approvata con Del.C.C. 14 del 11/04/2005.

La variante modifica la volumetria ammessa all'interno del PEEP Santa Maria di cui al precedente punto 33, introducendo un nuovo appartamento per consentire l'inserimento di una famiglia con persona disabile.

**Variante n. 45** – Serbatoi GPL frazioni.

Approvata con Deliberazione C.C. n. 63 del 28.09.2004.

La variante individua nelle tre frazioni di Buriano, Tirli e Vertulonia alcune aree da destinare al posizionamento dei serbatoi di GPL per realizzare la rete di distribuzione del gas nelle tre frazioni.

Le previsioni sono state interamente attuate.

**Variante n. 46** – Modifica area agricola in loc. Pian di Rocca.

Adottata con Delibera C.C. n. 45 del 15/07/2002.

Questa variante, adottata ai sensi dell'art. 3 comma 11 della L.R.T. 64/95 e s.m.i., trasforma da zona E2 a zona E4 un'area agricola in Loc. Pian di Rocca, che potrà essere utilizzata per la costruzione di fabbricati a servizio dell'agricoltura. Questa variante potrà essere definita solo dopo l'adozione del Piano Strutturale, se compatibile con questo strumento.

**Variante n. 47** - per la realizzazione di stazione ecologica in Località Brocco.

Adottata, in accordo di pianificazione, con Delibera C.C. n. 69 del 30/09/2002.

**Variante n. 48** – Variante urbanistica per la sistemazione del comparto B015, in loc. Paduline.

Approvata con Delibera C.C. n. 60 del 30/07/2003.

La variante prende atto della situazione di fatto che si è realizzata nel comparto B015 (diversa posizione rispetto al progetto di alcuni immobili, diversa posizione della strada di P.R.G. rispetto al progetto) e prevede l'ultimazione delle opere di urbanizzazione mediante la costituzione di un consorzio tra i proprietari.

**Variante n. 49** – Variante urbanistica per la disciplina degli interventi nelle zone con funzione agricola (L.R.T. 14.04.1995 n. 64 – L.R.T. 04.04.1997 n. 25). Limitazioni.

Adottata con Delibera C.C. n. 73 del 29/11/2006.

La variante pone alcune limitazioni, in salvaguardia, agli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente e non legato all'uso agricolo dei suoli, con particolare riferimento ai cambi d'uso ammessi dalla variante di cui al punto 33.

#### **2.6.4 Lo stato di attuazione del P.R.G.**

Il Prg di Castiglione della Pescaia è un piano che risente nella sua impostazione della cultura urbanistica degli anni settanta che privilegiava gli aspetti quantitativi dello sviluppo urbano delle città. E' un piano che si caratterizza in questo senso per le previsioni di forte espansione edilizia non giustificate dal ritmo di crescita degli abitanti.

La popolazione nel 1961 era di 6.662 abitanti, cresciuta a 7.819 nel 1971 e a 8.049 nel 1981. A fronte di un incremento di 1.387 abitanti nell'arco di venti anni sono stati previsti oltre 800 mila metri cubi di nuove costruzioni (più di 8 mila nuovi abitanti). E, al riguardo, non si può non osservare che per il soddisfacimento dei bisogni abitativi dei residenti si è dovuto far fronte, dopo l'approvazione del Piano, a successive varianti per individuare nuove zone di espansione per far fronte ai problemi dell'edilizia residenziale pubblica. Le nuove previsioni insediative hanno interessato ulteriori 22 ettari di suolo edificabile e nuovi volumi per circa 237 mila metri cubi. Le varianti apportate al Prg dalla sua approvazione fino ad oggi possono essere raggruppate per tipologia. Quelle che hanno avuto una maggiore incidenza territoriale hanno riguardato:

a) varianti per l'individuazione di aree Peep (Poggio d'Oro, La Valle, Poggio d'Oro2, S. Maria, Punta Ala, Tirli, Vetulonia)

b) variante per l'ampliamento del PIP La Valle;

c) varianti per previsione di attrezzature pubbliche (canile, attrezzature sportive località Casa Mora, ufficio postale Via Paolini, impianti di depurazione a Buriano, Vetulonia, Tirli e Le Rocchette, parcheggio di Tirli e Gualdo, passaggio a mare località Le Rocchette, ampliamento cimiteri di Vetulonia, Buriano e Tirli, rotonde stradali).

Le varianti che maggiormente hanno inciso sul Prg dell'80 sono state comunque quelle relative alla c.d. "variante organica" (Del. C.C. 199/93) attraverso la quale sono stati previsti vari interventi di adeguamento quali: l'individuazione di un nuovo percorso all'ingresso del centro tra Via F. cervi e Via IV Novembre; due nuove aree a parcheggio all'altezza della strada panoramica; l'individuazione dell'area per spettacoli viaggianti; lo spostamento di volumi all'interno dell'abitato ai fini di un riordino urbanistico; la ripermimetrazione del Pip La Valle localizzando aree per nuovi servizi di interesse pubblico; una zona per maneggio in località Castellaccio Prile; un'area per la sosta regolamentata dei camper in località Porta a Colle; un'area per il servizio di metanizzazione in località Macchiascondona; alcune zone per servizi a Punta Ala (canonica e caserma carabinieri); un parco pubblico a Vetulonia; l'individuazione di aree per discariche di inerti.

Oltre alla variante organica vanno inoltre ricordate la variante per il recupero del patrimonio edilizio esistente nel Capoluogo (Del. C.C. 6/98), la variante organica di adeguamento delle strutture alberghiere (Del. C.C. 199/93), la variante per l'individuazione delle strutture campeggistiche autorizzate e presenti sulla fascia costiera (Del. C.C. 52/95). Quest'ultima variante era stata oggetto di stralci e prescrizioni regionali alla quale il Consiglio Comunale ha dato risposta nel settembre 2002 e che necessita di ulteriori approfondimenti richiesti dalla C.R.T.A. nel maggio 2006.

#### **2.6.4.1 I Piani Attuativi approvati**

Le previsioni del P.R.G. del 1980, alla luce di tutte le varianti intercorse, con relative integrazioni e modifiche, sono state nella loro consistenza principale attuate tramite piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata.

Come fatto per le varianti urbanistiche, di seguito riportiamo i contenuti significativi di ognuno di essi e gli estremi delle delibere di approvazione nei casi in cui è stato possibile ricostruire l'iter.

##### **1) – P.E.E.P.<sup>28</sup> Poggio d'Oro 1.**

Del. C.C. n° 139 del 14/03/1984.

Il piano, in conformità con la variante per la zona PEEP di Poggio d'Oro (rif. Varianti 1-3) attua le previsioni di edilizia economica e popolare e la suddivisione delle stesse in lotti edificabili.

L'insediamento residenziale prevedeva la realizzazione di 22.500 mc., di cui 21.000 mc di residenza e mc 1.500 per l'istruzione, a fronte di un'area occupata di 46.788 mq.

---

<sup>28</sup> Fonte: Arch. Giommoni.

L'insediamento viene dimensionato per 263 abitanti con una superficie di 6.300 mq da cedere gratuitamente al comune.

Viene prevista una dotazione di 1.414 mq di parcheggi, 21.213 mq di verde pubblico, 5.554 mq. di verde attrezzato e 2.408 mq di spazi di interesse collettivo e per l'istruzione, oltre a 3.948 mq per la viabilità.

Il piano è stato attuato completamente, per ciò che concerne gli alloggi e le opere di urbanizzazione.

## **2) - P.I.P. La Valle.**

Del C.C. n° 189 del 20/05/1983.

Il piano per gli insediamenti produttivi in località La Valle è stato completamente attuato, tranne che per le aree individuate al margine della strada vicinale della Bandita, ed interessate dalla variante urbanistica n° 2.

Risultano realizzate anche le infrastrutture pubbliche e le urbanizzazioni in genere.

## **3) - CR 06 Oppidum, zona stadio.**

Le previsioni attribuivano a questa area una volumetria edificabile complessiva di 29.280 mc, di cui 21.960 mc a destinazione residenziale e 7.320 mc ad uso ricettivo turistico.

Il piano attuativo ha realizzato 24.619 mc di cui 18.465 mc di sola residenza e 6.154 mc a carattere ricettivo turistico per un totale di 307 abitanti insediati.

Le aree per standards urbanistici sono state attrezzate, per un totale di 14.919,52 mq dei quali 6.600 mq di verde pubblico e aree per istruzione, 6.409,52 mq a parcheggio pubblico, strade e marciapiedi ed infine 1.910 mq di superfici di sola pertinenza degli edifici residenziali.

Invece non sono stati attuati gli standards secondari con destinazione di parco pubblico per un totale di 27.885,48mq che il piano e la relativa convenzione individuavano come da cedere a prezzo d'eproprio.

## **4) - CR 030 Le Paduline.**

Del. C.C. n° 334 16/06/1988, Del. C.C.n° 766 16/12/1988.

Della previsione edificatoria iniziale di P.R.G. per un totale di 34.000 mc di volume di cui 25.500 mc ad uso residenziale e 8.500 mc di ricezione turistica, sono stati realizzati 30.951 mc per un totale di 340 abitanti insediati.

Il piano viene considerato completamente attuato e sono in corso le procedure amministrative per la cessione gratuita delle aree a standards per 26.443,15 mq di cui 1.880 mq per l'istruzione, 6.204 mq per attrezzature collettive e verde pubblico attrezzato, 18.359,15 mq per parcheggi pubblici, strade, marciapiedi e passaggi pedonali.

## **5) - CR 02 Santa Maria.**

Adottato con Del. C.C. n° 121 23/12/1994; approvato con Del. C.C.n° 82 del 11/12/1995.

Il piano vigente prevedeva per questa zona un totale di 53.000 mc. da distribuire in 39.750 ad uso residenziale e 13.250 ad uso ricettivo turistico.

La concessione delle volumetrie ha distribuito quelle previste in 31.868 mc di residenza, 10.623 di ricettivo turistico, 4.600 mc di strutture alberghiere, 2.000 mc. di attrezzature sportive.

La dotazione urbanistica per standard, rapportata ai 530 abitanti insediati, prevede 26.140 mq di cui 15.908 mq per attrezzature collettive e verde pubblico attrezzato, 8.636 mq per parcheggi pubblici da cedere gratuitamente, con altri 7.195 mq di pertinenza della viabilità. La lottizzazione è stata attuata per la parte destinata a residenza (suddivisa in tre lotti), mentre è ad oggi inattuata la zona con destinazione F2.

#### **6) - P. di L. Comprensorio B015 Le Paduline.**

L'approvazione del piano di iniziativa privata risale al 1989 ed interessa un isolato di completamento edilizio ai margini del Comparto Residenziale CR 030.

Le previsioni contemplavano la realizzazione di circa 4.000 mc di edilizia residenziale.

Risultano realizzate le costruzioni e in fase di completamento le opere di urbanizzazione a seguito della costituzione di un consorzio fra i proprietari degli appartamenti.

Al riguardo è stata definita una variante urbanistica (n. 48) al piano attuativo e contestualmente al PRG per legittimare l'attuale stato di fatto che si discosta lievemente dallo strumento urbanistico originario.

#### **7) - P.E.E.P. Paduline, Santa Maria e Serrata Martini.**

Vengono classificati come un unico piano attuativo le previsioni delle aree per edilizia residenziale pubblica previste a Castiglione della Pescaia.

Le previsioni risultano completamente realizzate per il PEEP Paduline e Serrata Martini.

Risultano assegnati i lotti previsti dal PEEP Santa Maria, rilasciati i permessi a costruire e quasi completamente ultimate le opere di urbanizzazione.

#### **8) - P.E.E.P. Buriano.**

Del. C.C. n°190 20/03/1983, Del. C.C. n° 9720 16/09/1986.

Il Piano risulta completamente attuato.

#### **9) - Strutture alberghiere zona F2 Buriano.**

Del C.C. n° 319 del 27/05/1999.

Il piano attuativo prevede, su un lotto di 2.285 mq, la realizzazione di 1.142,5 mc edificabili nel rispetto delle previsioni di P.R.G. che individuavano per questa zona un If di 0,5.

Nella previsione di un insediamento per 15 abitanti la dotazione urbanistica di standards elementari viene soddisfatta con la cessione gratuita di 371 mq distribuiti tra 333,5 mq. per verde pubblico

attrezzato e 37,5 mq per parcheggi pubblici, da cedere gratuitamente alla pubblica amministrazione.

Il piano attuativo ad oggi risulta approvato e praticamente ultimato.

#### **10) - CT 066 Renaione Punta Ala.**

Del. C.C. n° 335 16/06/88.

La volumetria complessiva prevista dal P.R.G. vigente per questa zona era di 24.000 mc, ripartiti tra 14.400 di uso esclusivamente residenziale e 9.600 ad uso ricettivo turistico nella tipologia della rotazione d'uso.

Il piano ad oggi, completamente attuato sia per l'edificato che per le opere di urbanizzazione primaria, ha prodotto la realizzazione di 11.697 mc ad uso residenziale e 7.798 mc ad uso turistico ricettivo.

Il piano stesso, a fronte di 243 abitanti insediati ha previsto la cessione gratuita di 1.380 mq per verde pubblico attrezzato e 3.514 mq di parcheggi pubblici per un totale complessivo di 4.894 mq.

Non risultano parimenti attuati gli standards da cedere a prezzo di esproprio con destinazione di parco pubblico.

Le urbanizzazioni previste nella convenzione di lottizzazione sono state attuate e cedute al Comune.

#### **11) - P.E.E.P. Punta Ala.**

Sono stati realizzati, su una superficie territoriale di 42.536 mq, 12.800 mc di fabbricati ad uso residenziale.

Su un insediamento previsto per 160 abitanti il piano prevede di cedere 29.413,75 mq per il verde pubblico attrezzato, 1.010 mq di parcheggi pubblici e 2.230 mq di pertinenza della viabilità.

Il piano è stato completamente attuato per l'edificazione e per la realizzazione di strade e parcheggi.

#### **12) - PEEP Tirli.**

Del. C.C. n° 22 20 /03/1992.

Il piano attuativo prevede la realizzazione di 10.885 mc, divisi in due lotti, su una superficie territoriale di 13.677 mq per un totale di 136 abitanti insediati.

Vengono realizzati e ceduti gratuitamente 365 mq di parcheggi pubblici, 3.665 mq di attrezzature collettive e verde pubblico attrezzato, 250 mq per le sistemazioni viarie.

Il piano è in fase di completamento.

#### **13) - PEEP Vetulonia.**

Il PEEP prevede 5.355 mc di costruzioni su una superficie territoriale di 6.105 mq. individuando, per un totale di 66 abitanti insediati, 2.388 mq di aree da cedere gratuitamente, tra cui 2.223 mq di attrezzature collettive e verde pubblico attrezzato e 698 mq da destinare alla viabilità pubblica.

Il piano risulta parzialmente attuato per la parte edificatoria e parzialmente attuato per gli standards primari, infatti, ad oggi, sono stati realizzati solo i parcheggi essendo ad oggi stato assegnato e costruito solo uno dei due lotti previsti.

#### **14) - CR 055 Vetulonia.**

Del. C.C. n°131 28/12/1994, Del. C.C.n°83 11/12/1995.

In questa area, di superficie 3.181 mq, il P.R.G. prevedeva 1.750 mc di volume edificabile complessivo; sono stati realizzati 1679 mc, per un totale di 17 abitanti insediati.

La dotazione urbanistica di standard prevede 391 mq di aree da cedere gratuitamente, distribuite in 301 mq di attrezzature collettive e verde pubblico attrezzato, 35 mq di parcheggi pubblici e 55 mq di strade.

Il piano è stato completamente attuato con la completa realizzazione degli standards previsti e la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione di lottizzazione.

#### **15) – CT012 Punta Ala.**

Il Piano Regolatore Generale aveva individuato a Punta Ala un unico grande comparto (denominato CT012) che comprendeva tutti i terreni regolati dalle due convenzioni in data 1960 e 1964 stipulate tra la Società Punta Ala e l'Amministrazione Comunale. All'interno di questo Comparto veniva individuato un unico grande ambito preferenziale di edificabilità (posto a monte lungo la strada provinciale tra la rotatoria della chiesa ed il comparto Poggettone e denominato Poggio al Crino).

I diversi piani di comparto presentati dalla proprietà dei terreni in oggetto non sono mai stati approvati per difficoltà incontrate nell'iter di approvazione. L'ultimo piano presentato ha visto l'annullamento da parte della Soprintendenza di Siena della Autorizzazione Ambientale già rilasciata dall'Amministrazione Comunale. Pertanto ad oggi la previsione di Poggio al Crino, che prevedeva circa 100.000 mc di volume edificabile, di cui 75% destinato a residenza, 20% a rotazione d'uso e 5% a destinazione diversa dalla residenza, non è stata attuata.

#### **16) – Integrazione P.E.E.P. in Loc. Santa Maria.**

Delibera C.C. n. 14 del 11/04/2005.

Questa modifica al Piano attuativo di cui al punto 7 in loc. Santa Maria a Castiglione ha consentito la realizzazione di un ulteriore appartamento da assegnare a famiglia con portatore di handicap. Questa modifica ha aumentato di 300 mc la volumetria edificabile in uno dei cinque lotti previsti portando da 16 a 17 il numero degli alloggi all'interno di quel lotto.

#### **17) – Piano per Insediamenti Produttivi in Loc. La Valle del Capoluogo.**

Approvato con Delibera C.C. n. 6 del 19.01.2004 e successivamente, a seguito di integrazioni e modifiche, con Delibera C.C. n. 8 del 30/01/2006.

Il piano prevede la realizzazione di 14 lotti all'interno dell'area individuata come D2 dal P.R.G. e compresa tra la Strada Provinciale del Padule, la strada comunale delle Strette ed il precedente PIP. Di fatto questo piano costituisce il completamento del precedente PIP.

E' prevista la costituzione di un consorzio tra gli assegnatari dei lotti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Ad oggi sono in fase di assegnazione i lotti.

**18) – Piano Particolareggiato di iniziativa privata fabbricato ex consorzio agrario.**

Approvato con Delibera C.C. n. 19 del 28.02.2006.

In data novembre 2006 è stata firmata la relativa convenzione. Il piano prevede la ristrutturazione dell'edificio dell'ex consorzio agrario per la realizzazione di un centro commerciale (con struttura di media vendita, negozi e uffici) con relativo parcheggio interrato e nella corte di pertinenza.

La convenzione prevede altresì la realizzazione, a cura e spese del privato attuatore, della rotatoria stradale ai piedi della panoramica, secondo il progetto redatto dal privato stesso ed approvato dall'Amministrazione Pubblica (Provincia e Comune).

**19) – Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale con valore di Pino Attuativo, ai sensi della Legge Regione Toscana 64/94 e s.m.i., per la realizzazione di una cantina in Loc. Le Mortelle.**

Approvato con Delibera C.C. n. 17 del 28.02.2006.

Il piano prevede la sistemazione ambientale di tutta un'area ubicata all'interno della tenuta agricola di proprietà della Società Le Mortelle S.a.s. per la costruzione di una grande cantina di invecchiamento a servizio dei vigneti impiantati in zona (volume circa 25.000 mc) e la ristrutturazione di un fabbricato rurale per la realizzazione di un agriturismo e di locali per la vendita e la degustazione dei prodotti dell'azienda.

**20) – Planivolumetrico con valore di piano attuativo per la sistemazione dell'Orto del Lilli a Castiglione della Pescaia.**

Approvato con Delibera C.C. n. 72 del 29/11/2006.

Il planivolumetrico prevede la sistemazione dell'area dell'Orto del Lilli a Castiglione attraverso la realizzazione di posti auto privati interrati (per complessivi 212 box) e la realizzazione di una piazza in superficie, all'interno della quale troveranno posto delle aree a parcheggio pubblico ed un piccolo edificio commerciale di volumetria circa 700 mc e superficie 200 mq.

La convenzione allegata al planivolumetrico prevede a carico del Comune l'impegno a delocalizzare in altra area una volumetria equivalente a quella che era consentita dal Piano e che non viene realizzata (circa mc 4870 con destinazione F3).

**2.6.4.2 Lo stato di attuazione nelle volumetrie residue nei Comparti Edificatori**

Il Piano Regolatore vigente, come visto, concentra le previsioni di espansione all'interno dei "comparti edificatori" localizzati nel Capoluogo e nelle Frazioni.

I Comparti vengono definiti CR – Comparti Residenziali e CT – Comparti Turistici in base alla prevalenza delle destinazioni d'uso previste dal Piano Regolatore.

Nei CR è prevalente la destinazione d'uso residenziale, mentre nei CT quella turistico ricettiva.

La localizzazione di tali ambiti è la seguente:

#### COMPARTI RESIDENZIALI:

CR 06	Castiglione della Pescaia – zona stadio.
CR 02	Castiglione della Pescaia – località Santa Maria.
CR 03	Castiglione della Pescaia – località Paduline.
CR 055	Vetulonia
CR 05	Tirli

#### COMPARTI TURISTICI :

CT 012	Punta Ala.
CT 066	Punta Ala - zona "Renaione".
CT 003	Poggio d'Oro

Dalle analisi precedenti sul P.R.G. approvato, sulle sue varianti e sui piani attuativi emergono le consistenze volumetriche all'interno dei comparti turistici e all'interno dei comparti residenziali.

#### VOLUMETRIE RESIDUE DALL'ATTUAZIONE DEI COMPARTI.

##### **CR 06 - Castiglione della Pescaia, zona stadio.**

Il Comparto risulta quasi completamente edificato, le opere di urbanizzazione collaudate ed entrate in possesso della Pubblica Amministrazione.

Previsioni del P.R.G. interamente attuate.

##### **CR 02 - Castiglione della Pescaia, Santa Maria.**

Il Piano Attuativo è stato approvato ed è stata sottoscritta la relativa convenzione. Sono in corso di esecuzione le opere di urbanizzazione primaria e la edificazione delle volumetrie relative al primo stralcio.

A seguito di verifiche e perizie tecnico-giuridiche è emerso che i fabbricati così come realizzati non sono conformi al piano attuativo approvato e pertanto sono state annullate le relative concessioni edilizie ed è in corso un contenzioso legale con i lottizzanti.

Ai fini comunque della determinazione delle volumetrie residue le previsioni residenziali vengono considerate come interamente attuate, mentre sono da attuare le previsioni edificatorie con destinazione F2.

##### **CR 03 - Castiglione della Pescaia, Paduline.**

Il Comparto risulta quasi completamente edificato, le opere di urbanizzazione completate ad eccezione di una piccola parte limitrofa al comprensorio di completamento B015. Sono in corso le procedure per acquisire le aree e le opere medesime.

Previsioni del P.R.G. interamente attuate.

##### **CR 055 - Vetulonia.**

Il Comparto risulta completamente edificato, le opere di urbanizzazione collaudate ed entrate in possesso della Pubblica Amministrazione.

Previsioni del P.R.G. interamente attuate.

#### **CR 05 - Tirli.**

Sono stati presentati i progetti del Piano Attuativo e delle opere di urbanizzazione primaria. Non è stata ancora approvata e tantomeno sottoscritta la convenzione.

#### **CT 012 - Punta Ala.**

Le volumetrie ubicate nelle zone di completamento, secondo la distinzione operata dalla Regione Toscana in fase di approvazione del P.R.G. (vedi a tale proposito la pag. 30 della relazione Istruttoria della C.R.T.A.) si considerano come interamente attuate.

Per la volumetria negli ambiti preferenziali è stato presentato il Piano Attuativo dell'area di Poggio al Crino e Rio Palma. Il Piano ha riportato il parere contrario della Soprintendenza di Siena ed ha di conseguenza l'iter di approvazione interrotto.

#### **CT 066 - Punta Ala, Renaione.**

Il Comparto risulta completamente edificato, le opere di urbanizzazione collaudate ed entrate in possesso della Pubblica Amministrazione.

Previsioni del P.R.G. interamente attuate.

#### **CT 003 – Poggio d'Oro.**

Le previsioni di PRG, mai giunte ad una concreta definizione mediante piano attuativo, non sono state realizzate.

Il riepilogo consente di determinare le quantità residue delle previsioni ordinarie dei Comparti.

#### **2.6.4.3 Lo stato di attuazione e le volumetrie residue al di fuori dei comparti edificatori (vd. QC04)**

Per avere una situazione più completa sullo stato di attuazione del P.R.G. è necessaria una analisi sulle previsioni di espansione localizzate al di fuori dei comparti edificatori prima visti.

Tali previsioni riguardano sia le zone F, destinate a servizi commerciali, turistico-ricettivi e direzionali di iniziativa privata, e sia le aree PEEP e PIP di iniziativa pubblica.

E' da notare che all'entrata in vigore del P.R.G. nelle zone di Riva del Sole, di Val delle Cannucce e di Roccamare erano già presenti le principali attività ricettive del territorio e, con le previsioni del Piano vigente sono state oggetto solo di interventi di riordino e completamento delle volumetrie esistenti.

#### **ZONE PEEP.**

PEEP CASTIGLIONE DELLA PESCAIA, PADULINE.

Previsioni attuate per intero. Nessuna volumetria disponibile.

PEEP CASTIGLIONE DELLA PESCAIA, POGGIO D'ORO.

Previsioni attuate per intero. Nessuna volumetria disponibile

PEEP CASTIGLIONE DELLA PESCAIA, SANTA MARIA.  
Sono stati assegnati ilotti e rilasciate le concessioni.

PEEP TIRLI.  
Sono stati assegnati ilotti e rilasciate le concessioni. (in fase di esecuzione i lavori di cui al secondo lotto).

PEEP VETULONIA.  
Previsioni parzialmente attuate.

PEEP BURIANO.  
Previsioni attuate per intero. Nessuna volumetria disponibile.

PEEP PUNTA ALA.  
Previsioni attuate per intero. Nessuna volumetria disponibile.

PEEP VADICINO.  
Inattuato

PEEP AMPIO.  
Inattuato

#### **ZONE PIP.**

PIP CASTIGLIONE DELLA PESCAIA, LA VALLE.  
Previsioni attuate per intero.  
Ampliamento del PIP - Sono in fase di assegnazione i lotti.

#### **2.6.4.4. La determinazione delle volumetrie residue del P.R.G. vigente**

Dalla elaborazione dei dati in possesso dell'Ufficio è stato possibile redigere una stima delle volumetrie residue del PRG vigente. Dette volumetrie sono riportate nella tabella di seguito riportata.

Zone C : 7 alloggi Vetulonia e 33 alloggi Punta Ala  
Zone D : 8500 mq.  
Zone F: 14390 mq.