



COMUNE DI SCARLINO

PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE 5 – SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO
Via Martiri d'Istia, 1 – 58020 Scarlino (GR)
www.comune.scarlino.gr.it



COMUNE DI SCARLINO **Provincia di Grosseto**

NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO **“Variante generale al regolamento urbanistico”**

DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Allegato “A”

Sindaco: Maurizio BIZZARRI
Assessore Marcello Stella

Estensore del progetto. Arch. Graziano Massetani
Responsabile del procedimento: Arch. Patrizia Duccini
Garante della comunicazione: Dott.ssa Radi

Responsabile del Settore Sviluppo e Assetto del territorio
arch. Patrizia DUCCINI



COMUNE DI SCARLINO

PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE 5 – SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO
Via Martiri d'Istia, 1 – 58020 Scarlino (GR)
www.comune.scarlino.gr.it



INDICE

pagina

1. PREMESSA	3
2. VERSO IL NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO	4
3. OBIETTIVI DEL NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO	5
4. CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	20
5. QUADRO CONOSCITIVO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	21
6. ULTERIORI ELEMENTI DI CONOSCENZA DISPONIBILI	23
7. ULTERIORI RICERCHE DA SVOLGERE	23
8. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)	24



COMUNE DI SCARLINO

PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE 5 – SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO
Via Martiri d'Istia, 1 – 58020 Scarlino (GR)
www.comune.scarlino.gr.it



1. PREMESSA

Il Comune di Scarlino ha come obiettivo della pianificazione urbanistica e territoriale, la redazione di un nuovo Regolamento Urbanistico, che rinnovi e pianifichi ciò che l'Amministrazione Comunale ha, in questi anni, ereditato e essenzialmente modificato, corretto e rettificato, con un atteggiamento di estrema attenzione nella valutazione delle fragilità del territorio e di maggiore attenzione alla sostenibilità degli interventi, in conformità al piano strutturale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 13/07/2013.

Gli strumenti della pianificazione territoriale di cui alla L.R. 01/05 “contengono la definizione degli obiettivi, degli indirizzi e delle azioni progettuali strategiche, ai diversi livelli di competenza e di specificazione, tenendo conto dello statuto del territorio. A tal fine, ogni strumento della pianificazione territoriale definisce altresì, nel rispetto delle disposizioni della presente legge, i criteri per la verifica di compatibilità di ogni altro atto di governo del territorio, eventualmente previsto per l'attuazione dello strumento medesimo, con il nucleo di regole, vincoli e prescrizioni derivanti dallo statuto del territorio.” (comma 3 dell'art. 5 L.R. 3/01/2005 n. 1). Il successivo articolo 13 della stessa legge regionale 1/2005, recita quanto segue: “Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio sono sottoposti, da parte dei soggetti istituzionali competenti di cui all'articolo 7, al monitoraggio degli effetti di cui all'articolo 11, comma 1.” I comuni che intendono provvedere alla redazione di un nuovo strumento della pianificazione territoriale di cui all'art. 9 della citata L.R. 1/2005, procedono preliminarmente alla trasmissione a tutti i soggetti interessati dell'apposita comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 15 della L.R. 3/01/2005 n.1; l'atto di avvio del procedimento deve contenere:

- a) la definizione degli obiettivi del piano, delle azioni conseguenti, e degli effetti ambientali e territoriali attesi;
- b) il quadro conoscitivo di riferimento, comprensivo dell'accertamento dello stato delle risorse intere e delle ulteriori ricerche da svolgere;
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici eventualmente tenuti a fornire gli apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo di cui alla lettera b), ai fini dell'effettuazione della valutazione ambientale strategica ai sensi della L.R. T.n.10/2010;
- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici eventualmente competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, richiesti ai fini dell'approvazione del piano;
- e) l'indicazione dei termini entro i quali, secondo le leggi vigenti, gli apporti e gli atti di assenso di cui alle lettere c) e d) devono pervenire all'amministrazione competente all'approvazione.

L'art. 55 della L.R. 01/2005, che disciplina le modalità di redazione del Regolamento Urbanistico, dispone quanto segue:

Il regolamento urbanistico disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale; esso si compone di due parti:

- a) disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;



COMUNE DI SCARLINO

PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE 5 – SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO
Via Martiri d'Istia, 1 – 58020 Scarlino (GR)
www.comune.scarlino.gr.it



b) disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio....[omissis].

Il percorso di formazione di un nuovo Regolamento Urbanistico risulta soggetto, ai sensi della L.R. n. 1/2005, alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 e s.m.i. e della L.R. 10/2010 e s.m.i..

VARIANTI PARZIALI AL REGOLAMENTO URBANISTICO (D.C.C.56/2002)

Nel corso di questi anni sono state approvate alcune varianti parziali quali:

2. VERSO IL NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO.

Il processo di revisione del nuovo regolamento urbanistico presuppone:

- un'attenta analisi del suo stato di attuazione ai fini di procedere alla conferma, modifica o eliminazione delle previsioni non ancora realizzate o per le quali non sia stato manifestato interesse da parte dei soggetti aventi titolo;
- la valutazione della potenzialità residua del Piano Strutturale ai fini della formulazione delle nuove previsioni.

Il processo di individuazione degli obiettivi del nuovo Regolamento Urbanistico, non può prescindere da un'attenta valutazione dello stato di attuazione delle sue previsioni.

Il dimensionamento, le destinazioni, gli standard urbanistici sono quelli riferiti alle tabelle del piano strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.28 del 13/07/2012.

L'Amministrazione Comunale ha avviato un processo partecipativo finalizzato a coinvolgere la cittadinanza nella fase di riflessione sulle linee programmatiche per lo sviluppo futuro. Ciò allo scopo di alimentare un dibattito costruttivo sui temi di interesse urbanistico in grado di fornire un utile contributo al processo decisionale in atto.

Le associazioni presenti sul territorio e le categorie economiche, sociali ed imprenditoriali, i cittadini sono stati o saranno, a vario titolo, coinvolte nell'ambito dei processi valutativi delle soluzioni progettuali, già fin dalla fase della loro prima definizione.

Nell'ottica di suscitare una più ampia e effettiva partecipazione dei cittadini, l'amministrazione comunale ha anche avviato una ulteriore forma di partecipazione già prima dell'avvio del procedimento per la redazione del nuovo RU in quanto, con la Delibera di Giunta Municipale n. 16 del 19.02.2013, tutti i cittadini, le associazioni di categoria, le associazioni di volontariato, le associazioni professionali ecc sono stati inviati a presentare "Manifestazioni di interesse" ai fini della redazione del nuovo RU. I tempi per la presentazione di tali Manifestazioni di interesse erano stati individuati in "un mese", ma sono stati prorogati di ulteriori 15 gg, con Delibera di Giunta Municipale n. 38 del 26.02.2013, "al fine di consentire la massima partecipazione dei soggetti interessati" e "vista la consistente partecipazione dei cittadini, degli imprenditori e di tutti i soggetti interessati alla manifestazione di interesse e la corposa documentazione pervenuta".



COMUNE DI SCARLINO

PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE 5 – SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO
Via Martiri d'Istia, 1 – 58020 Scarlino (GR)
www.comune.scarlino.gr.it



Alla data della scadenza del 15 aprile 2013 sono pervenute all'ufficio tecnico 74 proposte da parte di cittadini, imprenditori, aziende agricole, associazioni sportive ecc. che verranno valutati nel corso della definizione del progetto di RU alla luce degli obiettivi e delle strategie del RU stesso e della coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati e di settore. Con ulteriore Delibera di Giunta Municipale n. 109 del 02/10/2013, sempre al fine della massima partecipazione, è stato emanato un nuovo avviso per le manifestazioni di interesse con scadenza 22 ottobre 2013.

Saranno svolte anche assemblee pubbliche nelle quali la popolazione sarà chiamata a proporre suggerimenti, ma anche a chiedere spiegazioni, riguardo agli strumenti di pianificazione territoriale che l'amministrazione comunale sta definendo.

Il processo di revisione dello strumento urbanistico presuppone:

- la considerazione delle disposizioni normative e regolamentari intervenute in materia di pianificazione territoriale e urbanistica ai fini del relativo recepimento;
- la considerazione delle modifiche intervenute nell'ambito degli strumenti urbanistici sovraordinati;
- l'analisi delle dinamiche socio – economiche che hanno di recente interessato il territorio comunale;
- la valutazione delle criticità e delle opportunità emerse in fase di attuazione delle vigenti previsioni.

Il presente documento costituisce atto di Avvio del Procedimento per la redazione del “Nuovo Regolamento Urbanistico come Variante generale al Regolamento Urbanistico” e si propone, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 1/2005:

- di definire gli obiettivi dello strumento urbanistico e le azioni conseguenti;
- di definire i criteri per la valutazione degli effetti ambientali e territoriali attesi;
- di individuare il quadro conoscitivo di riferimento e le ulteriori ricerche da svolgere;
- di indicare gli enti e gli organismi pubblici tenuti a fornire apporti conoscitivi utili ad incrementare il quadro conoscitivo;
- di indicare gli enti e gli organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta e assensi comunque denominati;
- di indicare i tempi entro i quali gli apporti e gli atti di assenso devono pervenire all'Amministrazione comunale.

3. OBIETTIVI DEL NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO.

Dal percorso partecipativo, di cui al precedente paragrafo, e dai contributi emersi a seguito degli avvisi pubblici o inviati dai cittadini all'ufficio urbanistica emerge un quadro degli indirizzi sulla base del quale si svilupperà la fase di nuova pianificazione urbanistica.

Il nuovo Regolamento Urbanistico con l'intero panorama degli indirizzi dovrà essere redatto in conformità al piano strutturale approvato con delibera di Consiglio Comunale n.28 del 13/07/2013 al quale fa espresso riferimento.

Si riporta di seguito gli obiettivi per le UTOE individuate nel piano strutturale.



COMUNE DI SCARLINO

PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE 5 – SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO

Via Martiri d'Istia, 1 – 58020 Scarlino (GR)

www.comune.scarlino.gr.it



Le UTOE individuate dal Piano Strutturale sono 12 e sono così definite:

UTOE 1- SCARLINO CAPOLUOGO: LA CITTA' STORICA.

Essa ricomprende al proprio interno due Ambiti urbani corrispondenti al Sottosistema Insediativo del Centro Storico di Scarlino R3.3.d, con gli ampliamenti insediativi recenti ai margini, al Sottosistema Insediativo de La Valle R3.3.e, corrispondente agli insediamenti recenti del PEEP (Zona 167) e degli insediamenti privati di recente formazione, e un Ambito agricolo periurbano ricomprensente aree agricole al contorno dei due Sistemi insediativi facenti parte del Sottosistema Agricolo Pedecollinare R.3.3.a con funzioni di connessione “verde” periurbana e di tutela paesaggistica. Confina ad est, ovest e nord con l'UTOE 5, a sud con l'UTOE 11.

UTOE 2 – SCARLINO SCALO : LA CITTA' “PORTA A TERRA”.

Essa ricomprende al proprio interno due Ambiti urbani corrispondenti al Sottosistema Insediativo di Scarlino Scalo Pi.1.d, ricomprensente anche la piccola zona artigianale/commerciale posta lungo la Via vecchia Aurelia, al Sottosistema Insediativo di Le Case Pi.1.e, ricomprensente anche la piccola zona artigianale/commerciale posta lungo la Via provinciale di Scarlino, e un Ambito agricolo periurbano ricomprensente aree agricole facenti parte del Sottosistema Agricolo della Piana di Scarlino Pi.1.a.

Essa confina interamente con l'UTOE 6.

UTOE 3- IL PUNTONE: LA CITTA' “PORTA A MARE”.

Essa ricomprende al proprio interno due Ambiti urbani corrispondenti al Sottosistema insediativo/turistico del Porto C1.e, al Sottosistema Insediativo del Puntone ricomprensente gli insediamenti esistenti frutto di precedenti strumenti di pianificazione urbanistica e delle aree e comparti ricompresi all'interno del P.I.I. del 2004 e PCI 2009, oltre alle aree interne regolamentate dal RU, e da un Ambito agricolo periurbano posto nella parte est dell'UTOE con la funzione di riaggregare all'interno di essa alcuni comparti dell'ex PII: in questo caso le potenzialità di questi saranno spostate nell'Ambito urbano attraverso la perequazione a distanza. Un Ambito agricolo periurbano è posto anche nella parte sud dell'UTOE nelle adiacenze di Portiglioni con la funzione di tutela paesaggistica e mantenimento dei caratteri agricoli e ambientali di pregio, pertanto non suscettibile di interventi di nuova edificazione.

Essa confina a sud-est con l'UTOE 7, a nord-ovest con l'UTOE 9, a sud con l'UTOE 11 e 12, ad ovest con il mare.

UTOE 4- IL CASONE: LA CITTA' INDUSTRIALE.

Essa ricomprende al proprio interno un Ambito urbano/produttivo corrispondente al Sottosistema produttivo della Grande Industria - Il Casone ricomprensente al proprio interno anche la Zona artigianale La Botte Pi.1.c, e da due Ambiti ambientali soggetti a bonifica in quanto ex-discariche industriali. Essa confina a nord-est con l'UTOE 6, a sud con l'UTOE 7, ad ovest con l'UTOE7 e con il Comune di Follonica, a sud-ovest con l'UTOE 9 e 10.

UTOE 5- LA COLLINA DI SCARLINO.

Essa ricomprende al proprio interno il Sottosistema agricolo pedecollinare R.3.3.a. La stessa ricomprende le aree agricole che dalla strada provinciale del Puntone salgono verso sud sino alle aree boscate del Monte d'Alma. All'interno dell'UTOE sono ubicati molti insediamenti sparsi di tipo turistico ricettivo e agriturismo. Essa confina a nord-est con il Comune di Gavorrano, a nord con l'UTOE 6, a sud con l'UTOE 11 e ad ovest con l'UTOE 7.

UTOE 6- LA PIANA DI SCARLINO.



COMUNE DI SCARLINO

PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE 5 – SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO
Via Martiri d'Istia, 1 – 58020 Scarlino (GR)
www.comune.scarlino.gr.it



Essa ricomprende al proprio interno il Sottosistema agricolo della Piana di Scarlino. Essa costituisce la parte più consistente della pianura agricola del Comune di Scarlino. All'interno dell'UTOE sono ubicati molti insediamenti sparsi di tipo agricolo, agrituristico, turistico e residenziale.

Essa confina ad est con i Comuni di Massa Marittima e di Gavorrano, a sud con le UTOE 5 e 7, ad ovest con le UTOE 4 e con il Comune di Follonica, a nord con il Comune di Massa Marittima.

UTOE 7- LE AREE AGRICOLE COSTIERE.

Essa ricomprende al proprio interno il Sottosistema agricolo costiero C1.a. L'UTOE riconnette le due entità agricole facenti parte del Sistema Territoriale della Costa, interrotte dal Padule di Scarlino e dalle aree di bonifica de Il Casone. Essa confina con il Comune di Follonica, con l'UTOE 3, 4, 5, 6, 9, 10 e 11.

UTOE 8- IL PIAN D'ALMA.

Essa ricomprende al proprio interno il Sottosistema agricolo del Pian d'Alma est R.3.3.b facente parte del Sistema Territoriale della Collina e il Sottosistema agricolo del Pian d'Alma ovest Pr.1.a, facente parte del Sistema Territoriale del Promontorio. Le aree agricole di questa UTOE rivestono un particolare pregio agrario e paesaggistico. All'interno dell'UTOE sono ubicati alcuni insediamenti sparsi di tipo agricolo, agrituristico, turistico e residenziale. Essa confina a sud con il Comune di Castiglion della Pescaia, a nord-est con l'UTOE 11 e a nord-ovest con l'UTOE 12.

UTOE 9- IL PADULE DI SCARLINO.

Essa ricomprende al proprio interno il Sottosistema ambientale del Padule di Scarlino C1.b.. L'area riveste un importante valore naturalistico e ambientale e corrisponde al SIR 106. Nello stesso ambito insiste anche la Zona umida "Padule di Scarlino" con richiesta di riconoscimento RAMSAR.

Essa confina a nord con l'UTOE 4 ad est con la UTOE 10, a sud, sud-ovest con l'UTOE 3, ad ovest, nord-ovest con l'UTOE 4, a nord ed est con l'UTOE 4.

UTOE 10 - IL TOMBOLO DI SCARLINO.

Essa ricomprende al proprio interno il Sottosistema ambientale del Tombolo C.1.c.

L'UTOE ricomprende le aree dunali della Costa a confine con il Comune di Follonica. L'area riveste un importante valore paesaggistico e costituisce assieme all'area del porto e alle scogliere del promontorio la terza tipologia di costa che il Comune di Scarlino ha sul proprio territorio. Essa confina ad ovest con il mare, a nord con il Comune di Follonica, ad est con le UTOE 4, 7, 9, a sud con l'UTOE 3.

UTOE 11- IL MONTE D'ALMA.

Essa ricomprende al proprio interno il Sottosistema ambientale del Monte d'Alma R.3.3.c. E' l'UTOE più ampia del territorio comunale e ricomprende le aree boscate del Monte Alma.

Essa confina ad est con il Comune di Gavorrano, a sud con l'UTOE 8 e con il Comune di Castiglion della Pescaia, ad ovest con le UTOE 8 e 12, a nord con le UTOE 3, 5 e 7.

UTOE 12- LE SCOGLIERE DI SCARLINO.

Essa ricomprende al proprio interno il Sottosistema ambientale delle Scogliere di Scarlino Pr.1.b.



COMUNE DI SCARLINO

PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE 5 – SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO

Via Martiri d'Istia, 1 – 58020 Scarlino (GR)

www.comune.scarlino.gr.it



L'UTOE ricomprende i rilievi a ovest della S.P. delle Collacchie e la costa bassa rocciosa di Cala Violina e di Cala Martina. Essa confina a nord con l'UTOE 3, ad est con le UTOE 8 e 11, a sud con l'UTOE 8 e con il Comune di Castiglion della Pescaia, ad ovest con il mare.

Le UTOE 1,2,3, rappresentano gli insediamenti urbani del Comune e per esse vengono delineati obiettivi specifici legati alle caratteristiche degli insediamenti e obiettivi di carattere generale: essi contribuiscono ad attuare il primo dei metaobiettivi del PIT toscano: *"Integrare e qualificare la città policentrica toscana"*.

L'UTOE 4 rappresenta l'insediamento produttivo per eccellenza di Scarlino e per esso valgono obiettivi specifici legati alle caratteristiche degli insediamenti esistenti e obiettivi di carattere generale per i nuovi insediamenti: essi contribuiscono ad attuare il secondo dei metaobiettivi del PIT toscano: *"Sviluppare e consolidare la presenza industriale in Toscana"*.

Le UTOE 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 corrispondono al territorio agricolo e ambientale e per esse vengono definiti obiettivi specifici e generali: essi contribuiscono ad attuare il terzo dei metaobiettivi del PIT toscano: *"Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana"*.

Obiettivi RU per l'UTOE 1.

Gli obiettivi per questa UTOE saranno in buona parte definiti attraverso la cartografia in scala adeguata, dalle Norme Tecniche di Attuazione del RU e da Schede Norma. Essi possono essere così sintetizzati:

- 1) Recupero del Centro Storico sotto il profilo urbanistico e sociale attraverso l'attivazione di politiche urbane tendenti a recuperare a funzioni residenziali primarie il patrimonio edilizio storicizzato e a funzioni commerciali le parti a terra più facilmente accessibili. Il nuovo RU si pone l'obiettivo di rivedere la normativa tecnica del *Piano del Centro Storico* che pur nella salvaguardia degli aspetti storico-architettonici del patrimonio consenta tuttavia una maggiore flessibilità di trasformazione e di utilizzo dello stesso per le finalità abitative e commerciali, ciò al fine di facilitare il riuso del patrimonio e con esso l'opportunità del recupero. Il recupero dei piani terra degli edifici del centro storico può essere facilitato dalla realizzazione di parcheggi o prevedere la possibilità del trasferimento fuori dal perimetro del centro storico di magazzini e autorimesse, ovvero la realizzazione all'interno del perimetro del centro storico quando ciò sia consentito dalle condizioni planoaltimetriche dell'insediamento.
- 2) Miglioramento della viabilità di uscita dal centro storico attraverso l'individuazione di una viabilità adiacente e alternativa a Via Gorizia.
- 3) Riqualficazione del parcheggio pensile di Scarlino caratterizzato da elevata criticità estetica e di inserimento paesaggistico, tramite la riprogettazione della struttura adibita alla sosta su più livelli e della soprastante piazza.
- 4) Riqualficazione dell'area prospiciente il ripetitore televisivo di Scarlino caratterizzata da elevata criticità estetica e paesaggistica tramite la riprogettazione/occultamento dei vani tecnici.
- 5) Alleggerimento delle volumetrie già previste dal RU vigente in prossimità del Castello attraverso il trasferimento parziale o totale delle volumetrie all'interno dell'UTOE in una collocazione più idonea: l'utilizzo della "perequazione urbanistica a distanza" dovrà trovare



COMUNE DI SCARLINO

PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE 5 – SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO
Via Martiri d'Istia, 1 – 58020 Scarlino (GR)
www.comune.scarlino.gr.it



un utilizzo per trasferire volumetrie reali o virtuali collocate in posizioni improprie in aree più idonee e per creare spazi pubblici e una migliore qualità urbana.

6) Superamento della divisione fra il centro storico e le aree di impianto più recente e all'interno di queste ultime, attraverso la individuazione di nuove centralità urbane con spazi baricentrici di aggregazione e servizi commerciali pubblici e/o collettivi, da connettere fra loro anche con percorsi pedonali e ciclabili in una visione unitaria della città di cui il Centro Storico ne costituisca uno dei capisaldi fondamentali: a tale scopo il RU valuterà l'opportunità di dare attuazione o quantomeno programmazione, attraverso soluzioni di partenariato pubblico-privato, alla creazione della nuova centralità urbana prefigurata dal Piano Strutturale fra il Centro storico e le aree di impianto più recente poste in località La Valle e PEEP in prossimità del centro storico e adiacente alla via provinciale di Scarlino. Tale centralità potrebbe contenere al di sotto un parcheggio pubblico multipiano e garage per i residenti nel centro storico, e nella parte superiore un ampio spazio aperto a piazza belvedere attrezzata contenente eventuali esercizi e/o servizi pubblici, ma tali da salvaguardare lo spazio aperto. Tale struttura, dovrà essere opportunamente mitigata dal punto di vista paesaggistico verso la vallata; essa oltre a fornire parcheggi per il centro storico al fine della sua rivitalizzazione, dovrebbe essere anche punto di raccordo con viabilità pedonali ben identificate con gli insediamenti recenti ad ovest del centro storico (La Valle ed aree PEEP): tale struttura deve avere lo scopo di raccordare con strutture pubbliche e identitarie la parte antica con la parte recente del Capoluogo, al fine di rivitalizzare il capoluogo per una migliore vivibilità dei residenti e per riaffermare la funzione direzionale nei confronti del territorio comunale.

7) Il RU deve utilizzare il dimensionamento consentito per l'UTOE oltre che per rispondere ad una domanda di alloggi anche per dotare gli insediamenti più recenti di quei servizi oggi carenti e per ricucire i margini degli insediamenti stessi: in tal senso la perequazione urbanistica deve rappresentare il criterio cardine per la crescita e la riqualificazione urbana. Tale problema si pone in particolare per gli insediamenti posti ad ovest dell'UTOE, PEEP e insediamento La Valle: qui vi sono alloggi (in molti casi seconde case) e pochi servizi; il RU deve porsi pertanto l'obiettivo oltre che di raccordare meglio tale quartiere con il centro storico, come sopra detto, anche con le strutture esistenti ad ovest, la Residenza Sociale Assistita e gli insediamenti oggetto del Piano di Recupero di Canonica, migliorando i collegamenti per la mobilità pedonale e ciclabile ed alcuni servizi e spazi pubblici.

8) Recupero e rivitalizzazione di sentieri e percorsi pedonali e ciclabili nelle adiacenze del centro storico e nelle aree limitrofe, come contributo anch'esso per la ricucitura funzionale fra centro storico e insediamenti recenti.

9) Il nuovo dimensionamento dovrà contenere una quota di edilizia sociale pari al 20% al fine di fornire una risposta alla domanda di alloggi a costi sostenibili e per rivitalizzare gli insediamenti esistenti. Si pone l'obiettivo di costituire una continuità di tessuto edilizio e urbanistico.

10) Il RU prevederà norme e incentivi tesi al risparmio energetico e alla tendenziale autosufficienza degli edifici nuovi o di recupero; le norme saranno finalizzate a favorire una maggiore qualità progettuale architettonica degli interventi di nuova edificazione e di recupero attraverso l'utilizzo di parametri urbanistici non solo di quantità (indici) ma anche di qualità e decoro urbano (criteri progettuali) da applicare in primo luogo sugli edifici pubblici.



COMUNE DI SCARLINO

PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE 5 – SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO

Via Martiri d'Istia, 1 – 58020 Scarlino (GR)

www.comune.scarlino.gr.it



11) Il RU dovrà perseguire attraverso norme ed incentivi la tutela paesaggistica delle aree agricole periurbane che costituiscono un unicum con gli insediamenti; in tal senso il RU dovrà dare indirizzi anche per l'uso dei materiali, delle tinteggiature e di tutte le finiture esterne che sono parte integrante del paesaggio naturale e urbano.

Obiettivi RU per l'UTOE 2.

Gli obiettivi per questa UTOE saranno in buona parte definiti attraverso la cartografia in scala adeguata, dalle Norme Tecniche di Attuazione del RU e da Schede Norma. Essi possono essere così sintetizzati:

1) Il RU deve perseguire l'obiettivo prefigurato dal PS di caratterizzare Scarlino Scalo come "Porta a terra" della Città di Scarlino per la sua vicinanza alle infrastrutture viarie regionali e nazionali, quali la vecchia Aurelia, la Nuova Aurelia/futuro Corridoio Tirrenico, attraverso un miglioramento della sua qualità urbana: questa UTOE costituisce la "porta d'ingresso" a Scarlino Capoluogo, al Puntone e al mare, e alle altre parti agricole e ambientali del territorio comunale.

2) Attraverso il meccanismo della "perequazione a distanza" il RU prevederà il trasferimento delle attività produttive improprie poste all'interno dell'abitato verso la zona artigianale/commerciale posta a nord dell'abitato, località Casetta Citerni. Conseguentemente sarà previsto il recupero delle aree liberate per nuovi insediamenti abitativi con una forte caratterizzazione urbana ricca di spazi pubblici e servizi e una nuova centralità e dovrà essere prevista una viabilità di collegamento stradale/ciclabile tra Scarlino Scalo e l'attuale zona commerciale/produttiva di Casetta Citerni.

3) Riquilibrare l'attuale conformazione urbana di Scarlino Scalo in quattro quadranti, divisi dalla ferrovia e dalla strada provinciale per Scarlino, caratterizzando ciascuno di essi con spazi pubblici e di aggregazione ma al tempo stesso superando la divisione attraverso la messa in connessione fra loro con percorsi pedonali e ciclabili. Il borgo pur sacrificato dalla presenza della infrastrutturazione viaria e ferroviaria di interesse sovracomunale che lo divide in quattro parti, dovrà recuperare una fisionomia unitaria attraverso il superamento funzionale delle barriere sopradette e soprattutto dovrà dotarsi di spazi pubblici centrali fra loro interconnessi, oltre che di una migliore qualità architettonica degli interventi.

4) Migliorare dal punto di vista urbanistico il nucleo di Le Case dotandolo di servizi di base e spazi pubblici di aggregazione sociale con miglioramento della viabilità di accesso da arricchire con percorsi pedonali e ciclabili sicuri: dare al piccolo borgo una connotazione di tipo urbano da connettere con il centro principale di Scarlino Scalo. Mantenere la soluzione di continuità insediativa lungo la strada provinciale di Scarlino fra Le Case, la zona artigianale e Scarlino Scalo, risolvendo il collegamento esclusivamente con percorsi verdi e pedonali/ciclabili e/o con spazi verdi e agricoli.

5) Attuazione delle previsioni di nuovi servizi scolastici con spazi al contorno e soprattutto facilmente accessibili.

6) Potenziamento degli impianti sportivi e ricreativi.

7) Utilizzo della perequazione urbanistica come criterio per la crescita e la riqualificazione urbana: il RU dovrà utilizzare il dimensionamento previsto dal PS oltre che per realizzare nuovi alloggi anche per realizzare nuovi servizi oggi carenti, per la ricucitura dei margini dell'abitato e per la riqualificazione complessiva del borgo aumentando il rapporto standard/abitante.



COMUNE DI SCARLINO

PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE 5 – SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO
Via Martiri d'Istia, 1 – 58020 Scarlino (GR)
www.comune.scarlino.gr.it



- 8) Introduzione di elementi di perequazione urbanistica sociale tesi a distribuire sulle aree di nuova edificazione e/o di recupero quote di edilizia sociale per rispondere ad una domanda di alloggi a costi contenuti.
- 9) Il RU valuterà la possibilità individuata dal PS di candidare Scarlino Scalo ad ospitare servizi di terziario avanzato non solo di carattere comunale ma anche sovracomunale, in considerazione dell'agevole collegamento verso l'esterno e verso l'interno.
- 10) Il RU valuterà la possibilità di prevedere strutture per un turismo di tipo sociale.
- 11) Il RU potrà prevedere un'area sosta camper ben inserita nel contesto urbano sia pure ben distinta in modo che essa possa utilizzare i servizi del borgo.
- 12) Il RU dovrà prevedere gli interventi più idonei per incentivare la riqualificazione dell'area ex scarico Montecatini a Scarlino Scalo tramite il recupero della struttura architettonica attualmente in grave stato di abbandono.
- 13) Il RU dovrà prevedere le modalità più idonee per la riqualificazione dell'area dell'ex impianto di trasformazione dei pomodori a Scarlino Scalo tramite il recupero della struttura produttiva e artigianale attualmente dismessa.
- 14) Il RU prevederà norme e incentivi tesi al risparmio energetico e alla tendenziale autosufficienza degli edifici nuovi o di recupero; le norme saranno finalizzate a favorire una maggiore qualità progettuale architettonica degli interventi di nuova edificazione e di recupero attraverso l'utilizzo di parametri urbanistici non solo di quantità (indici) ma anche di qualità e decoro urbano (criteri progettuali) da applicare in primo luogo sugli edifici pubblici.
- 15) Il RU dovrà perseguire attraverso norme ed incentivi la tutela paesaggistica delle aree agricole periurbane che costituiscono un unicum con gli insediamenti; in tal senso il RU dovrà dare indirizzi anche per l'uso dei materiali, delle tinteggiature e di tutte le finiture esterne che sono parte integrante del paesaggio naturale e urbano.
- 16) Particolare importanza riveste in questa zona la difesa idraulica: il RU e gli atti di governo del territorio predisporranno prescrizioni di tipo progettuale che consentano di mitigare la pericolosità idraulica con misure di tipo urbanistico complessivo, superando la capillarità degli interventi: la difesa idraulica dovrà essere attuata all'interno dell'ambito urbano attraverso la possibilità della predisposizione di parchi urbani che funzionino anche da casse di compensazione idraulica, al fine di garantirne la manutenzione, evitare spreco di suolo agricolo esterno e soprattutto ottimizzare i costi della difesa idraulica attraverso l'utilizzo di tali aree per scopi pubblici e permanenti.
- 17) L'UTOE ha al proprio interno due piccole zone produttive artigianali, il RU deve consolidare e confermare tali previsioni come parte integrante del nucleo di Scarlino Scalo in quanto esse si sono compatibili caratterizzandosi per funzioni di tipo artigianale e commerciale e sono poste ai margini degli abitati di Scarlino Scalo e Le Case, e accessibili dalle strade provinciali.

Obiettivi RU per l'UTOE 3

L'UTOE 3 ha già trovato nella recente Variante al RU per la redazione del nuovo Piano Complesso del Puntone programmazione di buona parte degli obiettivi posti dal Piano Strutturale per questa parte di territorio. Pertanto compito della Variante generale al RU dovrà essere quella di riconnettere fra loro le previsioni del Piano Complesso del Puntone con quelle del Piano Regolatore del Porto e quelle del RU vigente non prese in considerazione dalla Variante suddetta. Considerato che la recente Variante al RU al fine di dare organicità al



COMUNE DI SCARLINO

PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE 5 – SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO
Via Martiri d'Istia, 1 – 58020 Scarlino (GR)
www.comune.scarlino.gr.it



Piano Complesso si è posta il compito di anticipare anche previsioni di carattere generale proprie della Variante generale al RU, relativamente in particolare alla viabilità di circonvallazione e alle aree in fregio al Canale Allacciante per nuovi spazi sportivi e per la regolamentazione degli ormeggi sul canale stesso, si riportano di seguito gli obiettivi perseguiti dalla recente Variante al RU da integrare con quanto il nuovo RU dovrà definire per le parti non interessate dalla stessa. Gli obiettivi perseguiti dalla Variante RU per il PCI sono così definiti:

1) Creare un borgo di tipo urbano, parte della città policentrica di Scarlino, con caratteristiche residenziali e di servizio contenente al proprio interno anche attività turistico-ricettive legate al porto e al turismo balneare, escludendo la monofunzionalità turistico-ricettiva, garantendo fra la parte degli insediamenti esistenti e di progetto ad ovest di Via delle Collacchie e quella degli insediamenti esistenti (Portigliani, il porto) e quelli di progetto ad est della stessa strada provinciale, scansioni di corridoi verdi e inedificati, in particolare attraverso la creazione di un grande parco naturale sulla parte delle colline che sovrasta il porto, salvaguardando inoltre le aree agricole periurbane in misura più ampia di quanto previsto dal PS, al fine di ridurre il consumo di suolo e ricompattare il nuovo nucleo urbano intorno agli insediamenti esistenti del porto e delle aree interne definendone una più forte identità urbana.

2) Unificare il nuovo centro urbano del Puntone riconnettendo le due componenti est ed ovest anzidette attraverso una riprogettazione urbanistica complessiva che riduca e razionalizzi gli elementi attuali di separazione (infrastrutture), cercando di dare coordinamento agli atti di governo del territorio già in parte attuati ed in parte da attuare (Piano regolatore del porto, RU vigente, nuovo Piano Complesso), al meno nella sostanza e nelle loro previsioni, se non formalmente e proceduralmente fino a quando non lo consenta la legislazione regionale.

3) Al fine di ridurre gli elementi di separazione fra le due componenti di cui al punto 2) perseguire l'obiettivo di una razionalizzazione del sistema viario in entrata e in uscita dal Puntone come parte di una riorganizzazione viaria strutturale complessiva del territorio di Scarlino che abbia come presupposti e finalità un miglior collegamento fra Nuova Aurelia/Corridoio Tirrenico con la Via provinciale delle Collacchie attraverso la Vecchia Aurelia e la Via provinciale del Puntone; quest'ultima deve essere scaricata dal traffico diretto verso Punta Ala in prossimità del Fosso Leccione all'inizio dell'abitato del Puntone attraverso la previsione di una nuova viabilità di scorrimento ai piedi della collina a sud e degli insediamenti esistenti e di nuova formazione e tale da intercettare Via delle Collacchie più in alto a sud dell'attuale ingresso al porto. In tale ottica le previsioni di nuovo ingresso al porto da via delle Collacchie, già oggetto di convenzionamento fra Comune, Provincia e Società portuale, da attuarsi con rotatoria, dovrà essere adeguato al fine di intercettare la nuova viabilità di cui sopra prevista dal PS, come alternativa per alleggerire il traffico in entrata al Puntone. Ciò avrà un grosso effetto di riqualificazione urbana e di attenuazione dell'impatto acustico ed atmosferico sull'insediamento del Puntone. Contestualmente alle nuove reti di viabilità all'interno della Variante al RU vengono previsti i necessari tratti di completamento della rete di viabilità pedonale e ciclabile ad integrazione della pista ciclabile già esistente lungo la Via delle Collacchie che arriva fino al confine di Follonica.

4) Nell'ottica di una valorizzazione del Puntone come centro urbano da far vivere per tutto l'anno e non solo stagionalmente viene perseguito l'obiettivo di arricchire i nuovi insediamenti, sia quello antistante il porto che quello dell'entroterra con nuovi servizi e



COMUNE DI SCARLINO

PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE 5 – SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO
Via Martiri d'Istia, 1 – 58020 Scarlino (GR)
www.comune.scarlino.gr.it



centralità di tipo urbano collegate funzionalmente con quelle degli altri due centri Scarlino Scalo e Scarlino Capoluogo.

5) La Variante al RU, per quanto riguarda la parte del Porto, prevede interventi urbani a bassa densità edilizia, progettati in maniera da integrare e completare il tessuto urbano esistente lasciando la parte più alta e panoramica a parco pubblico dotato di percorsi e spazi di sosta. Nella parte pianeggiante antistante il porto è prevista una grande piazza arredata in prolungamento dei parcheggi esistenti, arricchita da negozi di vicinato e servizi, e tale da creare un nuovo luogo di aggregazione sociale e di centralità urbana.

6) Per quanto riguarda la parte interna ubicata ad est di via delle Collacchie, è prevista nell'ambito della riorganizzazione urbana una nuova centralità urbana con servizi pubblici (chiesa, scuola ecc.), spazi per l'aggregazione sociale, parchi e giardini, servizi comunali o sovracomunali di carattere sportivo e ricreativo, attività commerciali diversificate, attività ricreative-turistiche diversificate, attività legate alla pesca e alla vendita di prodotti locali della "filiera corta" e allo svago, nonché servizi complementari alle attività nautiche legate al porto che si integrino con i servizi già esistenti. Questi nuovi servizi sono previsti prevalentemente lungo la via provinciale del Puntone, che nell'ottica delle nuove previsioni diventerà strada urbana in quanto alleggerita dalla maggior parte del traffico proveniente da Scarlino, grazie alla strada alternativa anzidetta parallela ai piedi della collina, favorendo i collegamenti pedonali e ciclabili.

7) I due nuclei principali del Puntone, ubicati ad est e ad ovest della via delle Collacchie, devono costituire due parti di un unico centro urbano collegato oltre che dalla viabilità carrabile anche da percorsi pedonali e ciclabili sicuri.

8) Gli interventi edilizi devono prevedere una elevata qualità architettonica innovativa dal punto di vista estetico e tecnologico anche per quel che riguarda l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili: il Puntone deve caratterizzarsi come una vera "porta a mare" alla città di Scarlino caratterizzandosi in modo innovativo rispetto ad altri insediamenti posti sulla costa che vivono solo stagionalmente.

9) La Variante al RU impiega come criterio di pianificazione l'utilizzo diffuso della perequazione urbanistica, sia di "comparto" che "a distanza"; ciò consente di potere realizzare le opere di urbanizzazione e i servizi previsti dal RU con la cessione gratuita delle aree da parte degli operatori privati senza oneri per la pubblica amministrazione.

10) Sono previsti interventi di standard sociale finalizzati a destinare quote di alloggi per il social housing.

11) La Variante al RU prevede misure per la messa in sicurezza idraulica dei comparti attraverso interventi unitari e complessivi: in particolare nella parte antistante il Porto è previsto un nuovo fosso artificiale ben inserito nel nuovo disegno urbano necessario per eliminare la pericolosità idraulica presente in alcune parti del comparto; nella parte interna le aree interessate da problemi di pericolosità idraulica vengono destinate a parco o spazi pubblici aperti, non edificati.

Oltre a questi obiettivi già contenuti nella Variante al RU finalizzata alla redazione del PCI, il nuovo RU dovrà:

12) Favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente.

13) Favorire il raccordo auspicato con la variante parziale anche unificando le norme già anticipate con la variante stessa e con la stessa metodologia di restituzione grafica.



COMUNE DI SCARLINO

PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE 5 – SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO

Via Martiri d'Istia, 1 – 58020 Scarlino (GR)

www.comune.scarlino.gr.it



- 14) Pianificare le aree a nord della Fiumara verso il Tombolo anche con il cambio della destinazione produttiva in funzioni più idonee, quali il tempo libero e i servizi.
- 15) Migliorare l'organizzazione dell'insediamento esistente di Portiglioni facilitato dalle nuove previsioni del PCI comparto 1.
- 16) Perseguire un raccordo architettonico e urbanistico fra la parte del porto già realizzata, le nuove previsioni del PCI e la parte del PRG del porto ancora da attuare verso sud lato Portiglioni.
- 17) Raccordare gli insediamenti esistenti ad est di via delle Collacchie con le nuove previsioni del PCI comparto 2 soprattutto per quanto riguarda i collegamenti di mobilità pedonale e ciclabile ed in particolare quello previsto sulla strada provinciale da connettere con quella già realizzata verso Follonica.
- 18) Dotare l'insediamento del Puntone di servizi al turismo balneare per il rimessaggio di imbarcazioni con forme controllate di tutela paesaggistica.
- 19) Riqualificare e migliorare l'area e la struttura attualmente adibita a svago posta all'inizio dell'insediamento del porto.
- 20) Creare un'area per la sosta camper non lontana dai servizi del quartiere.
- 21) Dotare il quartiere di nuovi servizi pubblici, sociali e scolastici di base.
- 22) Ripristino e potenziamento di adeguati accessi al mare a fruizione pubblica.
- 23) Realizzazione di impianto pubblico per il trattamento e la desalinizzazione delle acque.
- 24) Previsione di norme e incentivi tesi al risparmio energetico e alla tendenziale autosufficienza degli edifici nuovi o di recupero; le norme saranno finalizzate a favorire una maggiore qualità progettuale architettonica degli interventi di nuova edificazione e di recupero attraverso l'utilizzo di parametri urbanistici non solo di quantità (indici) ma anche di qualità e decoro urbano (criteri progettuali) da applicare in primo luogo sugli edifici pubblici.
- 25) Introduzione di norme ed incentivi finalizzati alla tutela paesaggistica delle aree agricole periurbane che costituiscono un unicum con gli insediamenti; in tal senso il RU dovrà dare indizzi anche per l'uso dei materiali, delle tinteggiature e di tutte le finiture esterne che sono parte integrante del paesaggio naturale e urbano.

Gli obiettivi per questa UTOE saranno in buona parte definiti attraverso la cartografia in scala adeguata, dalle Norme Tecniche di Attuazione del RU e da Schede Norma.

Obiettivi RU per l'UTOE 4.

Gli obiettivi per questa UTOE saranno in buona parte definiti attraverso la cartografia in scala adeguata, dalle Norme Tecniche di Attuazione del RU e da Schede Norma. Essi possono essere così sintetizzati:

- 1) Il RU dovrà perseguire il recupero ambientale delle aree soggette a bonifica.
- 2) Le potenzialità insediative inattuate dovranno essere orientate verso produzioni e attività a basso impatto ambientale.
- 3) Il RU dovrà pianificare l'area dell'UTOE 4 con la previsione di attività di servizio alle imprese al fine di caratterizzare il polo produttivo del Casone come “Cittadella del Lavoro” come prefigurato dal PTC provinciale e dal PS e auspicato dal PIT.
- 4) Si dovrà favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili utilizzando in prevalenza le coperture dei manufatti produttivi.
- 5) Dovrà essere migliorata la qualità degli insediamenti produttivi dal punto di vista delle reti di mobilità, spazi e attrezzature pubbliche per migliorare l'efficienza e la competitività



COMUNE DI SCARLINO

PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE 5 – SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO
Via Martiri d'Istia, 1 – 58020 Scarlino (GR)
www.comune.scarlino.gr.it



dell'area: anche in questo caso il criterio perequativo dovrà servire a migliorare la qualità ambientale e urbanistica, riducendo i costi di esproprio delle aree pubbliche e coinvolgendo gli operatori privati nella realizzazione delle opere di urbanizzazione..

6) Il RU dovrà imporre agli operatori privati sia in caso di nuove edificazioni che in caso di interventi di ristrutturazione mitigare l'attuale impatto paesaggistico con barriere di verde piantumato di alto fusto. .

7) Il RU dovrà prevedere una organizzazione del polo produttivo de Il Casone facilmente accessibile dalle grandi infrastrutture di progetto di importanza regionale (Corridoio Tirrenico) e ferrovie.

8) Il RU dovrà consentire possibilità insediative anche a settori produttivi legati alla nautica per creare sinergie con il vicino porto anche favorendo operazioni di trasferimento di volumi da zone meno adatte dal punto di vista urbanistico e/o ambientale.

9) Il polo produttivo de Il Casone dovrà ospitare un Osservatorio ambientale per il monitoraggio delle risorse ambientali interessate dalle produzioni esistenti e anche come struttura proiettata in ambito sovracomunale a servizio di un territorio più vasto. Il polo si deve caratterizzare anche per ospitare laboratori di ricerca e nuove tecnologie.

10) Prevedere all'interno del polo la realizzazione di un'area per attrezzature ricreative/svago/tempo libero quali motodromo, modellismo ecc.

11) Il RU dovrà incentivare l'insediamento di attività legate alla trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti tipici anche per l'export.

12) Il RU dovrà recepire e favorire l'installazione di impianti pubblici per il trattamento e la desalinizzazione delle acque.

Obiettivi RU per l'UTOE 5

Gli obbiettivi per questa UTOE saranno in buona parte definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del RU e da Schede Norma . Essi possono essere così sintetizzati:

1) Salvaguardia e sviluppo delle attività agricole nel rispetto della L.R. 1/2005, del PIT regionale e del PTC provinciale.

2) Mantenimento delle qualità paesaggistiche delle aree agricole di collina, con particolare riferimento alle visuali verso il centro storico dalla pianura del fiume Pecora e dalla costa.

3) Tutela e Valorizzazione ambientale delle aree boscate limitrofe all'UTOE del Monte d'Alma;

4) Recupero del patrimonio edilizio esistente sia per funzioni agricole che agrituristiche, turistiche e residenziali.

5) Valorizzazione delle strutture turistico-ricettive esistenti attraverso l'individuazione di ambiti a carattere turistico-ricettivo ove consentire eventuali ampliamenti e adeguamenti in termini di servizi e attrezzature ricreative/sportive con possibilità di fruizione pubblica.

6) Miglioramento e adeguamento dei vari campeggi esistenti nell'UTOE.

7) Recupero e valorizzazione della viabilità campestre e storicizzata per la creazione di un sistema di sentieri che attraversi tutto il Comune e soprattutto consenta quella fruizione ambientale e paesaggistica utile alle attività turistiche, da arricchire con piazzole di sosta, in corrispondenza di visuali panoramiche.

8) Al fine di presidiare il territorio con la presenza dell'uomo, potranno essere consentiti piccoli annessi per l'agricoltura amatoriale di modeste dimensioni con tipologia a capanna da



COMUNE DI SCARLINO

PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE 5 – SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO

Via Martiri d'Istia, 1 – 58020 Scarlino (GR)

www.comune.scarlino.gr.it



realizzare con materiali tipici della zona o in legno e comunque da legare strettamente alla manutenzione del fondo su cui insistono nei limiti previsti dal P.S..

9) Potranno essere consentiti annessi per imprenditori agricoli non professionali che tuttavia contribuiscono alla coltivazione dei territori riconducibili agli agricoltori amatoriali e agli imprenditori agricoli a titolo principale, nel rispetto di quanto previsto dal PTCP e dal PS.

10) Valorizzazione della risorsa termale presente nell'UTOE come integrazione dell'offerta turistica, consentendo anche una potenzialità di posti-letto e di servizi.

11) E' possibile attraverso il recupero di manufatti ex-agricoli esistenti non più utilizzati a finalità agricole inserire nuove attività turistico-ricettive e funzioni residenziali nell'ambito del dimensionamento previsto, purché tali interventi risultino sostenibili e compatibili con l'ambiente e il paesaggio.

12) Valorizzazione, miglioramento dell'attuale zona individuata come "Piano di Recupero Canonica" per un adeguamento del sistema viario e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente: il RU valuterà la possibilità di un incremento dimensionale finalizzato al miglioramento infrastrutturale, di servizi e di un possibile collegamento anche solo pedonale con l'UTOE 1 e gli insediamenti più recenti.

Obiettivi RU per l'UTOE 6.

Gli obiettivi per questa UTOE saranno in buona parte definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del RU e da Schede Norma. Essi possono essere così sintetizzati:

1) Salvaguardia e sviluppo delle attività agricole nel rispetto della L.R. 1/2005, del PTC della Provincia di Grosseto e del PIT regionale.

2) Il RU potrà consentire adeguamenti, ampliamenti delle strutture turistico-ricettive esistenti con nuove dotazioni di servizi e servizi complementari, servizi per il benessere della persona oltre a nuove strutture turistico-ricettive nell'ambito del dimensionamento previsto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a finalità agricole secondo quanto previsto dal PTC e dal PS.

3) Recupero del patrimonio edilizio esistente per le attività precedentemente legate all'attività equestre.

4) E' ammessa la realizzazione di piccoli annessi per l'agricoltura amatoriale per fondi di piccole dimensioni nel rispetto dei minimi definiti dal PS. Tali manufatti dovranno essere realizzati secondo tipologie a capanna e saranno realizzate in legno o materiali tipici. Essi saranno strettamente legati alla conduzione di piccoli fondi agricoli.

5) Il RU potrà consentire annessi per imprenditori agricoli non professionali che tuttavia contribuiscono alla coltivazione dei territori riconducibili agli agricoltori amatoriali e agli imprenditori agricoli a titolo principale nel rispetto dei minimi di legge definiti dal PTC e dal PS.

6) Recupero e mantenimento del patrimonio edilizio esistente anche tramite la possibilità di ampliamenti una tantum degli edifici esistenti non rurali.

7) Miglioramento paesaggistico con interventi corretti dal punto di vista culturale ed edilizio anche con il recupero di situazioni di degrado ambientale e paesaggistico.

8) Recupero e valorizzazione della viabilità campestre e storicizzata per la creazione di un sistema di sentieri che attraversi tutto il Comune e soprattutto consenta quella fruizione ambientale e paesaggistica utile alle attività turistiche, da arricchire con piazzole di sosta, in corrispondenza di visuali panoramiche.



COMUNE DI SCARLINO

PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE 5 – SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO
Via Martiri d'Istia, 1 – 58020 Scarlino (GR)
www.comune.scarlino.gr.it



- 9) Istituzione nell'ambito dell'UTOE di una clinica veterinaria.
- 10) Valorizzazione del campo di volo esistente con possibilità di trasformazione in aviosuperficie.
- 11) Creazione di un'area per sosta camper, da ubicare in prossimità della viabilità principale e possibilmente vicino a centri urbani.
- 12) Recupero, valorizzazione ed adeguamento dell'immobile esistente di *Palazzo Guelfi* anche ai fini di un utilizzo pubblico nel rispetto dei criteri stabiliti dal P.S.
- 13) Riqualficazione dell'area interessata dalla presenza dell'impianto di idrocarburi a Scarlino Scalo tramite il recupero della stessa attualmente dismessa.
- 14) Riqualficazione dell'area interessata dalla presenza dell'impianto di frantumazioni inerti ubicato vicino a Scarlino Scalo.

Obiettivi RU per l'UTOE 7.

Gli obbiettivi per questa UTOE saranno in buona parte definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del RU e da Schede Norma. Essi possono essere così sintetizzati:

- 1) Salvaguardia e sviluppo delle attività agricole nel rispetto della L.R. 1/2005, del PTC della Provincia di Grosseto e del PIT regionale.
- 2) Nuove strutture turistico-ricettive potranno essere consentite nell'ambito del dimensionamento previsto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a finalità agricole secondo i criteri definiti dal P.S..
- 3) E' ammessa la realizzazione di piccoli annessi per l'agricoltura amatoriale per fondi di piccole dimensioni secondo quanto previsto dal P.S. Tali manufatti dovranno essere realizzati secondo tipologie a capanna e saranno realizzate in legno o materiali tipici. Essi saranno strettamente legati alla conduzione di piccoli fondi agricoli, anche al fine di favorire la vendita e la valorizzazione dei prodotti tipici del territorio.
- 4) E' ammessa la realizzazione di annessi per imprenditori agricoli non professionali che tuttavia contribuiscono alla coltivazione dei territori riconducibili agli agricoltori amatoriali e agli imprenditori agricoli a titolo principale nel rispetto dei minimi di legge di cui all'art.18 delle presenti norme.
- 5) Recupero e mantenimento del patrimonio edilizio esistente anche tramite la possibilità di ampliamenti una tantum degli edifici di civile abitazione esistenti non rurali.
- 6) Miglioramento paesaggistico con interventi corretti dal punto di vista culturale ed edilizio anche con il recupero di situazioni di degrado ambientale e paesaggistico.
- 7) Recupero e valorizzazione della viabilità campestre e storicizzata per la creazione di un sistema di sentieri che attraversi tutto il Comune e soprattutto consenta quella fruizione ambientale e paesaggistica utile alle attività turistiche, da arricchire con piazzole di sosta, in corrispondenza di visuali panoramiche.
- 8) Riqualficazione dell'area interessata dalla presenza del deposito di roulotte nella zona delle Chiarine al Puntone, tramite il recupero della stessa area attualmente dismessa.
- 9) Realizzazione di un impianto pubblico per il trattamento e la desalinizzazione delle acque.

Obiettivi RU per l'UTOE 8.

Gli obbiettivi per questa UTOE saranno in buona parte definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del RU e da Schede Norma. Essi possono essere così sintetizzati:

- 1) Salvaguardia e sviluppo delle attività agricole di pregio nel rispetto della L.R. 1/2005, del PTC della Provincia di Grosseto e del PIT regionale.



COMUNE DI SCARLINO

PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE 5 – SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO
Via Martiri d'Istia, 1 – 58020 Scarlino (GR)
www.comune.scarlino.gr.it



- 2) E' ammessa la realizzazione di piccoli annessi per l'agricoltura amatoriale per fondi di piccole dimensioni secondo quanto previsto dal PS. Tali manufatti dovranno essere realizzati secondo tipologie a capanna e saranno realizzate in legno o materiali tipici. Essi saranno strettamente legati alla conduzione di piccoli fondi agricoli.
- 3) E' ammessa la realizzazione di annessi per imprenditori agricoli non professionali che tuttavia contribuiscono alla coltivazione dei territori riconducibili agli agricoltori amatoriali e agli imprenditori agricoli a titolo principale nel rispetto dei minimi previsti dal PTC e dal PS.
- 4) Nuove strutture turistico-ricettive sono consentite nell'ambito del dimensionamento previsto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a finalità agricole secondo i criteri definiti dal PS.
- 5) Recupero e mantenimento del patrimonio edilizio esistente anche tramite la possibilità di ampliamenti una tantum degli edifici esistenti di civile abitazione non rurali.
- 6) Miglioramento paesaggistico con interventi corretti dal punto di vista colturale ed edilizio anche con il recupero di situazioni di degrado ambientale e paesaggistico.
- 7) Recupero e valorizzazione della viabilità campestre e storicizzata per la creazione di un sistema di sentieri che attraversi tutto il Comune e soprattutto consenta quella fruizione ambientale e paesaggistica utile alle attività turistiche, da arricchire con piazzole di sosta, in corrispondenza di visuali panoramiche.
- 8) Particolare attenzione deve essere posta nella salvaguardia e valorizzazione delle visuali panoramiche e paesaggistiche verso il Monte Alma e il promontorio costiero.
- 9) E' ammessa la realizzazione di strutture per attività culturali e didattiche nella parte di territorio non ricompreso nell'ambito T.E.T.I..

Obiettivi RU per l'UTOE 9.

Gli obiettivi per questa UTOE saranno in buona parte definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del RU e da Schede Norma. Essi possono essere così sintetizzati:

- 1) Salvaguardia delle aree umide nelle loro componenti biotiche ed abiotiche attraverso la tutela e la conservazione degli ecosistemi della flora e della fauna, come elemento di diversificazione ecologica all'interno della piana del fiume Pecora.
- 2) Predisposizione, insieme agli organi competenti, di tutte le disposizioni volte a salvaguardare e garantire il corretto regime idraulico specifico del sistema palustre.
- 3) Tutela della componente paesaggistica del Padule di Scarlino anche come presidio di memoria storica del territorio locale.
- 4) Nel rispetto delle emergenze ambientali e naturalistiche valorizzazione delle aree umide attraverso la riscoperta dei percorsi ivi presenti nell'ambito dello sviluppo turistico dell'intero territorio comunale.

Obiettivi RU per l'UTOE 10.

Gli obiettivi per questa UTOE saranno in buona parte definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del RU e da Schede Norma. Essi possono essere così sintetizzati:

- 1) Salvaguardia delle aree dunali dai fenomeni di erosione marina con interventi ad ampio raggio da concordare con la Provincia e con i Comuni confinanti.
- 2) Valorizzazione turistica della costa con interventi non invasivi.
- 3) Salvaguardia e mantenimento della vegetazione costiera a protezione delle aree interne e della costa.



COMUNE DI SCARLINO

PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE 5 – SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO
Via Martiri d'Istia, 1 – 58020 Scarlino (GR)
www.comune.scarlino.gr.it



- 4) Creazione di percorsi pedonali e ciclabili lungo la costa connessi con le altre aree costiere in particolare con il Sottosistema insediativo del Puntone.
- 5) Realizzazione di impianto pubblico per il trattamento e la desalinizzazione delle acque.

Obiettivi RU per l'UTOE 11.

Gli obiettivi per questa UTOE saranno in buona parte definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del RU e da Schede Norma. Essi possono essere così sintetizzati:

- 1) Tutela e valorizzazione delle colture di tipo silvestre e del patrimonio boschivo.
- 2) Tutela e salvaguardia degli ecosistemi della flora e della fauna.
- 3) Tutela e valorizzazione del paesaggio.
- 4) Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente anche a scopo turistico-ricettivo, con l'obiettivo primario di garantire una presenza nel territorio che salvaguardi le aree boscate da degrado e dal rischio di incendi; a tal fine il RU definirà una disciplina di indirizzo per una corretta gestione del bosco, in accordo con quanto previsto dalla Legge Forestale Toscana, dalla L.R. 1/2005 e dal P.T.C. della Prov. di Grosseto e dal PIT della Regione Toscana.
- 5) Individuazione e riscoperta di percorsi esistenti da recuperare nell'ottica di un collegamento ambientale e turistico con le UTOE del promontorio costiero, della Collina di Scarlino e di Scarlino Capoluogo, della Piana di Scarlino e del Pian d'Alma, al fine di creare una rete comune di collegamenti tra le emergenze ambientali e storico-architettoniche del territorio; questo sistema di percorsi dovrà essere coordinato, anche nell'ottica della "vision" del PTC, con i percorsi dei territori comunali limitrofi.
- 6) E' esclusa la realizzazione di qualunque tipo di manufatti legati alla agricoltura amatoriale, salvo quelli necessari alla tutela del bosco dagli incendi e piccole strutture di servizio alla sentieristica e alle passeggiate a cavallo da attuare tramite il recupero dei manufatti esistenti.
- 7) Recupero ambientale tramite interventi di rinaturalizzazione dell'area interessata dalla presenza della Cava Botrona attualmente dismessa.

Obiettivi RU per l'UTOE 12.

Gli obiettivi per questa UTOE saranno in buona parte definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del RU e da Schede Norma. Essi possono essere così sintetizzati:

- 1) Tutela e valorizzazione delle colture di tipo silvestre e del patrimonio boschivo.
- 2) Tutela e salvaguardia degli ecosistemi della flora e della fauna.
- 3) Tutela e valorizzazione del paesaggio.
- 4) Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente anche a scopo turistico-ricettivo, con l'obiettivo primario di garantire una presenza nel territorio che salvaguardi le aree boscate da degrado e dal rischio di incendi; a tal fine il RU definirà una disciplina di indirizzo per una corretta gestione del bosco, in accordo con quanto previsto dalla Legge Forestale Toscana, dalla L.R. 1/2005 e dal P.T.C. della Provincia di Grosseto e dal PIT della Regione Toscana.
- 5) Individuazione e riscoperta di percorsi esistenti da recuperare nell'ottica di un collegamento ambientale e turistico con le UTOE del promontorio costiero, della Collina di Scarlino e di Scarlino Capoluogo, della Pianura storicizzata e del Pian d'Alma, al fine di creare una rete comune di collegamenti tra le emergenze ambientali e storico-architettoniche del territorio; questo sistema di percorsi dovrà essere coordinato, anche nell'ottica della "vision" del PTC, con i percorsi dei territori comunali limitrofi.



COMUNE DI SCARLINO

PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE 5 – SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO
Via Martiri d'Istia, 1 – 58020 Scarlino (GR)
www.comune.scarlino.gr.it



6) Per la fruizione della costa sono consentiti piccoli manufatti in legno per servizi alle persone; è escluso qualsiasi tipo di nuovo manufatto se non riconducibile alla gestione del bosco e consentito dalla vigenti disposizioni di legge, ovvero di carattere pubblico o di uso pubblico necessari allo svolgimento delle attività turistiche all'interno dell'UTOE compreso la balneazione.

7) Ripristino e potenziamento di adeguati accessi al mare a fruizione pubblica.

Le caratteristiche e gli obiettivi sopra delineati secondo l'articolazione delle varie UTOE in cui è stato suddiviso dal PS il territorio comunale costituiscono una prima traccia che potrà e dovrà essere ampliata nel corso della formazione del RU attraverso i contributi dei cittadini, di associazioni e di enti. Tutto ciò servirà per migliorare la qualità dello strumento urbanistico nell'ottica della condivisione e della partecipazione.

Il dimensionamento del RU sarà determinato dall'analisi del fabbisogno e dalle esigenze di riqualificazione urbana. A titolo indicativo si riportano le tabelle del dimensionamento del PS entro il quale il nuovo RU dovrà operare e lo stato di attuazione del RU vigente al momento della stesura del PS da aggiornare nell'ambito della formazione del RU.

4. CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.

Ai sensi dell'articolo 55 della L.R. 1/2005, il Regolamento Urbanistico del Comune di Scarlino deve contenere:

- la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
- la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti individua e definisce:

- a) il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
- b) il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
- c) la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
- d) le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
- e) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard di cui all'articolo 53, comma 2, lettera c) della L.R.1/2005;
- f) la disciplina del territorio rurale ai sensi del titolo IV, capo III della L.R.1/2005;
- g) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio;
- h) la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 39/2000 in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica;
- i) le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.



COMUNE DI SCARLINO

PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE 5 – SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO
Via Martiri d'Istia, 1 – 58020 Scarlino (GR)
www.comune.scarlino.gr.it



La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio individua e definisce:

- a) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
- b) gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- c) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi di titolo V, capo IV, sezione I della L.R. 1/2005;
- d) le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;
- e) le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
- f) il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
- g) la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
- h) la disciplina della perequazione, di cui all'art. 60 della L.R. 1/2005.

5. QUADRO CONOSCITIVO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.

Il quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico ha quali principali riferimenti:

- il Piano d'Indirizzo Territoriale (P.I.T.), approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 72 del 24/07/2007;
- la variante al P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, adottata con deliberazione del Consiglio Regionale n° 32 del 16/06/2009;
- Piano Territoriale di Coordinamento P.T.C. della provincia di Grosseto, approvato con delibera di Consiglio Provinciale n° 20 del 11/06/2010;
- Piano Assetto Idrogeologico P.A.I. Bacino Regionale Toscana Costa approvato con Delibera Consiglio regionale n.13 del 25/01/2005;
- il Regolamento Urbanistico, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 25/10/2002;
- Piano strutturale comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Scarlino n.28 del 13/07/2013;
- la Variante al regolamento urbanistico vigente finalizzata alla redazione del Piano Complesso del Puntone, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n.28 del 30/08/2013;

Gli elaborati che costituiranno il quadro delle conoscenze specifiche, che saranno oggetto di revisione ed aggiornamento per questo nuovo regolamento urbanistico sono costituiti dagli elementi del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale.

QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO STRUTTURALE (2012)

Tavole di inquadramento



COMUNE DI SCARLINO

PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE 5 – SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO
Via Martiri d'Istia, 1 – 58020 Scarlino (GR)
www.comune.scarlino.gr.it



- QC 01a – Inquadramento territoriale amministrativo scala 1:100.000
- QC 01b – Inquadramento morfologico scala 1:30.000
- QC 02 – Linee di pianificazione sovracomunale: il PIT ed il PTC scala 1:30.000

Usi del suolo

- QC 03a – Uso del Suolo - Nord scala 1:10.000
- QC 03b – Uso del Suolo - Sud scala 1:10.000
- Indagini geologiche, idrogeologiche e idrauliche
- QC 4.0 - Relazione geologica di supporto al Piano Strutturale
- Allegato 4.0.A - Stratigrafie sondaggi e penetrometrie
- Allegato 4.0.B - Verifica stabilità ammasso roccioso
- Allegato 4.0.C - Schede dei pozzi
- QC 4.1 a, b – Carta dei dati di base (Nord-Sud) scala 1:10.000
- QC 4.2 a, b – Carta geologica (Nord-Sud) scala 1:10.000
- QC 4.3 – Sezioni geo-idrogeologiche (Nord-Sud) scala 1:10.000 – 500
- QC 4.4 a, b – Carta litotecnica (Nord-Sud) scala 1:10.000
- QC 4.5 a, b – Carta morfologica (Nord-Sud) scala 1:10.000
- QC 4.6 a, b – Carta dell'acclività (Nord-Sud) scala 1:10.000
- QC 4.7 – Carta del sistema dunale scala 1:5.000
- QC 4.8 - Carta della dinamica costiera scala 1:25.000
- QC 4.9 – Carta dell'ammasso roccioso scala 1:5.000
- QC 4.10 a, b – Carta della permeabilità (Nord-Sud) scala 1:10.000
- QC 4.11 – Carta delle variazioni del cuneo salino (Nord-Sud) scala 1:10.000
- QC 4.12 a, b – Carta della pericolosità geomorfologica (Nord-Sud) scala 1:10.000
- QC 4.13 a, b – Carta della pericolosità idraulica (Nord-Sud) scala 1:10.000
- QC 4.14 a, b – Carta della vulnerabilità delle falde (Nord-Sud) scala 1:10.000

Analisi storica

- QC 05a1 – Catasto Leopoldino – Quadro di unione e sviluppi scala 1:20.000 - 2.000- 1.000
- QC 05a2 – Catasto Leopoldino - Nord scala 1:10.000
- QC 05a3 – Catasto Leopoldino - Sud scala 1:10.000
- QC 05b1 – Evoluzione storica del territorio e degli insediamenti- Nord e sviluppo centri urbani scala 1:10.000 – 5.000
- QC 05b2 – Evoluzione storica del territorio e degli insediamenti - Sud e sviluppo centri urbani scala 1:10.000 – 5.000
- QC 05c 1 – Permanenze storico-culturali e architettoniche- Nord scala 1:10.000
- QC 05c 2 – Permanenze storico-culturali e architettoniche - Sud scala 1:10.000

Emergenze e vincoli

- QC 06a 1 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs n°42/2004) - Nord scala 1:10.000
- QC 06a 2 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs n°42/2004) - Sud scala 1:10.000
- QC 06b 1 – Emergenze e vincoli di natura paesaggistica e ambientale - Nord scala 1:10.000
- QC 06b 2 – Emergenze e vincoli di natura paesaggistica e ambientale - Sud scala 1:10.000



COMUNE DI SCARLINO

PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE 5 – SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO
Via Martiri d'Istia, 1 – 58020 Scarlino (GR)
www.comune.scarlino.gr.it



- QC 06c 1 – Reti infrastrutturali, tecnologiche, impiantistiche e centri urbani - Nord
scala1:10.000
QC 06c 2 – Reti infrastrutturali, tecnologiche, impiantistiche e centri urbani - Sud
scala1:10.000

Analisi della pianificazione vigente

- QC 07a – Servizi pubblici e di interesse collettivo scala 1:5.000- 8.500
QC 07b – Struttura del PS vigente scala 1:20.000
QC 07c 1 – Stato di Attuazione del RU vigente - Nord scala 1:10.000
QC 07c 2 – Stato di Attuazione del RU vigente - Sud scala 1:10.000

6. ULTERIORI ELEMENTI DI CONOSCENZA DISPONIBILI.

In relazione al quadro conoscitivo del R.U. è opportuno segnalare l'acquisizione di altri ed ulteriori elementi di conoscenza:

- Aree percorse da fuoco: comunemente detto "Catasto incendi", predisposto ai sensi della L.R. 39/00, individua le aree oggetto di incendi, sulle quali vengono conseguentemente apportati divieti e prescrizioni relativi all'attività venatoria, al pascolo e alle trasformazioni urbanistiche. Su segnalazione del Corpo Forestale dello Stato, gli elaborati sono aggiornati annualmente.
- Piano di Classificazione acustica: elaborato internamente alla struttura comunale approvato con Delibera Comunale n. 19 del 09/05/2005, esso disciplina le competenze comunali in ambito di inquinamento acustico ai sensi della Legge 447/95 e L.R. n. 89/98.
- Piano del Centro Storico: approvato con D.C.C.n. 64 del 15/12/2006;
- Schedatura e mappatura delle proprietà comunali: individua e classifica con una apposita schedatura le aree ed i fabbricati di proprietà del Comune di Scarlino;
- Relazione sullo Stato dell'Ambiente: L'Agenda 21 è un programma delle Nazioni Unite (il cui nome significa "le cose da fare nel XXI secolo"), per superare le emergenze che coinvolgono l'umanità: dal riscaldamento globale all'esaurirsi delle risorse energetiche non rinnovabili, dall'inquinamento ambientale all'aumento della popolazione mondiale, dai movimenti migratori alla povertà. Il Piano d'Azione dell'ONU per lo Sviluppo Sostenibile, Agenda 21, è nato durante la Conferenza su Ambiente e Sviluppo di Rio de Janeiro nel 1992. Il Comune fa parte di questo organismo nazionale quale riconoscimento dei risultati ottenuti nel campo del rispetto e dello sviluppo sostenibile dell'ambiente.
- Cartografia dello stradario comunale e Cartografia delle viabilità vicinali di uso pubblico, redatta dall'ufficio Patrimonio;
- Regolamento comunale per la progettazione e la gestione degli impianti di telecomunicazioni;
- Linee guida per il fotovoltaico.

7. ULTERIORI RICERCHE DA SVOLGERE.

Ai fini della formazione del quadro conoscitivo, propedeutico alla redazione del Regolamento Urbanistico, risultano necessari i seguenti approfondimenti:



COMUNE DI SCARLINO

PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE 5 – SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO

Via Martiri d'Istia, 1 – 58020 Scarlino (GR)

www.comune.scarlino.gr.it



- necessità di adeguamento al nuovo P.I.T. avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale;
- aggiornamento dei dati relativi alle dinamiche socio – economiche che interessano il territorio comunale;
- approfondimento della disciplina paesaggistica, delle regole, degli indirizzi e dei limiti generali alle possibili trasformazioni territoriali;
- definizione e articolazione dei territori agricoli dal punto di vista della loro caratterizzazione produttiva, le strutture necessarie e compatibili, le attività collaterali coerenti;
- definizione dell'articolazione del sistema insediativo, in particolare per le zone intermedie tra insediamento e campagna, le aree di “frangia” o di “transizione”, la “città diffusa” (o dispersa), ed i conseguenti indirizzi di intervento;
- definizione dei limiti e dei principi della possibile concertazione nel rapporto pubblico-privato, come “perequazione” (equa ripartizione tra proprietari di vantaggi e oneri), “compensazione” (scambio tra aree da cedere per uso pubblico e potenzialità edificatorie) o “premierità” (riconoscimento di premi in funzione di interessi pubblici).

8. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS).

Ai sensi della normativa vigente relativa alla pianificazione territoriale ed alla relativa valutazione di sostenibilità il procedimento di pianificazione deve essere accompagnato da adeguate misure di partecipazione e consultazione pubblica, rivolta sia a singoli cittadini che agli enti istituzionali predisposti alla tutela ambientale. La normativa vigente in tema di pianificazione e quella in tema di valutazione ambientale disciplinano la partecipazione in maniera proceduralmente diversa, come di seguito definito, sebbene perseguendo i medesimi obiettivi.

La LR 1/2005 che disciplina il procedimento di pianificazione è prevista la figura del Garante della Comunicazione il cui compito principale è quello di assicurare la partecipazione dei cittadini in ogni fase del procedimento.

Al momento dell'avvio del Procedimento del nuovo RU sarà nominata Garante della Comunicazione la dott.ssa Simonetta Radi.

Nell'ambito del procedimento di VAS, invece, disciplinato dalla LR 10/2010, non è prevista l'istituzione di una simile figura e le competenze relative alla pubblicazione degli atti ed alla partecipazione di tutti i soggetti interessati è affidata all' Autorità Procedente (in accordo con l' Autorità Competente), che in questo caso è costituito dal Consiglio Comunale che si avvale del supporto del Responsabile del Procedimento, Arch. Patrizia Duccini.

Nel complesso, ai sensi della normativa vigente relativa sia alla redazione del RU che allo svolgimento della VAS, il procedimento di partecipazione ha una duplice finalità:

- Garantire la comunicazione alla popolazione, alle associazioni, al mondo del volontariato ed a tutti i cittadini del procedimento in atto, fornire a questi tutte le informazioni necessarie per comprendere le previsioni del nuovo RU e instaurare strumenti di comunicazione tra questi soggetti, l' Amministrazione Comunale, gli Uffici Tecnici comunali interessati ed i redattori del RU al fine di poter comunicare a questi ultime esigenze, competenze, obiettivi e strategie di pianificazione che possono emergere da parte della popolazione.



COMUNE DI SCARLINO

PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE 5 – SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO
Via Martiri d'Istia, 1 – 58020 Scarlino (GR)
www.comune.scarlino.gr.it



- Garantire che siano informati del procedimento in atto, e delle scelte effettuate, i Soggetti Competenti in Competenti in materia Ambientale (SCA), costituiti dagli enti e dagli organismi, di carattere prevalentemente pubblico, che possono esprimere un parere o apportare un contributo alla redazione del nuovo RU.

I momenti individuati dal legislatore come “momenti di partecipazione” sono essenzialmente due, i Contributi al Rapporto Ambientale Preliminare e le Osservazioni al piano adottato (che vengono analizzate e valutate e, se accolte, contribuiscono ad apportare modifiche al progetto di piano), ma il legislatore ha dato la possibilità alla Pubblica Amministrazione, al Garante della Comunicazione, al Responsabile del Procedimento ed all’ Autorità Procedente di adottare tutti gli strumenti in loro possesso per coinvolgere la cittadinanza e gli enti SCA nel percorso partecipativo.

L’ Amministrazione Comunale di Scarlino ha infatti individuato, come già evidenziato nel paragrafo una ulteriore forma di partecipazione già in corrispondenza dell’ avvio del procedimento della redazione del nuovo RU in quanto, con la Del G.C n. 16 del 19.02.2013, tutti i cittadini, le associazioni di categoria, le associazioni di volontariato, le associazioni professionali ecc sono stati inviati a presentare “Manifestazioni di interesse”. I tempi per la presentazione di tali Manifestazioni di interesse erano stati individuati in “un mese”, ma sono stati prorogati di ulteriori 15 gg, con Del. 38 del 26.02.2013, “al fine di consentire la massima partecipazione dei soggetti interessati” e “vista la consistente partecipazione dei cittadini, degli imprenditori e di tutti i soggetti interessati alla manifestazione di interesse e la corposa documentazione pervenuta”.

Alla data della scadenza del 15 aprile 2013 sono pervenuti all’ufficio tecnico 74 proposte da parte di cittadini, imprenditori, aziende agricole, associazioni sportive ecc. che verranno valutati nel corso della definizione del progetto di RU alla luce degli obiettivi e delle strategie del RU stesso e della coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati e di settore.

Alla luce di quanto sopra il percorso partecipativo relativo alla redazione della presente Variante al RU verrà svolto, fatte salve ulteriori iniziative che l’ Amministrazione Comunale, il Garante della Comunicazione e dal Responsabile del Procedimento vorranno intraprendere, nel modo di seguito illustrato.

- a) Manifestazioni di interesse che verranno analizzate nelle modalità sopra indicate.
- b) Rapporto Ambientale Preliminare che viene inviato in forma cartacea e digitale agli enti SCA invitandoli ad apportare Contributi in merito;
- c) I Contributi così ottenuti saranno recepiti all’ interno del quadro delle conoscenze nel nuovo RU e nel Rapporto Ambientale della VAS.
- d) Parallelamente alla definizione del nuovo RU l’ ufficio tecnico comunale resterà a disposizione di chiunque desideri avere chiarimenti e delucidazioni sul procedimento in corso e potranno essere svolti incontri tra i redattori del RU ed i cittadini, gli enti e le associazioni di categoria, le associazioni culturali, sportive, ricreative ecc.
- e) La Variante al RU, una volta concluso, verrà adottato dal Consiglio Comunale.
- f) Presentazione delle Osservazioni al RU adottato ed al relativo Rapporto Ambientale della VAS. Le Osservazioni presentate verranno analizzate e valutate per quel che riguarda la coerenza con gli strumenti sovraordinati, la conformità con gli obiettivi e la disciplina del RU



COMUNE DI SCARLINO

PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE 5 – SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO
Via Martiri d'Istia, 1 – 58020 Scarlino (GR)
www.comune.scarlino.gr.it



stesso e la sostenibilità ambientale e potranno essere, alla luce di quanto sopra, accolte o non accolte; l'accoglimento potrà essere anche "parziale" allorché le richieste verranno accolte non totalmente o non nella maniera espressamente indicata nell'Osservazione.

g) Il processo partecipativo si concluderà, una volta che La Variante al RU sarà approvato, con la pubblicazione di tutti i documenti (Delibera di Approvazione, l'intera Variante RU, il Parere Motivato dell'Autorità Competente e la Relazione di Sintesi) sul BURT e sul sito istituzionale del Comune di Scarlino.

I Soggetti Competenti in materia Ambientale – SCA.

Di seguito vengono individuati i Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) ai quali il Responsabile del Procedimento e l'Autorità Competente inviano il presente documento preliminare affinché esprimano un loro contributo in merito.

- Regione Toscana;
- Provincia di Grosseto;
- Autorità di bacino "Toscana costa";
- Ufficio regionale per la tutela del territorio della provincia di Grosseto (Genio);
- Soprintendenza ai beni architettonici e ambientali;
- Soprintendenza archeologica;
- Autorità di Ambito territoriale ottimale n.6 "Ombrone";
- Gestore della Risorsa Idrica – Acquedotto del Fiora;
- Arpat;
- Azienda Asl n.9;
- Consorzio di bonifica della Val di Cornia.
- Gestore della Risorsa Rifiuti
- Consorzio Bandite – Ente Gestore.
- Corpo Forestale dello Stato
- Enel – Toscana Energia
- Ferrovie dello Stato

Di seguito vengono individuati altri soggetti che, pur non essendo direttamente competenti in materia ambientale, possono essere "portatori di interesse" in senso lato nell'ambito della definizione del nuovo strumento di pianificazione. A questi soggetti l'A.C. dovrà inviare comunicazione dell'avvio del procedimento di redazione nuovo RU e degli estremi per poter visionare il presente Rapporto Preliminare attraverso mezzi cartacei o digitali (sito web del Comune).

- Camera di Commercio di Grosseto.
- CNA, Confartigianato, Confcommercio, Confesercenti e associazioni agricoltori (CIA, Coldiretti ecc.) provinciali.
- ARTEA – Azienda Regionale Toscana per Erogazioni in Agricoltura
- ARSIA - Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione del settore Agricolo forestale
- Comuni limitrofi.
- Telecom.



COMUNE DI SCARLINO

PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE 5 – SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO
Via Martiri d'Istia, 1 – 58020 Scarlino (GR)
www.comune.scarlino.gr.it



Eventuali contributi, per poter essere presi in considerazione nel quadro conoscitivo del nuovo regolamento urbanistico, devono pervenire al Comune di Scarlino entro 30 giorni dall'invio del documento d'avvio di VAS che sarà trasmesso contestualmente al documento di avvio del RU.

Per quanto riguarda le valutazioni si rimanda integralmente al rapporto Ambientale preliminare redatto dall'architetto Graziano Massetani, incaricato dall'Amministrazione Comunale della redazione del nuovo regolamento urbanistico.

Scarlino, 04/10/2013

Il Responsabile del Settore Sviluppo e Assetto del territorio
arch. Patrizia DUCCINI