



COMUNE DI SCARLINO

Provincia di Grosseto

NUOVO PIANO STRUTTURALE

Progettazione Urbanistica

Arch. Graziano Massetani
STUDIO MASSETANI Architettura & Urbanistica

Collaboratori:

Arch. PierMichele Malucchi
Arch. Emanuela Vigneri
Dott.ssa Maria Grazia Basile

Indagini agronomiche e forestali

Dott. Francesco Lunardini

Indagini geologiche ed idrauliche

Dott. Fabrizio Fanciulletti - Geologo
Prof. Stefano Pagliara - Ingegnere idraulico

Sindaco:

Maurizio Bizzarri

Assessore all'Urbanistica:

Marcello Stella

Responsabile del Procedimento:

Arch. Patrizia Duccini

Garante della Comunicazione:

Dott.ssa Simonetta Radi



Adozione:

Data: Luglio 2012

Approvazione:

Documento

**PS
05**

Relazione Illustrativa delle Linee progettuali
e delle Tavole del PS

Modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni



COMUNE DI
SCARLINO
(Provincia di Grosseto)

Piano Strutturale

Relazione Illustrativa delle Linee progettuali e delle Tavole del P.S.

Luglio 2012

Indice

Indice.....	3
Capo 1 – PREMESSE.....	7
1a – Strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Scarlino.....	8
1b – Strumenti urbanistici precedenti.....	9
1c – Il nuovo Piano Strutturale del Comune di Scarlino.....	9
1d – Normativa di riferimento.....	10
1e – Partecipazione e consultazione.....	12
1e.1 – Avvio del procedimento del nuovo Piano Strutturale –Fase iniziale della Valutazione Integrata - Rapporto Preliminare Ambientale VAS.....	12
1e.2 – Enti e organi pubblici tenuti a fornire apporti tecnici o a esprimere atti d’assenso sui documenti di cui al punto 1e.1.....	13
1e.3 – Partecipazione da parte dei cittadini – AGENDA 21.....	15
If – Pianificazione sovraordinata:.....	16
1f.1 Piano di Indirizzo Territoriale regionale (PIT).....	16
1f.2 – Piano Territoriale di Coordinamento (PTC).....	18
1f.2.a – Caratteri identitari del territorio.....	19
1f.2.b – La Città sul Golfo del Ferro.....	21
1f.2.c – Gli obbiettivi del PTC.....	22
1.g – Tavole di Piano Strutturale.....	24
1.g.1 - Quadro Conoscitivo.....	24
1.g.2 - Progetto di PS.....	30
CAPO 2 – SISTEMI TERRITORIALI – Tavola PS 01.....	37
2.1 - Sistema Territoriale della costa (Parte della U.M.T. C1 del PTC).....	37
2.1a – Sottosistema agricolo costiero C1.a.....	37
2.1b – Sottosistema ambientale del Padule di Scarlino C1.b.....	38
2.1c – Sottosistema ambientale del Tombolo C1.c.....	38
2.1d – Sottosistema ambientale delle aree soggette a bonifica ovest C1.d.....	38
2.1e – Sottosistema turistico del Porto C1.e.....	39
2.1f – Sottosistema insediativo del Puntone C1.f.....	39
2.2 – Sistema Territoriale della Pianura (Parte della U.M.T. Pi.1 del P.T.C.).....	39
2.2a – Sottosistema agricolo della Piana di Scarlino Pi.1.a.....	39
2.2b – Sottosistema ambientale delle aree soggette a bonifica est Pi.1.b.....	40
2.2c – Sottosistema produttivo della Grande Industria –Il Casone Pi.1.c.....	40

2.2d – Sottosistema insediativo di Scarlino Scalo Pi.1.d.....	40
2.2e – Sottosistema insediativo di Le Case Pi.1.e	40
2.3 – Sistema Territoriale della Collina (Parte della U.M.T. R.3.3. del P.T.C.)	41
2.3a – Sottosistema agricolo pedecollinare R.3.3.a.....	41
2.3b – Sottosistema agricolo del Pian d’Alma est R.3.3.b	41
2.3c – Sottosistema ambientale del Monte d’Alma R.3.3.c.....	41
2.3d – Sottosistema insediativo del Centro Storico di Scarlino R.3.3.d.....	42
2.3e – Sottosistema insediativo di recente formazione R.3.3.e	42
2.4 – Sistema Territoriale del Promontorio (Parte della U.M.T. Pr.1 del P.T.C.).....	42
2.4a – Sottosistema agricolo del Pian d’Alma ovest Pr.1.a.....	42
2.4b – Sottosistema ambientale delle Scogliere di Scarlino Pr.1.b	43
CAPO 3 – INVARIANTI STRUTTURALI – Tav. PS 02a, 02b, 02c, 02d, 02e, 02f1, 2f2	44
3. Invarianti Strutturali.....	44
3a – Gli insediamenti urbani di Scarlino come parte della Invariante Strutturale “La città policentrica toscana”	44
3b – Il sistema produttivo di Scarlino come parte della Invariante Strutturale “La presenza industriale in Toscana”	45
3c – Le attività agricole e le attività integrative dell’agricoltura come parte della Invariante Strutturale “Il patrimonio collinare della Toscana”	46
3d – La tutela della costa, il turismo ambientale e balneare, il porto turistico, come parte della Invariante Strutturale “Il patrimonio costiero, insulare, e marino della Toscana”	47
3e – Il sistema infrastrutturale locale principale come parte della Invariante Strutturale “Sistema infrastrutturale unitario regionale”	48
3f – Il paesaggio e i beni storici, architettonici, archeologici e ambientali come parte della Invariante Strutturale “I beni paesaggistici di interesse unitario della Toscana”	49
CAPO IV – SISTEMI FUNZIONALI: STRATEGIE DEL PS – Tav. PS 03.....	52
4. Sistemi Funzionali: Strategie del PS.....	52
4a – La Toscana dell’attrattività e dell’accoglienza	53
4b – La Toscana delle reti.....	54
4c – La Toscana della nuova qualità e della conoscenza.....	56
4d – La Toscana della coesione sociale e territoriale	57
CAPO V – UTOE - OBIETTIVI E CRITERI DI PIANIFICAZIONE - Tav. PS 04a e 04b	59
5. Le UTOE	59
5.1 – UTOE 1- SCARLINO CAPOLUOGO: LA CITTA’ STORICA	60
5.2 – UTOE 2 – SCARLINO SCALO : LA CITTA’ “PORTA A TERRA”	62

5.3 – UTOE 3- IL PUNTORE: LA CITTA' "PORTA A MARE"	64
5.4 – UTOE 4- IL CASONE: LA CITTA' INDUSTRIALE	67
5.5 – UTOE 5- LA COLLINA DI SCARLINO	68
5.6 – UTOE 6- LA PIANA DI SCARLINO	70
5.7 – UTOE 7- LE AREE AGRICOLE COSTIERE	71
5.8 – UTOE 8- IL PIAN D'ALMA	72
5.9 – UTOE 9- IL PADULE DI SCARLINO	73
5.10 – UTOE 10 - IL TOMBOLO DI SCARLINO	73
5.11 – UTOE 11- IL MONTE D'ALMA	74
5.12 – UTOE 12- LE SCOGLIERE DI SCARLINO	75
CAPO VI – DIMENSIONAMENTO	76
6.1 – Analisi dell'attuazione del RU vigente	77
6.2 – Analisi del Piano Complesso di Intervento del Puntone	79
6.3 – Analisi degli standard (esclusi gli standard del PCI del Puntone)	80
6.4 – Riepilogo attuazione aree per Standard pubblici	81
6.5 – Verifica standard attuati, abitanti residenti e ricettività esistente	81
6.6 – Potenzialità residua degli strumenti urbanistici vigenti e nuove previsioni di Piano Strutturale	82
6.6.1 – Sintesi delle potenzialità residue	82
6.6.2 – Abitanti Residui	82

Capo 1 – PREMESSE

Il presente documento intende illustrare la metodologia di lavoro adottata, gli obiettivi e le linee progettuali contenute nel nuovo Piano Strutturale (PS). Esso nasce come Variante generale del PS vigente, tuttavia l'introduzione della LR 1/2005, un nuovo PIT ed un nuovo PTCP hanno reso necessario e opportuno concepire la Variante generale come nuovo Piano Strutturale.

Esso contiene pertanto:

- *) L'esplicitazione dell'architettura del nuovo Piano Strutturale.
- *) I rapporti con gli strumenti di pianificazione sovraordinati, PIT regionale e PTC provinciale.
- *) I criteri adottati per la suddivisione sistemica del territorio comunale (Sistemi Territoriali e Sottosistemi ambientali, agricoli e insediativi).
- *) L'illustrazione delle Invarianti Strutturali, costituenti la struttura portante dello Statuto del Territorio.
- *) I Sistemi Funzionali come strumenti di definizione delle Strategie del nuovo Piano Strutturale.
- *) La suddivisione del territorio in Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) con la individuazione degli Obbiettivi e dei Criteri di pianificazione per ciascuna di esse.
- *) Il Dimensionamento del PS per le varie funzioni, esplicitando i meccanismi di calcolo del dimensionamento residuo del RU vigente ed illustrando le finalità dell'incremento individuato all'interno del nuovo PS.

Assieme alla Relazione illustrativa delle Linee Progettuali, le Norme Tecniche di Attuazione costituiscono l'altro documento essenziale per la gestione del PS.

Le NTA contengono:

- *) La disciplina di carattere generale, i riferimenti con le norme sovraordinate, le modalità di attuazione del PS.
- *) Le direttive ambientali di carattere generale e le prescrizioni derivanti dalle indagini idrogeologiche.
- *) Gli Indirizzi per la pianificazione relativi ai Sistemi Territoriali e relativi Sottosistemi ambientali, agricoli e insediativi.
- *) Gli Indirizzi e le prescrizioni dello Statuto del Territorio e delle Invarianti Strutturali.
- *) Le Strategie di sviluppo e gli Obiettivi e Indirizzi programmatici definiti dai Sistemi Funzionali.

- *) La disciplina delle UTOE costituita (con riferimento ai Sistemi Territoriali e relativi Sottosistemi, alle Invarianti Strutturali e ai Sistemi funzionali interessati): dalle Strategie di sviluppo (Obiettivi ed Indirizzi programmatici), dallo Statuto del Territorio (Invarianti Strutturali e Prescrizioni) e dal Dimensionamento.

1a – Strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Scarlino

Il Comune di Scarlino è dotato di *Piano Strutturale* approvato con D.C.C. n. 69 del 09 dicembre 1999, e di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 56 del 25 ottobre 2002; ambedue redatti ai sensi della LR n°5/1995 e conformi al PIT ed al PTC della Provincia di Grosseto allora vigenti.

Il Piano Strutturale assoggettava l'attuazione del Subsistema insediativo del Puntone ad un *Piano Integrato di Intervento* (PII).

Nel 2000, con Atto politico programmatico (D.C.C. n°55 del 20 luglio 2000) si definivano le linee di indirizzo e le strategie da seguire per la redazione del PII del Puntone.

Nel 2002 si approvava il Documento programmatico preliminare e il bando pubblico per l'avvio del PII del Puntone (D.C.C. n° 68 del 17 febbraio 2002).

Nel 2004 si adottava il Piano Integrato di Intervento (D.C.C. n°28 del 27 aprile 2004) a seguito alla procedura di aggiudicazione dell'incarico e alla formazione dello stesso.

Nel 2005 il PII si interrompeva in quanto la conferenza dei servizi convocata in data 08 aprile 2005 e in data 15 settembre 2005 non si esprimeva per carenza di documentazione; conseguentemente il Comune di Scarlino (D.C.C. n° 71 del 13 dicembre 2005) prorogava i termini per l'approvazione del PII per questioni amministrativo-procedurali. Nel frattempo la nuova LR 1/2005, art. 56, modificava lo strumento del PII in *Piano Complesso d'Intervento* (PCI).

Nel 2006 l'Amministrazione Comunale deliberava (D.C.C. n° 70 del 29 Dicembre 2006) di revisionare e se necessario modificare i parametri quantitativi del PII adottato.

Parallelamente, con incarico professionale n. 201/2006, veniva dato incarico all'Arch. Vezio De Lucia quale coordinatore dell'Ufficio di Piano comunale per la redazione della Variante Generale al Piano Strutturale vigente. La bozza presentata contiene il Quadro Conoscitivo e le linee di indirizzo per il nuovo Piano Strutturale.

In seguito alla D.C.C. n° 70/2006 veniva prodotta una bozza di PCI per la zona del Puntone ad opera dell'Arch. Silvia Viviani che teneva conto delle indicazioni della bozza preliminare di PS di De Lucia. La bozza presentata non veniva adottata.

-Nel 2006 con D.C.C. n. 64 del 15 dicembre 2006 è stato approvato il *Piano del Centro Storico* di Scarlino in sostituzione della precedente disciplina risalente agli anni Ottanta.

1b – Strumenti urbanistici precedenti

Precedentemente agli strumenti anzidetti (PS, RU e PII del Puntone), il Comune di Scarlino era dotato di *Piano di Fabbricazione* redatto ai sensi della L.765/1967 e di *Piano Regolatore del Porto*, approvato con D.C.C. n.78 del 02 agosto 1993, successivamente integrato con D.C.C. n. 31 del 30 aprile 1996 a seguito delle prescrizioni regionali, e integralmente recepito e fatto salvo dal vigente PS, approvato definitivamente con atto di C.C. n.69 del 09 dicembre 1999.

Il Piano Regolatore del Porto, tuttora vigente e in stato di attuazione, è particolarmente importante in quanto risulta fortemente relazionato all'assetto pianificatorio dell'area del Puntone, oggetto del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Complesso di Intervento che sostituisce il PII.

1c – Il nuovo Piano Strutturale del Comune di Scarlino

Il Comune di Scarlino in data 19 gennaio 2010 ha emanato un avviso pubblico per la selezione di professionisti idonei a redigere la Variante al Piano Strutturale ed a completare il Piano Complesso d'Intervento per la zona del Puntone, ai sensi della LR 1/2005. La successiva procedura di affidamento di incarico è stata conclusa nel giugno 2010 (determina di incarico n. 627 del 10 giugno 2010) ed è stato immediatamente messo in atto il processo di redazione del piano da parte dei tecnici incaricati con la redazione del Documento di Avvio del Piano Strutturale ai sensi dell'art.15 della LR 1/2005 e i Documenti iniziali della Valutazione Integrata e della VAS.

I soggetti coinvolti nella redazione del nuovo Piano Strutturale sono:

- *Arch. Patrizia Duccini* (funzionario responsabile dell'Ufficio Urbanistica) in qualità di Responsabile del procedimento;
- *Dott.ssa Simonetta Radi* in qualità di Garante della Comunicazione;
- *Arch. Graziano Massetani* (architetto e urbanista aggiudicatario dell'incarico di redazione del nuovo PS) in qualità di progettista ed estensore del Piano che coordina le attività di formazione e di conduzione tecnico-culturale del nuovo Piano Strutturale, avvalendosi dei propri collaboratori e consulenti, esperti nelle varie discipline, in particolare: *Arch. PierMichele Malucchi*, per le valutazioni ambientali, *Arch. Emanuela Vigneri*, per le indagini storiche, *Dott. Francesco Lunardini*, per le indagini agronomiche e del paesaggio, *Dott.ssa Maria Grazia Basile*, per l'elaborazione cartografica attraverso i sistemi GIS.
- *Dott. Fabrizio Fanciulletti* in qualità di geologo e *Prof. Ing. Stefano Pagliara* in qualità di Ingegnere idraulico, incaricati dalla A.C. per le attività di indagini relative alle caratteristiche geomorfologiche, idrauliche e idrogeologiche del territorio.

1d – Normativa di riferimento

Normativa di riferimento urbanistica:

LR 1/ 2005 - Norme per il governo del territorio

La LR 5/1995, ai sensi della quale sono stati redatti il PS ed il RU vigenti, e superata dalla LR 1 del 3 gennaio 2005; pertanto il nuovo Piano Strutturale è redatto ai sensi della nuova disciplina regionale costituita dalla suddetta legge e dai vari Regolamenti di Attuazione e da tutte le leggi regionali e nazionali in essa richiamati.

Normativa di riferimento ambientale:

Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, concernente la valutazione degli effetti di piani e programmi sull'ambiente.

D. Lgs. 152/2006 - Norme in materia di valutazione ambientale.

DPGR 9 febbraio 2007, n. 4/R - Regolamento di attuazione dell'articolo 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di Valutazione integrata.

LR 10-11 / 2010 e LR 69/2010- Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica "VAS", di Valutazione di Impatto Ambientale "VIA" e di Valutazione di incidenza e rapporti con la Valutazione Integrata prevista dalla L.R. 1/2005.

Nel febbraio 2012, nel periodo che è intercorso tra l'adozione e l'approvazione del presente PS, la Regione Toscana ha aggiornato, con la LR n.6 del 17 febbraio 2012, la normativa in tema di valutazione ambientale individuando come unico procedimento la VAS.

Nel complesso le principali novità introdotte dalle suddette leggi all'interno del processo di pianificazione possono essere schematizzate nel modo seguente:

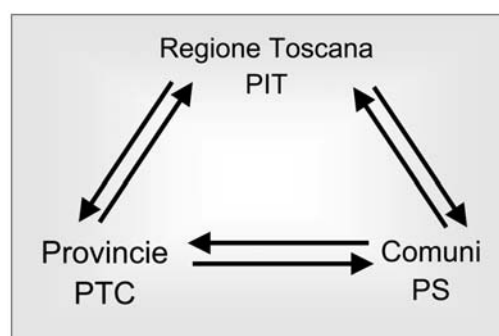
- *) L'introduzione della Valutazione Integrata e della VAS come evoluzione della Valutazione degli Effetti Ambientali (VEA) definita dalla L.R. 5/1995 (Capo I del Tit. II della LR 1/2005). La VEA concerneva esclusivamente gli aspetti ambientali, mentre la Valutazione Integrata e la VAS devono considerare tutte le risorse essenziali del territorio ivi comprese quelle sociali, economiche e sulla salute umana, con le specificazioni di seguito evidenziate (VI – VAS).
- *) Valutazione Integrata e Valutazione Ambientale Strategica, pur derivando entrambe dalla medesima direttiva europea (42/2001) sono per molti aspetti simili, ma divergono sostanzialmente nelle procedure:
- *) La Valutazione Integrata costituisce uno strumento di valutazione e di verifica all'interno degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio e viene approvato dalla stessa

autorità assieme al piano;

*) La VAS, invece, costituisce uno strumento di valutazione e di verifica parallelo ma esterno alla procedura di piano ed approvato da un'autorità diversa (autorità competente) da quella che approva il piano (autorità procedente).

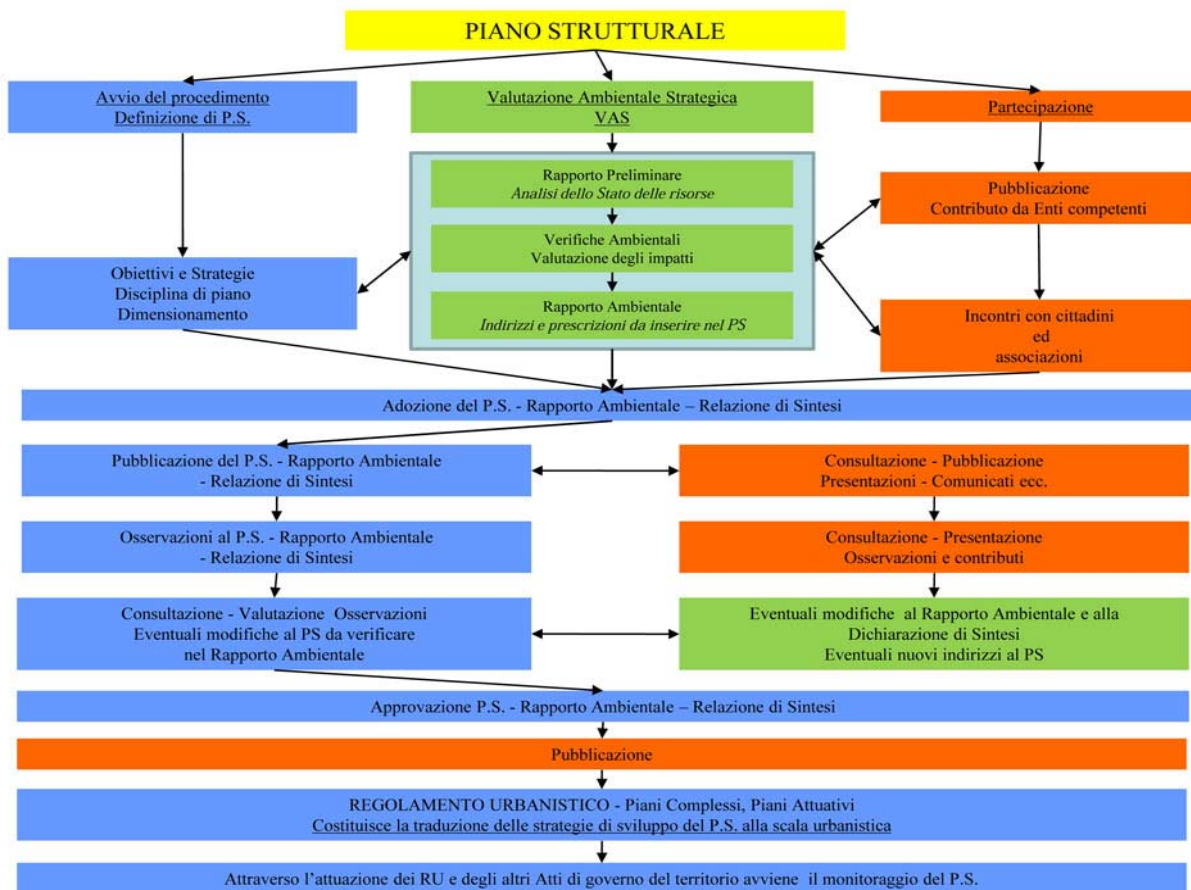
*) Il maggior ruolo assegnato alla "Partecipazione" non solamente da parte degli organi tecnici, ma anche dei cittadini e delle associazioni, che dovrà accompagnare l'intero processo di formazione del nuovo strumento. In conseguenza di ciò la figura del Garante dell'Informazione è stata modificata nel Garante della Comunicazione (artt. 19 e 20 della LR 1/2005).

*) Con la nuova disciplina, conseguente alla modifica del Titolo V della Costituzione, viene superata anche la gerarchia tra Regione – Province – Comuni che aveva caratterizzato la normativa precedente per cui i tre livelli istituzionali di pianificazione si devono integrare reciprocamente in rapporto "circolare" di sussidiarietà.



Considerando il principio di non "duplicazione" dei documenti e quanto previsto dal PIT regionale e dal PTC provinciale (art. 6 delle Norme) in merito alla coerenza degli strumenti comunali con la disciplina sovraordinata, ed al fine di produrre un documento che consenta ai cittadini di avere tutte le informazioni di cui sopra, in questa sede è stato scelto di comprendere nel presente documento anche aspetti non espressamente indicati all. I della Dir. 2001/42/CEE in materia di Rapporto Ambientale la verifica di coerenza interna ed esterna, il Documento Tecnico RIR e la Relazione della Valutazione di incidenza sui SIR.

Alla luce di quanto sopra il procedimento di formazione del PS può essere schematizzato come di seguito illustrato:



1e – Partecipazione e consultazione

1e.1 – Avvio del procedimento del nuovo Piano Strutturale – Fase iniziale della Valutazione Integrata - Rapporto Preliminare Ambientale VAS

Il documento di Avvio del procedimento del Piano Strutturale è stato approvato dal Consiglio Comunale il 30 luglio 2010 con Delibera n. 56 ai sensi dell'art. 15 della LR 1/2005. In esso oltre ad un esame preliminare sullo stato delle conoscenze e delle risorse del territorio sono stati individuati gli obiettivi principali da perseguire con la redazione del nuovo Piano Strutturale.

Il documento di Valutazione Ambientale Preliminare (per la procedura di VAS) e la Valutazione Integrata Iniziale (per la procedura di Valutazione Integrata) sia per il PS che per il PCI sono stati trasmessi ai soggetti di seguito individuati in data 31 agosto 2010 con Del. G.M. n. 152.

Ai sensi della normativa vigente (art. 5, com.2 lett. a della LR 10-11/2010 e s m. e i.) sia il PS che il Piano Complesso d'Intervento sono obbligatoriamente soggetti a VAS.

1e.2 – Enti e organi pubblici tenuti a fornire apporti tecnici o a esprimere atti d'assenso sui documenti di cui al punto 1e.1

All'interno del procedimento di Avvio del PS, ai sensi dell'art. 15 della LR 1/2005, di Valutazione Integrata e della VAS deve essere esplicitamente illustrato il modo in cui si intende garantire la partecipazione, l'informazione ed il confronto con i cittadini e le parti sociali secondo quanto previsto all'art. 9 della LR. 10-11/2010 e s.m.e.i. ed all'art. 14 del D.Lgs. 152/2006.

Per quanto concerne la Valutazione Integrata, inoltre, la normativa regionale (art. 19 della LR 1/2005) prevede l'istituzione del Garante della comunicazione, che ha il compito di assicurare la partecipazione dei cittadini in ogni fase del procedimento.

Per quanto riguarda il presente PS il Garante della Comunicazione è stato individuato nella persona della Dott.ssa Simonetta Radi.

A tal fine, ed ai sensi dell'art. 18 della LR 10-11/2010, sono stati individuati i soggetti pubblici competenti in materia ai quali sono stati inviati i documenti di cui al punto 1e.1 ed ai quali è richiesto un contributo in merito.

- Regione Toscana (tenuta a esprimere atti d'assenso);
- Provincia di Grosseto (tenuta a esprimere atti d'assenso);
- Autorità di Bacino "Toscana costa";
- Ufficio regionale per la tutela del territorio della Provincia di Grosseto (tenuto a esprimere atti d'assenso);
- Soprintendenza ai beni architettonici e ambientali;
- Soprintendenza archeologica;
- Ambito territoriale ottimale n.6 "Ombrone" (tenuto a esprimere atti d'assenso);
- ARPAT;
- Azienda Asl n.9;
- Consorzio di bonifica della Val di Cornia.

I contributi pervenuti sono i seguenti:

a) **Regione Toscana – Settore sperimentazione e pianificazione territoriale**

Oggetto: Scheda informativa e proposta orientamenti per la definizione del contributo regionale in ambito delle consultazioni sul Documento Preliminare.

Il contributo richiede di specificare gli estremi dell'atto di Avvio della procedura di VAS del PS e chiede chiarimenti in merito ai soggetti individuati come Autorità Competente, Autorità Procedente e Proponente; viene confermato che il PS, vista la presenza di due SIR rientra nel campo di

applicazione della Valutazione di Incidenza; in relazione alle problematiche ambientali esistenti si chiede di esplicitare e integrare gli obiettivi del PS in coerenza con il PRAA 2007-2010.

Si ricorda l'importanza della verifica del Bilancio ambientale da effettuare per ciascuna UTOE, in particolare la verifica della zona di Criticità ambientale Piana di Scarlino da effettuare sotto il profilo ambientale, culturale e paesaggistico; per quanto riguarda il Rapporto Ambientale si suggerisce di utilizzare l'uso di stime e indicatori per valutare gli impatti e le criticità conseguenti alle azioni del PS.

b) Regione Toscana – Settore sperimentazione e pianificazione territoriale

Oggetto: Comune di Scarlino, Piano Strutturale, Avvio del procedimento ai sensi dell'art.15 della L.R.1/2005.

Il contributo per quanto riguarda la verifica di coerenza dei contenuti paesaggistici del nuovo PS suggerisce di utilizzare la Disciplina e le Schede di Paesaggio del PIT; per quanto riguarda la previsione di nuovi impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili viene chiesto di fare riferimento all'art.34 bis della Disciplina di Piano del PIT e viene precisato che in merito alla previsione di impianti che si caratterizzano come produttivi viene chiesto di verificare la coerenza rispetto all'art.21 del PIT.

c) Provincia di Grosseto - Dipartimento Sviluppo Sostenibile

Oggetto: Verifica di assoggettabilità e Valutazione Ambientale strategica e Avvio del procedimento di formazione del nuovo PS. Contributi.

Il contributo richiede di inserire fra gli indicatori delle risorse ambientali anche le emergenze territoriali descritte nella Carta dei Principi e nelle schede tecniche del PTC vigente.

d) Ufficio regionale per la tutela del territorio della Provincia di Grosseto

Oggetto: Comune di Scarlino, Piano Strutturale, Avvio di procedimento e avvio della procedura di VAS.

Il contributo fornisce gli apporti tecnici relativamente alle materie di competenza del suddetto ufficio da considerare nella redazione del Rapporto Ambientale; in particolare si chiede di considerare l'art.36 delle Norme del PIT, le direttive del PAI del Bacino Regionale Toscana Costa e si ricorda che il nuovo PS dovrà essere depositato presso i loro Uffici.

e) Bacino di rilievo regionale Toscana Costa

Oggetto: Comune di Scarlino, Avvio del procedimento di formazione del nuovo PS e avvio della procedura di VAS.

Il contributo fornisce gli apporti tecnici relativamente alle materie di competenza del suddetto ufficio di bacino ricordando che ai fini dell'adeguamento del PS alle disposizioni del PAI vigente sono da evidenziare il reticolo significativo ai fini della difesa del suolo, le aree di pericolosità idraulica elevata e molto elevata e le aree a pericolosità geomorfologica in coerenza con le norme del PAI.

f) Autorità di Ambito Territoriale Ottimale – AATO – Ambito Ombrone 6.

Oggetto: Piano Strutturale.

Il contributo in merito agli impianti di depurazione richiede di prevedere nel nuovo PS l'utilizzo del Depuratore di Follonica di recente realizzazione, vista la dismissione di quelli esistenti sul territorio di Scarlino. Tale impianto infatti prevede oggi anche il trattamento dei reflui che consente il riuso delle acque depurate per scopi irrigui e produttivi; consiglia inoltre di programmare in sede di stesura del PS lo sviluppo edilizio, residenziale e non, con l'Ente gestore, tempi e fattibilità degli interventi previsti.

g) Ministero per i Beni Culturali e le Attività Culturali

Oggetto: Comune di Scarlino, nuovo Piano Strutturale, Valutazione Integrata- fase Iniziale, VAS – apporto tecnico conoscitivo.

Il contributo consiste nella trasmissione dell'elenco dei beni archeologici presenti nel Comune di Scarlino che aggiorna quello in possesso della Provincia di Grosseto, di una descrizione delle aree di interesse archeologico e del contesto paesaggistico del Puntone, e una dettagliata bibliografia di supporto alla stesura del quadro conoscitivo del nuovo PS.

1e.3 – Partecipazione da parte dei cittadini – AGENDA 21

La Legge Regionale 1/2005 pone la partecipazione dei cittadini alle scelte di Piano come elemento sostanziale della pianificazione del territorio, anche attraverso il Regolamento Regionale 4/R.

Il Piano Strutturale deve divenire una occasione di partecipazione democratica alle decisioni che riguardano la collettività.

Nel periodo intercorso dall'Avvio del procedimento di formazione del PS l'Amministrazione Comunale attraverso il Responsabile del procedimento e il Garante della Comunicazione ha attivato una serie di incontri con la cittadinanza nelle varie località per illustrare le linee di piano e per ascoltare proposte, suggerimenti e richieste utili al progettista incaricato per la formazione del nuovo PS.

Tale processo di partecipazione ha intercettato anche le iniziative che Agenda 21 stava svolgendo sul territorio di concerto con altri Comuni limitrofi: da tale confronto sono scaturiti suggerimenti e elementi di conoscenza utili anche per gli estensori del nuovo PS.

In particolare sono stati svolti i seguenti incontri pubblici:

- 30 settembre 2010: Assemblea pubblica a Scarlino Scalo;
- 12 ottobre 2010: Assemblea pubblica a Scarlino Capoluogo assieme al Gruppo di Agenda 21;
- 18 novembre 2010: Assemblea pubblica al Puntone assieme al Gruppo di Agenda 21;

Inoltre presso la sede comunale si sono svolti incontri con la Giunta Comunale, la Commissione urbanistica, con associazioni di categoria e con cittadini per ascoltare proposte, richieste e suggerimenti: anche in questo caso la partecipazione ha avuto una formalizzazione attraverso la presentazione formale di proposte e richieste ovvero attraverso la verbalizzazione degli incontri.

Tali incontri si sono svolti presso l'Ufficio tecnico nelle seguenti date:

26 maggio 2010, 9 giugno, 17 giugno, 24 giugno, 1 luglio, 14 luglio 2010, 1 settembre 2010, 8 settembre 2010, 16 settembre 2010, 30 settembre 2010, 20 ottobre 2010, 25 novembre 2010, 27 gennaio 2011, per un totale di 57 incontri.

Inoltre sono stati incontrati i responsabili tecnici e amministrativi della Provincia di Grosseto e della Regione Toscana.

If – Pianificazione sovraordinata:

If.1 Piano di Indirizzo Territoriale regionale (PIT)

Il nuovo Piano Strutturale deve fare oggi riferimento al nuovo Piano di Indirizzo Territoriale – PIT – regionale approvato con delibera del Consiglio regionale n. 72 del 24 luglio 2007.

L'avvio del Procedimento del nuovo Piano Strutturale sopra citato ha già messo in evidenza l'esigenza e l'obbligo per il nuovo Piano Strutturale di essere coerente con il PIT regionale. Il documento di cui sopra ha peraltro evidenziato che il Comune di Scarlino contiene in piccolo tutte le tematiche contenute nello strumento di pianificazione regionale.

Il nuovo Piano Strutturale è stato pertanto impostato tenendo in considerazione gli interessanti e importanti assunti contenuti nel PIT regionale.

Il Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana, redatto in seguito alla emanazione della L.R. n. 1 del 3 gennaio 2005 sostituisce il precedente PIT e richiede che gli enti si adeguino a questo quadro di riferimento regionale, che costituisce una sorta di Piano Strutturale regionale, che a sua volta interagisce con il Piano Regionale di Sviluppo (PRS) e con i Piani di settore.

Pianificazione territoriale e programmazione dello sviluppo economico costituiscono due facce della stessa medaglia: lo sviluppo per essere sostenibile, ed essere quindi vero sviluppo, deve trovare nelle risorse e nelle peculiarità del territorio i propri limiti ma anche le leve della propria valorizzazione.

Il PIT regionale contiene un Quadro Conoscitivo delle risorse territoriali, ma contiene soprattutto un Quadro Conoscitivo non “neutro”, ma letto ed interpretato ai fini di un possibile sviluppo della Toscana in linea con la sua storia e le sue peculiarità.

Lo Statuto del Territorio, elemento cardine del PIT regionale, non è costituito solamente da prescrizioni conservative delle risorse riscontrate attraverso l’analisi conoscitiva, ma anche da strategie di sviluppo sostenibile tali da preservare e valorizzare le risorse stesse sia di carattere fisico-ambientale che socio-economico e culturale.

La struttura del territorio toscano si configura mediante i Sistemi Territoriali ed i Sistemi Funzionali. Il Sistema Territoriale Toscano è letto nelle sue componenti essenziali, come componente urbana, definita “Universo Urbano”, e come componente rurale, definita “Universo Rurale”. Tale articolazione essenziale necessita di articolazioni “sub-territoriali” in funzione delle specificità dei luoghi e dei territori ed è questo il compito dei Piani Strutturali degli enti territoriali locali.

Le Invarianti Strutturali correlate al suddetto Sistema Territoriale, che definiscono lo Statuto del Territorio, sono a loro volta così sinteticamente definite:

- a) La città policentrica toscana
- b) La presenza industriale in Toscana
- c) I beni paesaggistici di interesse unitario regionale
- d) Il patrimonio collinare della Toscana
- e) Il patrimonio costiero, insulare e marino della Toscana
- f) Le infrastrutture d’interesse regionale.

Lo Statuto del Territorio così prefigurato dal PIT regionale come “Invarianti Strutturali” e come “Agende” per l’applicazione dello Statuto del Territorio viene definito nella Disciplina di Piano attraverso Direttive e Prescrizioni correlate.

I Sistemi Funzionali costituiscono il raccordo fra gli obiettivi strategici del PIT, definiti anche “Metaobiettivi” ed il Piano Regionale di Sviluppo, i piani integrati, la programmazione economica; essi costituiscono il quadro di riferimento analitico e valutativo per il coordinamento cooperativo fra Regione ed enti locali ai fini del perseguimento degli obiettivi strategici del PIT.

I Sistemi Funzionali sono così individuati:

- a) La Toscana della nuova qualità e della conoscenza
- b) La Toscana delle reti
- c) La Toscana della coesione sociale e territoriale
- d) La Toscana dell’attrattività e della accoglienza

I Metaobiettivi individuati dal PIT sono tre e sono sinteticamente così definiti:

- a) Integrare e qualificare la città policentrica toscana
- b) Sviluppare e consolidare la presenza industriale in Toscana

c) Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana.

Una lettura incrociata fra metaobiettivi e sistemi funzionali consente di effettuare una valutazione integrata sulla applicazione dello Statuto del Territorio prefigurato dal PIT.

Alla luce del suddetto quadro di riferimento del PIT regionale i Piani Strutturali comunali così come i Piani Territoriali di Coordinamento provinciali debbono uniformarsi almeno metodologicamente al PIT regionale in modo da avere un quadro di pianificazione regionale unitario sia pure articolato e arricchito dalle istanze territoriali e istituzionali locali.

Nell'affrontare la pianificazione strutturale di un Comune, pertanto, è opportuno individuare un territorio "sub-regionale" abbastanza ampio all'interno del quale poter leggere le componenti territoriali del PIT regionale al fine di poter valutare metodologicamente le coerenze con il PIT ed al tempo stesso partecipare in modo coordinato alla pianificazione regionale a livello sub-regionale in modo omogeneo anche al fine dell'effettuazione di analisi e interpretazioni corrette dello sviluppo e di valutazioni economiche ed ambientali attendibili e comparabili.

In questa ottica il quadro di riferimento territoriale del Comune di Scarlino è stato individuato nel nuovo PTC provinciale adeguato al PIT regionale ed in particolare all'interno dell'Ambito territoriale e di sviluppo definito "*La città sul Golfo del Ferro*".

Dal punto di vista paesaggistico, Scarlino rientra nell'*Ambito di Paesaggio 24- Costa Grossetana* e nell'*Ambito di paesaggio 34 Massa Marittima* così come definiti dal Piano Paesistico Regionale frutto della Implementazione paesaggistica del PIT adottato con DCR n° 32 del 16/06/2009.

La costruzione del nuovo Piano Strutturale pertanto tiene di conto del contesto territoriale entro cui il Comune di Scarlino è inserito, in modo da comprenderne correttamente le problematiche e soprattutto per inquadrarne correttamente le proposte progettuali e di sviluppo.

1f.2 – Piano Territoriale di Coordinamento (PTC)

Il PTC della Provincia di Grosseto, nell'operazione di adeguamento del PTC al PIT regionale ha analizzato in maniera più approfondita per il proprio territorio e in rapporto ai territori contermini delle province confinanti, i due macrosistemi territoriali delineati dal PIT regionale, l'"Universo Urbano" e l'"Universo Rurale" articolandone le componenti territoriali, ambientali e insediative oltre i limiti amministrativi dei singoli comuni e della stessa Provincia.

Il PTC della Provincia di Grosseto è stato adottato con Del. C.P. n. 21 del 20.04.2010 e approvato con Del. C.P. n. 20 del 11.06.2010: il nuovo piano provinciale costituisce un adeguamento rispetto al nuovo PIT regionale ed alla LR 1/2005 del PTC adottato nel 1999.

Il documento provinciale individua le seguenti componenti territoriali in funzione delle caratteristiche ambientali, morfologiche, storiche e socioeconomiche del territorio di competenza dettando per ciascuna componente indirizzi e prescrizioni di tutela e valorizzazione.

Il piano provinciale disegna il futuro auspicato del territorio, delineando una “vision di successo al 2031”, nella piena consapevolezza che si tratta di un obiettivo irraggiungibile ma nell’altrettanto piena convinzione che è verso questo assetto ideale che occorre far convergere tutti i processi di trasformazione. Lo stato ideale prefigurato dalla “vision “ non è altro che l’articolazione concreta e a misura dello specifico locale di un modello evolutivo che in estrema sintesi può essere così definito: “sviluppo diffuso, in assenza di squilibri, fondato sulla valorizzazione delle risorse e delle attrattive ambientali”.

Alla base del PTC approvato vi sono i “Principi” ovvero gli argomenti di carattere generale che costituiscono le linee guida per gli interventi futuri: dai “Principi” deriva il “Codice” che detta i criteri e gli indirizzi in cui deve essere inquadrato lo sviluppo territoriale, seguono il “Programma” che definisce le azioni strategiche che dovranno essere messe in atto per il raggiungimento degli obiettivi prefissati, le Norme di indirizzo, le Schede tecniche e cinque Tavole grafiche.

1f.2.a – Caratteri identitari del territorio

Il PTC organizza il paesaggio in aree omogenee (Ambiti, Sistemi, Unità Morfologiche Territoriali) riferite a specifici caratteri e in base a questi regolamentate in modo da indirizzare le scelte operative di livello comunale nel pieno rispetto delle singole componenti caratteristiche.

Gli Ambiti morfologici sono identificati in funzione delle categorie orografiche e geologiche, i Sistemi di paesaggio corrispondono alle caratteristiche di ordine oroidrografico, geologico e morfogenetico, le Unità di paesaggio riportano le caratteristiche del soprassuolo.

Il territorio del Comune di Scarlino è interessato dagli Ambiti, Sistemi e Unità Morfologiche Territoriali (Scheda tecnica 8° del PTC), per i quali il PTC provinciale detta gli indirizzi programmati, di seguito descritti:

Pr. Promontori

Pr1 Promontorio di Punta Ala. Promontorio formato dal sistema collinare che, in senso nord/est-sud/ovest si estende tra Poggio San Supero, Poggio Sentinella, Poggio Carpineta fino alla depressione valliva del Torrente Alma per riprendere lungo la dorsale Poggio Santa Petronilla e Poggio Peroni.

Il PTC definisce per tale U.M.T. le seguenti vocazioni da sviluppare:

Valorizzazione economica delle risorse storico-naturali attraverso un’adeguata gestione dei flussi turistici, in particolare quello balneare ed escursionistico, regolamentazione delle aree riservate a campeggio, limitazione di nuovi carichi insediativi sul fronte litoraneo all’esterno dei margini consolidati degli insediamenti esistenti, programmazione di misure volte ad incentivare nell’ambito

delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale il mantenimento degli assetti agrari tradizionali.

C. Coste

C1 Costa di Scarlino e Follonica. Pianura costiera caratterizzata da sedimenti di transizione tra l'ambiente marino e l'ambiente continentale, oltre alla predominante matrice di materiale alluvionale; pianura separata dal mare da un cordone dunale con aree a pendenza minima, di difficile deflusso, in passato caratterizzate dalla presenza di acquitrini e laghi costieri; residuo ecosistema palustre del lago alimentato dal Fiume Pecora con ai margini corsi d'acqua arginati.

Il PTC definisce per tale U.M.T. le seguenti vocazioni da sviluppare:

Valorizzazione economica delle risorse storico-naturali attraverso la gestione dei flussi turistici, la regolamentazione delle aree riservate alle strutture balneari e a campeggio, evitando nuovi impegni di suolo a fini turistico-ricettivi ed insediativi sul fronte litoraneo all'esterno dei margini consolidati degli insediamenti esistenti, integrazione funzionale e visuale fra aree agricole, struttura urbana, attrezzature balneari e il mare; promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti nei Sistemi della U.M.T.

Pi. Pianure

Pi1 La Piana di Scarlino. Pianura costiera caratterizzata da sedimenti di transizione tra l'ambiente marino e l'ambiente continentale costiero, che vanno ad arricchire la matrice predominante composta da materiale di deposito alluvionale del Fiume Pecora.

Il PTC definisce per la suddetta U.M.T. le seguenti vocazioni da sviluppare:

Valorizzazione del sistema insediativo ed ambientale attraverso l'attenuazione dell'impatto delle aree a destinazione produttiva, disincentivazione dei fenomeni di dispersione insediativa, sia urbana che rurale, per evitare effetti di saldatura tra nuclei e la marginalizzazione dei residui spazi rurali, promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura specializzata che consentano il mantenimento degli assetti agrari tradizionali; eventuali interventi di nuovo appoderamento dovranno perseguire le regole insediative della preesistenza.

R. Rilievi dell'Antiappennino – R3 Dorsale di Poggio Ballone

R3.3 Monte d'Alma. Area collinare comprendente il sistema di Monte Alma (Monte Calvo, Poggio Paganella, Monte Muro, Poggio Aquilone); rilievi strutturali a diversa composizione litologica delimitati a sud dalla valle alluvionale dell'Alma; morfologia aspra dei versanti collinari in rapido

affaccio su aree pianiziali di deposito alluvionale come la Pianura del Fiume Pecora, a nord, la depressione valliva della vecchia Via Aurelia e la Valle del Bruna, ad est.

Il PTC definisce per tale U.M.T. le seguenti vocazioni da sviluppare:

Valorizzazione economica delle risorse storico-naturali, in particolare del *Parco Tecnologico e Archeologico delle Colline Metallifere grossetane* che ricomprende anche il Comune di Scarlino, delle produzioni tipiche locali e delle forme di turismo sostenibile ad esse collegato attraverso la disincentivazione dei fenomeni di dispersione insediativa, sia urbana che rurale, per scongiurare effetti di saldatura tra nuclei e la marginalizzazione dei residui spazi rurali; promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura specializzata che limitino i fenomeni erosivi derivanti dalla presenza di vigneti specializzati oltre a consentire il mantenimento degli assetti agrari tradizionali; valorizzazione per i centri abitati di Scarlino, Gavorrano, Cesi e Caldana dell'integrazione funzionale e visuale fra boschi, struttura urbana e mosaici agricoli complessi. Eventuali interventi di nuovo appoderamento dovranno perseguire le regole insediative della preesistenza.

Il PTC individua inoltre, nel territorio provinciale, 52 A.R.P.A. (*Ambiti a Ridotto Potenziale Antropico*) in relazione a 3 categorie di interesse:

- G. Geomorfologico per valori prevalentemente legati alla configurazione del substrato territoriale;
- I. Idrologico per valori prevalentemente legati alla presenza di corpi d'acqua;
- V. Vegetazionale per valori prevalentemente legati alla qualità e quantità del patrimonio floristico.

A ciascuna categoria deve corrispondere una diversa specificazione nella pianificazione comunale.

Gli A.R.P.A. che insistono nel territorio di Scarlino sono i seguenti:

GV14 - Poggi dell'Alma;

G15 - Scogliere di Scarlino;

IG 13 - Padule e tombolo di Scarlino;

GV 31 - Poggi di Punta Ala.

1f.2.b – La Città sul Golfo del Ferro

Il piano provinciale individua le “7 Città” ossia sette aree connotate da elementi comuni sia dal punto di vista delle potenzialità di sviluppo che dal punto di vista ambientale. Per ogni città viene definita una “vision”, ovvero una serie di linee strategiche da sviluppare all'interno di un arco temporale di trenta anni; sulla base di questa previsione il PTC ha costruito “l'agenda per il coordinamento”, ossia gli interventi concreti che saranno realizzati sul territorio di ciascuna “Città”.

Il Comune di Scarlino, insieme ai Comuni di Follonica, Gavorrano e Massa Marittima, è individuato all'interno della “Città sul Golfo del Ferro”. Gli obiettivi relativi alla suddetta “città” sono i seguenti:

- Realizzare un sistema costiero stabile, tutelato dai rischi di erosione marina;
- Creare un equilibrio ambientale del Padule di Scarlino;
- Restituire piena funzionalità ai Parchi di interesse ambientale e storico-culturale;
- Creare un sistema di mobilità interconnesso fra rete globale, strade e collegamenti marittimi;
- Organizzare la *Cittadella del Lavoro* del Casone;
- Realizzare attrezzature e funzioni innovative nei Comuni con una forte connotazione storica per rendere il territorio una attrattività turistica internazionale;
- Creare un ampio ventaglio di opportunità per intensificare la stagionalità turistica.

Le iniziative di interesse locale che la Provincia di Grosseto realizzerà con gli Enti locali e gli altri soggetti interessati sono suddivise in tre macroaree:

Territorio e Ambiente – Riquilibrare il litorale di Pian d’Alma minacciata dalla salinizzazione del suolo; Bonificare la Piana di Scarlino; Tutelare le pinete, i tomboli e le zone umide; Difendere la costa dall’erosione marina.

Infrastrutture e Insediamenti – Promuovere la riconversione di seconde case in strutture ricettive sul modello di “albergo diffuso”; Ripristinare il ruolo urbano e recuperare edifici storici fatiscenti; Bonificare i siti minerari dismessi; Riorganizzare il sistema della mobilità costiera.

Attività e Servizi – Diffondere la produzione di energia da fonti rinnovabili (solare fotovoltaica nelle discariche bonificate e eolica a completamento della *Cittadella del Lavoro*); Promuovere incentivi per le attività agricole della Piana; Coordinare la promozione e la gestione dell’offerta turistica del *Golfo del Ferro*; Valorizzare gli insediamenti storici legati al controllo della costa all’interno dei parchi tematici regionali e provinciali.

1f.2.c – Gli obiettivi del PTC

Gli obiettivi che l’Amministrazione della Provincia di Grosseto si è prefissata di perseguire con il Piano Territoriale di Coordinamento vengono assunti come condizioni di ogni scelta di trasformazione fisica e funzionale.

Per quanto riguarda la **diffusione dello sviluppo** il PTC persegue nell’ottica della “vision” le seguenti cinque politiche integrate di governo del territorio:

- Rafforzamento del modello insediativo policentrico e dei sistemi a rete;
- Valorizzazione dei centri storici e dei tessuti insediativi di pregio;
- Estensione e qualificazione dell’offerta turistica;
- Specializzazione del sistema produttivo;
- Adeguamento del sistema infrastrutturale a misura di territorio.

L'**eliminazione degli squilibri** come attenzione a prevenire eventuali distorsioni, si fonda sulle seguenti sei politiche:

- Riqualificazione del rapporto fra insediamenti e ambiente nell'area costiera;
- Promozione di uno sviluppo rurale integrato nella sua accezione più ampia;
- Potenziamento della mobilità trasversale e dell'accessibilità alle aree marginali;
- Disciplina territoriale di riequilibrio delle tendenze alla congestione e alla crescita improduttiva sulla costa e all'abbandono dell'entroterra;
- Disciplina urbanistica tesa a eliminare le situazioni di frangia;
- Sviluppo dei servizi e delle attrezzature di supporto alla vitalità dei centri e delle aree marginali.

La **valorizzazione dell'ambiente**, intesa sia come sviluppo delle attrattive che come ottimizzazione per la fruizione di tutte le risorse disponibili, si articola in sette politiche principali:

- Salvaguardia e promozione dell'abbondanza di spazi non insediati;
- Ripristino e messa in sicurezza dei suoli degradati o a rischio;
- Potenziamento della disponibilità idrica e razionalizzazione degli usi;
- Tutela e valorizzazione degli ecosistemi e delle emergenze floro-faunistiche;
- Accentuazione dell'indirizzo e del controllo morfologico degli interventi;
- Mantenimento e incentivazione del presidio territoriale;
- Disciplina territoriale e urbanistica fondata sull'estensione del concetto di paesaggio.

Le **politiche insediative** del nuovo PTC, tanto per gli insediamenti densi che per l'ambito rurale, si arricchiscono in relazione ad una nuova articolazione relativa alle principali tendenze evolutive in atto nel territorio di Scarlino così come negli altri territori della Provincia: da un lato viene rilevata una zona costiera soggetta a crescenti pressioni, dall'altro lato esistono molte zone dell'entroterra, un tempo floride per attività oggi in declino, che mostrano evidenti rischi di degrado.

Il primo areale viene definito come ambito dei *Territori ad Elevata Tensione Insediativa (T.E.T.I.)*, il secondo come *Territori ad Elevato Rischio di Abbandono (T.E.R.A.)*.

Gli ambiti *T.E.T.I.* sono oggetto di politiche tese, non solo a contenere l'entità complessiva della crescita, quanto soprattutto a fornire criteri per le modalità e gli usi più opportuni per i nuovi sviluppi.

Gli ambiti *T.E.R.A.* sono interessati da politiche di rivitalizzazione che mirano a garantire la permanenza dei residenti, a favorire il rilancio delle attività presenti o potenziali, ad ottimizzare il ruolo ricettivo in un sistema integrato che metta in rete risorse locali. Le politiche infrastrutturali e

per lo sviluppo del commercio prevedono iniziative e incentivazioni tese a garantire la permanenza di una sufficiente dotazione di servizi alle imprese e alla persona.

1.g – Tavole di Piano Strutturale

Il nuovo Piano Strutturale del Comune di Scarlino si compone dei seguenti elaborati:

1.g.1 - Quadro Conoscitivo

Tavole di inquadramento

QC 01a – Inquadramento territoriale amministrativo *scala 1:100.000*

QC 01b – Inquadramento morfologico *scala 1:30.000*

Le due Tavole di Inquadramento Territoriale sono caratterizzate dalle diverse informazioni contenute.

Nella prima Tavola (QC 01a) vengono evidenziati i limiti amministrativi, comunali e provinciali. La stessa Tavola è stata realizzata in scala 1:100.000, al fine di ricomprendere al suo interno una vasta parte del territorio circostante e di rappresentare compiutamente i rapporti che intercorrono tra il Comune di Scarlino ed i Comuni limitrofi. In essa vengono riportati anche le principali infrastrutture di interesse nazionale, provinciale e sovracomunale, la linea ferroviaria, i principali centri abitati del Comune di Scarlino (il Capoluogo, Scarlino Scalo e Il Puntone), la rete idrografica principale e il polo produttivo de Il Casone di particolare rilevanza economica e territoriale.

Nella seconda Tavola (QC 01b) vengono, invece, riportate le caratteristiche morfologiche del territorio, gli aspetti altimetrici e i limiti dei Comuni confinanti. Poiché la carta è volta a raffigurare le caratteristiche specifiche del territorio comunale e dell'ambito immediatamente limitrofo con maggior dettaglio rispetto alla precedente Tav. QC 01a, quest'ultima è stata realizzata in una scala di maggiore dettaglio, ovvero in scala 1:30.000.

QC 02 – Linee di pianificazione sovracomunale: il PIT regionale ed il PTC provinciale

scala 1:30.000

La tavola QC 02 inquadra il territorio comunale di Scarlino all'interno delle linee di pianificazione regionali e provinciali; per quanto riguarda il PIT regionale vengono individuati gli Ambiti di Paesaggio di riferimento e quelli immediatamente contermini e i Beni Paesaggistici ricompresi all'interno degli Ambiti n.24 e n.34. Per quanto riguarda il PTC provinciale vengono riportati i Sistemi Morfologici di riferimento, le Aree a Ridotto Potenziale Antropico, le Infrastrutture per la mobilità e i capisaldi infrastrutturali. Inoltre vengono evidenziate le "Città" della Maremma che

interessano anche marginalmente il Comune di Scarlino (la “Città” della Città, la “Città” sul Golfo del Ferro, la “Città” delle Miniere), e il Territorio ad Elevata Tensione Insediativa (T.E.T.I.).

Uso del suolo

QC 3a – Uso del Suolo - Nord

scala 1:10.000

QC 3b – Uso del Suolo - Sud

scala 1:10.000

La carta dell’uso del suolo deriva dall’aggiornamento delle precedenti cartografie con il medesimo tematismo, mediante il confronto con ortofotoimmagini, foto satellitari e rilievi sul posto per il controllo campionario.

Sono state individuate le seguenti macroclassi classi:

- *) Zone urbanizzate o soggette a bonifica
- *) Impianti di estrazione cava/Torbiera
- *) Vegetazione, boschi aree naturali
- *) Superficie agraria
- *) Aree oggetto di bonifica.

Alle zone urbanizzate o soggette a bonifica corrispondono suoli utilizzati e non per gli insediamenti industriali, artigianali e commerciali, residenziali e della rete infrastrutturale.

Le zone con copertura del suolo composta da vegetazione naturale comprendono le superfici boscate e forestali, alberi in piccoli gruppi e in formazione lineare, zone di rimboschimento, vegetazione riparia e l’area del Padule di Scarlino

La superficie agraria è stata cartografata individuando un limitato numero di classi di uso, specialmente per quanto riguarda i suoli classificati generalmente come “seminativo”, riferendosi più alla vocazione agricola del suolo che all’uso temporaneo dello stesso perchè frutto degli orientamenti dell’attuale politica agraria comunitaria. Sono state invece individuate analiticamente le zone investite a coltivazioni legnose agrarie e quelle destinate all’allevamento.

Tale cartografia risulta propedeutica alla determinazione della “vocazione agraria” dei suoli in quanto elemento oggettivo per pianificare, anche a livello comunale, lo sviluppo del settore agricolo nel rispetto delle aspettative degli imprenditori agricoli e nel rispetto del criterio di “sostenibilità ambientale.

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

<i>QC 4.1 a, b – Carta dei dati di base (Nord-Sud)</i>	<i>scala 1:10.000</i>
<i>QC 4.2 a, b – Carta geologica (Nord-Sud)</i>	<i>scala 1:10.000</i>
<i>QC 4.3 – Sezioni geo-idrogeologiche (Nord-Sud)</i>	<i>scala 1:10.000 – 500</i>
<i>QC 4.4 a, b – Carta litotecnica (Nord-Sud)</i>	<i>scala 1:10.000</i>
<i>QC 4.5 a, b – Carta morfologica (Nord-Sud)</i>	<i>scala 1:10.000</i>
<i>QC 4.6 a, b – Carta dell’acclività (Nord-Sud)</i>	<i>scala 1:10.000</i>
<i>QC 4.7 – Carta del sistema dunale</i>	<i>scala 1:5.000</i>
<i>QC 4.8 – Carta della dinamica costiera</i>	<i>scala 1:25.000</i>
<i>QC 4.9 – Carta dell’ammasso roccioso</i>	<i>scala 1:5.000</i>
<i>QC 4.10 a, b – Carta della permeabilità (Nord-Sud)</i>	<i>scala 1:10.000</i>
<i>QC 4.11 – Carta delle variazioni del cuneo salino (Nord-Sud)</i>	<i>scala 1:10.000</i>
<i>QC 4.12 a, b – Carta della pericolosità geomorfologica (Nord-Sud)</i>	<i>scala 1:10.000</i>
<i>QC 4.13 a, b – Carta della pericolosità idraulica (Nord-Sud)</i>	<i>scala 1:10.000</i>
<i>QC 4.14 a, b – Carta della vulnerabilità delle falde (Nord-Sud)</i>	<i>scala 1:10.000</i>

Nelle Tavole **QC 04** e nei relativi allegati vengono svolte tutte le indagini necessarie in merito ai caratteri geologici ed idraulici del territorio e vengono definite le pericolosità idraulica, idrogeologica e sismica.

Analisi storica

<i>QC 5a1 – Catasto Leopoldino – Quadro di unione e sviluppi</i>	<i>scala 1:20.000 - 2.000- 1.000</i>
<i>QC 5a2 – Catasto Leopoldino - Nord</i>	<i>scala 1:10.000</i>
<i>QC 5a3 – Catasto Leopoldino - Sud</i>	<i>scala 1:10.000</i>
<i>QC 5b 1 – Evoluzione storica del territorio e degli insediamenti- Nord e sviluppo centri urbani</i>	<i>scala 1:10.000 – 5.000</i>
<i>QC 5b 2 – Evoluzione storica del territorio e degli insediamenti - Sud e sviluppo centri urbani</i>	<i>scala 1:10.000 – 5.000</i>
<i>QC 5c 1 – Permanenze storico-culturali e architettoniche- Nord</i>	<i>scala 1:10.000</i>
<i>QC 5c 2 – Permanenze storico-culturali e architettoniche - Sud</i>	<i>scala 1:10.000</i>

Per quel che concerne l’analisi storica, parte dei risultati delle ricerche e degli studi effettuati sono riportati all’interno della Valutazione Integrata e all’interno dell’Allegato Tav. PS 05a denominato

”Analisi storica”. Le tavole del quadro conoscitivo del nuovo PS realizzate si sono concentrate prevalentemente sull’analisi delle cartografie di epoca pre-unitaria (Catasto Leopoldino 1822-1825) e contemporanea (IGM 1907, IGM 1939, CTR 1984-1998-2007).

Nelle Tavole QC 05a1, QC 5a2, QC 5a3 sono state riportate le mappe del Catasto Leopoldino redatte, per quanto riguarda la Comunità di Gavorrano e di Scarlino, tra il 1822 e il 1825. Il catasto granducale risulta di elevata importanza ai fini della documentazione dell’evoluzione del paesaggio, della viabilità, delle strutture produttive ed abitative: decretato dal granduca di Toscana Ferdinando III nel 1817, esso rappresenta una vera e propria rivoluzione cartografica nella Toscana preunitaria. Per la sua caratteristica geometrico-particellare di estremo dettaglio e precisione, il Catasto Generale Toscano ancora oggi costituisce uno strumento fondamentale per l’analisi e la restituzione dell’assetto territoriale della Toscana prima delle grandi trasformazioni avvenute a partire dalla fine del XIX secolo. Lo scopo di tale utilizzo all’interno del quadro conoscitivo del nuovo Piano Strutturale è quello di rendere accessibile le mappe catastali come elementi necessari per la valutazione storico- comparativa e per la lettura multidisciplinare del territorio e degli insediamenti del XIX secolo.

In particolare, la tavola QC 05a1 riporta la composizione del catasto ottocentesco dell’intero territorio comunale, con un maggiore dettaglio del nucleo di Scarlino e di altri manufatti e nuclei presenti nelle mappe granducali, quali *Il Puntone*, *Le Case*, *il Convento di Monte di Muro* e *la Torre Civette*; le tavole QC 5a2 e QC 5a3 espongono le mappe ottocentesche in scala 1.10.000 ai fini di una visualizzazione più efficace delle stesse, secondo gli sviluppi Nord e Sud del territorio comunale. Le tavole QC 5b1 e QC 5b2 definite “ Evoluzione storica del territorio e degli insediamenti”, costituiscono il momento di sintesi prodotto dall’analisi della cartografia contemporanea disponibile (IGM 1907, IGM 1939, CTR 1984-1998-2007) assunta come periodizzazione cronologica delle stesse trasformazioni. In queste tavole, infatti, è stata ricostruita l’evoluzione storica degli edifici e manufatti, del tessuto insediativo e delle infrastrutture, sulla base delle informazioni derivate dalla suddetta cartografia, ed è stata definita, la seguente classificazione:

- *) Edifici e manufatti presenti al 1907;
- *) Edifici e manufatti presenti al 1939;
- *) Edifici e manufatti presenti al 1984;
- *) Edifici e manufatti presenti al 1998;
- *) Edifici e manufatti presenti al 2007;

- *) Tessuto insediativo e infrastrutture presenti al 1907;
- *) Tessuto insediativo e infrastrutture presenti al 1939;
- *) Tessuto insediativo e infrastrutture presenti al 1984;

- *) Tessuto insediativo e infrastrutture presenti al 1998;
- *) Tessuto insediativo e infrastrutture presenti al 2007;

Nelle stesse tavole è stata evidenziata l'evoluzione che ha subito il Padule di Scarlino dall'impianto catastale ottocentesco fino alla attuale estensione e consistenza.

Le tavole QC 05c1 e QC 05c2 evidenziano le permanenze storico-culturali e architettoniche, così come definite dal PTC provinciale, ovvero come definisce il PTC provinciale "le tracce e gli elementi di permanenza nella storia del territorio che costituiscono risorse primarie sia in quanto patrimonio della cultura collettiva, sia in quanto riferimenti qualificanti per un'evoluzione degli assetti in chiave di rafforzamento dell'identità". Tra queste ricadono i *nuclei e i tessuti di pregio*, ovvero le aree di interesse storico e insediativo, il patrimonio edilizio storico e la viabilità storica, in quanto presenti al 1939. Tale data è stata assunta come soglia temporale ai fini della individuazione delle permanenze anzidette.

Nelle suddette tavole sono state riportate le *aree di interesse archeologico* e le *emergenze storico-culturali* iscritte negli elenchi del PTC provinciale ai sensi dell'art. 1 bis della Legge 431/1985, compreso quelle vincolate ai sensi del Decreto legislativo del 22 gennaio 2004, n.42, distinte secondo le seguenti tipologie:

- *) Fattorie, Ville (H) e Mulini (S);
- *) Manufatti della Bonifica (B);
- *) Castelli (L) e Torri (O);
- *) Chiese e Monasteri (P);
- *) Emergenze archeologiche (A) - Aree di interesse archeologico di Tipo A, B, C e D.

Emergenze e vincoli

QC 6a 1 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs n°42/2004) - Nord scala 1:10.000

QC 6a 2 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs n°42/2004) - Sud scala 1:10.000

QC 6b 1 – Emergenze e vincoli di natura paesaggistica e ambientale - Nord scala 1:10.000

QC 6b 2 – Emergenze e vincoli di natura paesaggistica e ambientale - Sud scala 1:10.000

QC 6c 1 – Reti infrastrutturali, tecnologiche, impiantistiche e insediamenti - Nord scala 1:10.000

QC 6c 2 – Reti infrastrutturali, tecnologiche, impiantistiche e insediamenti - Sud scala 1:10.000

Nelle Tavole QC 06 vengono rappresentati i vincoli sovraordinati che riguardano il territorio di Scarlino, suddivisi in funzione della tipologia dei vincoli e della normativa sovraordinata che li ha definiti.

Nelle Tavv. QC 06a1, 06a2 vengono definiti i vincoli derivanti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42, riferiti alle lettere a), c), f), g), i), m), le aree di notevole bellezza di interesse pubblico ai sensi dell'art.136 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 e i beni vincolati ai sensi dell'art.128 (ex L.1089/39) e del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42.

Le Tavv. QC 06b1, QC 06b2 riportano i limiti delle emergenze di natura paesaggistica e ambientale, quali Obiettivo primario del PS è infatti quello di considerare tutte le emergenze di diversa natura presenti del territorio non solo come "vincolo", ma anche come "risorsa", nell'ottica di un territorio nel quale le diverse particolarità sono analizzate e valutate non in modo separato ed indipendente tra loro, ma in modo congiunto al fine di individuare sinergie di sviluppo territoriale che tutelino, salvaguardino e consentano anche di sviluppare tutte le specificità del territorio.

Nella suddette tavole sono stati individuati i seguenti vincoli:

- *) Siti di Importanza Regionale - Siti di Interesse Comunitario (SIR - SIC)
- *) Riserve Naturali Statali Biogenetiche
- *) Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPIL)
- *) Oasi di protezione faunistica
- *) Aree sottoposte a Vincolo idrogeologico - PTC della Provincia di Grosseto
- *) Ambiti a Ridotto Potenziale Antropico (ARPA) - PTC della Provincia di Grosseto
- *) Zona Umida "Padule di Scarlino" con richiesta di riconoscimento RAMSAR
- *) Geosito *Cala Civette* - PTC della Provincia di Grosseto

Per quanto riguarda i vincoli di natura tecnologica ed impiantistica (Tav. QC 06c1, QC 06c2) si tratta di vincoli strettamente derivanti da impianti tecnologici che si trovano all'interno del territorio comunale (rete elettrica, rete per le comunicazioni, fasce di rispetto ecc.); per questo motivo la carta è stata realizzata in una scala di medio dettaglio (1:10.000) che consente di individuare esattamente sia l'ubicazione dello specifico elemento tecnologico originante il vincolo che la cartografia sottostante e limitrofa. Nelle Tavv. QC 06c1, QC 06c2 sono stati individuati i seguenti vincoli:

- *) Viabilità
 - §) Strade Statali, Provinciali, Comunali primarie e secondarie, di quartiere, vicinali, rurali
 - §) Fascia di rispetto stradale
- *) Ferrovia
 - §) Fascia di rispetto ferroviaria
- *) Reti, impianti tecnologici e servizi
 - §) Metanodotto
 - §) Elettrodotta
 - §) Acquedotto pubblico

- *) Pozzi e sorgenti, cave, aree soggette a bonifica, impianti tecnologici e servizi, impianti pubblici di depurazione
- *) Fascia di rispetto cimiteriale

Analisi della pianificazione vigente

<i>QC 7a – Servizi pubblici e di interesse collettivo</i>	<i>scala 1:5.000- 8.500</i>
<i>QC 7b – Struttura del PS vigente</i>	<i>scala 1:20.000</i>
<i>QC 7c1 – Stato di Attuazione del RU vigente - Nord</i>	<i>scala 1:10.000</i>
<i>QC 7c2 – Stato di Attuazione del RU vigente - Sud</i>	<i>scala 1:10.000</i>

La Tav. QC 07a evidenzia all'interno dei centri urbani di Scarlino Capoluogo, Scarlino Scalo, Il Puntone (scala 1:5.000) e nell'ambito rurale sud (scala 1:8.500) la collocazione dei servizi pubblici e di interesse collettivo di tipo puntuale.

L'analisi della pianificazione vigente si è concentrata sullo studio dello Strumento di Pianificazione di livello comunale (Piano Strutturale, Tav. QC 07b) tramite l'individuazione dei Sistemi e Subsistemi e del principale Atto di Governo del Territorio (Regolamento Urbanistico Tavv. QC 07c1, QC 07c2). In queste ultime l'attuazione del RU è stata rappresentata tramite poligoni caratterizzati da specifici retinature indicanti la zonizzazione prevista e da un diverso colore del bordo e retino indicante l'attuazione, o meno, delle previsioni. In particolare nelle carte è stata indicata la zonizzazione specifica del RU vigente opportunamente associata a quella più diffusamente conosciuta derivante dal D.M. 1444/1968; le stesse carte riportano i comparti del Piano Integrato di Intervento rimasto inattuato secondo l'organizzazione dei quattro Ambiti (Ambito di Parco, Ambito di Residenza e Servizi, Ambito di Ricettività integrata, Ambito del Tempo libero).

1.g.2 - Progetto di PS

<i>PS 01 – Sistemi e Sottosistemi Territoriali</i>	<i>scala 1:20.000</i>
--	-----------------------

La Tav. PS 01 individua i Sistemi e Sottosistemi territoriali secondo i due criteri cardine in cui il PIT regionale suddivide il territorio regionale: l'“Universo rurale” e l'“Universo urbano” e secondo recepisce l'articolazione dei sistemi territoriali dal PTC provinciale e individua l'ambito denominato *Territorio ad Elevata Tensione Insediativa* (T.E.T.I.) nella sua estensione ridotta come definito dal PTCP.

All'interno del Sistema Territoriale vengono identificati i seguenti Ambiti:

- *) Sistema Territoriale della Costa C.1
 - §) Sottosistema agricolo costiero C.1.a

- §) Sottosistema ambientale del Padule di Scarlino C.1.b
- §) Sottosistema ambientale del Tombolo C.1.c
- §) Sottosistema ambientale delle aree soggette a bonifica ovest C.1.d
- §) Sottosistema turistico del Porto C.1.e
- §) Sottosistema insediativo del Puntone C.1.f
- *) Sistema Territoriale della Pianura Pi.1
 - §) Sottosistema agricolo della Piana di Scarlino Pi.1.a
 - §) Sottosistema ambientale delle aree soggette a bonifica est Pi.1.b
 - §) Sottosistema produttivo della Grande Industria –Il Casone Pi.1.c
 - §) Sottosistema insediativo di Scarlino Scalo Pi.1.d
 - §) Sottosistema insediativo di Le Case Pi.1.e
- *) Sistema Territoriale della Collina R.3.3
 - §) Sottosistema agricolo Pedecollinare R.3.3.a
 - §) Sottosistema agricolo del Pian d’Alma est R.3.3.b
 - §) Sottosistema ambientale del Monte d’Alma R.3.3.c
 - §) Sottosistema insediativo del Centro Storico di Scarlino R.3.3.d
 - §) Sottosistema insediativo de La Valle R.3.3.e
- *) Sistema Territoriale del Promontorio Pr.1
 - §) Sottosistema agricolo del Pian d’Alma ovest Pr.1.a
 - §) Sottosistema ambientale delle Scogliere di Scarlino Pr.1.b

PS 02 – Statuto del Territorio – Invarianti Strutturali

PS 02a – Gli insediamenti urbani di Scarlino come parte della Invariante Strutturale “La città policentrica toscana” *scala 1:20.000*

Nella Tav. PS 02a figurano, all’interno di un inquadramento a vasta scala, i Centri primari - Poli di Città e i Centri secondari - Nodi secondari dei Comuni confinanti con quello di Scarlino; a livello comunale le due carte individuano con diverse campiture i seguenti Insediamenti urbani:

- *) Scarlino Capoluogo
- *) Nucleo insediativo del Puntone
- *) Subsistema insediativo di Scarlino Scalo

Le carte consentono di visualizzare in un’area tipo come il la Piana di Scarlino e il Golfo di Follonica il tema della città “policentrica toscana” posto dal PIT regionale come *Invariante Strutturale* e come Agenda per l’attuazione degli obiettivi strategici del PIT (metaobiettivi ed obiettivi conseguenti).

A scala comunale e di area vasta il tema del policentrismo urbano è ben evidente, trattandosi di un sistema urbano caratterizzato da centri di piccola dimensione che possono facilitare una organizzazione territoriale del sistema urbano prefigurato dal PIT regionale.

PS 02b – Il sistema produttivo di Scarlino come parte della Invariante Strutturale “La presenza industriale in Toscana” scala 1:20.000

In questa carta il tema della “ presenza industriale in Toscana” viene visto sotto la duplice valenza statutaria e strategica. La presenza industriale deve essere sempre più qualificata e compatibile con lo stato delle risorse ambientali rapportandola alla specificità dei luoghi e delle risorse ambientali, ma al tempo stesso essa deve essere valorizzata e resa competitiva sui mercati internazionali, come fonte di coesione sociale e di benessere per le popolazioni. La Tav. 02b evidenzia nell’inquadramento a vasta scala l’articolazione proposta dal PIT e dal PTC provinciale dei *Capisaldi del lavoro* e dei *Nodi infrastrutturali*, mentre a livello comunale mette in evidenza il Sistema produttivo di Scarlino secondo la seguente suddivisione in Sottosistemi:

- *) Sottosistema produttivo della Grande Industria – Il Casone
- *) Sottosistema Ambientale delle aree soggette a bonifica ovest
- *) Sottosistema Ambientale delle aree soggette a bonifica est

PS 02c – Le attività agricole e le attività integrative dell’agricoltura come parte della Invariante Strutturale ” Il patrimonio collinare della Toscana” scala 1:20.000

La conservazione del patrimonio territoriale della Toscana si configura come 3° dei metaobbiettivi del PIT. Il Patrimonio collinare costituisce il connettivo territoriale della città policentrica suscettibile di tutela e valorizzazione. La Tav. PS 02c individua i 6 Sottosistemi agricoli definiti dal nuovo PS messi in relazione con le aree boscate e con le attività ricettive esistenti. Queste ultime mostrano il perimetro e la consistenza dei comparti individuati dal RU vigente.

PS 02d – La tutela della costa, il turismo ambientale e balneare, il porto turistico, come parte della Invariante Strutturale “Il patrimonio costiero, insulare, e marino della Toscana” scala 1:20.000

Il PS assume il patrimonio costiero come Invariante Infrastrutturale nella doppia valenza statutaria e strategica. La Tav. 02d evidenzia nell’inquadramento a vasta scala l’articolazione proposta dal PIT e dal PTC provinciale dei *Capisaldi infrastrutturali* connessi al patrimonio costiero, insulare e marino e dei *Poli ricettivi e turistici*, mentre a livello comunale descrive tale Invariante secondo la

evidenziazione del Sistema Territoriale della Costa e del Sistema Territoriale del Promontorio, con i Sottosistemi agricoli, ambientali, insediativi e turistici in essi ricompresi.

***PS 02e – Il sistema infrastrutturale locale principale come parte della Invariante Strutturale
“Sistema infrastrutturale unitario regionale”*** *scala 1:20.000*

Il sistema delle infrastrutture di interesse regionale, sovra comunale e comunale viene posto in questa carta, il quale abbinato al tema della “città policentrica” consente di visualizzare le connessioni infrastrutturali esistenti, il loro grado di funzionalità, i punti critici e le ipotesi di superamento di questi per il raggiungimento del 1° metaobbiettivo individuato dal PIT regionale di una “città toscana” fatta di tanti centri urbani funzionalmente connessi fra di loro in rapporto di interazione e complementarietà, città policentrica da integrare e qualificare, mantenendo fra di essi soluzioni di continuità. La Tav. 02e indica nell’inquadramento a vasta scala l’articolazione proposta dal PIT e dal PTC provinciale delle infrastrutture e delle rotte marine di interesse regionale *e dei Nodi infrastrutturali (Porti o approdi, Uscite autostradali, Nodi scambiatori)*. A livello comunale la stessa Tavola descrive tale Invariante Strutturale tramite la rappresentazione del sistema infrastrutturale viario esistente e di progetto, di quello ferroviario e portuale, compreso il sistema dei corsi d’acqua principali già ricompresi all’interno del “Patrimonio Collinare della Toscana”. In particolare, anche mediante l’utilizzo delle foto satellitari, vengono riportati i corridoi infrastrutturali con l’ipotesi dei nuovi tracciati viari, i tratti della viabilità esistente da adeguare, oltre ai collegamenti previsti dal nuovo PS della viabilità esistente con la Nuova Aurelia/Nuovo Corridoio Tirrenico e relativa fascia di rispetto finalizzata al possibile potenziamento dell’autostrada.

***PS 02f 1– Il paesaggio e i beni storici, architettonici, archeologici e ambientali come parte
della Invariante Strutturale”I beni paesaggistici di interesse unitario della Toscana” -
Nord*** *scala 1:10.000*

***PS 02f 2– Il paesaggio e i beni storici, architettonici, archeologici e ambientali come parte
della Invariante Strutturale”I beni paesaggistici di interesse unitario della Toscana” -
Sud*** *scala 1:10.000*

Nella redazione del nuovo PS è stato recepito il lavoro svolto a livello regionale all’interno dell’Ambito di Paesaggio 24- Costa Grossetana e nell’Ambito di paesaggio 34 Massa Marittima dal Piano Paesaggistico, approfondendo a scala comunale il significato di ulteriori elementi di interesse storico-culturali emersi dall’analisi storico-conoscitiva.

L'arricchimento a scala territoriale, e soprattutto comunale, del Quadro Conoscitivo relativamente ai beni paesaggistici e storico-architettonici consente anche in questo caso di partecipare a perseguire il 3° metaobbiettivo del PIT "Conservare il patrimonio territoriale della Toscana".

Il patrimonio paesaggistico e storico-architettonico deve essere visto sia come tutela e conservazione ma anche come valorizzazione turistica ed economica, necessaria ai fini della tutela delle "biodiversità" ambientali e paesaggistiche. Le Tav. PS 02f1 e PS 02f2, utilizzando una scala di maggiore dettaglio (1:10.000), individua le aree di interesse ambientale e paesaggistico e i Beni di interesse storico, architettonico e archeologico; la prima categoria ricomprende le seguenti aree:

- *) Siti di Importanza Regionale - Siti di Interesse Comunitario (SIR - SIC)
- *) Riserva Naturale Statale Biogenetica
- *) Area Naturale Protetta di Interesse Locale (ANPIL)
- *) Oasi di protezione faunistica
- *) Zona Umida "Padule di Scarlino" con richiesta di riconoscimento RAMSAR.
- *) Geosito *Cala Civette*

La seconda categoria di Invariante è costituita da:

- *) Nuclei storici e tessuti di pregio
- *) Aree di interesse archeologico
- *) Patrimonio edilizio storico (presente al 1939)
- *) Viabilità storica (presente al 1939)
- *) Emergenze puntuali di interesse storico-architettonico e archeologico, compresi i manufatti della bonifica idraulica e quelli della archeologia industriale.

PS 03 – Sistemi Funzionali: Strategie del PS

scala 1:20.000

I sistemi Funzionali definiscono un insieme di azioni strategiche di sviluppo su cui si costruisce il Piano Strutturale. Esse integrano e ridefiniscono meglio a livello locale le componenti dei metaobbiettivi che stanno alla base del PIT regionale rispetto a cui i PS locali devono tendere ad integrarsi in modo complementare. Nella Tav PS 03 vengono cartografati tramite l'utilizzo di differenti numeri e colori, gli obiettivi e le azioni strategiche posti dal nuovo PS secondo l'organizzazione dei Sistemi Funzionali definiti dal PIT regionale, ovvero:

- *) La Toscana dell'attrattività e dell'accoglienza
- *) La Toscana delle reti
- *) La Toscana della nuova qualità e della conoscenza
- *) La Toscana della coesione sociale e territoriale

Ai fini di una corretta interpretazione e comprensione dei suddetti obiettivi, la stessa carta riporta il Sistema infrastrutturale viario, ferroviario e portuale esistente e di progetto, già presenti all'interno della Tav. PS 02e, nonché il Sistema dei corsi d'acqua principali già rappresentati nella Tav. PS 02c.

Le UTOE

PS 04a – Le UTOE – Nord

scala 1:10.000

PS 04b – Le UTOE – Sud

scala 1:10.000

Per quanto riguarda le UTOE sono state realizzate due tavole che rappresentano il territorio in una scala di maggiore dettaglio (1:10.000) rispetto a quella utilizzata per definire i Sistemi e Sottosistemi (1:20.000). Le 12 UTOE contigue vengono individuate come articolazioni interne ai Sistemi Territoriali, corrispondenti a singoli o più Sottosistemi agricoli, ambientali e insediativi, a loro volta derivati dalle impostazioni metodologiche del PIT regionale e del PTC provinciale.

Documenti e Norme

PS 05 – Relazione Illustrativa delle Linee progettuali e delle Tavole del PS.

PS 05a – Allegato – Relazione storica

La Tav. PS 05 è costituita dal presente documento nel quale viene in primo luogo effettuata una introduzione normativa e metodologica sul nuovo PS, unitamente all'analisi della pianificazione sovra comunale e comunale vigente. Vengono inoltre elencati e brevemente illustrati tutti gli elaborati grafici, testuali e normativi del nuovo strumento di pianificazione territoriale, al fine di una migliore comprensione degli stessi atti. Il documento suddetto introduce e analizza i diversi Sistemi e Sottosistemi, le Invarianti Strutturali, i sistemi Funzionali, le UTOE con i relativi obiettivi e criteri di pianificazione. Nell'ultima parte viene riportato il dimensionamento del nuovo PS calcolato tramite lo studio dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici comunali vigenti e l'indicazione delle potenzialità residue per le funzioni residenziale, turistica, commerciale e produttiva.

La Tav. PS 05a *Relazione storica* costituisce allegato alla Tav. PS 05, documento di carattere storico-conoscitivo utilizzato per la costruzione del Quadro Conoscitivo costituito dai seguenti capitoli:

- *) Origini e medioevo
- *) La struttura urbana di Scarlino
- *) Le trasformazioni degli insediamenti
- *) Insediamenti sparsi e manufatti diffusi
- *) Il Padule di Scarlino: la storia e la bonifica
- *) L'industria mineraria

PS 06 – Norme Tecniche di Attuazione

L'elaborato normativo si articola secondo le seguenti parti:

- *) Parte prima - Norme di carattere generale
- *) Parte seconda – Disposizioni finalizzate alla tutela del territorio e dell'ambiente
- *) Parte terza – Statuto del territorio e strategie di sviluppo.
- *) Parte quarta – Tabelle riassuntive di PS

Per ciascuna UTOE vengono delineate:

Strategie di sviluppo; Obiettivi e Indirizzi programmatici; Obiettivi coerenti con quanto detto nel documento delle Linee progettuali; Statuto del Territorio; Invarianti Strutturali; Prescrizioni; Dimensionamento.

PS 07 - Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – Rapporto Ambientale

Allegato A – Documento RIR

Allegato B – Valutazione d'Incidenza

CAPO 2 – SISTEMI TERRITORIALI – Tavola PS 01

Partendo dal Quadro di riferimento territoriale delineato dal PIT regionale, “Universo urbano” e “Universo rurale”, e dalla articolazione delle sue componenti territoriali, ambientali e insediative effettuata localmente dal PTC della provincia di Grosseto attraverso una analisi più puntuale e di dettaglio del territorio di competenza come delineato al punto 1f.1 e 1f.2 della presente relazione, il Nuovo Piano Strutturale a sua volta recepisce l’articolazione dei sistemi territoriali contenuta nel PTC provinciale, sistemi che travalicano i confini amministrativi, articolandone all’interno del proprio territorio componenti di maggior dettaglio definite Sottosistemi, ambientali, agricoli e insediativi. Tale metodologia consente da un lato di rapportarsi in maniera coordinata con gli strumenti di pianificazione sovraordinati, PIT e PTC, e dall’altro di predisporre in modo corretto alla valutazione di coerenza obbligatoria con tali strumenti. Il nuovo PS recepisce il perimetro del *Territorio a Elevata Tensione Insediativa* (T.E.T.I.) individuato dal PTCP nella sua estensione ridotta ai Sistemi Morfologici Territoriali Pr1, C1, Pi1 e in tale ambito il PS definisce le politiche insediative e di sviluppo del territorio rurale.

2.1 - Sistema Territoriale della costa (Parte della U.M.T. C1 del PTC)

Il Sistema Territoriale della Costa individuato dal nuovo PS dedotto dall’Ambito Morfologico del PTC di Grosseto *della Costa*, articolato per componenti geo-orografiche e geomorfologiche e caratterizzato da specifiche problematiche in ordine all’intensità dei fenomeni di trasformazione spaziale che lo investono, ricomprende il cordone dunale sabbioso, l’area umida del Padule di Scarlino, la parte agricola costiera, le aree soggette a bonifica ambientale, gli insediamenti e il porto turistico del Puntone.

2.1a – Sottosistema agricolo costiero C1.a

Il Sottosistema agricolo costiero individua tre distinte aree di pianura: la prima confinante a Nord con il Comune di Follonica e compresa tra l’area industriale e il tombolo definita a “prevalente funzione agricola”, la seconda posta più a sud rispetto alla precedente, delimitata dal canale Allacciante e attraversata dalla Strada Provinciale del Puntone, definita a “esclusiva funzione agricola”, e la terza posta a sud dell’insediamento di Portigioni, anch’essa definita a “esclusiva funzione agricola”. In esso si riconoscono spazi dove sono ancora visibili, nella deviazione artificiale del Fiume Pecora, nei fossi di scolo e canali, spesso pensili sul piano di campagna, e nell’ordine geometrico dei campi di nuovo impianto (seminativi rettangolari, stretti e lunghi, con piantate sui lati lunghi e rete scolante

gerarchizzata di fossi e capifossi) i segni delle bonifiche ottocentesche e della Riforma fondiaria dell'Ente Maremma.

In questo ambito la struttura insediativa è caratterizzata dalla presenza del sistema di fattoria. La disposizione delle unità coloniche rispetta le regole ricorrenti dell'appoderamento otto-novecentesco che prevedeva di localizzare l'edificio in corrispondenza degli incroci viari. Laddove l'orientamento dei campi, della rete scolante sono strettamente relazionati al reticolo idraulico principale, l'insediamento colonico si distribuisce regolarmente lungo la viabilità principale che corre parallela ad esso o nella viabilità a pettine che da questa si dirama verso i rilievi pedecollinari. Il Sottosistema agricolo costiero è ricompreso nell'ambito T.E.T.I. definito dal PTC della Provincia di Grosseto.

2.1b – Sottosistema ambientale del Padule di Scarlino C1.b

Il Sottosistema ambientale del Padule di Scarlino corrisponde al Sito di Interesse Regionale n.106 "Padule di Scarlino", area palustre costiera in gran parte dulcacquicola con prevalenza di canneti e con una significativa porzione salmastra, dove prevalgono giuncheti e salicornieti. Nello stesso ambito insiste anche la Zona umida "Padule di Scarlino" con richiesta di riconoscimento RAMSAR. Il Sottosistema ambientale del Padule di Scarlino è ricompreso nell'ambito T.E.T.I. definito dal P.T.C. della Provincia di Grosseto e lo stesso Sottosistema è individuato dal PS anche come Territorio aperto complementare.

2.1c – Sottosistema ambientale del Tombolo C1.c

Il Sottosistema ambientale del Tombolo è contraddistinto dalla riserva biogenetica del Tombolo di Follonica. La Riserva, costituita da una pineta di pino domestico con poco marittimo, è radicata nel cordone sabbioso costiero che si estende da Follonica fino al Puntone di Scarlino. Il Sottosistema ambientale del Tombolo è ricompreso nell'ambito T.E.T.I. definito dal P.T.C. della Provincia di Grosseto e lo stesso Sottosistema è individuato dal PS anche come Territorio aperto complementare.

2.1d – Sottosistema ambientale delle aree soggette a bonifica ovest C1.d

Il Sottosistema ambientale delle aree soggette a bonifica poste ad ovest rispetto all'area umida, corrisponde alla parte di pianura compresa tra il Tombolo di Follonica e il Padule di Scarlino, delimitata a nord dal canale di deviazione dal fiume Pecora. Essa è caratterizzata dalla presenza di depositi industriali in attesa di essere bonificate e restituite a tipologie di attività più sostenibili dal punto di vista ambientale e comunque consone con le attività in essere circostanti. Il Sottosistema delle aree soggette a bonifica ovest è ricompreso nell'ambito T.E.T.I. definito dal P.T.C. della Provincia di Grosseto.

2.1e – Sottosistema turistico del Porto Cl.e

Il Sottosistema turistico del Porto ricomprende al proprio interno gli insediamenti turistico ricettivi e i servizi esistenti, il porto turistico, le attività poste in adiacenza alla Fiumara comprese quelle della Dogana. Il Sottosistema turistico del Porto è ricompreso nell'ambito T.E.T.I. definito dal P.T.C. della Provincia di Grosseto.

2.1f – Sottosistema insediativo del Puntone Cl.f

Il Sottosistema insediativo del Puntone ricomprende al proprio interno tutti gli insediamenti urbani esistenti, l'insediamento di Portiglioni, le aree e gli insediamenti presenti lungo la via provinciale del Puntone, le aree interessate dal Piano Complesso d'Intervento, gli altri insediamenti esistenti e quelli previsti dal RU vigente. Il Sottosistema insediativo del Puntone è ricompreso nell'ambito T.E.T.I. definito dal P.T.C. della Provincia di Grosseto.

2.2 – Sistema Territoriale della Pianura (Parte della U.M.T. Pi.1 del P.T.C.)

Il Sistema Territoriale della Pianura, dedotto dall'Ambito Morfologico del PTC denominato la *Pianura costiera*, è caratterizzato da sedimenti di transizione tra l'ambiente marino e l'ambiente continentale costiero, che vanno ad arricchire la matrice predominante composta da materiale di deposito alluvionale del fiume Pecora.

2.2a – Sottosistema agricolo della Piana di Scarlino Pi.1.a

Il Sottosistema agricolo della Piana di Scarlino definisce l'area di pianura posta a nord del territorio comunale. In esso si riconoscono aree dove sono ancora visibili, nelle deviazioni artificiali dei fiumi e nei fossi di scolo (Canale Allacciante), spesso pensili sul piano di campagna e nell'ordine geometrico dei campi, i segni delle bonifiche del XIX secolo e della Riforma fondiaria dell'Ente Maremma. La parte delimitata a sud-est dal Canale Allacciante e a nord-est dalla Strada provinciale di Scarlino viene definita a "prevalente funzione agricola", mentre la restante parte del Sottosistema viene definita a "esclusiva funzione agricola".

In questo ambito agricolo la struttura insediativa è caratterizzata dalla presenza del sistema di poderi e fattorie. La disposizione delle unità coloniche rispetta regole ricorrenti dell'appoderamento ottocentesco che prevedeva di localizzare l'edificio in corrispondenza degli incroci. Laddove l'orientamento dei campi, della rete scolante sono strettamente relazionati al reticolo idraulico principale, l'insediamento colonico si distribuisce regolarmente lungo la viabilità principale che corre parallela ad esso o nella viabilità a pettine che da questa si dirama verso i rilievi pedecollinari.

Il Sottosistema agricolo della Piana di Scarlino è ricompreso nell'ambito T.E.T.I. definito dal P.T.C. della Provincia di Grosseto.

2.2b – Sottosistema ambientale delle aree soggette a bonifica est Pi.1.b

Il Sottosistema ambientale delle aree soggette a bonifica poste ad est rispetto l'area umida del Padule, corrisponde alla porzione di pianura posta a sud dell'area industriale *Il Casone*. Essa è caratterizzata dalla presenza di depositi industriali in attesa di essere bonificate e restituite a tipologie di attività più sostenibili dal punto di vista ambientale e comunque consone con le attività in essere circostanti. Il Sottosistema ambientale delle aree soggette a bonifica est è ricompreso nell'ambito T.E.T.I. definito dal P.T.C. della Provincia di Grosseto.

2.2c – Sottosistema produttivo della Grande Industria –Il Casone Pi.1.c

Il Sottosistema produttivo della Grande Industria (Il Casone) posto a nord-est del territorio comunale, localizza le aree coperte e scoperte degli insediamenti industriali e produttivi esistenti. Esso è circoscritto dal fiume Pecora, dal Canale Allacciante e, nella parte inferiore, dal Padule.

Il Sottosistema accoglie sia le aree che ospitano gli impianti industriali veri e propri che le aree prevalentemente scoperte di deposito e depurazione degli scarti del processo produttivo.

Tale Sottosistema ricomprende anche l'area artigianale e produttiva La Botte, delimitata a nord dalla Strada Aurelia Vecchia e lambita dalla linea ferroviaria. Il Sottosistema produttivo della Grande Industria (Il Casone) è ricompreso nell'ambito T.E.T.I. definito dal P.T.C. della Provincia di Grosseto.

2.2d – Sottosistema insediativo di Scarlino Scalo Pi.1.d

Il Sottosistema insediativo di *Scarlino Scalo* ricomprende i nuclei insediativi sorti sulla Strada Aurelia Vecchia e sulla Strada provinciale di Scarlino (n.84) nella parte di territorio compreso tra il canale Allacciante e la Via Aurelia. Esso è percorso dai suddetti assi viari, dalla linea ferroviaria Pisa-Grosseto-Roma, dal Canale Allacciante e dai fossi Vetricello e Cerretella. Il Sottosistema insediativo di Scarlino Scalo è ricompreso nell'ambito T.E.T.I. definito dal P.T.C. della Provincia di Grosseto.

2.2e – Sottosistema insediativo di Le Case Pi.1.e

Il Sottosistema insediativo di *Le Case* ricomprende il nucleo sulla Strada Provinciale di Scarlino (n.84). Esso si sviluppa sull'originario nucleo rurale di *Le Case* già censito nelle mappe del catasto granducale ed è delimitato a nord dal fosso del Buffone. Tale Sottosistema ricomprende anche la

zona artigianale *La Pieve* posta lungo la Strada Provinciale. Il Sottosistema insediativo di Le Case è ricompreso nell'ambito T.E.T.I. definito dal P.T.C. della Provincia di Grosseto.

2.3 – Sistema Territoriale della Collina (Parte della U.M.T. R.3.3. del P.T.C.)

Il Sistema Territoriale della Collina individuato dal nuovo PS, dedotto dall'Ambito Morfologico del PTC di Grosseto dei *Rilievi*, è caratterizzato da un'area prevalentemente collinare comprendente il sistema del Monte Alma, ovvero il Monte Calvo, il Poggio Paganella, il Monte Muro, il Poggio Aquilone, il Monte di Stella, rilievi strutturali a diversa composizione litologica delimitati a sud e a sud-ovest dalla valle alluvionale dell'Alma.

2.3a – Sottosistema agricolo pedecollinare R.3.3.a

Il Sottosistema agricolo pedecollinare posto nella fascia altimetrica tra i 200 e i 50 m slm, è connotato dalle aree poste sui versanti collinari del Rilievo, caratterizzate dalla significativa presenza di colture arborate (oliveti e vigneti) e bosco (leccete), alternati a seminativi e/o prati-pascoli, con alberi isolati o a gruppi, tendenti a formare veri e propri "campi chiusi". Sui versanti pedecollinari l'insediamento colonico si sviluppa lungo i percorsi di mezza costa in modo da unire all'interno dell'unità poderele quote di bosco, presente generalmente nella parte alta dei rilievi, alla cerealicoltura dei piani. Tale Sottosistema viene definito ad "esclusiva funzione agricola".

2.3b – Sottosistema agricolo del Pian d'Alma est R.3.3.b

Il Sottosistema agricolo del Pian d'Alma est corrisponde alla porzione di territorio pianeggiante posto ad est rispetto alla Via delle Collacchie, dove sono ancora visibili la mosaicatura, l'orientamento dei campi, la rete scolante quali segni della bonifica idraulica e della Riforma fondiaria dell'Ente Maremma attuate a partire dal XVIII secolo anche lungo il corso d'acqua Alma. In esso si rileva l'assetto agrario ed insediativo basato sul tipico "appoderamento a nuclei" definito a "esclusiva funzione agricola".

2.3c – Sottosistema ambientale del Monte d'Alma R.3.3.c

Il Sottosistema ambientale del Monte d'Alma è contraddistinto dalla presenza del SIR n.108 del Monte d'Alma, area coperta quasi interamente da boschi di leccio e macchia mediterranea. All'interno dell'area boscata sono assenti gli insediamenti rurali sparsi. Tale Sottosistema è connotato anche dall' A.R.P.A. (Ambito a Ridotto Potenziale Antropico) definito dal PTC provinciale come *GV14-Poggi dell'Alma*. Il Sottosistema ambientale del Monte d'Alma è individuato dal PS come Territorio aperto complementare.

2.3d – Sottosistema insediativo del Centro Storico di Scarlino R.3.3.d

Il Sottosistema insediativo del Centro Storico di Scarlino ricomprende il nucleo urbano storicizzato, frutto di diverse stratificazioni e accrescimenti del tessuto architettonico edilizio e monumentale fin dalla sua origine medievale.

Tale Sottosistema include anche parte del territorio collinare adiacente, compreso l'area sommitale dove sorge la Rocca aldobrandesca.

2.3e – Sottosistema insediativo di recente formazione R.3.3.e

Il Sottosistema insediativo di recente formazione è connotato dalle espansioni residenziali della zona 167 e dei comparti urbani di La Valle sorti in epoca recente sulle pendici collinari del rilievo di Monte d'Alma, inferiormente alla Strada panoramica del Castello, poco distanti dal Capoluogo.

2.4 – Sistema Territoriale del Promontorio (Parte della U.M.T. Pr.1 del P.T.C.)

Il Sistema Territoriale del Promontorio individuato dal nuovo PS, dedotto dall'Ambito Morfologico del PTC di Grosseto del *Promontorio di Punta Ala*, è caratterizzato da un'area prevalentemente collinare che in senso nord-est/sud-ovest si estende tra Poggio San Supero, Poggio Sentinella, Poggio Carpineta, fino alla depressione valliva del torrente Alma. Tale Promontorio è formata da rilievi strutturali a diversa composizione litologica, composti prevalente dalla formazione arenacea del Macigno e contraddistinto da cale sabbiose (*Cala Violina, Cala Martina*) alternate a formazioni rocciose. In esso ricade parte del SIR n.108 "Monte d'Alma", l'ANPIL "Costiere di Scarlino" e parte dell'Oasi di protezione faunistica "Padule e Costiere di Scarlino".

2.4a – Sottosistema agricolo del Pian d'Alma ovest Pr.1.a

Il Sottosistema agricolo del Pian d'Alma ovest corrisponde alla porzione di territorio pianeggiante posta ad ovest della Via delle Collacchie, dove sono ancora visibili la mosaicatura ottocentesca dei campi e il sistema della rete scolante, quali segni della bonifica idraulica e della Riforma fondiaria avviata dall'Ente Maremma.

In esso si rileva l'assetto agrario ed insediativo basato sul tipico "appoderamento a nuclei" definito a "esclusiva funzione agricola". Il Sottosistema agricolo del Pian d'Alma ovest è ricompreso nell'ambito T.E.T.I. definito dal P.T.C. della Provincia di Grosseto.

2.4b – Sottosistema ambientale delle Scogliere di Scarlino Pr.1.b

Il Sottosistema ambientale delle Scogliere di Scarlino è caratterizzato dal Promontorio roccioso boscato, definito da rilievi collinari a diversa composizione litologica e da scogliere degradanti verso il mare che ospitano piccole insenature sabbiose (Cala Violina e Cala Martina). E' individuabile una dorsale principale che comprende Poggio San Supero, Poggio La Guardia, Poggio Sentinella e Poggio Carpineta. In esso si riconosce parte del SIR n.108 "Monte d'Alma", l'ANPIL "Costiere di Scarlino", parte dell'Oasi di protezione faunistica "Padule e Costiere di Scarlino", oltre all' A.R.P.A. (Ambito a Ridotto Potenziale Antropico) definito dal PTC provinciale come G15-*Scogliere di Scarlino*. Il Sottosistema ambientale delle Scogliere di Scarlino è ricompreso nell'ambito T.E.T.I. definito dal P.T.C. della Provincia di Grosseto e lo stesso Sottosistema è individuato dal PS anche come Territorio aperto complementare.

CAPO 3 – INVARIANTI STRUTTURALI – Tav. PS 02a, 02b, 02c, 02d, 02e, 02f1, 2f2

3. Invarianti Strutturali

Così come l'analisi e l'interpretazione del territorio prefigurata dal PTC provinciale, costituisce per il nuovo Piano Strutturale la base di analisi e di pianificazione del territorio di Scarlino, recependone indirizzi e prescrizioni, per quanto concerne le Invarianti Strutturali, componente importante dello Statuto del Territorio si fa riferimento direttamente alla impostazione contenuta nel PIT regionale, ritenendo completa ed esaustiva per il territorio comunale l'articolazione in esso contenuta così come anticipato al punto 1f.1 della presente relazione.

Anche il PTC verifica sul proprio territorio provinciale l'impostazione data dalla Regione delle Invarianti strutturali nelle loro duplice valenza statutaria e strategica, articolandole secondo criteri e specificità locali così come evidenziato al punto 1f.2.

Alla luce di quanto sopra il nuovo Piano Strutturale di Scarlino ha cercato di rileggere in chiave locale gli elementi che il PIT regionale ha individuato come Invarianti Strutturali e come Agende per l'applicazione dello Statuto del Territorio regionale, estrapolando ed arricchendo quelle che interessano il territorio di pertinenza al fine di definire uno Statuto del Territorio in linea con il PIT regionale e con il PTC provinciale. Le Invarianti di seguito elencate sono caratterizzate dall'essere risorse da tutelare e al tempo stesso contengono delle funzioni da svolgere: la conservazione delle risorse è condizione perché esse possano continuare a svolgere le funzioni ma lo svolgimento corretto delle funzioni è l'unico che consente il mantenimento e la tutela della risorsa.

Nelle Norme Tecniche di Attuazione del PS tali Invarianti trovano Indirizzi e Prescrizioni per la loro tutela ed valorizzazione.

3a – Gli insediamenti urbani di Scarlino come parte della Invariante Strutturale “La città policentrica toscana”

Il PIT regionale e il PTC provinciale assumono il concetto di policentrismo insediativo tipico degli insediamenti toscani (“Universo Urbano” del PIT) come elemento caratterizzante da salvaguardare e valorizzare, dai piccoli centri ai capoluoghi di provincia. Il tema della Toscana come “Città di Città” assume rilevanza strategica e strutturale in quanto la molteplicità dei centri urbani e la loro differenziazione ambientale, storica, urbanistica, culturale e socioeconomica costituisce un valore da

salvaguardare per le intrinseche specificità ma anche come contributo alla coesione sociale, alla sostenibilità ambientale e alla qualità della vita dei cittadini.

Il PTC provinciale articola il concetto di Città policentrica sul proprio territorio con l'individuazione delle Sette "Città" della Maremma così come definite al punto 1f.2, in particolare Scarlino rientra nella "Città sul Golfo del Ferro".

Conseguenza di tale impostazione tesa al mantenimento delle differenze ("biodiversità" urbanistica e culturale) è quella di evitare di creare nuovi centri urbani, di limitare il consumo di nuovo suolo se non finalizzato alla definizione e riqualificazione dei centri esistenti con la ricucitura dei margini periferici e dei vuoti urbani, la dotazione dei servizi e standard ed una migliore qualità urbana degli stessi, di migliorare il Sistema delle reti fra centri grandi e piccoli per ottimizzare l'efficienza della "Città policentrica toscana" nel mondo globalizzato senza perdere le specificità storico-culturali e architettonico-urbanistiche, valore importantissimo anche dal punto di vista economico per lo sviluppo del turismo.

Scarlino ha un impianto di tre centri urbani separati con diverse gradazioni di sviluppo e qualità urbana, il Capoluogo, Scarlino-Le Case, Il Puntone. Il PS pone l'obiettivo di salvaguardare questo impianto tripolare e al tempo stesso di riqualificarlo, migliorandone i collegamenti a rete e i servizi verso l'interno e verso l'esterno.

Il rispetto di tale Invariante è definito negli obiettivi e prescrizioni delle UTOE 1, 2, e 3.

3b – Il sistema produttivo di Scarlino come parte della Invariante Strutturale "La presenza industriale in Toscana"

Il PIT regionale e il PTC provinciale pongono la salvaguardia dei poli produttivi esistenti e il loro sviluppo e riqualificazione come punto di forza dell'economia toscana, Toscana che ospita storicamente sul proprio territorio attività produttive di elevato livello qualitativo.

Assumere il Sistema industriale toscano come Invariante Strutturale e come Agenda per l'applicazione dello Statuto del Territorio significa riconoscere al comparto dell'economia manifatturiera dignità strategica e strutturale il cui mantenimento e sviluppo è legato a politiche di sviluppo e innovazione tecnologica anche sotto il profilo urbanistico e pianificatorio.

Scarlino ospita sul proprio territorio tre poli produttivi, due minori di carattere artigianale e commerciale, presenti nel Sistema insediativo di Scarlino Scalo e uno maggiore, l'area industriale de *Il Casone* che viene assunto autonomamente nel presente PS come polo produttivo di rilevanza strategica sovracomunale, nel cui ambito sono presenti attività di notevole impatto ambientale, seppure tecnologicamente mitigate.

Il PTC provinciale assume tale polo come “Cittadella del lavoro”, con l’idea di promuoverla sul mercato globale come sistema integrato di attività e servizi ad elevato grado di funzionalità e sostenibilità ambientale, privilegiando attività a basso impatto ambientale, forte componente di ricerca, elevato valore aggiunto, specializzazione della forza lavoro.

Anche il Piano Strutturale pertanto si pone l’obiettivo di salvaguardare il proprio sistema produttivo riqualificandolo e indirizzandolo verso attività a minore impatto ambientale anche al fine di renderlo compatibile con altre attività di eccellenza presenti sul territorio, quali il turismo, l’agricoltura di qualità e gli insediamenti urbani. In tal modo il nuovo PS si conforma ai piani sovraordinati, recuperandone gli indirizzi e apportando i propri contributi.

Il rispetto di tale Invariante è definito negli obiettivi e prescrizioni della UTOE 2 e della UTOE 4.

3c – Le attività agricole e le attività integrative dell’agricoltura come parte della Invariante Strutturale ”Il patrimonio collinare della Toscana”

Il PIT regionale articola il Sistema Territoriale della Toscana sostanzialmente suddiviso in due grandi componenti, l’”Universo Urbano” e l’”Universo Rurale”. Quest’ultimo costituisce l’elemento di connessione dei centri urbani piccoli e grandi aggregati appunto come “Città policentrica”.

L’”Universo Rurale” naturalmente è articolato per orografia, per ampiezza dei territori, per qualità produttiva e paesaggistica.

La salvaguardia del policentrismo insediativo e la disincentivazione di fenomeni di città diffusa intendono favorire anche la salvaguardia dei territori agricoli e rurali sia di pianura che di collina, che sinteticamente il PIT definisce “patrimonio collinare” per l’immagine prevalente legata alla orografia del territorio aperto toscano; mantenere la redditività delle aree agricole a livelli sufficientemente remunerativi per gli operatori consente lo sviluppo di attività integrative quali l’agriturismo, il turismo rurale e altre attività compatibili con il territorio aperto, pur nella salvaguardia del paesaggio e delle attività agricole.

Il PTC approfondisce ulteriormente questo tema, visto che il territorio agricolo costituisce buona parte del territorio provinciale introducendo nuovi indirizzi e prescrizioni, in linea tuttavia con l’obiettivo del PIT della salvaguardia e valorizzazione del patrimonio collinare e rurale.

In primo luogo si mira con ogni mezzo a mantenere la vitalità del mondo agricolo e rurale dando un’interpretazione estensiva delle attività integrative, partendo dalla constatazione che nel mondo occidentale il peso dell’agricoltura nella composizione del P.I.L ha un’incidenza minore anche in ragione delle politiche comunitarie.

In questa ottica ciò che è coerente con gli aspetti paesistico-ambientali e con il carattere dei luoghi, l’agriturismo, il turismo rurale, opportunamente regolamentati, la produzione di energia da fonti

rinnovabili non solo ad uso aziendale, può divenire un valido aiuto per il mantenimento delle attività agricole sempre più orientate alle produzioni tipiche, alla “filiera corta” e alla tutela del territorio agricolo e del paesaggio.

Al fine di favorire le attività integrative il PTC cerca di superare l'autonomia fra aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola, assumendo tuttavia le aree come prevalenti e demandando ai Comuni l'individuazione esatta di aree di particolare pregio da salvaguardare sotto il profilo agrario.

Il PS alla luce di tali indirizzi assume il tema del territorio aperto e rurale come Invariante Strutturale da salvaguardare e valorizzare, costituendo la componente più importante del territorio comunale.

I Sottosistemi Agricoli del Pian d'Alma e il Sottosistema Ambientale del Monte d'Alma sono considerati ad esclusiva funzione agricola, mentre il Sottosistema Agricolo Costiero, il Sottosistema agricolo della Piana di Scarlino, e il Sottosistema Agricolo pedecollinare sono in parte ad esclusiva ed in parte a prevalente funzione agricola in funzione delle caratteristiche produttive dei terreni e delle strutture aziendali.

Il rispetto di tale Invariante è definito negli obiettivi e prescrizioni delle UTOE 5, 6, 7, 8, ed in parte nelle UTOE 1,2,3.

3d – La tutela della costa, il turismo ambientale e balneare, il porto turistico, come parte della Invariante Strutturale “Il patrimonio costiero, insulare, e marino della Toscana”

Il PIT regionale pone fra i propri elementi statutari la costa, il mare e le isole; attraverso precisi indirizzi e prescrizioni, nonché con il Masterplan dei porti, si prefigge di tutelare il valore paesaggistico e ambientale della costa, nonché il valore anche economico delle attività costiere legate ai porti, alla nautica di diporto, alle attività produttive correlate, al turismo balneare ma anche ai rapporti fra gli insediamenti costieri e l'entroterra come parte essi stessi di quella città policentrica toscana di cui è permeato tutto il PIT e che il presente PS assume come fondante anche per il territorio di Scarlino.

Il PTC di Grosseto fa propri gli indirizzi regionali articolandoli in maniera più puntuale e propositiva in considerazione del fatto che le coste ed il mare costituiscono la gran parte del territorio provinciale: la cosiddetta “Città sul Golfo del Ferro”, la “Città delle Città” e la “Città d'Acqua e Pietra”.

Il patrimonio costiero del Comune di Scarlino connota tutto il lato ovest del suo territorio ed è fortemente articolato dal punto di vista morfologico: a sud il Promontorio costiero caratterizzato dalle Scogliere di Scarlino, la costa rocciosa, le cale ricche di elementi paesaggistici e naturalistici

di grande valore ambientale, al centro le strutture portuali più vecchie quali *la Fiumara* e quelle più recenti fortemente caratterizzate ad ospitare imbarcazioni a vela con i relativi servizi a terra, a nord il tombolo e la parte residuale del Padule di Scarlino, nell'interno gli insediamenti del Puntone esistenti e quelli soggetti a Piano Complesso d'intervento (ex-PII).

Il PS assume il patrimonio costiero come Invariante Infrastrutturale nella accezione statutaria e strategica e si pone come obiettivi:

- Tutela della costa dalla erosione marina;
- Tutela e valorizzazione del Tombolo di Scarlino;
- Salvaguardia del Padule di Scarlino come zona umida per il valore naturalistico e ambientale anche attraverso la bonifica delle zone limitrofe;
- Riqualificazione del litorale, del Pian d'Alma e delle aree agricole della Piana di Scarlino da fenomeni di salinizzazione;
- Sviluppo del turismo portuale, della nautica da diporto, del turismo balneare e naturalistico.
- Superamento della stagionalità con la caratterizzazione del Puntone come centro urbano della Città tripolare di Scarlino.

Il rispetto di tale Invariante è definito negli obiettivi e prescrizioni delle UTOE 3, 7, 8, 9, 10,12

3e – Il sistema infrastrutturale locale principale come parte della Invariante Strutturale “Sistema infrastrutturale unitario regionale”

Il PIT regionale definisce come componente importante del proprio Statuto del Territorio il Sistema infrastrutturale di rilevanza regionale. Rientrano in questa fattispecie le infrastrutture per la mobilità regionale, i porti, gli aeroporti, gli impianti di trattamento dei rifiuti, gli impianti di produzione e distribuzione di energia, di reti telematiche, le reti naturali (fiumi) e artificiali (canali) nonché le opere per la gestione della risorsa idrica, la difesa idraulica e la tutela delle acque.

In tale ottica il PTC amplia anche ai servizi di rilevanza provinciale lo spettro infrastrutturale di competenza provinciale comunque riferibile alla visione generale del PIT. Esso detta indirizzi e prescrizioni per la produzione energetica da fonti rinnovabili compatibili con il paesaggio.

Sul fronte della viabilità interloquisce con il PIT regionale per il nuovo Corridoio Tirrenico, per il completamento della strada “Grosseto-Fano”, nel miglioramento delle linee ferroviarie e del sistema della viabilità provinciale.

Relativamente al sistema portuale il documento provinciale assume gli indirizzi e le prescrizioni del Masterplan dei porti regionale, introducendo indirizzi per la cantieristica da diporto e le aree di rimessaggio.

Il PTC sviluppa una visione integrata del sistema provinciale di infrastrutture e servizi attribuendo ruolo strategico secondo un sistema diffuso di Capisaldi infrastrutturali della mobilità, ecologici, energetici, tecnologici, della cultura, del lavoro, della salute e del tempo libero.

Il nuovo PS partendo da tale visione regionale e provinciale, assume i sistemi infrastrutturali come Invariante Strutturale locale da connettere con quelli di livello superiore, al fine della loro salvaguardia ma anche di una ottimizzazione e migliore funzionalità.

Rientrano in tale Invariante il sistema principale della mobilità sia esistente che di progetto (sottoforma di corridoi infrastrutturali), il sistema ferroviario passante all'interno del territorio, il sistema dei corsi d'acqua principali, fiumi e canali di bonifica, le reti tecnologiche e i corridoi ecologici, il porto turistico inteso come infrastruttura di livello sovra comunale, il campo di volo presente nella Piana di Scarlino in prossimità dell'area de *Il Casone*.

La salvaguardia e il miglioramento di tali sistemi a rete costituisce un impegno statutario e strategico del PS al fine di valorizzare il sistema insediativo tripolare di Scarlino come delineato dal presente PS, sviluppare e valorizzare il sistema produttivo di Scarlino, tutelare e valorizzare il patrimonio costiero e ambientale del territorio comunale, migliorare la sicurezza geomorfologica e idraulica del territorio; al tempo stesso ciò consente di esaltare gli elementi di connessione e relazione fra il territorio di Scarlino e il territorio provinciale e regionale.

Il rispetto di tale Invariante è definito negli obiettivi e prescrizioni di tutte le UTOE, in maniera articolata in funzione della importanza e tipologia di infrastruttura.

3f – Il paesaggio e i beni storici, architettonici, archeologici e ambientali come parte della Invariante Strutturale "I beni paesaggistici di interesse unitario della Toscana"

Questa Invariante ricomprende sia i beni storico-architettonici, archeologici e beni culturali puntuali, siano essi vincolati da leggi statali, ovvero individuati dal presente PS come suscettibili di tutela e valorizzazione, sia il paesaggio inteso nella sua accezione più ampia in base alla Convenzione Europea del paesaggio e al PIT regionale come tutela consapevole di tutto il territorio.

Il piano paesistico regionale è definito nell'ambito del PIT come implementazione della Invariante Strutturale "I beni paesaggistici di interesse regionale". Il documento di piano e la disciplina del PIT introducono una serie di indirizzi e prescrizioni da osservare nelle azioni di trasformazione del

territorio che i PTC provinciali e i PS devono recepire per i propri territori e nei propri atti di pianificazione.

Le “schede dei paesaggi e la individuazione degli obiettivi di qualità” allegati al PIT individuano per i vari ambiti del territorio toscano (38) gli elementi di qualità paesaggistica da tutelare, le dinamiche di trasformazione del territorio ai fini della individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio, le misure necessarie per il corretto inserimento nel contesto paesaggistico degli interventi di trasformazione del territorio e gli obiettivi di qualità da perseguire ai sensi del Codice dei Beni Culturali.

Il PTC fa propria la visione ampia contenuta nella Convenzione Europea del paesaggio siglato a Firenze il 20 Ottobre 2000, tesa ad estendere l’allocuzione paesistica a tutto il territorio a prescindere dalle caratteristiche di pregio.

Vi sono pertanto parti di territorio di pregio già tutelate da leggi regionali (SIR n° 106 e n° 108, riserve naturali, beni vincolati), tuttavia gli strumenti di pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio devono assumere il tema del paesaggio sia come tutela che come ricostruzione di paesaggi degradati, o progettazione di nuovi paesaggi compreso quelli urbani, come criterio di comportamento permanente e diffuso.

Il paesaggio è una risorsa culturale e ambientale da salvaguardare, ma può costituire anche una importante risorsa economica e sociale sia sotto il profilo della produzione di reddito attraverso il turismo, sia come stimolo alla coesione sociale sotto il profilo della qualità dei centri urbani e del territorio.

Il PS assumendo il paesaggio nella accezione anzidetta e la tutela dei beni storici, architettonici, ambientali e culturali presenti nel territorio intende proporre una ipotesi di sviluppo dinamico che nella salvaguardia dei valori ambientali e culturali presenti sul territorio consente anche trasformazioni compatibili con i beni stessi.

Sono ricompresi in questa Invariante:

- I beni storico-architettonici presenti al Catasto Leopoldino e quelli successivi fino al 1939;
- I centri, i nuclei e i tessuti di pregio e singoli manufatti del patrimonio edilizio storico, compreso quelli della bonifica e quelli dell’archeologia industriale presenti al 1939;
- Le aree e i beni di interesse archeologico;
- I beni ambientali vincolati da leggi statali;
- Le coste, i rilievi, i boschi, fiumi, la zona umida “Padule di Scarlino” con richiesta di riconoscimento RAMSAR;

- La viabilità storicizzata presente al 1939 come documento testimoniale dell'assetto storico del territorio anche per le nuove funzione che esso può svolgere ai fini dello sviluppo turistico;
- Il paesaggio inteso nella accezione più ampia sopra detta come conservazione di paesaggi tipici e come indirizzo di nuova progettualità urbanistica e architettonica consapevole, migliorativa e rispettosa dei luoghi;
- Visuali panoramiche lungo strade pubbliche o di interesse pubblico sulle quali sono percepibili i valori paesaggistici suscettibili di diffusa fruizione e come tali da tutelare e valorizzare;
- Geosito *Cala Civette*.

L'invariante Strutturale "Paesaggio" non costituisce un valore a se stante ma deve pervadere tutte le altre Invarianti, gli insediamenti urbani, le aree e le attività produttive compreso la produzione di energia da fonti rinnovabili, il territorio aperto e collinare e le attività agricole e integrative, le coste e le attività ad esse collegate, le infrastrutture.

Pertanto il termine "Paesaggio" viene assunto dal presente PS come Invariante Strutturale per eccellenza; la sostenibilità paesaggistica oltre a quella ambientale relativa alle risorse di base (acqua, aria, suolo, energia), deve divenire il criterio e il metro di valutazione per tutte le trasformazioni del territorio, non solo per le parti soggette a vincolo.

Il paesaggio costituisce altresì una specie di "carta di identità dei luoghi" sia quelli naturali che quelli antropici.

L'obbiettivo che il PS si propone è quello di mirare alla qualità paesaggistica e architettonica delle trasformazioni in linea con le specificità dei luoghi tale da marcare una sorta di "biodiversità" territoriale dei luoghi, al fine di ridurre i fenomeni di omologazione ambientale e architettonica, pur senza negare forme necessarie e inevitabili di contaminazione con altre esperienze e luoghi.

Il rispetto di tale Invariante è definito negli obbiettivi e prescrizioni di tutte le UTOE in maniera articolata in funzione della tipologia dei beni da tutelare.

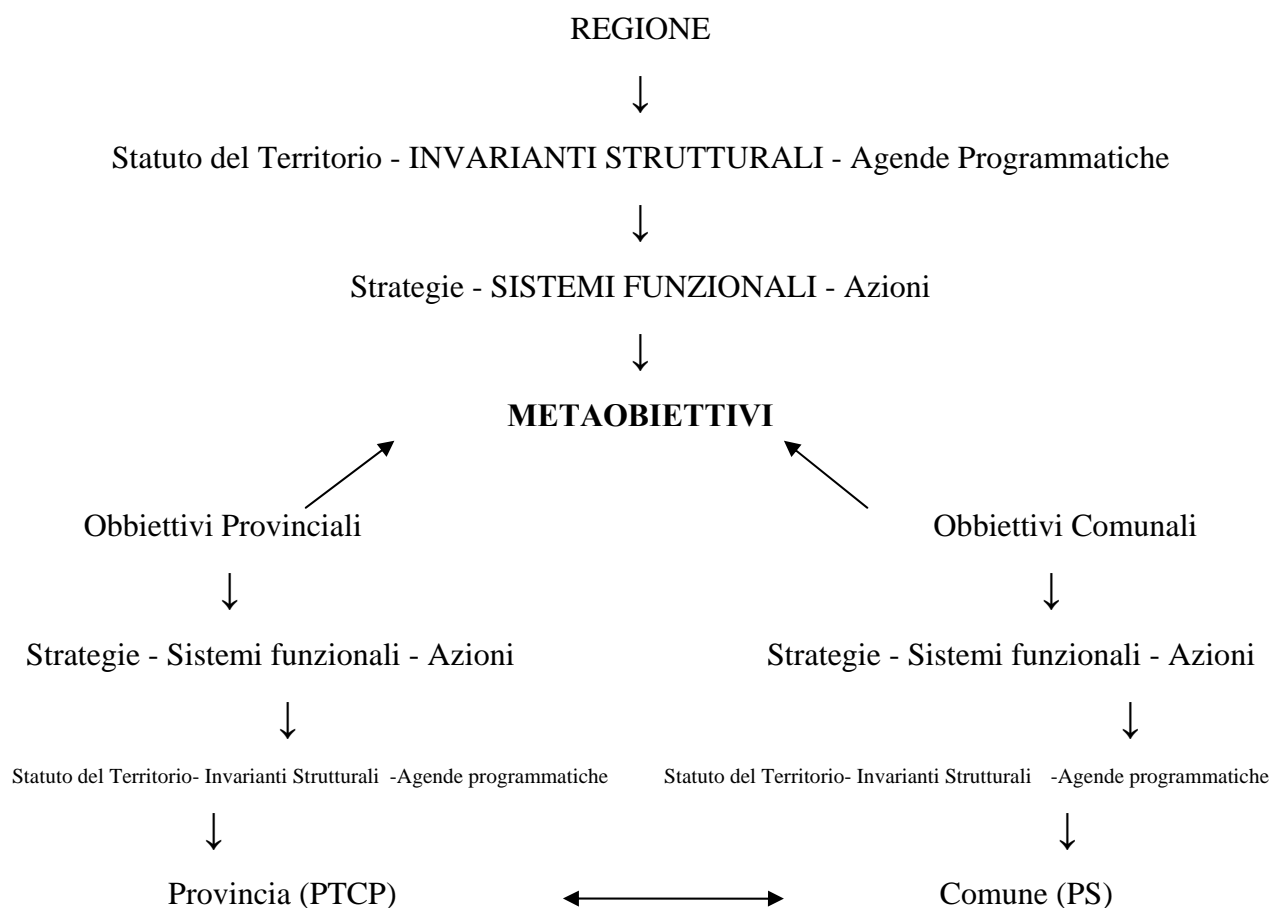
CAPO IV – SISTEMI FUNZIONALI: STRATEGIE DEL PS – Tav. PS 03

4. Sistemi Funzionali: Strategie del PS

I Sistemi Funzionali definiscono un insieme di azioni strategiche che integrano il PS e la sua agenda strategica principale costituita dalle Invarianti Strutturali di cui al Cap.3; esse integrano e definiscono a livello locale, così come auspicato dal PIT, le componenti dei metaobiettivi che stanno alla base del PIT regionale e della “vision” del PTC provinciale.

Attraverso l’articolazione dei Sistemi Funzionali del PIT gli strumenti della pianificazione locale, comunale e provinciale definiscono in funzione dei propri obiettivi programmatici e in coerenza con quelli che compongono la più generale agenda programmatica regionale, con quali finalità e modalità governare il proprio territorio.

Il rapporto fra macropianificazione regionale e micro pianificazione a livello territoriale locale si può sintetizzare secondo il seguente sistema:



4a – La Toscana dell’attrattività e dell’accoglienza

Il PIT regionale pone il tema della attrattività del territorio toscano e della capacità di accoglienza dall’esterno come primo Sistema Funzionale. Per avere capacità di attrazione e accoglienza è necessario coltivare le proprie specificità, avere risorse e qualità che possono avere un valore riconoscibile nel resto del mondo. Le specificità possono essere costituite da prodotti di eccellenza dell’industria, dell’agricoltura, del territorio, del paesaggio, dell’ambiente e della cultura.

Se questo è l’indirizzo che la Toscana persegue a scala regionale per il territorio regionale è necessario che ogni territorio, ogni comunità si inserisca in tale disegno coltivando e valorizzando le proprie specificità e le proprie capacità di attrazione e di accoglienza.

Tale obiettivo abbraccia vari campi dell’agire amministrativo, tuttavia un ruolo importante lo assumono le politiche di pianificazione territoriale e urbanistica.

Scarlino ha un territorio ricco di risorse ambientali, paesaggistiche, storico-culturali, urbanistiche e socioeconomiche che con una corretta pianificazione territoriale e urbanistica possono costituire una risorsa di valore economico per lo sviluppo del territorio, dei suoi abitanti e della Toscana nel suo complesso.

I temi di seguito elencati sono desunti dal PIT regionale opportunamente integrati con indirizzi del PTC e con tematiche desunte dalla realtà locale:

- Accoglienza di nuove opportunità imprenditoriali anche in settori produttivi diversi già presenti nell’UTOE 4 Il Casone, al fine di incentivare una diversificazione produttiva con minori impatti ambientali;
- Sviluppo e incentivazione di produzioni agricole specifiche legate al territorio con sbocchi di mercato nell’ambito della cosiddetta “filiera corta” a servizio dei cittadini e dei turisti a livello locale e regionale;
- Sviluppo di nuove opportunità imprenditoriali e occupazionali nel settore turistico-ricettivo, ambientale e naturalistico, rurale e balneare;
- Riqualificazione del Sistema urbano-insediativo di Scarlino per favorire una offerta di abitazioni di qualità, dotate di servizi e qualità urbana e accessibilità sociale;
- Valorizzazione ed integrazione del Porto turistico come infrastruttura di interesse regionale e internazionale per il tempo libero e in particolare lo sport della barca a vela come specificità regionale del Golfo;
- Valorizzazione dei percorsi e sentieri del Monte d’Alma e del Promontorio costiero per lo sviluppo di un turismo ambientale e naturalistico;

- Valorizzazione del Padule di Scarlino come componente naturalistica da salvaguardare e proporre nell'ambito dell'offerta turistica e ambientale e come testimonianza delle trasformazioni che hanno connotato il territorio scarlinese;
- Mantenimento di una offerta turistica diversificata e sviluppo di un Sistema del turismo che coniughi la permanenza sul territorio di persone provenienti dall'esterno con offerte e servizi di tipo culturale, naturalistico, sportivo in coordinamento con le iniziative dei Comuni confinanti e/o all'interno della Provincia;
- Iniziative tese a sviluppare un "marketing territoriale" legato alle risorse del territorio, al paesaggio, alla valorizzazione dei prodotti tipici, all'offerta turistica e ricettiva, alla qualità urbanistica e architettonica dei centri urbani come luoghi di buona vivibilità.
- Sviluppo del Termalismo come nuova risorsa che consenta di arricchire l'offerta turistica.

4b – La Toscana delle reti

Il PIT regionale pone il tema dell'articolazione reticolare del territorio toscano e della valorizzazione di esso come secondo Sistema Funzionale rispetto al quale organizzare le azioni regionali e locali. In tale sistema rientrano le reti per la mobilità, le reti informatiche, le reti dei servizi alle imprese e dei servizi sociali, scolastici, sanitari, le reti di istituzioni e associazioni.

Con l'individuazione di un Sistema Funzionale delle reti si vuole affermare il principio complementare al primo Sistema Funzionale, cioè che il miglioramento e l'ottimizzazione delle reti è condizione per la valorizzazione dei singoli luoghi e servizi in quanto possono migliorare la loro efficienza e qualità appunto grazie al buon funzionamento delle reti.

Se questo è vero per la Toscana e per la Provincia di Grosseto, la quale con il proprio PTC e con la proposta delle *Sette Città* ha inteso esaltare le specificità e le connessioni fra le sette componenti, anche il Comune di Scarlino con il proprio strumento di pianificazione territoriale può individuare azioni e strategie che migliorino le relazioni al proprio interno e azioni che favoriscano le connessioni con i territori esterni, partecipando in tal modo al disegno generale prefigurato dal PIT per il territorio regionale.

I temi di seguito elencati sono desunti dal PIT regionale opportunamente integrati con indirizzi del PTC e con tematiche desunte dalla realtà locale.

- Sviluppo e razionalizzazione dei collegamenti infrastrutturali verso l'esterno e verso l'interno (è importante rapportarsi al nuovo Corridoio Tirrenico per razionalizzare e ottimizzare le opportunità provenienti da tale infrastruttura per il territorio di Scarlino eliminando le eventuali criticità attraverso una riorganizzazione della viabilità di

attraversamento in particolare verso la costa che consentano il decongestionamento delle criticità sopra evidenziate);

- Sviluppo della linea ferroviaria Grosseto-Livorno-Pisa come linea veloce per l'aeroporto di Pisa, sia come metropolitana di superficie verso Livorno-Pisa-Firenze e verso Grosseto-Roma;
- Miglioramento e sviluppo delle reti di mobilità locale con particolare riferimento alla mobilità pedonale e cicloturistica autonoma, correlata con altre reti di mobilità;
- Recupero anche ai fini di una moderna rete di mobilità pedonale e cicloturistica della viabilità storica esistente e in stato di abbandono anche come tutela e valorizzazione delle Invarianti Strutturali 3e e 3f.
- Nella nuova infrastrutturazione viaria di progetto recuperare i tracciati esistenti quand'anche da ampliare, sempreché compatibili con la funzione delle nuove viabilità.
- Sviluppo e miglioramento/ottimizzazione delle linee di trasporto pubblico in accordo con i Comuni limitrofi e con la Provincia di Grosseto;
- Sviluppo e miglioramento/razionalizzazione delle reti tecnologiche e informatiche a servizio dei centri urbani e delle strutture turistiche;
- Sviluppo e valorizzazione dell'area produttiva de *Il Casone* come "Cittadella del Lavoro" nell'ambito del sistema produttivo provinciale;
- Partecipare alla costruzione di Strutture di Servizio all'agricoltura nell'ambito dei "distretti rurali" come prefigurati nel PTC al fine di agevolare le aziende agrarie a gestire servizi che ne facilitino la produzione, la commercializzazione dei prodotti e la redditività;
- Sviluppo e razionalizzazione dei servizi pubblici locali di rilevanza economica e sociale;
- Valorizzazione di Scarlino Scalo come polo per servizi di terziario avanzato con valenza sovracomunale;
- Valorizzazione del Porto turistico del Puntone nell'ambito del sistema regionale dei porti;
- Coordinamento delle politiche urbane e territoriali d'area così come previsto dal PTC;
- Sviluppo di iniziative culturali e di un polo di ricerca e conservazione di tutte le risorse archeologiche presenti sul territorio da quelle antiche a quelle più recenti di archeologia industriale legate alla produzione delle materie prime e al sistema territoriale delle miniere da porre in rete con gli altri poli culturali analoghi della Provincia e della

regione all'interno del *Parco Tecnologico e Archeologico delle Colline metallifere grossetane*;

- Fra i servizi di rilievo sovra comunale da mettere in rete anche con i Comuni vicini e nell'ambito della Provincia: valorizzazione del campo di volo già presente nella Piana di Scarlino; la clinica veterinaria da realizzare nella Piana di Scarlino; individuazione di aree idonee per il posizionamento di antenne e strumentazioni telematiche trasmissione dati;
- Valorizzazione delle reti ecologiche esistenti e creazione di nuove, anche con la valorizzazione dei lungo fiume e dei corsi d'acqua minori che solcano tutto il territorio.

4c – La Toscana della nuova qualità e della conoscenza

Il PIT regionale pone il tema della “qualità dell'ambiente urbano (città, ambiente, cultura) nonché della conoscenza come elementi caratteristici della Toscana (Scuole, Università, Centri di ricerca, Centri di cultura) non solo da valorizzare ma da accrescere per competere nel mercato globale.

Solo con lo sviluppo di nuove conoscenze e tecnologie, di una qualità ambientale e urbanistica è possibile reggere la sfida della contemporaneità. In questa ottica il tema della sostenibilità ambientale intesa come conservazione del buon livello di qualità ambientale e urbanistica esistente ma anche come riqualificazione dei luoghi degradati, e capacità di progettazione di nuova qualità architettonica, ambientale e paesaggistica acquista un rilievo fondamentale.

Anche il PTC pone tra i suoi obiettivi il mantenimento e lo sviluppo di forti elementi di qualità ambientale e paesaggistica già presenti nel territorio provinciale.

Sostenibilità dello sviluppo pertanto oltre che conservazione delle risorse presenti deve assumere anche un significato di nuova qualità ambientale, cultura del progetto come criterio da utilizzare nei processi di trasformazione del territorio nel rispetto delle risorse ma anche delle specificità locali, del paesaggio, della cultura locale, del “genius loci”.

Con il proprio strumento di pianificazione comunale il Comune di Scarlino può contribuire a migliorare il proprio territorio e al tempo stesso partecipare al miglioramento complessivo del territorio toscano, essendo esso, pur piccolo, collocato in posizione strategica nel territorio provinciale.

I temi di seguito elencati sono desunti dal PIT regionale opportunamente integrati con indirizzi del PTC e con tematiche desunte dalla realtà locale:

- Sviluppo della qualità dei centri urbani, recupero dei centri e nuclei storici e riqualificazione urbana di quelli di impianto recente attraverso l'inserimento di nuovi servizi e nuove centralità urbane, spazi e attrezzature pubbliche, utilizzando lo strumento della perequazione urbanistica e i progetti pubblici;

- Incentivazione ad una migliore qualità e progettualità architettonica negli interventi di trasformazione urbana per una adeguata integrazione con il territorio;
- Incentivazione allo sviluppo di una nuova qualità paesaggistica e architettonica nei fabbricati posti nell'ambito rurale e collinare;
- Prescrizioni e incentivi per la sostenibilità degli interventi sia sotto il profilo ambientale che architettonico e urbanistico;
- Sviluppo di attività produttive sostenibili di qualità e a basso impatto ambientale;
- Riqualificazione di parti degradate del territorio e del paesaggio;
- Incentivazione al risparmio energetico e all'utilizzo di energia da fonti rinnovabili;
- Sviluppo di impianti di energia da fonti rinnovabili attraverso valutazioni di compatibilità paesaggistica e ambientale;
- Organizzazione, promozione di attività culturali anche attraverso il coordinamento con i Comuni limitrofi;
- Sviluppo di procedimenti di certificazioni, di tutela ambientale e di sostenibilità dei processi produttivi.

4d – La Toscana della coesione sociale e territoriale

Il PIT regionale con questo quarto Sistema Funzionale intende perseguire una duplice finalità, da un lato incentivare attraverso la pianificazione territoriale e i piani di settore forme di integrazione sociale fra le componenti che vivono il territorio, diverse per reddito, per etnia, per cultura, per religione e dall'altro attraverso la partecipazione e il coordinamento interistituzionale e associativo garantire forme di “governance” dei processi sociali, economici al fine di superare squilibri territoriali.

Il PTC con la propria visione strategica delle “Sette Città”, ognuna con proprie caratteristiche e formate da più Comuni, intende contribuire a perseguire le strategie contenute in questo sistema.

Il PS di Scarlino per il proprio territorio persegue l'obiettivo di partecipare a forme di coordinamento sovracomunale nell'ambito provinciale per la sue peculiarità esplicitate dal presente strumento di pianificazione territoriale; al proprio interno attraverso la filosofia espressa negli altri Sistemi Funzionali e nelle Invarianti Strutturali persegue l'obiettivo di una partecipazione coordinata di tutti i soggetti sociali ed economici presenti sul proprio territorio; detta agli atti di governo del territorio precisi indirizzi per il superamento di squilibri sociali per una maggiore integrazione sociale nella comunità locale.

I temi di seguito elencati sono desunti dal PIT regionale opportunamente integrati con indirizzi del PTC e con tematiche desunte dalla realtà locale:

- Istituzione della partecipazione dei cittadini alle scelte di pianificazione territoriale e urbanistica;
- Sviluppo della partecipazione dei soggetti sociali ed economici, di forme di “governance” con associazioni sportive, culturali e di volontariato;
- Sviluppo di forme di coordinamento fra enti locali, province e società di gestione dei servizi;
- Eliminazione di ostacoli sociali e architettonico/urbanistici per l’integrazione dei non autosufficienti all’interno della città;
- Sviluppo di politiche di edilizia sociale attraverso l’introduzione di uno standard sociale, pari al 20% del dimensionamento del P.S., da attuare attraverso forme di perequazione urbanistica finalizzate a creare una quota di edilizia destinata al mercato delle abitazioni in affitto a prezzi calmierati e all’edilizia sociale;
- Iniziative tese ad una maggiore integrazione sociale e culturale nel contesto urbano degli immigrati.

CAPO V – UTOE - OBIETTIVI E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

- Tav. PS 04a e 04b

5. Le UTOE

Le UTOE individuate dal presente Piano Strutturale vengono identificate come articolazioni interne ai Sistemi Territoriali, corrispondenti a singoli o più Sottosistemi agricoli, ambientali e insediativi in cui il nuovo P.S. articola il territorio comunale. Mentre i Sottosistemi territoriali (agricoli, ambientali, insediativi) connotano parti sostanzialmente omogenee del territorio sotto il profilo fisico, antropico e funzionale, facenti parte ognuno delle 4 Unità Morfologiche Territoriali del P.T.C.P che interessano il territorio comunale, da cui traggono elementi di analisi e indirizzi e prescrizioni, le Unità Territoriali Organiche Elementari acquistano nel presente Piano Strutturale carattere di pianificazione e di progetto. La scelta di articolare il territorio attraverso l'individuazione di UTOE contigue deriva quindi dall'analisi del territorio per Sistemi e Sottosistemi Territoriali e dalle impostazioni metodologiche derivanti dal PIT e dal PTC, come sopra illustrato. Pertanto esse si riferiscono a tutte le parti del territorio, insediative, agricole, ambientali; ciò con lo scopo di ricondurre in un unico contenitore organico, appunto le UTOE, Indirizzi e Prescrizioni, Strategie e Statuto del territorio, nonché Dimensionamenti per funzioni, in modo da avere un criterio di pianificazione unitario e facilmente comprensibile da parte dei cittadini e dei tecnici e gestibile da parte dell'ufficio di piano.

Esse risultano contigue su tutto il territorio e acquistano valenza per le loro funzioni e caratteristiche prevalenti. Saranno lo Statuto del Territorio, le Invarianti Strutturali, i Criteri e gli Indirizzi di pianificazione, i Dimensionamenti e soprattutto le Valutazioni di sostenibilità ambientale e urbanistica, a far sì che nelle UTOE a prevalente carattere insediativo, ma non solo, si persegua un uso razionale delle risorse ed un limitato consumo di suolo.

Nell'ambito degli Atti di governo del territorio, redatti a scala più grande e più adeguata, per le UTOE a carattere prevalentemente insediativo, dovranno essere proposti limiti urbani agli insediamenti secondo un disegno urbano organico, che eviti soluzioni di continuità se non per spazi pubblici e/o parchi, e tenda alla ri/costituzione di un disegno urbano di qualità nell'ottica prefigurata dalla Invariante Strutturale della "Città Policentrica" e dei Sistemi Funzionali.

Nel presente Piano Strutturale vengono individuati ambiti urbani e/o di riorganizzazione urbana e ambiti agricoli periurbani, nella maggior parte dei casi finalizzati alla costituzione di connessioni urbane "verdi" fra centri esistenti, quand'anche parchi con funzioni di difesa idraulica degli insediamenti, come nel caso dell'UTOE 2 Scarlino Scalo, ovvero aree di pertinenza ai centri stessi con funzioni di tutela paesaggistica e di connessione urbana "verde" come nel caso dell'UTOE 1

Scarolino Capoluogo; mentre l'ambito agricolo periurbano previsto nell'UTOE 3, Il Puntone, ha lo scopo di ricomprendere all'interno dell'UTOE tutti i comparti interessati al Piano Complesso d'Intervento avviato con il PII conseguente al vigente Piano Strutturale; per quanto concerne l'UTOE 4 Il Casone, essa ricomprende al proprio interno anche le aree soggette a bonifica corrispondenti a due sottosistemi ambientali facenti parte rispettivamente del Sistema Territoriale della Costa C1 e del Sistema Territoriale della Pianura Pi.1, tuttavia tali aree sono ricomprese all'interno dell'UTOE per ragioni funzionali essendo ex-discardie industriali legate a un progetto di risanamento e bonifica e di riqualificazione dell'area industriale de Il Casone, non certamente per essere utilizzate per insediamenti industriali.

All'interno delle N.T.A. vengono quindi definiti per ciascuna UTOE:

- Strategie di Sviluppo:* Gli indirizzi programmatici dedotti dai Sistemi Funzionali e dagli obiettivi specifici relativi all'UTOE.
- Statuto del Territorio:* Le Invarianti Strutturali (che interessano l'UTOE).
Le Prescrizioni urbanistiche e ambientali.
- Dimensionamento:* Articolazione del dimensionamento per funzioni.

All'interno del presente documento vengono illustrati gli Obiettivi e Criteri di pianificazione:

5.1 – UTOE 1- SCARLINO CAPOLUOGO: LA CITTA' STORICA

Essa ricomprende al proprio interno due Ambiti urbani corrispondenti al Sottosistema Insediativo del Centro Storico di Scarolino 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 ricomprendente 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.

Obiettivi e Criteri di pianificazione

- 1) 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.

- 2) 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. Per fare ciò dal punto di vista urbanistico il PS pone l'obiettivo di rivedere nell'ambito degli atti di governo del territorio la normativa tecnica del *Piano del Centro Storico* che nella salvaguardia degli aspetti storico-architettonici del patrimonio consenta tuttavia maggiori flessibilità di trasformazione e di utilizzo dello stesso per le finalità abitative e commerciali attuali, 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.
- 3) Creazione di una nuova centralità urbana 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 garages 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, opportunamente mitigata dal punto di vista paesaggistico verso la vallata 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, al fine di creare un incremento demografico.
- 4) Miglioramento della viabilità di uscita dal centro storico attraverso l'individuazione di una viabilità adiacente e alternativa a Via Gorizia.
- 5) Alleggerimento delle volumetrie già previste dal RU vigente in prossimità del Castello con possibilità di trasferimento parziale o totale all'interno dell'UTOE.
- 6) Utilizzo della perequazione urbanistica come un criterio per la riqualificazione urbana: il dimensionamento previsto dal nuovo PS dovrà servire in primo luogo per la ricucitura dell'abitato ai margini e nei cosiddetti vuoti urbani e per la riqualificazione urbana di alcune zone più dense, con aumento e riqualificazione del rapporto standard/abitante incentivando i trasferimenti verso le zone meno dense e più marginali da ricostituire. Si pone l'obiettivo di costituire una continuità di tessuto edilizio e urbanistico; il criterio di pianificazione prevalente sarà quello di evitare soluzioni di continuità nel tessuto edilizio salvo che per la realizzazione di

aree di interesse pubblico da destinare a verde pubblico o privato, parcheggi, ed eventuali future infrastrutture.

- 7) Introduzione di elementi di perequazione urbanistica sociale tesi a distribuire nelle aree di nuova edificazione e di recupero quote di edilizia sociale, al fine di favorire una maggiore integrazione sociale così come prefigurato nel Sistema Funzionale 4d.
- 8) Indirizzi e prescrizioni al RU per l'adozione di norme tese al risparmio energetico e alla tendenziale autosufficienza degli edifici nuovi o di recupero sotto il profilo energetico e di norme 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.
- 9) 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.
- 10) Realizzazione di nuove strutture educative/scolastiche e sociali.
- 11) 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.
- 12) Riqualficazione dell'area prospiciente il ripetitore televisivo di Scarlino caratterizzata da elevata criticità estetica e paesaggistica tramite la riprogettazione/occultamento dei vani tecnici.

5.2 – 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, ricomprendente anche la piccola zona artigianale/commerciale posta lungo la Via vecchia Aurelia, al Sottosistema Insediativo di Le Case Pi.1.e, ricomprendente anche la piccola zona artigianale/commerciale posta lungo la Via provinciale di Scarlino, e un Ambito agricolo periurbano ricomprendente aree agricole facenti parte del Sottosistema Agricolo della Piana di Scarlino Pi.1.a.

Essa confina interamente con l'UTOE 6.

Obiettivi e Criteri di pianificazione

- 1) 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) 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: ciò è garantito dalla presenza dell’ambito agricolo periurbano costituito dalle aree facenti parte del sottosistema agricolo della Piana di Scarlino. La soluzione di continuità abitativa tra Scarlino Scalo e le Case e la ricucitura funzionale tra gli stessi dovrà essere rafforzata con la dotazione di spazi pubblici attrezzati e verdi.
- 3) Riquilibrare il borgo di Scarlino Scalo attraverso il trasferimento delle attività produttive improprie all’interno dell’abitato verso la zona artigianale/commerciale posta a nord dell’abitato, località *Casetta Citerni*.
- 4) Recupero delle aree liberate per nuovi insediamenti abitativi con una forte caratterizzazione urbana ricca di spazi pubblici e servizi e una nuova centralità.
Riquilibrare l’attuale conformazione divisa in quattro quadranti caratterizzando ciascuno di essi con spazi pubblici e di aggregazione mettendoli in connessione fra loro con percorsi pedonali e ciclabili.
- 5) 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, anche con la possibilità di adeguamenti di cui al punto 2); per gli edifici esistenti possibilità di adeguamenti funzionali alle esigenze dei residenti;
- 6) In considerazione dell’agevole collegamento verso l’esterno e verso l’interno, Scarlino Scalo può ospitare servizi di terziario avanzato non solo di carattere comunale ma anche sovra comunale.
- 7) Attuazione delle previsioni di nuovi servizi scolastici con spazi al contorno e soprattutto facilmente accessibili.
- 8) Potenziamento degli impianti sportivi e ricreativi.
- 9) Utilizzo della perequazione urbanistica come criterio per la crescita e la riqualificazione urbana: il dimensionamento previsto dal PS dovrà servire in primo luogo per la ricucitura dei margini dell’abitato e per la riqualificazione complessiva del borgo aumentando il rapporto standard/abitante.
- 10) 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.

- 11) Introduzione di elementi di perequazione urbanistica sociale tesi a distribuire sulle aree di nuova edificazione e/o di recupero quote di edilizia sociale rivolte al mercato dell'affitto concordato e/o dell'edilizia sovvenzionata.
- 12) Particolare importanza riveste in questa zona la difesa idraulica: il RU e gli atti di governo del territorio dovranno predisporre 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.
- 13) Prevedere strutture per turismo sociale.
- 14) Creazione di un'area per sosta camper.
- 15) Realizzazione di una viabilità di collegamento stradale/ciclabile tra Scarlino Scalo e l'attuale zona commerciale/produttiva di *Casetta Citermi*.
- 16) Riqualficazione dell'area ex scarico Montecatini a Scarlino Scalo tramite il recupero della struttura architettonica attualmente in grave stato di abbandono.
Riqualficazione dell'area ex impianto di trasformazione dei pomodori a Scarlino Scalo caratterizzata tramite il recupero della struttura produttiva e artigianale attualmente dismessa.

5.3 – 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.

Obiettivi e Criteri di pianificazione

- 1) Creare un borgo di tipo urbano, parte della città policentrica di Scarlino, con caratteristiche residenziali e di servizio contenente al proprio interno anche importanti attività turistico-ricettive legate al porto e al turismo balneare, escludendo la monofunzionalità turistico-ricettiva, garantendo fra la parte di insediamento ad ovest di Via delle Collacchie e la parte ad est scansioni di corridoi verdi e ineditificati.
- 2) Unificare il nuovo centro urbano riconnettendo le tre componenti, il porto turistico con gli insediamenti retrostanti esistenti e da attuare ad ovest della Via delle Collacchie, gli insediamenti esistenti e previsti ad est di Via delle Collacchie e la Via provinciale del Puntone, gli insediamenti a lato della Fiumara e prospicienti il mare, attraverso una riprogettazione urbanistica complessiva che riduca e razionalizzi gli elementi attuali di separazione (infrastrutture).
- 3) Riunificare gli atti di governo del territorio già previsti ed in parte attuati (Piano regolatore del porto, Piano Integrato d'Intervento/Piano Complesso d'Intervento, Regolamento Urbanistico) e da rivedere, al fine di perseguire il fine enunciato ai punti 1) e 2).
- 4) Al fine di ridurre gli elementi di separazione fra le tre 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 Via provinciale delle Collacchie attraverso la Vecchia Aurelia e la Via provinciale del Puntone; una diversa articolazione dell'attuale ingresso al porto da Via delle Collacchie spostato più in alto e tale da intercettare una nuova viabilità ai piedi della collina a limite degli insediamenti esistenti e collegata alla strada provinciale del Puntone più avanti ad est degli insediamenti e tale da intercettare una nuova viabilità proveniente dalla zona del Casone, dalla vecchia Aurelia e dal futuro svincolo autostradale.

In particolare si prevede la realizzazione della nuova viabilità con una bretella che dalla strada provinciale si innesta in prossimità del Fosso del Leccione senza danneggiare gli attuali fondi agricoli e che prosegua, allontanandosi dall'abitato del Puntone, sino a riconnettersi con la Strada delle Collacchie.

Tale ipotesi riportata negli elaborati di progetto (Tav. PS 02e) come corridoi infrastrutturali consente di collegare in maniera più efficace l'interno del territorio ed il mare e la costa con le infrastrutture regionali e nazionali quali la nuova autostrada tirrenica e la complanare "dei porti"

e al tempo stesso consente di ridurre o quantomeno di fluidificare meglio il traffico all'interno degli insediamenti del Puntone favorendo l'obiettivo di unificare maggiormente tutte le tre componenti insediative del Puntone. Questi interventi potrebbero consentire la realizzazione di una pista ciclabile lungo la Strada provinciale fino all'incrocio con Via delle Collacchie con la possibilità di unirsi all'attuale pista ciclabile che arriva fino al confine di Follonica.

Inoltre continueranno le verifiche sulla possibilità di trovare una soluzione viaria alternativa che oltrepassi il Puntone.

- 5) Nell'ottica di una valorizzazione del Puntone come centro urbano da far vivere per tutto l'anno e non solo stagionalmente il PS persegue l'obiettivo di arricchire i nuovi insediamenti, sia quello antistante il porto che quello dell'entroterra con nuovi servizi e centralità di tipo urbano collegate funzionalmente con quelle degli altri due centri Scarlino Scalo e Scarlino Capoluogo.
- 6) In particolare nella zona del porto va rivista l'organizzazione prefigurata dalla ipotesi del Piano Complesso di Intervento che addensava tutte le volumetrie a ridosso del porto: senza rinunciare a mantenere una bassa densità edilizia su questa area più elevata rispetto alla costa e a lasciarne una parte a parco nella zona più alta e panoramica, è necessario arretrare gli insediamenti nella parte pianeggiante antistante il porto e nella fascia pedecollinare per creare una grande piazza arredata in prolungamento dei parcheggi esistenti creando con negozi e servizi un luogo di aggregazione sociale e di centralità urbana; pur mantenendo quote di residenze turistiche, è necessario ubicare anche in questa area alloggi per residenti che consentano di superare il rischio della stagionalità.
- 7) Anche la parte più interna fra la collina e la strada provinciale del Puntone dovrà essere ridisegnata, prefigurando una centralità urbana in prossimità della suddetta strada con servizi pubblici e spazi per l'aggregazione sociale alleggerita dal traffico proveniente da Scarlino grazie alla alternativa parallela ai piedi della collina. I due nuclei principali del Puntone dovranno costituire due parti di un unico centro urbano collegato oltre che dalla viabilità carrabile anche da percorsi pedonali e ciclabili sicuri.
- 8) Con la riorganizzazione viaria sopra citata e illustrata nelle tavole di progetto, il centro del Puntone, corrispondente al tratto di via delle Collacchie posto a nord e a sud dell'attuale intersezione con la strada provinciale del Puntone, verrà alleggerito del traffico di attraversamento, contribuendo in tal modo a recuperare in una prospettiva unitaria del borgo anche le aree prospicienti la Fiumara, oggi prevalentemente utilizzate per la sosta di barche e per servizi di rimessaggio marittimo.
- 9) Il Puntone e le future previsioni del Piano Complesso di Intervento, attualmente in fase di revisione, e del Regolamento Urbanistico, nel loro insieme dovranno caratterizzarsi per ospitare servizi di quartiere ma anche servizi comunali o sovracomunali di carattere sportivo e ricreativo,

attività commerciali diversificate, attività legate alla pesca a alla vendita di prodotti locali della “filiera corta”, allo svago, nonché complementari alle attività nautiche legate al porto.

- 10) I nuovi insediamenti e il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente dovranno prevedere una alta qualità architettonica innovativa dal punto di vista estetico e tecnologico: tale obiettivo dovrà essere incentivato e perseguito dagli atti di governo del territorio che dovranno attuare le linee e gli indirizzi del PS: il Puntone dovrà 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.
- 11) I nuovi insediamenti saranno realizzati attraverso l'utilizzo della perequazione urbanistica. Ciò consente di potere realizzare le opere di urbanizzazione e i servizi con la cessione gratuita delle aree in un quadro di buona qualità urbana.
- 12) Con la perequazione urbanistica sociale si dovranno restituire quote di alloggi per il mercato dell'affitto concordato ed eventualmente quote di aree per l'edilizia sovvenzionata.
- 13) Gli atti di governo del territorio dovranno predisporre le prescrizioni necessarie per la messa in sicurezza idraulica dei comparti attraverso interventi unitari e complessivi eventualmente abbinando soluzioni di difesa idraulica con altre di tipo urbanistico: in particolare le aree non ancora utilizzate residue fra la via provinciale del Puntone e il Canale Allacciante potranno ospitare spazi pubblici tipo parco contenenti anche soluzioni di compensazione idraulica per tutto il quartiere anche in questo caso con l'utilizzo della perequazione a distanza come strumento per l'acquisizione gratuita delle aree necessarie.
- 14) Dotazione dell'UTOE di servizi al turismo balneare per il rimessaggio di imbarcazioni con forme controllate di tutela paesaggistica.
- 15) Riqualificazione dell'area e della struttura attualmente adibita a svago posta all'inizio dell'insediamento del porto.
- 16) Creazione di un'area per sosta camper.
- 17) Realizzazione di nuove strutture educative/scolastiche e sociali.
- 18) Ripristino e potenziamento di adeguati accessi al mare a fruizione pubblica.
- 19) Realizzazione di impianto pubblico per il trattamento e la desalinizzazione delle acque.

5.4 – 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 ricomprendente al proprio interno anche la Zona artigianale La Botte Pi.1.c, e da due Ambiti ambientali soggetti a bonifica in quanto ex-discardiche

industriali. Essa confina a nord-est 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.

Obiettivi e Criteri di pianificazione

- 1) Predisporre misure atte al recupero ambientale delle aree soggette a bonifica.
- 2) Sviluppare le potenzialità insediative residue verso produzioni e attività a basso impatto ambientale.
- 3) Qualificare l'area con servizi all'impresa nell'ottica della trasformazione del polo produttivo del Casone come "Cittadella del Lavoro" come prefigurato dal PTC provinciale.
- 4) Favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili utilizzando le coperture dei manufatti produttivi;
- 5) Dotare l'area di standard pubblici e attrezzature pubbliche.
- 6) Mitigare l'impatto paesaggistico degli impianti esistenti e di quelli futuri con fasce di verde piantumato.
- 7) Dotare l'area di tutte le reti tecnologiche necessarie per migliorare l'efficienza e la competitività dell'area.
- 8) Migliorare l'accessibilità all'area dalle grandi infrastrutture di progetto di importanza regionale (Corridoio Tirrenico) e ferrovie.
- 9) Consentire possibilità insediative anche a settori produttivi legati alla nautica per creare sinergie con il vicino porto.
- 10) Istituire nell'ambito dell'UTOE 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.
- 11) Utilizzo di aree interne all'UTOE per la realizzazione di un'area per attrezzature ricreative/svago/tempo libero quali motodromo, modellismo ecc.
- 12) Strutture per la realizzazione di laboratori di ricerca e nuove tecnologie.
- 13) Valorizzazione dei prodotti tipici anche per l'export.
- 14) Realizzazione di impianto pubblico per il trattamento e la desalinizzazione delle acque.

5.5 – 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.

Obiettivi e Criteri di pianificazione

- 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, consentire piccoli annessi per l'agricoltura amatoriale di modeste dimensioni con tipologia a capanna da realizzare con materiali tipici della zona o in legno e comunque da legare strettamente alla manutenzione del fondo su cui insistono nei limiti previsti dall'art.18 delle NTA.
- 9) Consentire annessi per imprenditori agricoli non professionali che tuttavia contribuiscono alla coltivazione dei territori non riconducibili agli agricoltori amatoriali né agli imprenditori agricoli a titolo principale, nel rispetto dei criteri di cui all'art.18 delle NTA.
- 10) Valorizzazione della risorsa termale presente nell'UTOE come integrazione dell'offerta turistica;
- 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.

5.6 – UTOE 6- LA PIANA DI SCARLINO

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, agriturismo, 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.

Obiettivi e Criteri di pianificazione

- 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) All'interno dell'UTOE sono individuati ambiti di tipo turistico-ricettivo, corrispondenti alle attuali attrezzature di turismo rurale, turismo sociale, casa albergo. Il PS consente adeguamenti, ampliamenti delle strutture e 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 i criteri di cui all'art.18 delle presenti norme. Recupero del patrimonio edilizio esistente per le attività precedentemente legate all'attività equestre.
- 3) E' ammessa la realizzazione di piccoli annessi per l'agricoltura amatoriale per fondi di piccole dimensioni nel rispetto dei minimi di cui all'art.18 delle presenti norme. 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.
- 4) Consentire annessi per imprenditori agricoli non professionali che tuttavia contribuiscono alla coltivazione dei territori non riconducibili agli agricoltori amatoriali né 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 esistenti 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) Istituzione nell'ambito dell'UTOE di una clinica veterinaria.
- 9) Valorizzazione del campo di volo.
- 10) Creazione di un'area per sosta camper.

- 11) Recupero, valorizzazione ed adeguamento dell'immobile esistente di *Palazzo Guelfi* anche ai fini di un utilizzo pubblico nel rispetto dei criteri di cui agli artt.18 e 21 delle presenti norme.
- 12) Riqualificazione dell'area interessata dalla presenza dell'impianto di idrocarburi a Scarlino Scalo tramite il recupero della stessa attualmente dismessa.
- 13) Riqualificazione dell'area interessata dalla presenza dell'impianto di frantumazioni inerti a Scarlino Scalo.

5.7 – 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.

Obiettivi e Criteri di pianificazione

- 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 sono consentite nell'ambito del dimensionamento previsto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a finalità agricole secondo i criteri di cui all'art.18 delle presenti norme.
- 3) E' ammessa la realizzazione di piccoli annessi per l'agricoltura amatoriale per fondi di piccole dimensioni dei minimi di cui all'art.18. 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 non riconducibili agli agricoltori amatoriali né 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 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) 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 impianto pubblico per il trattamento e la desalinizzazione delle acque.

5.8 – 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, agriturismo, 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.

Obiettivi e Criteri di pianificazione

- 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.
- 2) E' ammessa la realizzazione di piccoli annessi per l'agricoltura amatoriale per fondi di piccole dimensioni dei minimi di cui all'art.18. 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. E' ammessa la realizzazione di annessi per imprenditori agricoli non professionali che tuttavia contribuiscono alla coltivazione dei territori non riconducibili agli agricoltori amatoriali né agli imprenditori agricoli a titolo principale.
- 3) E' ammessa la realizzazione di annessi per imprenditori agricoli non professionali che tuttavia contribuiscono alla coltivazione dei territori non riconducibili agli agricoltori amatoriali né agli imprenditori agricoli a titolo principale nel rispetto dei minimi di legge di cui all'art.18 delle presenti norme.
- 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 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 esistenti di civile abitazione 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) 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..

5.9 – 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.

Obiettivi e Criteri di pianificazione

- 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.

5.10 – 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.

Obiettivi e Criteri di pianificazione

- 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.
- 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.

5.11 – 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.

Obiettivi e Criteri di pianificazione

- 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 nel RU dovrà essere individuata 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 tra la presente UTOE e 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.

5.12 – UTOE 12- LE SCOGLIERE DI SCARLINO

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

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.

Obiettivi e Criteri di pianificazione

- 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'obbiettivo primario di garantire una presenza nel territorio che salvaguardi le aree boscate da degrado e dal rischio di incendi; a tal fine nel RU dovrà essere individuata 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 PT.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 tra la presente UTOE e 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; come detto in merito all'UTOE della Collina di Scarlino, questo sistema di percorsi dovrà essere coordinato, anche nell'ottica della "vision" del PTC, con i percorsi dei territori comunali limitrofi.
- 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.

CAPO VI – DIMENSIONAMENTO

La redazione della Variante Generale al PS vigente richiede una verifica complessiva dello stato di attuazione del PS vigente, effettuata attraverso l'analisi degli atti di Governo del Territorio: Regolamento Urbanistico (RU), Piano Regolatore del Porto (PRG del Porto) e Piano Complesso di Intervento (PCI).

Come si può evincere dalle tabelle allegate se si esclude la zona del Puntone dove il PS subordinava l'attuazione ad un PII (successivamente trasformato in PCI ai sensi dell'art. 56 della LR 1/2005), il dimensionamento sia residenziale che turistico-ricettivo risulta in buona parte attuato.

Risultano invece inattuate le previsioni della zona del Puntone per la funzione sia residenziale che turistico-ricettiva, quelle produttive al Casone e soprattutto le previsioni di aree per standard pubblici su tutto il territorio.

L'obiettivo di fondo della Variante al PS, pertanto, è quella di adeguare normativamente lo strumento di pianificazione territoriale comunale al nuovo PIT regionale e al PTC provinciale, e al contempo dare attuazione alle quantità residue, introducendo una implementazione degli standard pubblici per tutto il Comune, nel segno della sostenibilità delle trasformazioni, attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica e del convenzionamento obbligatorio pubblico / privato per l'attuazione delle infrastrutture pubbliche e la cessione gratuita delle aree, evitando le costose procedure di esproprio, che di fatto hanno impedito, in passato, la realizzazione degli standard pubblici.

Nelle tabelle successive sono evidenziate le quantità dimensionali per le varie funzioni con il grado di attuazione, compreso le aree per standard pubblici.

6.1 – Analisi dell’attuazione del RU vigente

Funzione Residenziale

Località	Previsioni attuate (n. alloggi)				Attuato tra Avvio e nuovo PS (n. alloggi)	Attuato tra Avvio e nuovo PS %	Totale Attuato - Maggio 2011	Totale Attuato - Maggio 2011 %	Previsioni non attuate (n. alloggi)				TOTALE Previsioni
	da piano strutturale	fatte salve dal piano strutturale	TOTALE attuazioni	% attuazioni					da piano strutturale	fatte salve dal piano strutturale	TOTALE non attuazione	% non attuazioni	
Scarlino capoluogo	21	304	349	85,3	24	5,9	373	91,2	36	0	36	8,8	409
Scarlino Scalo – Le Case	26	36	62	21,2	182	62,3	244	83,6	48	0	48	16,4	292
Puntone (RU)	98	0	98	100,0	0	0,0	98	100,0	0	0	0	0,0	98
Puntone (PRG del porto)	0	152	152	100,0	0	0,0	152	100,0	0	0	0	0,0	152
Casone	0	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0	0	0,0	0
Territorio aperto	10	0	10	100,0	0	0,0	10	100,0	0	0	0	0,0	10
Totale	155	492	671	69,8	206	21,4	877	91,3	84	0	84	8,7	961

Totale previsioni attuate	877	n. alloggi	91,3	%
Totale previsioni non attuate	84	n. alloggi	8,7	%
Totale previsioni	961	n. allog.	100,0	%

Funzione Turistica

Località	Previsioni attuate (n. posti letto)				Attuato tra Avvio e nuovo PS (n. posti letto)	Attuato tra Avvio e nuovo PS %	Totale Attuato - Maggio 2011	Totale Attuato - Maggio 2011 %	Previsioni non attuate (n. posti letto)				TOTALE Previsioni
	da piano strutturale	fatte salve dal piano strutturale	TOTALE attuazioni	% attuazioni					da piano strutturale	fatte salve dal piano strutturale	TOTALE non attuazione	% non attuazioni	
Scarlino capoluogo	0	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0	0	0,0	0
Scarlino Scalo – Le Case	0	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	50	50	100,0	50
Puntone (RU)	100	0	100	37,0	0	0,0	100	37,0	170	0	170	63,0	270
Puntone (PRG del porto)	0	0	0	0,0	360	100,0	360	100,0	0	0	0	0,0	360
Casone	0	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0	0	0,0	0
Territorio aperto	nd	nd	2662	95,2	0	0,0	2.662	95,2	135	0	135	4,8	2797
	Nel territorio aperto il RU prevedeva anche ulteriori 13.000 mc in aree TR non considerate sopra (circa 4.333 mq)												
Totale	nd	nd	2762	79,4	360	10,4	3122	89,8	305	50	355	10,2	3477

Totale previsioni attuate	3122	n. PL	89,8	%
Totale previsioni non attuate	355	n. PL	10,2	%
Totale previsioni	3477	n. PL	100,0	%

aggiungere circa 4.333 mq, relativi ad un volume residuo di circa 13.000 mc

Funzione Produttiva

Località	Previsioni attuate				Attuato tra Avvio e nuovo PS mq SLP	Attuato tra Avvio e nuovo PS %	Totale Attuato - Maggio 2011	Totale Attuato - Maggio 2011 %	Previsioni non attuate				TOTALE Previsioni
	mq SLP								mq SLP				
	da piano strutturale	fatte salve dal piano strutturale	TOTALE attuazioni	% attuazioni					da piano strutturale	fatte salve dal piano strutturale	TOTALE non attuazione	% non attuazioni	
Scarlino capoluogo	0	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0	0	0,0	0
Scarlino Scalo – Le Case	0	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	6565	235	6800	100,0	6800
Puntone (RU)	0	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	2000	2000	100,0	2000
Puntone (PRG del porto)	0	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0	0	0,0	0
Casone	0	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	265000	0	265000	100,0	265000
Territorio aperto	0	10660	10660	100,0	0	0,0	10.660	100,0	0	0	0	0,0	10660
Totale	0	10660	10660	3,7	0	0,0	10660	3,7	271565	2235	273800	96,3	284460

Totale previsioni attuate	10660	mq SLP	3,7	%
Totale previsioni non attuate	273800	mq SLP	96,3	%
Totale previsioni	284460	mq SLP	100,0	%

Funzione Commerciale

Località	Previsioni attuate				Attuato tra Avvio e nuovo PS mq SLP	Attuato tra Avvio e nuovo PS %	Totale Attuato - Maggio 2011	Totale Attuato - Maggio 2011 %	Previsioni non attuate				TOTALE Previsioni
	mq SLP								mq SLP				
	da piano strutturale	fatte salve dal piano strutturale	TOTALE attuazioni	% attuazioni					da piano strutturale	fatte salve dal piano strutturale	TOTALE non attuazione	% non attuazioni	
Scarlino capoluogo	0	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	857	370	1227	100,0	1227
Scarlino Scalo – Le Case	0	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0	0	0,0	0
Puntone (RU)	0	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	240	240	100,0	240
Puntone (PRG del porto)	0	5313	5313	100,0	0	0,0	5.313	100,0	0	0	0	0,0	5313
Casone	0	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0	0	0,0	0
Territorio aperto	nd	nd	170	10,6	0	0,0	170	10,6	1430	0	1430	89,4	1600
Totale	nd	nd	5483	65,4	0	0,0	5483	65,4	2287	610	2897	34,6	8380

Totale previsioni attuate	5483	mq SLP	65,4	%
Totale previsioni non attuate	2897	mq SLP	34,6	%
Totale previsioni	8380	mq SLP	100,0	%

6.2 – Analisi del Piano Complesso di Intervento del Puntone

Di seguito viene riportata una breve analisi del dimensionamento previsto all'interno dell'ultima versione del Piano Complesso di Intervento del Puntone prodotto nel 2009; per il dettaglio dello sviluppo della pianificazione del Piano Complesso di Intervento e del precedente Piano Integrato di Intervento si rimanda al precedente Cap.1.

Dimensionamento Piano Complesso di Intervento (ex - Piano Integrato di Intervento)

Funzione	Previsioni attuate		
	unità	attuato	non attuato
Residenziale	alloggi	0	130
Turistica	PL	0	914
Produttiva	m ² SLP	0	0
Commerciale *	m ² SLP	0	4.538

* = SLP ottenuta dividendo la volumetria prevista, costituita da 13613 mc (2000 + 2200 + 1500 + 5000 + 964 + 1523 + 426), per una altezza di 3 mt.

Aree a standard pubblici non attuate all'interno del PCI - m ²	90.042
---	--------

6.3 – Analisi degli standard (esclusi gli standard del PCI del Puntone)

CAPOLUOGO

	Verde pubblico			Parcheggi pubblici			Servizi ed attrezzature pubbliche			TOTALE		
	Attuato	Non Attuato	Previsione Totale	Attuato	Non Attuato	Previsione Totale	Attuato	Non Attuato	Previsione Totale	Attuato	Non Attuato	Previsione Totale
mq	51.253	47.151	98.404	8.333	0	8.333	542	0	542	60.128	47.151	107.279
%	52,1	47,9	100,0	100,0	0,0	100,0	100,0	0,0	100,0	56,0	44,0	100,0

IL PUNTONE (RU + PRG del Porto)

	Verde pubblico			Parcheggi pubblici			Servizi ed attrezzature pubbliche			TOTALE		
	Attuato	Non Attuato	Previsione Totale	Attuato	Non Attuato	Previsione Totale	Attuato	Non Attuato	Previsione Totale	Attuato	Non Attuato	Previsione Totale
mq	125.112	4.719	129.830	20.531	23.358	43.890	4.968	74.418	79.386	150.611	102.495	253.106
%	96,4	3,6	100,0	46,8	53,2	100,0	6,3	93,7	100,0	59,5	40,5	100,0

SCARLINO SCALO

	Verde pubblico			Parcheggi pubblici			Servizi ed attrezzature pubbliche			TOTALE		
	Attuato	Non Attuato	Previsione Totale	Attuato	Non Attuato	Previsione Totale	Attuato	Non Attuato	Previsione Totale	Attuato	Non Attuato	Previsione Totale
mq	39.845	214.698	254.542	13.120	0	13.120	4.728	112.384	117.112	57.692	327.082	384.774
%	15,7	84,3	100,0	100,0	0,0	100,0	4,0	96,0	100,0	15,0	85,0	100,0

II CASONE

	Verde pubblico			Parcheggi pubblici			Servizi ed attrezzature pubbliche			TOTALE		
	Attuato	Non Attuato	Previsione Totale	Attuato	Non Attuato	Previsione Totale	Attuato	Non Attuato	Previsione Totale	Attuato	Non Attuato	Previsione Totale
mq	0	0	0	0	0	0	23.630	0	23.630	23.630	0	23.630
%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	100,0	100,0	0,0	100,0

TERRITORIO APERTO

	Verde pubblico			Parcheggi pubblici			Servizi ed attrezzature pubbliche			TOTALE		
	Attuato	Non Attuato	Previsione Totale	Attuato	Non Attuato	Previsione Totale	Attuato	Non Attuato	Previsione Totale	Attuato	Non Attuato	Previsione Totale
mq	12.826	615	13.441	24.463	5.154	29.617	0	0	0	37.288	5.769	43.058
%	95,4	4,6	100,0	82,6	17,4	100,0	0,0	0,0	0,0	86,6	13,4	100,0

TOTALE

	Verde pubblico			Parcheggi pubblici			Servizi ed attrezzature pubbliche			TOTALE		
	Attuato	Non Attuato	Previsione Totale	Attuato	Non Attuato	Previsione Totale	Attuato	Non Attuato	Previsione Totale	Attuato	Non Attuato	Previsione Totale
mq	229.035	267.183	496.218	66.447	28.513	94.959	33.867	186.802	220.670	329.349	482.498	811.847
%	46,2	53,8	100,0	70,0	30,0	100,0	15,3	84,7	100,0	40,6	59,4	100,0

6.4 – Riepilogo attuazione aree per Standard pubblici

	mq	%
Totale Standard Previsti compreso PCI del Puntone (811.847 + 90,042)	901.889	100,00
Standard pubblici attuati	329.349	36,52
Standard pubblici non attuati compreso PCI del Puntone (482,498 da RU + 90,042 da PCI)	572.540	63,48

6.5 – Verifica standard attuati, abitanti residenti e ricettività esistente

Abitanti e ricettività

Abitanti - Ab	3661
Massima ricettività turistica** - PL	5561
Totale Fruttori - Ab + PL	9222

Analisi Standard / Abitante-Posto Letto (fruttori)

	Stato Attuale mq	Mq/Fruttori
Verde Pubblico	229.035	24,84
Parcheggi Pubblici	66.447	7,21
Servizi Pubblici *	33.867	3,67
TOTALE	329.349	35,71

* Dal computo dei servizi pubblici esistenti sono esclusi quelli che sono ubicati in edifici non specialistici, quali edifici storici, edifici polifunzionali per i quali però è stata individuata l'ubicazione nella specifica carta di Q.C.

** Questa voce ricomprende i turisti che vengono ospitati nel Comune di Scarlino; questi non usufruiscono di tutte le tipologie di servizi presenti, ma considerando quanto detto alla precedente nota * in merito all'impossibilità di valutare compiutamente i servizi di natura collettiva e che parcheggi e verde pubblico sono stati computati nella loro interezza, la media risultante può essere ragionevolmente considerata valida.

6.6 – Potenzialità residua degli strumenti urbanistici vigenti e nuove previsioni di Piano Strutturale

Come si evince dalla tabella allegata abbiamo un dimensionamento residuo per le funzioni residenziali e turistico-ricettive pari a mq 35.665 (891 abitanti) per la funzione residenziale e mq 55080 (1377 Posti Letto) per la funzione turistico-ricettiva.

6.6.1 – Sintesi delle potenzialità residue

Funzione	Capoluogo		Scarlino Scalo		Puntone ***		Casone		Territorio aperto		TOT.
	Resid. RU vigente alloggi *	Resid. RU vigente - SUL (mq)	Resid. RU vigente alloggi *	Resid. RU vigente - SUL (mq)	Resid. RU + PCI vigente alloggi PL	Resid. RU + PCI vigente - SUL (mq)	Resid. RU vigente alloggi PL	Resid. RU vigente SUL (mq)	Resid. RU vigente alloggi PL	Resid. RU vigente - SUL (mq) ****	Totale Resid. - SUL (mq)
Residenziale *	36	6.000	48	8.000	130	21.666	0	0	0	0	35.665
Turistica **	0	0	50	2.000	1.084	43.360	0	0	135	9.733	55.093
Produttiva	0	0	0	6.800	0	2.000	0	265.000	0	0	273.800
Commerciale	0	1.227	0	0	0	4.778	0	0	0	1.430	7.435
Totale	36	7.227	98	16.800	1.214	71.803	0	265.000	135	11.163	371.993

* = Il dimensionamento residuo espresso in Alloggi è stato tradotto in SUL utilizzando il parametro di 500 mc - circa 166 mq - ad Alloggio, così come espresso nelle NTA del RU vigente.

** = Il dimensionamento residuo espresso in Posti Letto è stato tradotto in SUL utilizzando il parametro di 40 mq a Posto Letto, comprensivo dei servizi.

*** = Il computo totale del dimensionamento residuo del Puntone comprende sia il residuo del RU vigente che le previsioni del PCI non attuato: esso è così suddiviso: PL (914 PL dal PCI e 170 da RU); Produttivo (2000 mq dal PCI e 0 da RU); Commerciale (4538 mq dal PCI e 240 da RU)

**** = Il dimensionamento residuo della funzione turistica è costituito da 135 Posti Letto (costituenti circa 5.400 mq di SUL utilizzando il parametro di 40 mq a Posto Letto) e da un volume di 13.000 mc (corrispondenti a circa 4.333 mq di SUL, dividendo il volume per 3 ml) relativi a realizzazioni non attuate ubicate nel territorio agricolo di pianura.

6.6.2 – Abitanti Residui

Funzione	SUL *
Residenziale - mq	35.665
Turistica - mq	55.093

Abitanti - PL	Totale
891	2.268
1.377	

* = Si assume mq 40 di SUL per abitante compreso la funzione commerciale di vicinato e mq 40 di SUL per Posto Letto compresi i servizi.

La maggior parte di tale residuo è contenuta nelle previsioni relative al Piano Integrato di Intervento, come modificate dalla proposta di Piano Complesso di Intervento.

Altro dato rilevante è dato dalla presenza di buona parte delle aree a standard inattuate corrispondenti a mq 572.540, compreso quelle previste nel PCI del Puntone. Se le aree a Standard previste fossero state attuate avremmo un rapporto standard/Abitanti-PL (fruitori totali - di seguito Ab-PL) pari a mq 78. Tale dato deriva dalle aree destinate a standard previste, diviso per gli abitanti esistenti più gli abitanti e i PL dedotti dal dimensionamento residuo (9.222 ab + 891 ab + 1.377 PL).

Il rapporto standard/Abitanti-PL è di mq 35.

Il PS si propone di elevare il rapporto Standard/Ab-PL da 35 a 50 mq/ab attraverso l'acquisizione gratuita di aree con la procedura perequativa. Per fare ciò c'è bisogno di una SUL aggiuntiva che consenta di pagare sia l'incremento di aree per Standard complessivi rispetto all'esistente e al residuo di Abitanti e Posti Letto, che di coprire con lo stesso parametro anche il dimensionamento aggiuntivo conseguente alla SUL frutto di perequazione urbanistica.

Pertanto la quota aggiuntiva di aree per standard da acquisire con la perequazione risulta pari a 280.000 mq circa; aggiungendo tale superficie alla aree di standard esistenti (329.349 mq) si ottiene una previsione di aree per standard pari a circa 610.000 mq.

La SUL aggiuntiva necessaria per acquisire in perequazione tali aree si può realisticamente valutare in mq. 28.000 che corrispondono ad un indice perequativo medio SUL/ST pari a 0,10. Traducendo mq. 28.000 di SUL in Ab-PL con lo stesso meccanismo già utilizzato abbiamo un incremento di Ab-PL pari a 700 (28.000 / 40). Aggiungendo 700 a 11.490 (fruitori esistenti 9.222 + Ab. Residui 891 + PL residui 1377) si ha una previsione di PS complessiva pari a Ab-PL 12.190 che rapportati al complessivo di aree per standard da acquisire danno un rapporto di 50 mq (610.000/12.190).

La proposta dimensionale del nuovo PS pertanto è costituita dal recupero del dimensionamento residuo oltre ad una quota aggiuntiva al fine di migliorare la qualità urbana degli insediamenti attraverso la reale attuazione degli standard pubblici (verde pubblico, parcheggi, infrastrutture per la mobilità, servizi pubblici) sia di carattere urbanistico che sociale attraverso la perequazione urbanistica.

Per quanto riguarda la funzione produttiva il PS riduce il dimensionamento residuo passando da mq.273.800 a mq.205.000 di SUL sufficiente a consentire una diversificazione produttiva e l'inserimento di attività a minore impatto.

La riduzione del dimensionamento residuo produttivo pari a mq. 68.800 di SUL consente di compensare abbondantemente la quota aggiuntiva di mq. 28.000 di SUL di cui sopra.

Viceversa si ritiene di proporre un incremento per le funzioni commerciale e direzionale anche in funzione della attuazione degli obiettivi del PS.

Di seguito la SUL complessiva prevista viene articolata per le diverse funzioni, secondo quanto previsto dal Regolamento 3R, assumendo come sopra detto 40 mq/ab compreso le funzioni complementari di cui al Regolamento 3R e 40 mq/PL per le funzioni turistico-ricettive compreso i servizi.

Funzioni		SUL - mq	%
A	Residenziale comprendente anche gli esercizi commerciali di vicinato e artigianali di servizio	64.000	18,99
B	Industriale e artigianale comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e dei depositi	205.000	60,83
C	Commerciale, relativo alle medie e grandi strutture di vendita	12.000	3,56
D	Turistico - Ricettiva	43.000	12,76
E	Direzionale compreso attività private di servizio	8.000	2,37
F	Agricola e funzioni connesse e complementari.	5.000	1,48
TOTALE		337.000	100

Il suddetto dimensionamento per funzioni è distribuito nelle singole UTOE nel modo di seguito definito. Il P.S. al fine di disincentivare le seconde case, dà come indirizzo per la residenza la dimensione minima di 80 mq di SUL per alloggio, salvo prevedere negli Atti di Governo del Territorio tagli inferiori per rispondere a necessità di carattere sociale, quali disabili, anziani e giovani coppie.

Funzioni		UTOE 1 Scarlino Capoluogo	UTOE 2 Scarlino Scalo	UTOE 3 II Puntone	UTOE 4 II Casone	Altre UTOE	Totale	
A	Residenziale comprendente anche gli esercizi commerciali di vicinato e artigianali di servizio	SUL mq	10.000	15.000	34.000	0	5.000	64.000
		Alloggi	78	117	266	0	39	500
B	Industriale e artigianale comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e dei depositi	SUL mq	0	5.000	2.000	198.000	0	205.000
C	Commerciale, relativo alle medie e grandi strutture di vendita	SUL mq	0	9.000	3.000	0	0	12.000
D	Turistico - Ricettiva	SUL mq	2.000	1.000	32.000	0	8.000	43.000
		Posti Letto	50	25	800	0	200	1.075
E	Direzionale compreso attività private di servizio	SUL mq	1.000	3.000	0	4.000	0	8.000
F	Agricola e funzioni connesse e complementari	SUL mq	0	0	0	0	5.000	5.000
		Alloggi	0	0	0	0	12	12
		Posti Letto	0	0	0	0	101	101
TOTALE		SUL mq	13.000	33.000	71.000	202.000	18.000	337.000

Note:

*) Per quanto concerne la funzione residenziale il 20% del dimensionamento deve essere destinato all'edilizia sociale.

**) E' ammesso un trasferimento del dimensionamento tra le diverse UTOE nella quota massima del 20%, ed un trasferimento del dimensionamento tra funzioni simili, in modo da non incidere sulla sostenibilità delle risorse e, quindi sulle valutazioni effettuate.

***) Rispetto al dimensionamento totale per le funzioni A – D – F il 20% di tali quote proviene dal recupero del P.E.E. con cambio di destinazione d'uso da agricola a residenziale e/o turistico-ricettiva.

