



# COMUNE DI SCARLINO

Provincia di Grosseto

## I PIANO OPERATIVO

*ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014*

### Progettazione Urbanistica e Valutazione Ambientale

Arch. Graziano Massetani  
STUDIO MASSETANI Architettura & Urbanistica

### Collaboratori:

Arch. Alessandro Pasquini  
Pianificatore Territoriale Luca Menguzzato

### Indagini geologiche e idrauliche

Dott. Geol. Fabrizio Fanciulletti

### Analisi agronomiche

Dott. Francesco Lunardini

### Sindaco e Assessore all'Urbanistica

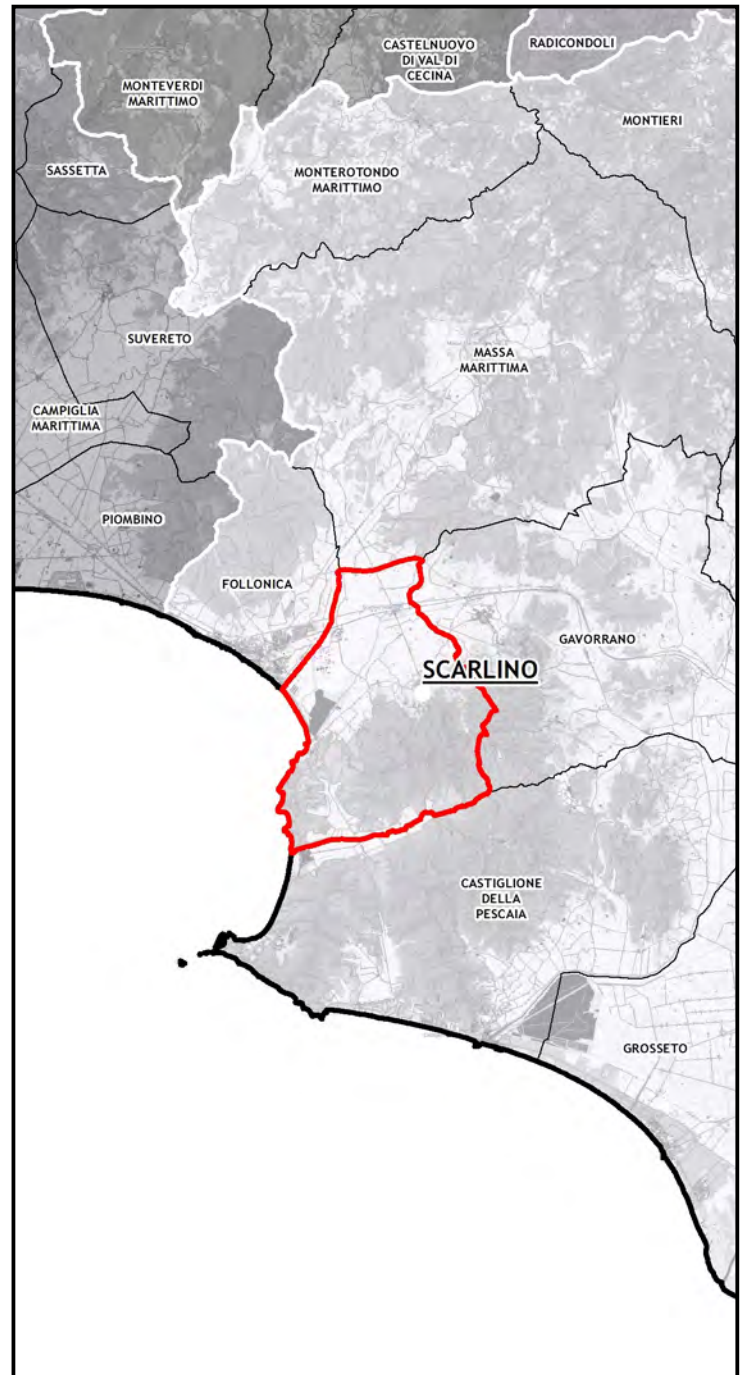
Marcello Stella

### Responsabile del Procedimento

Arch. Patrizia Duccini

### Garante della Comunicazione

Dott.ssa Simonetta Radi



Data: Gennaio 2018

Documento

## RELAZIONE PER LA CONFERENZA DI CO-PIANIFICAZIONE

*ai sensi dell'art.25 della L.R. n°65/2014*

# I PIANO OPERATIVO

Comune di Scarlino (GR)



## Relazione per la Conferenza di Co-Pianificazione

ai sensi dell'art 25 della L.R. n.65/2014

<b>PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....</b>	<b>3</b>
<b>L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL I PIANO OPERATIVO E IL RAPPORTO PRELIMINARE V.A.S. ....</b>	<b>5</b>
<b>IL I PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI SCARLINO.....</b>	<b>20</b>
<b>AREE DA SOTTOPORRE ALLA CONFERENZA DI CO-PIANIFICAZIONE .....</b>	<b>23</b>
<b>ALLEGATI .....</b>	<b>27</b>

## **PREMESSA**

La presente relazione ha lo scopo di dare una visione d'insieme della impostazione del I Piano Operativo del Comune di Scarlino, necessaria per valutare correttamente i temi oggetto della presente Conferenza di Copianificazione.

Ad oggi il Comune di Scarlino è dotato di Piano Strutturale vigente approvato il 13/07/2012 con D.C.C. n.28, come Variante Generale al Piano Strutturale precedente, che era stato approvato in data 09/12/1999, con la Del. C.C. n. 69, e di Regolamento Urbanistico approvato il 25 ottobre 2002 con D.C.C. n. 56 e redatto sulla base del P.S. del 1999. Il P.S. del 2012 è stato redatto ai sensi della L.R. n.1/2005, mentre il P.S. precedente ed il R.U. del 2002 sono stati redatti ai sensi della L.R. n.5/1995. Dopo l'approvazione del 2002, il Regolamento urbanistico è stato oggetto di alcune Varianti parziali, tra le quali la più importante riguarda la variante approvata in data 03/01/2014 con D.C.C. n. 3 finalizzata alla realizzazione del Piano Complesso del Puntone ; a seguito dell'entrata in vigore della nuova L.R. n.65/2014 e del nuovo P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico del 2015, la variante di cui sopra è stata recentemente oggetto di una variante normativa approvata con D.C.C. n. 24 del 15.11.2017, per adeguare la variante del 2014 alla nuova strumentazione urbanistica regionale.

Con l'entrata in vigore della nuova L.R. n. 65 del 10/11/2014 sul Governo del Territorio, che ha sostituito la precedente L.R. n.1/2005 e del nuovo P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R. n. 37 del 27.03.2015, che ha sostituito il precedente P.I.T. regionale del 2007, compreso la sua implementazione paesaggistica del 2009 che non era andata oltre l'adozione, il I Piano Operativo viene redatto secondo gli indirizzi della nuova Legge Regionale, e in particolare seguendo le disposizioni contenute nel "TITOLO IX - CAPO I - Disposizioni transitorie e finali".

## **NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

La normativa di riferimento per la formazione del I Piano Operativo del Comune di Scarlino è:

- L.R. n.65/2014 e s.m.i. - "Norme per il governo del Territorio";
- L.R. n.10/2010 e s.m.i. - "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)";
- P.I.T./P.P.R. con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato con D.C.R. n.37 del 27/03/2015.

Come descritto in premessa il processo di formazione del Piano Operativo del Comune di Scarlino si è sviluppato a cavallo tra due leggi regionali sul Governo del Territorio, la L.R. n.1/2005 e la L.R. n.65/2014. Nel caso specifico del Comune di Scarlino, l'Avvio del Procedimento è stato effettuato in base ai sensi dell'art. 15 della L.R. 1/2005, mentre l'adozione e l'approvazione saranno effettuate ai sensi e in conformità con quanto stabilito della L.R. n.65/2014, così come l'integrazione dell'Avvio del Procedimento ai fini della conformazione al P.I.T./P.P.R. è stato approvato con D.C.C. n.94 del 27/06/2017 ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e degli artt. 20 e 21 della disciplina del P.I.T./P.P.R..

Secondo la nuova legge regionale e il nuovo P.I.T./P.P.R./PPR, a livello teorico-culturale le novità più rilevanti sono:

- l'individuazione del patrimonio territoriale come insieme delle risorse fisiche e antropiche da tutelare e valorizzare ai fini dello sviluppo sostenibile e così definite:
- la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
- la struttura agroforestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale;
- l'individuazione delle Invarianti Strutturali, che costituiscono lo Statuto del Territorio, e che sono definite come i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale così come sopra enunciate. I caratteri, i principi e le regole riguardano:
- gli aspetti morfotipologici e paesaggistici del patrimonio territoriale; b) le relazioni tra gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale; c) le regole generative, di utilizzazione, di manutenzione e di trasformazione del patrimonio territoriale che ne assicurano la

persistenza. L'individuazione delle Invarianti Strutturali riguarda l'intero territorio, comprese le sue parti degradate. L'individuazione delle Invarianti Strutturali non costituisce un vincolo di non modificabilità del bene ma il riferimento per definire le condizioni di trasformabilità.

- lo Statuto del Territorio costituisce l'atto di riconoscimento identitario mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione. Lo Statuto del Territorio comprende gli Elementi che costituiscono il patrimonio territoriale e le Invarianti Strutturali che ne definiscono le regole di uso e trasformazione. Lo Statuto del Territorio costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per le previsioni di trasformazione contenute negli atti di governo del territorio;
- la tutela e valorizzazione del paesaggio inteso come paesaggio naturale e come paesaggio urbano, con la suddivisione del territorio regionale in 20 Ambiti di Paesaggio; lo Statuto del territorio regionale contenuto nel P.I.T. concorre alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio, ai sensi degli articoli 131, 135, 143 e 145 del Codice. Gli statuti della pianificazione comunale si conformano allo Statuto del Territorio regionale, ai sensi dell'articolo 145, comma 4, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- maggiore distinzione fra territorio urbano e territorio rurale;
- riduzione del consumo di suolo per finalità insediative.

A livello procedurale le novità più rilevanti introdotte dalla suddetta legge regionale sono:

- la conferenza di Co-Pianificazione fra Comuni e Regione per la valutazione delle scelte di trasformazione al di fuori del territorio urbano (urbanizzato), al fine di un controllo del consumo di suolo per finalità insediative;
- la conferenza paesaggistica fra Comune, Regione e Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio ai fini dell'adeguamento/conformazione degli strumenti di pianificazione e urbanistici comunali al Piano Paesaggistico Regionale, di cui al punto 4).

## **L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL I PIANO OPERATIVO E IL RAPPORTO PRELIMINARE V.A.S.**

Il processo di formazione del I Piano Operativo del Comune di Scarlino ha formalmente preso avvio nel 2013, con l'approvazione del Documento di Avvio del Procedimento, redatto ai sensi dell'art.15 della L.R. n.1/2005, e del Rapporto preliminare V.A.S., redatto ai sensi dell'art.23 della L.R. n.10/2010, con la D.C.C. n.33/2013.

Il documento di Avvio del Procedimento e il documento preliminare di Valutazione Ambientale V.A.S. redatti all'interno di un unico documento sono stati trasmessi ai Soggetti e agli Enti competenti in materia urbanistica e ambientale al fine di ricevere eventuali contributi sugli stessi. Il documento di Avvio del procedimento conteneva:

- la definizione degli obiettivi di piano;
- il quadro conoscitivo di riferimento, comprensivo dell'accertamento dello stato delle risorse interessate e delle ulteriori ricerche da svolgere;
- l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici eventualmente tenuti a fornire gli apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo;
- l'indicazione degli enti ed organi pubblici eventualmente competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, richiesti ai fini dell'approvazione del piano;
- l'indicazione dei termini entro i quali, secondo le leggi vigenti, gli apporti e gli atti di assenso dovevano pervenire all'amministrazione comunale competente all'approvazione.

mentre il Rapporto Preliminare V.A.S. conteneva:

- le indicazioni necessarie inerenti il nuovo Piano Strutturale, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi dalla sua attuazione;
- i criteri per l'impostazione del Rapporto Ambientale del nuovo Piano Strutturale.

L'entrata in vigore da un lato della nuova Legge Regionale n.65/2014 e dall'altro del nuovo P.I.T./P.P.R., ha cambiato in modo sostanziale l'approccio alla redazione dei nuovi strumenti della pianificazione, sia essa territoriale, P.S., che urbanistica, P.O., ex R.U. In virtù di questi cambiamenti è stato necessario integrare il primo Avvio del Procedimento, per la conformazione al P.I.T./P.P.R. sotto il profilo paesaggistico, attraverso il documento di "Integrazione del Documento di Avvio del Procedimento relativo al II Regolamento Urbanistico/Piano Operativo" approvato con D.C.C. n.94/2017.

Il suddetto documento di integrazione è stato inviato ai Soggetti e agli Enti competenti in materia paesaggistica, urbanistica e ambientale per l'espressione dei contributi e osservazioni, da inserire nel nuovo Piano Operativo ai fini della conformazione dello stesso piano al nuovo Piano Paesaggistico, conformazione

che vedrà la conclusione con la conferenza paesaggistica prevista prima della approvazione definitiva del P.O.

All'interno del Documento di Avvio del Procedimento erano contenuti, come previsto dalla legislazione regionale, gli obiettivi generali e specifici dello strumento della pianificazione urbanistica. Questi sono scaturiti dal percorso partecipativo, dai contributi emersi a seguito degli avvisi pubblici o inviati dai cittadini all'ufficio urbanistica, e dalla volontà e visione dell'A.C.

Di seguito si elencano gli Obiettivi riportati all'interno del Documento di Avvio del Procedimento, opportunamente aggiornati a seguito dei processi partecipativi per la formazione del P.O. e della Variante normativa al R.U. approvata in data 15.11.2017 con D.C.C. n.24, riguardante in particolare la variante al R.U. finalizzata alla redazione del Piano Complesso del Puntone approvata in data 23.01.2014 n.3.

#### Obiettivi P.O. per l'U.T.O.E. 1:

- 1) Recupero del Centro Storico sotto il profilo urbanistico e sociale attraverso l'attivazione di politiche urbane tendenti a recuperare a funzioni residenziali primarie il patrimonio edilizio storicizzato e a funzioni commerciali le parti a terra più facilmente accessibili. Il nuovo P.O. si pone l'obiettivo di rivedere la normativa tecnica del Piano del Centro Storico che pur nella salvaguardia degli aspetti storico-architettonici del patrimonio consenta tuttavia una maggiore flessibilità di trasformazione e di utilizzo dello stesso per le finalità abitative e commerciali, ciò al fine di facilitare il riuso del patrimonio e con esso l'opportunità del recupero. Il recupero dei piani terra degli edifici del centro storico può essere facilitato dalla realizzazione di parcheggi o prevedere la possibilità del trasferimento fuori dal perimetro del centro storico di magazzini e autorimesse, ovvero la realizzazione all'interno del perimetro del centro storico quando ciò sia consentito dalle condizioni plano-altimetriche dell'insediamento;
- 2) Miglioramento della viabilità di uscita dal centro storico attraverso l'individuazione di una viabilità adiacente e alternativa a Via Gorizia;
- 3) Riqualficazione del parcheggio pensile di Scarlino caratterizzato da elevata criticità estetica e di inserimento paesaggistico, tramite la riprogettazione della struttura adibita alla sosta su più livelli e della soprastante piazza;
- 4) Riqualficazione dell'area prospiciente il ripetitore televisivo di Scarlino caratterizzata da elevata criticità estetica e paesaggistica tramite la riprogettazione/occultamento dei vani tecnici;
- 5) Alleggerimento delle volumetrie già previste dal R.U. vigente in prossimità del Castello attraverso il trasferimento parziale o totale delle volumetrie all'interno dell'U.T.O.E. in una collocazione più idonea: l'utilizzo della " perequazione urbanistica a distanza" dovrà trovare un utilizzo per trasferire volumetrie reali o virtuali collocate in posizioni improprie in aree più idonee e per creare spazi pubblici e una migliore qualità urbana;
- 6) Superamento della divisione fra il centro storico e le aree di impianto più recente e all'interno di queste ultime, attraverso la individuazione di nuove centralità urbane con spazi baricentrici di aggregazione e

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

7) Il P.O. deve utilizzare il dimensionamento consentito per l'U.T.O.E. oltre che per rispondere ad una domanda di alloggi anche per dotare gli insediamenti più recenti di quei servizi oggi carenti e per ricucire i margini degli insediamenti stessi. In tal senso la perequazione urbanistica deve rappresentare il criterio cardine per la crescita e la riqualificazione urbana. Tale problema si pone in particolare per gli insediamenti posti ad ovest dell'U.T.O.E., PEEP e insediamento La Valle : qui vi sono alloggi (in molti casi seconde case ) e pochi servizi; il P.O. deve porsi pertanto l'obiettivo oltre che di raccordare meglio tale quartiere con il centro storico, come sopra detto, anche con le strutture esistenti ad ovest, la Residenza Sociale Assistita e gli insediamenti oggetto del Piano di Recupero di Canonica, migliorando i collegamenti per la mobilità pedonale e ciclabile ed alcuni servizi e spazi pubblici;

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

9) Il nuovo dimensionamento dovrà contenere una quota di edilizia sociale pari al 20% al fine di fornire una risposta alla domanda di alloggi a costi sostenibili e per rivitalizzare gli insediamenti esistenti.

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

11) Il P.O. dovrà perseguire attraverso norme ed incentivi la tutela paesaggistica delle aree agricole periurbane che costituiscono un unicum con gli insediamenti; in tal senso il P.O. dovrà dare indirizzi anche



per l'uso dei materiali, delle tinteggiature e di tutte le finiture esterne che sono parte integrante del paesaggio naturale e urbano.

#### Obiettivi P.O. per l'U.T.O.E. 2:

1) Il P.O. deve perseguire l'obiettivo prefigurato dal P.S. di caratterizzare Scarlino Scalo come "Porta a terra" della Città di Scarlino per la sua vicinanza alle infrastrutture viarie regionali e nazionali, quali la vecchia Aurelia, la Nuova Aurelia/futuro Corridoio Tirrenico, attraverso un miglioramento della sua qualità urbana: questa U.T.O.E. costituisce la "porta d'ingresso" a Scarlino Capoluogo, al Puntone e al mare, e alle altre parti agricole e ambientali del territorio comunale;

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

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

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

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

6) Potenziamento degli impianti sportivi e ricreativi;

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

- 8) Introduzione di elementi di perequazione urbanistica sociale tesi a distribuire sulle aree di nuova edificazione e/o di recupero quote di edilizia sociale per rispondere ad una domanda di alloggi a costi contenuti;
- 9) Il P.O. valuterà la possibilità individuata dal P.S. di candidare Scarlino Scalo ad ospitare servizi di terziario avanzato non solo di carattere comunale ma anche sovracomunale, in considerazione dell'agevole collegamento verso l'esterno e verso l'interno;
- 10) Il P.O. valuterà la possibilità di prevedere strutture per un turismo di tipo sociale;
- 11) Il P.O. potrà prevedere un'area sosta camper ben inserita nel contesto urbano sia pure ben distinta in modo che essa possa utilizzare i servizi del borgo;
- 12) Il P.O. dovrà prevedere gli interventi più idonei per incentivare la riqualificazione dell'area ex scarico Montecatini a Scarlino Scalo tramite il recupero della struttura architettonica attualmente in grave stato di abbandono;
- 13) Il P.O. dovrà prevedere le modalità più idonee per la riqualificazione dell'area dell'ex impianto di trasformazione dei pomodori a Scarlino Scalo tramite il recupero della struttura produttiva e artigianale attualmente dismessa;
- 14) Il P.O. prevederà norme e incentivi tesi al risparmio energetico e alla tendenziale autosufficienza degli edifici nuovi o di recupero; le norme saranno finalizzate a favorire una maggiore qualità progettuale architettonica degli interventi di nuova edificazione e di recupero attraverso l'utilizzo di parametri urbanistici non solo di quantità (indici) ma anche di qualità e decoro urbano (criteri progettuali) da applicare in primo luogo sugli edifici pubblici;
- 15) Il P.O. dovrà perseguire attraverso norme ed incentivi la tutela paesaggistica delle aree agricole periurbane che costituiscono un unicum con gli insediamenti; in tal senso il P.O. dovrà dare indirizzi anche per l'uso dei materiali, delle tinteggiature e di tutte le finiture esterne che sono parte integrante del paesaggio naturale e urbano;
- 16) Particolare importanza riveste in questa zona la difesa idraulica: il P.O. dovrà 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;
- 17) L'U.T.O.E. ha al proprio interno due piccole zone produttive artigianali, il P.O. deve consolidare e confermare tali previsioni come parte integrante del nucleo di Scarlino Scalo in quanto esse si sono compatibili caratterizzandosi per funzioni di tipo artigianale e commerciale e sono poste ai margini degli abitati di Scarlino Scalo e Le Case, e accessibili dalle strade provinciali.

### Obiettivi P.O. per l'U.T.O.E. 3:

L'U.T.O.E. 3 ha trovato nella Variante al R.U. approvata in data 23.01.2014 n. 3 e finalizzata alla redazione del nuovo Piano Complesso del Puntone la programmazione di buona parte degli obiettivi posti dal Piano Strutturale alla pianificazione urbanistica successiva per questa parte di territorio.

La suddetta variante al R.U. è stata parzialmente posta in salvaguardia con la variante normativa approvata con D.C.C. n. 24 del 15.11.2014 a seguito della entrata in vigore della L.R. 65/2014 e del nuovo PIT/PPR:

in particolare quest'ultima Variante normativa ha sospeso l'attuazione delle previsioni del comparto 1 posto ad est del porto rimandando ad un approfondimento delle problematiche di pericolosità idraulica presenti nell'area e di quelle di tipo paesaggistico a seguito dell'entrata in vigore del nuovo PIT/PPR approvato con D.C.R. n.37 del 27.03.2015.

In ogni caso molti di tali obiettivi sono ancora validi quand'anche si dovesse rivedere la pianificazione nella parte retrostante il porto per le ragioni sopradette.

Gli obiettivi desunti dal P.S. e contenuti nel Documento di Avvio sono i seguenti:

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

Anche in caso di revisione della pianificazione insediativa in questa parte dell'UTOE rimangono valide le considerazioni relativamente agli spazi pubblici previsti, in considerazione del fatto che comunque buona parte degli insediamenti ( Porto, Insediamento Portigliani, insediamento lungo la Fiumara ) già ci sono e le previsioni della variante al R.U. costituivano una sorta di completamento urbano;

2) Unificare il nuovo centro urbano del Puntone riconnettendo le due componenti est ed ovest anzidette attraverso una riprogettazione urbanistica complessiva che riduca e razionalizzi gli elementi attuali di separazione (infrastrutture), cercando di dare coordinamento agli atti di governo del territorio già in parte attuati ed in parte da attuare .

3) Al fine di ridurre gli elementi di separazione fra le due componenti di cui al punto 2) perseguire l'obiettivo di una razionalizzazione del sistema viario in entrata e in uscita dal Puntone come parte di una riorganizzazione viaria strutturale complessiva del territorio di Scarlino che abbia come presupposti e finalità un miglior collegamento fra Nuova Aurelia/Corridoio Tirrenico con la Via provinciale delle Collacchie attraverso la Vecchia Aurelia e la Via provinciale del Puntone; quest'ultima deve essere scaricata dal traffico

diretto verso Punta Ala in prossimità del Fosso Leccione all'inizio dell'abitato del Puntone attraverso la previsione di una nuova viabilità di scorrimento ai piedi della collina a sud e degli insediamenti esistenti e di nuova formazione e tale da intercettare Via delle Collacchie più in alto a sud dell'attuale ingresso al porto. In tale ottica le previsioni di nuovo ingresso al porto da via delle Collacchie, già oggetto di convenzionamento fra Comune, Provincia e Società portuale, da attuarsi con rotatoria, dovrà essere adeguato al fine di intercettare la nuova viabilità di cui sopra prevista dal P.S., come alternativa per alleggerire il traffico in entrata al Puntone. Ciò avrà un grosso effetto di riqualificazione urbana e di attenuazione dell' impatto acustico ed atmosferico sull'insediamento del Puntone. Contestualmente alle nuove reti di viabilità all'interno della Variante al P.O. vengono previsti i necessari tratti di completamento della rete di viabilità pedonale e ciclabile ad integrazione della pista ciclabile già esistente lungo la Via delle Collacchie che arriva fino al confine di Follonica;

4) Nell'ottica di una valorizzazione del Puntone come centro urbano da far vivere per tutto l'anno e non solo stagionalmente viene perseguito l'obiettivo di arricchire gli insediamenti, sia quello in prossimità del 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;

5) La Variante al P.O., per quanto riguarda la parte del Porto, prevede, oltre a interventi insediativi a carattere residenziale e turistico ricettivo a bassa densità edilizia, la utilizzazione della parte più alta e panoramica a parco pubblico dotato di percorsi e spazi di sosta. Nella parte pianeggiante antistante il porto è prevista una grande piazza arredata in prolungamento dei parcheggi esistenti, arricchita da negozi di vicinato e servizi, e tale da creare un nuovo luogo di aggregazione sociale e di centralità urbana. Fermo restando la necessità di verificare la sostenibilità idraulica e paesaggistica di tali previsioni, soprattutto quelle insediative, resta indubbio che le previsioni di carattere pubblico o di interesse pubblico (parco e piazza antistante il porto) restano tuttora valide e il P.O. intende confermarle.

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

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

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

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

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

11) La Variante al P.O. prevede misure per la messa in sicurezza idraulica dei comparti attraverso interventi unitari e complessivi:

Oltre a questi obiettivi già contenuti nella Variante al R.U. e parzialmente posta in salvaguardia come sopra delineato, il nuovo P.O. dovrà:

12) Favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente;

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

14) Pianificare le aree a nord della Fiumara verso il Tombolo anche con il cambio della destinazione produttiva in funzioni più idonee, quali il tempo libero e i servizi;

15) Migliorare l'organizzazione dell'insediamento esistente di Portiglioni;

16) Perseguire un raccordo architettonico e urbanistico fra la parte del porto già realizzata, le nuove previsioni del P.O. e la parte del PRG del porto ancora da attuare verso sud lato Portiglioni;

17) Raccordare gli insediamenti esistenti ad est di via delle Collacchie con le nuove previsioni del PCI comparto 2 soprattutto per quanto riguarda i collegamenti di mobilità pedonale e ciclabile ed in particolare quello previsto sulla strada provinciale da connettere con quella già realizzata verso Follonica;

18) Dotare l'insediamento del Puntone di servizi al turismo balneare per il rimessaggio di imbarcazioni con forme controllate di tutela paesaggistica;

19) Riquilibrare e migliorare l'area e la struttura attualmente adibita a svago posta all'inizio dell'insediamento del porto;

20) Creare un'area per la sosta camper non lontana dai servizi del quartiere;

21) Dotare il quartiere di nuovi servizi pubblici, sociali e scolastici di base;

22) Ripristino e potenziamento di adeguati accessi al mare a fruizione pubblica;

23) Realizzazione di impianto pubblico per il trattamento e la desalinizzazione delle acque;

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

25) Introduzione di norme ed incentivi finalizzati alla tutela paesaggistica delle aree agricole periurbane che costituiscono un unicum con gli insediamenti; in tal senso il P.O. dovrà dare indizii anche per l'uso dei materiali, delle tinteggiature e di tutte le finiture esterne che sono parte integrante del paesaggio naturale e urbano;

Obiettivi P.O. per l'U.T.O.E. 4:

- 1) Il P.O. dovrà perseguire il recupero ambientale delle aree soggette a bonifica;
- 2) Le potenzialità insediative inattuato dovranno essere orientate verso produzioni e attività a basso impatto ambientale.
- 3) Il P.O. dovrà pianificare l'area dell'U.T.O.E. 4 con la previsione di attività di servizio alle imprese al fine di caratterizzare il polo produttivo del Casone come "Cittadella del Lavoro" come prefigurato dal P.T.C.P. provinciale e dal P.S. e auspicato dal P.I.T./P.P.R.;
- 4) Si dovrà favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili utilizzando in prevalenza le coperture dei manufatti produttivi;
- 5) Dovrà essere migliorata la qualità degli insediamenti produttivi dal punto di vista delle reti di mobilità, spazi e attrezzature pubbliche per migliorare l'efficienza e la competitività dell'area: anche in questo caso il criterio perequativo dovrà servire a migliorare la qualità ambientale e urbanistica, riducendo i costi di esproprio delle aree pubbliche e coinvolgendo gli operatori privati nella realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- 6) Il P.O. dovrà imporre agli operatori privati sia in caso di nuove edificazioni che in caso di interventi di ristrutturazione mitigare l'attuale impatto paesaggistico con barriere di verde piantumato di alto fusto;
- 7) Il P.O. dovrà prevedere una organizzazione del polo produttivo de Il Casone facilmente accessibile dalle grandi infrastrutture di progetto di importanza regionale (Corridoio Tirrenico) e ferrovie;
- 8) Il P.O. dovrà consentire possibilità insediative anche a settori produttivi legati alla nautica per creare sinergie con il vicino porto anche favorendo operazioni di trasferimento di volumi da zone meno adatte dal punto di vista urbanistico e/o ambientale;
- 9) Il polo produttivo de Il Casone dovrà ospitare un Osservatorio ambientale per il monitoraggio delle risorse ambientali interessate dalle produzioni esistenti e anche come struttura proiettata in ambito sovracomunale a servizio di un territorio più vasto. Il polo si deve caratterizzare anche per ospitare laboratori di ricerca e nuove tecnologie;

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

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

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

#### Obiettivi P.O. per l'U.T.O.E. 5:

1) Salvaguardia e sviluppo delle attività agricole nel rispetto della L.R. n.65/2014, del P.I.T./P.P.R. regionale e del P.T.C.P. 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'U.T.O.E. 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'U.T.O.E.;

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

8) Al fine di presidiare il territorio con la presenza dell'uomo, potranno essere consentiti piccoli annessi per l'agricoltura amatoriale di modeste dimensioni con tipologia a capanna da realizzare con materiali tipici della zona o in legno e comunque da legare strettamente alla manutenzione del fondo su cui insistono nei limiti previsti dal P.S.;

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

10) Valorizzazione della risorsa termale presente nell'U.T.O.E. come integrazione dell'offerta turistica, consentendo anche una potenzialità di posti-letto e di servizi;

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

12) Valorizzazione, miglioramento dell'attuale zona individuata come "Piano di Recupero Canonica" per un adeguamento del sistema viario e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente: il P.O. valuterà la possibilità di un incremento dimensionale finalizzato al miglioramento infrastrutturale, di servizi e di un possibile collegamento anche solo pedonale con l'U.T.O.E. 1 e gli insediamenti più recenti.

Obiettivi P.O. per l'U.T.O.E. 6:

1) Salvaguardia e sviluppo delle attività agricole nel rispetto della L.R. n.65/2014, del P.T.C.P. della Provincia di Grosseto e del P.I.T./P.P.R. regionale;

2) Il P.O. potrà consentire adeguamenti, ampliamenti delle strutture turistico-ricettive esistenti con nuove dotazioni di servizi e servizi complementari, servizi per il benessere della persona oltre a nuove strutture turistico-ricettive nell'ambito del dimensionamento previsto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a finalità agricole secondo quanto previsto dal P.T.C.P. e dal P.S.;

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

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

5) Il P.O. potrà consentire annessi per imprenditori agricoli non professionali che tuttavia contribuiscono alla coltivazione dei territori riconducibili agli agricoltori amatoriali e agli imprenditori agricoli a titolo principale nel rispetto dei minimi di legge definiti dal P.T.C.P. e dal P.S.;

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

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

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

9) Istituzione nell'ambito dell'U.T.O.E. di una clinica veterinaria;

10) Valorizzazione del campo di volo esistente con possibilità di trasformazione in aviosuperficie;

11) Creazione di un'area per sosta camper, da ubicare in prossimità della viabilità principale e possibilmente vicino a centri urbani;

12) Recupero, valorizzazione ed adeguamento dell'immobile esistente di Palazzo Guelfi anche ai fini di un utilizzo pubblico nel rispetto dei criteri stabiliti dal P.S.;



13) Riqualficazione dell'area interessata dalla presenza dell'impianto di idrocarburi a Scarlino Scalo tramite il recupero della stessa attualmente dismessa;

14) Riqualficazione dell'area interessata dalla presenza dell'impianto di frantumazioni inerti ubicato vicino a Scarlino Scalo.

Obiettivi P.O. per l'U.T.O.E. 7:

1) Salvaguardia e sviluppo delle attività agricole nel rispetto della L.R. n.65/2014, del P.T.C.P. della Provincia di Grosseto e del P.I.T./P.P.R. regionale;

2) Nuove strutture turistico-ricettive potranno essere consentite nell'ambito del dimensionamento previsto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a finalità agricole secondo i criteri definiti dal P.S.;

3) E' ammessa la realizzazione di piccoli annessi per l'agricoltura amatoriale per fondi di piccole dimensioni secondo quanto previsto dal P.S. Tali manufatti dovranno essere realizzati secondo tipologie a capanna e saranno realizzate in legno o materiali tipici. Essi saranno strettamente legati alla conduzione di piccoli fondi agricoli, anche al fine di favorire la vendita e la valorizzazione dei prodotti tipici del territorio;

4) E' ammessa la realizzazione di annessi per imprenditori agricoli non professionali che tuttavia contribuiscono alla coltivazione dei territori riconducibili agli agricoltori amatoriali e agli imprenditori agricoli a titolo principale nel rispetto dei minimi di legge;

5) Recupero e mantenimento del patrimonio edilizio esistente anche tramite la possibilità di ampliamenti una tantum degli edifici di civile abitazione esistenti non rurali;

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

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

8) Riqualficazione dell'area interessata dalla presenza del deposito di roulotte nella zona delle Chiarine al Puntone, tramite il recupero della stessa area attualmente dismessa;

9) Realizzazione di un impianto pubblico per il trattamento e la desalinizzazione delle acque.

Obiettivi P.O. per l'U.T.O.E. 8:

1) Salvaguardia e sviluppo delle attività agricole di pregio nel rispetto della L.R. n.65/2014, del P.T.C.P. della Provincia di Grosseto e del P.I.T./P.P.R. regionale;

2) E' ammessa la realizzazione di piccoli annessi per l'agricoltura amatoriale per fondi di piccole dimensioni secondo quanto previsto dal P.S.. Tali manufatti dovranno essere realizzati secondo tipologie a capanna e

saranno realizzate in legno o materiali tipici. Essi saranno strettamente legati alla conduzione di piccoli fondi agricoli;

3) E' ammessa la realizzazione di annessi per imprenditori agricoli non professionali che tuttavia contribuiscono alla coltivazione dei territori riconducibili agli agricoltori amatoriali e agli imprenditori agricoli a titolo principale nel rispetto dei minimi previsti dal P.T.C.P. e dal P.S.;

4) Nuove strutture turistico-ricettive sono consentite nell'ambito del dimensionamento previsto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a finalità agricole secondo i criteri definiti dal P.S.;

5) Recupero e mantenimento del patrimonio edilizio esistente anche tramite la possibilità di ampliamenti una tantum degli edifici esistenti di civile abitazione non rurali;

6) Miglioramento paesaggistico con interventi corretti dal punto di vista colturale ed edilizio anche con il recupero di situazioni di degrado ambientale e paesaggistico;

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

8) Particolare attenzione deve essere posta nella salvaguardia e valorizzazione delle visuali panoramiche e paesaggistiche verso il Monte Alma e il promontorio costiero;

9) E' ammessa la realizzazione di strutture per attività culturali e didattiche nella parte di territorio non ricompreso nell'ambito T.E.T.I..

#### Obiettivi P.O. per l'U.T.O.E. 9:

1) Salvaguardia delle aree umide nelle loro componenti biotiche ed abiotiche attraverso la tutela e la conservazione degli ecosistemi della flora e della fauna, come elemento di diversificazione ecologica all'interno della piana del fiume Pecora;

2) Predisposizione, insieme agli organi competenti, di tutte le disposizioni volte a salvaguardare e garantire il corretto regime idraulico specifico del sistema palustre;

3) Tutela della componente paesaggistica del Padule di Scarlino anche come presidio di memoria storica del territorio locale;

4) Nel rispetto delle emergenze ambientali e naturalistiche valorizzazione delle aree umide attraverso la riscoperta dei percorsi ivi presenti nell'ambito dello sviluppo turistico dell'intero territorio comunale.

#### Obiettivi P.O. per l'U.T.O.E. 10:

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.

Obiettivi P.O. per l'U.T.O.E. 11:

- 1) Tutela e valorizzazione delle colture di tipo silvestre e del patrimonio boschivo;
- 2) Tutela e salvaguardia degli ecosistemi della flora e della fauna;
- 3) Tutela e valorizzazione del paesaggio;
- 4) Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente anche a scopo turistico/ricettivo, con l'obiettivo primario di garantire una presenza nel territorio che salvaguardi le aree boscate da degrado e dal rischio di incendi; a tal fine il P.O. definirà una disciplina di indirizzo per una corretta gestione del bosco, in accordo con quanto previsto dalla Legge Forestale Toscana, dalla L.R. n.65/2014, dal P.T.C. della Prov. di Grosseto e dal P.I.T./P.P.R. della Regione Toscana;
- 5) Individuazione e riscoperta di percorsi esistenti da recuperare nell'ottica di un collegamento ambientale e turistico con le U.T.O.E. 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 P.T.C.P., con i percorsi dei territori comunali limitrofi;
- 6) E' esclusa la realizzazione di qualunque tipo di manufatti legati alla agricoltura amatoriale, salvo quelli necessari alla tutela del bosco dagli incendi e piccole strutture di servizio alla sentieristica e alle passeggiate a cavallo da attuare tramite il recupero dei manufatti esistenti;
- 7) Recupero ambientale tramite interventi di rinaturalizzazione dell'area interessata dalla presenza della Cava Botrona attualmente dismessa.

Obiettivi P.O. per l'U.T.O.E. 12:

- 1) Tutela e valorizzazione delle colture di tipo silvestre e del patrimonio boschivo;
- 2) Tutela e salvaguardia degli ecosistemi della flora e della fauna;
- 3) Tutela e valorizzazione del paesaggio;
- 4) Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente anche a scopo turistico/ricettivo, con l'obiettivo primario di garantire una presenza nel territorio che salvaguardi le aree boscate da degrado e dal rischio di incendi; a tal fine il P.O. definirà una disciplina di indirizzo per una corretta gestione del bosco, in accordo con quanto previsto dalla Legge Forestale Toscana, dalla L.R. n.65/2014, dal PT.C della Provincia di Grosseto e dal P.I.T./P.P.R. della Regione Toscana;

- 5) Individuazione e riscoperta di percorsi esistenti da recuperare nell'ottica di un collegamento ambientale e turistico con le U.T.O.E. del promontorio costiero, della Collina di Scarlino e di Scarlino Capoluogo, della Pianura storicizzata e del Pian d'Alma, al fine di creare una rete comune di collegamenti tra le emergenze ambientali e storico-architettoniche del territorio; questo sistema di percorsi dovrà essere coordinato, anche nell'ottica della "vision" del P.T.C.P., 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'U.T.O.E. compreso la balneazione;
- 7) Ripristino e potenziamento di adeguati accessi al mare a fruizione pubblica.

## **IL I PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI SCARLINO**

Il I Piano Operativo del Comune di Scarlino è suddiviso in due sezioni generali: A) *Quadro Conoscitivo* (Q.C.); B) *Progetto di Piano Operativo* (P.G.).

### A) Quadro Conoscitivo

Il Quadro Conoscitivo è articolato in due sezioni, una parte documentale costituita dalla relazione illustrativa e da una parte costituita dalle tavole grafiche. Il Q.C. così organizzato è composto dai seguenti elaborati:

- Documenti:
  - REL - Relazione Illustrativa
- Tavole:
  - QC 01 - Inquadramento territoriale P.I.T./P.P.R., rispetto alle quattro Invarianti Strutturali;
  - QC 02 - Estratti del Piano Strutturale vigente;
  - QC 03 – Vincoli paesaggistici P.I.T./P.P.R.;
  - QC 04 – Vincoli di natura infrastrutturale, tecnologica e impiantistica;
  - QC 05 – Perimetro del territorio urbanizzato ex art.224 della L.R. n.65/2014 e morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee;
  - QC 06 – Indagini geologiche e idrauliche di supporto alla pianificazione urbanistica.

### B) Progetto di Piano Operativo

Anche la parte progettuale del I Piano Operativo di Scarlino è articolata nello stesso modo del Q.C.; una prima parte documentale e una seconda parte relativa alle tavole grafiche. Di seguito si riportano gli elaborati che costituiscono la parte Progettuale del I P.O.:

- Documenti:
  - DT 01 - N.T.A.;
  - DT 02 - Schede Norma relative agli insediamenti minori nel territorio rurale ( art.64 commi 1b e 1d della L.R. 65/2014) e nel territorio urbanizzato;
  - DT 03 – Categorie di intervento sul patrimonio edilizio storicizzato nel territorio rurale e nel territorio urbanizzato;
  - DT 04 - Valutazione Ambientale Strategica;
- Tavole:
  - PG 01 – Strategie per il territorio rurale – scala 1:5.000;
  - PG 02 – Strategie per il territorio urbanizzato – scala 1.2000/1:5.000;
  - PG 03 – Carte della fattibilità geologica/idraulica/sismica
  - PG 04 – Carta della mobilità sostenibile– scala 1:10.000.

Il Piano Operativo contiene le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente secondo le categorie d'intervento attribuite a singoli edifici, per quanto concerne il patrimonio storicizzato, e a comparti per quanto concerne il patrimonio edilizio privo di pregio, secondo criteri procedurali e abilitativi in linea con le vigenti disposizioni di legge e nel rispetto di prescrizioni di ordine paesaggistico, architettonico, ambientale; le trasformazioni urbanistiche, siano esse nuove o di recupero o rigenerazione urbana, si attuano con Interventi diretti convenzionati e/o Progetti Unitari Convenzionati, con Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionati e Progetti di opere pubbliche. Le singole aree di trasformazione sono individuate nelle carte di progetto e nelle NTA e gestite all'interno di apposite Schede Norma, di cui agli elaborati DT02, organizzate in Schede Norma per insediamenti minori in territorio rurale e Schede Norma per interventi di trasformazione nel territorio urbanizzato, rispettivamente l'elaborato DT02a e DT02b. Per quanto concerne le Schede Norma relative al territorio rurale, queste prendono in considerazione i "nuclei rurali" di cui al comma 1b e "le altre aree " di cui al comma 1d dell'art. 64 della L.R. 65/2014, definiti unitariamente "insediamenti minori". Nel territorio urbanizzato le schede norma identificano gli interventi soggetti a piani attuativi e a interventi diretti convenzionati. Nel territorio rurale le schede norma tendono a identificare tutti gli insediamenti minori presenti o previsti nel territorio rurale ed in particolare quelle dove sono state avanzate proposte di modifica durante la fase preliminare di formazione del Piano Operativo a seguito degli avvisi pubblici; in virtù della specificità del Comune di Scarlino che presenta un'economia fortemente legata al turismo, nella maggior parte dei casi le proposte di modifica avanzate sono relative alle attività legate al turismo rurale e all'agriturismo: hotel, strutture R.T.A., strutture C.A.V. agriturismi, B&B.

Le suddette Schede Norma sono articolate in più sezioni, ed in particolare:

- **Descrizioni e Obiettivi:** all'interno della quale è riportata una breve descrizione degli immobili e delle attività presenti oggetto della Scheda Norma sia gli obiettivi che il Piano Operativo si prefigge per la suddetta area;
- **Funzioni e destinazioni d'uso:** in questa sezione sono riportate le funzioni e le destinazioni d'uso ammesse;
- **Parametri dimensionali e categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente:** sono riportati sia i parametri dimensionali, riferiti alla S.U.L. massima realizzabile, ai P.L., se previsti, e all'altezza massima consentita, che le categorie di intervento applicate agli edifici presenti nell'area oggetto della Scheda Norma;
- **Indirizzi e prescrizioni progettuali e paesaggistici:** in questa sezione sono riportati gli indirizzi e le prescrizioni desunte dal P.I.T./P.P.R. regionale ed in particolare dalla Scheda d'ambito di paesaggio, in cui il Comune di Scarlino è ricompreso, la n.16 "Colline metallifere e elba", ed eventualmente, se presenti nell'area oggetto della Scheda, dalla Disciplina dei beni paesaggistici, ex art.142 e ex art.142 del D.Lgs 42/2004; tale sezione è molto importante ai fini della conformazione del P.O. al P.I.T./P.P.R./PPR;
- **Prescrizioni di carattere ambientale:** in quest'ultima sezione sono riportate le condizioni alla trasformabilità desunte dalla Valutazione Ambientale Strategica, in termini di risorse

ambientali: suolo; acqua; aria; energia; salute/ elettromagnetismo; rifiuti; ambiente e biodiversità; qualità degli spazi comuni, accessibilità: tale sezione è molto importante ai fini della sostenibilità degli interventi dal punto di vista ambientale.

All'interno della Scheda Norma inoltre sono riportati due estratti cartografici che individuano il perimetro dell'area oggetto degli interventi di trasformazioni, il primo su O.F.C. 2016 e il secondo che individua la zona in base ai beni paesaggistici di cui agli art.136 e 142 del Codice dei Beni Culturali.

## **AREE DA SOTTOPORRE ALLA CONFERENZA DI CO-PIANIFICAZIONE**

Per quanto concerne la conferenza di Co-Pianificazione: le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, sono subordinate al previo parere favorevole della suddetta conferenza di Co-Pianificazione, fatta eccezione per le previsioni del P.I.T., del P.T.C.P., del P.T.C.M.. Analogamente, non sono soggette alla Conferenza di Co-Pianificazione, le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi:

- a) interventi di adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti;
- b) interventi attinenti alla sicurezza, al pronto soccorso sanitario, alla difesa idraulica e idrogeologica;
- c) ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive;
- d) ampliamento delle opere pubbliche esistenti;
- e) varianti al piano strutturale che costituiscono adeguamento ai piani di settore regionali, provinciali o della città metropolitana;
- f) varianti ai piani strutturali che non contengono previsioni localizzative;
- g) interventi urbanistico-edilizi previsti dai programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale delle aziende agricole.

La conferenza di Co-Pianificazione è costituita dai legali rappresentanti della Regione, della Provincia/Città Metropolitana, del Comune interessato o dell'ente responsabile dell'esercizio associato, o loro sostituti sulla base dell'ordinamento dell'ente. Alla conferenza partecipano, senza diritto di voto, anche i legali rappresentanti dei Comuni interessati da effetti territoriali sovracomunali derivanti dalle previsioni di pianificazione territoriale e/o urbanistica, e la stessa verifica che le previsioni proposte siano conformi al P.I.T., che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio. A seguito del pronunciamento positivo della conferenza, il Comune procede alla formazione dello strumento di pianificazione e/o urbanistico operativo.

Entrando nel merito dell'oggetto della Conferenza di Co-Pianificazione, ex art.25 della L.R. n.65/2014, le aree da sottoporre al vaglio della stessa riguardano 15 aree poste nel territorio rurale per il quale sono previste addizioni volumetriche che consistono nella maggior parte dei casi nell'aumento di S.U.L. al fine di realizzare servizi strettamente connessi all'attività turistico/ricettiva, che è quella principale, ubicate prevalentemente nella zona pianeggiante che occupa la parte Nord del territorio del Comune di Scarlino. La scelta intrapresa dall'A.C. è quella di favorire lo sviluppo e l'integrazione di tali servizi, connessi all'attività principale, al fine di poter potenziare l'offerta turistica, già molto forte nel Comune di Scarlino, anche al fine di ampliare l'estensione della stagionalità dell'offerta turistica. Le altre Schede Norma non vengono



sottoposte alla Conferenza di Co-Pianificazione in quanto non hanno ampliamenti significativi e pertanto queste ultime non è necessario sottoporle all'esame della suddetta conferenza.

In allegato alla presente relazione le 15 Schede Norma organizzate come sopra descritto da cui si evincono nel dettaglio i contenuti dei possibili interventi e le tavole di P.O. relative al territorio rurale nella quali sono individuate le Schede oggetto di Conferenza di Co-Pianificazione.

Di seguito si riporta una tabella all'interno della quale sono riassunte le principali informazioni in merito alla suddette aree.

Per quanto riguarda la Scheda Norma TR-6.7 "Aviosuperficie", questa è già stata in conferenza di Co-Pianificazione, ex art. 25 L.R. n°65/2014, come Variante al P.S. in data 22.07.2016 nell'ambito della procedura avviata con il Comune di Gavorrano e la Provincia di Grosseto di un accordo di pianificazione ai sensi degli artt. 41 e 42 della L.R. n°65/2014. Dopo aver espletato tutti gli accordi con il Comune di Gavorrano e la Provincia di Grosseto in merito a questo tema, è intendimento del Comune di Scarlino procedere alla variante al P.S. contestualmente al nuovo Piano Operativo, per quanto concerne questa Scheda Norma, che rispetta in termini dimensionali e paesaggistici quanto prescritto in quella sede. A tale proposito si allega alla presente relazione il verbale della Conferenza di Co-Pianificazione già effettuata.

Inoltre per quanto riguarda il dimensionamento definito nella successiva tabella in riferimento alle Schede Norma allegate, si fa presente che, pur rispettando le quantità complessive previste dal P.S. il dimensionamento per le funzioni turistico-ricettiva e direzionale e di servizio è complessivamente è esuberante rispetto alle previsioni delle singole U.T.O.E., per cui sarà necessario, dopo la conferenza di Co-Pianificazione di cui alla presente richiesta, approntare contestualmente alla adozione del P.O. una variante al P.S. al fine di aggiornare le tabelle del dimensionamento del P.S.

SINTESI DELLE SCHEDE NORMA DA SOTTOPORRE ALLA CONFERENZA DI CO-PIANIFICAZIONE								
<i>U.T.O.E.</i>	<i>N.</i>	<i>Identificazione</i>	<i>SUL/mq. esistente</i>	<i>SUL/mq. prevista</i>		<i>P.L./n. esistente</i>	<i>P.L./n. nuovi</i>	<i>Sintesi previsione P.O.</i>
5	6	Campo di Chiara	1.588	660	esclusivamente per i servizi	40	0	realizzazione ex-novo di servizi strettamente connessi all'attività turistico-ricettiva
5	9	Relais Vedetta	436	300	comprensivi dei posti letto	16	10	realizzazione ex-novo di servizi strettamente connessi all'attività turistico-ricettiva e aumento di 10 posti letto per quanto riguarda il comparto A
5	12	Podere "La Croce"	1.248	400	comprensivi dei posti letto	27	10	realizzazione ex-novo di servizi anche non strettamente connessi all'attività turistico-ricettiva e aumento di 10 posti letto
5	14	"Le Coste" Case Vacanza	670	250	comprensivi dei posti letto	2	10	realizzazione ex-novo di servizi strettamente connessi all'attività turistico-ricettiva e aumento di 10 posti letto
6	1	"Casa Maremma"	6.913	400	comprensivi dei posti letto	209	10	realizzazione ex-novo di servizi strettamente connessi all'attività turistico-ricettiva e aumento di 10 posti letto
6	2	Podere Santa Lina	815	300	esclusivamente per i servizi	0	0	realizzazione ex-novo di servizi e di nuovi volumi strettamente connessi connessi all'attività di clinica veterinaria
6	3	"La Beccanina"	1.479	400	comprensivi dei posti letto	41	10	realizzazione ex-novo di servizi strettamente connessi all'attività turistico-ricettiva e aumento di 10 posti letto
6	5	"Alberguccio Ranch Hotel"	1.409	500	comprensivi dei posti letto	56	20	realizzazione ex-novo di servizi strettamente connessi all'attività turistico-ricettiva e aumento di 20 posti letto
6	6	"Fattoria Il Pino"	2.177	300	esclusivamente per i servizi	45	0	realizzazione ex-novo di servizi strettamente connessi all'attività turistico-ricettiva
6	7	Aviosuperficie	1.200	4.000	comprensivi dei posti letto	0	10	realizzazione di una nuova struttura per aviosuperficie con i relativi servizi e realizzazione di una struttura per un massimo di 10 posti letto
6	9	Terme	0	4.000	comprensivi dei posti letto	0	20	realizzazione di un complesso termale compreso un totale di 20 nuovi posti letto
6	15	Tortuga Case per Vacanze	297	280	comprensivi dei posti letto	16	16	realizzazione di 16 nuovi posti letto
6	18	"La Pierotta"	97	50	esclusivamente per i servizi	0	0	ampliamento del fabbricato esistente esclusivamente per funzioni commerciale

<b>SINTESI DELLE SCHEDE NORMA DA SOTTOPORRE ALLA CONFERENZA DI CO-PIANIFICAZIONE</b>								
<i>U.T.O.E.</i>	<i>N.</i>	<i>Identificazione</i>	<i>SUL/mq. esistente</i>	<i>SUL/mq. prevista</i>		<i>P.L./n. esistente</i>	<i>P.L./n. nuovi</i>	<i>Sintesi previsione P.O.</i>
8	2	"Podere Binacco"	468	200	comprensivi dei posti letto	9	16	realizzazione ex-novo di servizi strettamente connessi all'attività turistico-ricettiva e aumento di 16 posti letto per quanto riguarda il comparto A frutto in parte della demolizione di edifici diroccati
8	3	"Carpineto I"	2.092	600	comprensivi dei posti letto	0	50	realizzazione ex-novo di servizi strettamente connessi all'attività turistico-ricettiva per un totale di 50 posti letto per quanto riguarda il comparto A
<b>TOTALE</b>			<b>20.889</b>	<b>12.640</b>		<b>461</b>	<b>182</b>	

## ALLEGATI

- Allegato 1 - Scheda Norma TR-5.6;
- Allegato 2 - Scheda Norma TR-5.9;
- Allegato 3 - Scheda Norma TR-5.12;
- Allegato 4 - Scheda Norma TR-5.14;
- Allegato 5 - Scheda Norma TR-6.1;
- Allegato 6 - Scheda Norma TR-6.2;
- Allegato 7 - Scheda Norma TR-6.3;
- Allegato 8 - Scheda Norma TR-6.5;
- Allegato 9 - Scheda Norma TR-6.6;
- Allegato 10 - Scheda Norma TR-6.7;
- Allegato 11 - Scheda Norma TR-6.9;
- Allegato 12 - Scheda Norma TR-6.15;
- Allegato 13 - Scheda Norma TR-6.18;
- Allegato 14 - Scheda Norma TR-8.2;
- Allegato 15 - Scheda Norma TR-8.3;
- Allegato 16 - PG 01a - “La Piana di Scarlino”;
- Allegato 17 - PG 01b - “La Costa di Scarlino”;
- Allegato 18 - PG 01c - “La Collina di Scarlino”;
- Allegato 19 - PG 01d - “Il Monte d’Alma Est”;
- Allegato 20 - PG 01e - “Le Scogliere di Scarlino”;
- Allegato 21 - PG 01f - “Pian d’Alma Ovest”.