



# 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

Oss.  
01

Osservazioni  
Analisi e Controdeduzioni



COMUNE DI SCARLINO

Provincia di Grosseto

NUOVO  
PIANO STRUTTURALE

**Analisi e controdeduzioni**  
**delle Osservazioni al nuovo P.S.**

Giugno 2012



# Sommario

Osservazione N. 1 .....	5
Osservazione N. 2 .....	7
Osservazione N. 3 .....	14
Osservazione N. 4 .....	15
Osservazione N. 5 .....	16
Osservazione N. 6 .....	17
Osservazione N. 7 .....	18
Osservazione N. 8 .....	19
Osservazione N. 9 .....	20
Osservazione N. 10 .....	21
Osservazione N. 11 .....	22
Osservazione N. 12 .....	23
Osservazione N. 13 .....	24
Osservazione N. 14 .....	25
Osservazione N. 15 .....	26
Osservazione N. 16 .....	27
Osservazione N. 17 .....	28
Osservazione N. 18 .....	29
Osservazione N. 19 .....	30
Osservazione N. 20 .....	31
Osservazione N. 21 .....	32
Osservazione N. 22 .....	33
Osservazione N. 23 .....	34
Osservazione N. 24 .....	35
Osservazione N. 25 .....	36
Osservazione N. 26 .....	37
Osservazione N. 27 .....	38
Osservazione N. 28 .....	39
Osservazione N. 29 .....	40
Osservazione N. 30 .....	41
Osservazione N. 31 .....	43
Osservazione N. 32 .....	44
Osservazione N. 33 .....	45

Osservazione N. 34.....	46
Osservazione N. 35.....	47
Osservazione N. 36.....	48
Osservazione N. 37.....	49
Osservazione N. 38.....	50
Osservazione N. 39.....	51
Osservazione N. 40.....	52
Osservazione N. 41.....	53
Osservazione N. 42.....	54
Osservazione N. 43.....	55
Osservazione N. 44.....	56
Osservazione N. 45.....	57
Osservazione N. 46.....	58
Osservazione N. 47.....	59
Osservazione N. 48.....	70
Osservazione N. 49.....	91

# Osservazione N. 1

**Osservante:** Ministero per i Beni e le Attività Culturali- Soprintendenza per i Beni Archeologici di Firenze

**In qualità di:** Tecnico incaricato - Dott.ssa Bianca Maria Aranguren Torrini

**Prot. n.** 18800 del 09.12.2011

## **Contenuto dell'Osservazione:**

Si chiede che venga aggiornata e integrata la delimitazione tramite l'inserimento di nuove aree a rischio archeologico (vedi contributo prot. n.19639 del 11.11.2010) e la modifica in ampliamento di quelle già esistenti.

### ***1a) Ampliamento area a rischio archeologico tipo C – P. Val Martina***

Si chiede che venga aggiornata la delimitazione dell'area suddetta.

#### **Proposta di Risposta:**

Accolta. Vengono integrate le Tavv. QC 06a 2, PS 02f 2 e NTA art.21.

### ***1b) Ampliamento area a rischio archeologico tipo C – Puntone di Scarlino***

Si chiede che venga aggiornata la delimitazione dell'area suddetta.

#### **Proposta di Risposta:**

Accolta. Vengono integrate le Tavv. QC 06a 2, PS 02f 2 e NTA art.21.

### ***1c) Ampliamento area a rischio archeologico tipo C – La Castellina***

Si chiede che venga aggiornata la delimitazione dell'area suddetta.

#### **Proposta di Risposta:**

Accolta. Vengono integrate le Tavv. QC 06a 1, PS 02f 1 e NTA art.21.

### ***1d) Nuova area a rischio archeologico tipo C – Campo di Chiara***

Si chiede di inserire la nuova area a rischio archeologico.

**Proposta di Risposta:**

Accolta. Vengono integrate le Tavv. QC 06a 1, PS 02f 1 e NTA art.21.

***1e) Nuova area a rischio archeologico tipo C – I Poggetti***

Si chiede di inserire la nuova area a rischio archeologico.

**Proposta di Risposta:**

Accolta. Vengono integrate le Tavv. QC 06a 1,PS 02f 1 e NTA art.21.

## Osservazione N. 2

**Osservante:** Arch. Maria Elena Angeleri e Arch. Lucia Bigazzi  
**In qualità di:** Istruttori Tecnici del Comune di Scarlino- Settore 5- Sviluppo e Assetto del Territorio  
**Prot. n.** 18477 del 02.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Osservazione composta da più parti.

#### **2a) NTA, art. 6**

Si chiedono chiarimenti/integrazioni dell'art. 6 NTA di P.S. ai seguenti punti:

- b) Inserire elenco dei beni puntuali contrassegnati nella Tav. PS 02f, inserire nelle tavole le Invarianti Strutturali denominate art. 21 lettera g) e h) delle N.T.A (*Paesaggi tipici e visuali panoramiche*) e rendere più chiaro il grado di intervento sul patrimonio edilizio nel territorio aperto considerato Invariante Strutturale all'art.21 delle N.T.A.
  - c) Fare chiarimento in merito alle categorie di intervento possibili sul patrimonio edilizio esistente all'interno dei centri urbani.
  - f) Fare chiarimento in merito alle categorie di intervento possibili sulla nuova edificazione già prevista dal RU per i lotti urbanizzati.
  - i) Fare chiarimento in merito all'applicabilità del vigente RU per gli interventi in zone agricole esterne ai centri abitati ai sensi delle modifiche alla L.R. 1/2005.
- 1) Nelle norme di
  - 2) salvaguardia si chiede di inserire indicazioni su antenne, impianti fotovoltaici e energie rinnovabili ai fini della loro autorizzazione (rendere applicabile il Regolamento Comunale approvato con DGC n.194 del 23.11.2010 relativo al fotovoltaico);
  - 3) Si chiede di definire l'applicabilità del "Piano di Canonica" e ricomprendere all'interno delle salvaguardie le pratiche edilizie presentate prima dell'adozione di PS ma ancora in corso di definizione.

### **Proposta di Risposta:**

La salvaguardia di cui al punto b) si riferisce solo al patrimonio edilizio identificato come Invariante Strutturale e riportato nelle Tavv. QC 05c1, QC 05c2, QC 06a1, QC 06a2, PS

02f1, PS 02f1; in particolare nelle Tavv. QC 05c1, QC 05c2 sono riportate in tabella le emergenze storico e architettoniche vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e presenti negli elenchi provinciali. Gli altri beni areali individuati come Invariante Strutturali non sottostanno a tali categorie di intervento in salvaguardia ma sono normati dalle relative leggi di riferimento o istitutive.

Se ci si riferisce a edifici non storicizzati presenti nelle aree definite Invarianti Strutturali, per essi non vige la salvaguardia di cui sopra. La norma di salvaguardia sul patrimonio edilizio storicizzato ha funzione cautelativa in quanto sarà il R.U. a definire attraverso la schedatura di dettaglio il reale valore architettonico e storico dei manufatti e la relativa categoria di intervento. Gli elenchi dei beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e di quelli iscritti negli elenchi del PTCP di Grosseto è già presente nelle Tavv. QC 05c1, QC 05c2, QC 06a1, QC 06a2, tuttavia essi potranno essere inseriti anche all'art.21 delle N.T.A..

La salvaguardia di cui al punto c) esclude solo la sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica in quanto interventi che possono modificare l'assetto urbano, pregiudicando le previsioni del nuovo R.U.; sono invece consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio non di pregio compreso le addizioni volumetriche. Tuttavia potrà essere valutata l'opportunità di limitare la salvaguardia alla sola ristrutturazione urbanistica anche alla luce della recente interpretazione data al concetto di "Sostituzione edilizia" dalla L.R. 1/2005 art.78 h.

Per quanto riguarda il punto f) sono possibili tutti gli interventi di nuova edificazione già previsti dal R.U. vigente secondo i parametri dello stesso sui lotti liberi, a condizione che siano presenti le opere di urbanizzazione primaria intese come opere pubbliche (strade, reti tecnologiche, etc.) e ovviamente non in contrasto con il P.S. Gli allacci di un lotto alle opere di urbanizzazione non costituiscono opere di urbanizzazione primaria.

Per quanto riguarda il punto i) è possibile applicare l'ampliamento del 20% ovviamente su edifici non ricompresi fra quelli di cui al punto b) in quanto consentito dalla L.R. 1/2005, la quale addirittura con la recente modifica della L.R.40/2011 annovera tali ampliamenti nella ristrutturazione edilizia.

Per quanto concerne le regole sulla installazione di antenne, impianti fotovoltaici ed energie rinnovabili, viene implementata la norma di salvaguardia facendo riferimento alle recenti disposizioni regionali e provinciali in materia.

Per quanto riguarda il Piano di Recupero di Canonica, viene integrata la norma di salvaguardia.

Relativamente alle pratiche presentate prima della adozione del P.S. in corso di definizione, vari punti dell'art.6 delle N.T.A già definiscono il comportamento da tenere nel periodo transitorio fra il P.S. ed il R.U. secondo le varie tipologie di pratiche. Solo per i Piani attuativi di nuova edificazione presentati e non adottati prima della adozione del P.S. scattano la sospensione e la salvaguardia.

**2b) NTA, art. 32 –UTOE 5- La Collina di Scarlino, art. 33 –UTOE 6- La Piana di Scarlino, art. 34 –UTOE 7- Le Aree agricole costiere, art. 35– UTOE 8- Il Pian d'Alma.**

Si chiede l'integrazione e/o modifica dei suddetti articoli in merito ai seguenti temi:

- 1) Fare chiarezza in merito al recupero degli edifici e degli annessi ai fine della deruralizzazione e cambio d'uso e possibilità di ampliamento per esigenze igienico funzionali in aree dove il territorio agricolo presenta criticità dovuto all'eccessivo frazionamento dei terreni, oltre a collegare gli stessi interventi al dimensionamento proposto nelle UTOE del territorio aperto. Si ravvisa la necessità di porre dei limiti a tali trasformazioni visto l'enorme numero di annessi agricoli già presenti nel territorio, in particolare per quanto riguarda l'UTOE 12 – Le Scogliere di Scarlino.
- 2) Regolamentare la realizzazione di annessi per l'agricoltura amatoriale in relazione ad un'analisi più puntuale delle consistenze aziendali e della struttura agricola nelle differenti zone del territorio aperto al fine di evitare l'eccessiva parcellizzazione dei fondi e l'impovertimento delle coltivazioni.

### **Proposta di Risposta:**

Si condivide la preoccupazione che il cambio di destinazione d'uso generalizzato dei tanti annessi presenti possa produrre trasformazioni sostanziali del territorio agricolo. Si ritiene che tale fenomeno possa essere mitigato attraverso l'introduzione nel R.U., ma anche attraverso le prescrizioni del P.S. oltre a quelle già previste, anche di un limite minimo dimensionale dei manufatti e delle aree di pertinenza per i cambi di destinazione d'uso e l'obbligo, soggetto a convenzione con relativa fideiussione, alla coltivazione dei terreni e alla sistemazione ambientale come del resto è già previsto dalla L.R. 1/2005 art.45.

Per quanto riguarda i dimensionamenti previsti in modo complessivo per le quattro UTOE a prevalente carattere agricolo, sarà il R.U. ad attribuire alle singole UTOE in base ai recuperi prevedibili una quota del suddetto dimensionamento sia abitativo che turistico ricettivo.

Per quanto riguarda l'UTOE 12 – Le Scogliere di Scarlino si ritiene che possa essere accolta la proposta al divieto di cambio d'uso degli annessi presenti nella suddetta UTOE.

Per quanto concerne gli annessi non è esatto che sono consentiti solo gli annessi amatoriali; nelle quattro UTOE a prevalente carattere agricolo le norme contengono tra gli indirizzi e nelle prescrizioni la possibilità di realizzare annessi per imprenditori agricoli non professionali oltre agli I.A.P.. Sarà il R.U. a definire la superficie minima necessaria e le dimensioni dei manufatti per gli imprenditori agricoli non professionali in base anche alla tipologia colturale, ciò proprio allo scopo di favorire l'attività agricola anche per imprenditori che hanno superfici consistenti ma che non svolgono in via principale l'attività agricola. Tali interventi sono vietati nei Sottosistemi agricoli periurbani delle UTOE per evitare che in tali ambiti si realizzino manufatti di una certa consistenza che anche paesisticamente possono configgere con il carattere periurbano di tali aree, laddove invece possono essere più facilmente realizzati piccoli annessi per agricoltura amatoriale alle condizioni e limitazioni del P.S. e successivamente del R.U.. La limitazione ai frazionamenti successivi alla adozione del P.S. e le superfici minime, nonché eventuali convenzioni o atto d'obbligo registrati e trascritti, possono costituire un deterrente a trasformare tali manufatti con destinazioni improprie, salvaguardando lo scopo principale della tutela agricola e ambientale.

### ***2c) NTA, art. 40 – Dimensionamento di PS***

Si chiede l'integrazione del suddetto articolo in seguito all'approfondimento dell'analisi degli standard riportata nella Relazione Illustrativa, in relazione agli standard attuati e di progetto.

#### **Proposta di Risposta:**

Le Tavv. QC07 a, b, c1, c2, la Relazione Illustrativa (tav. PS05), il documento di Valutazione Integrata (tav. PS07) e di Valutazione Ambientale Strategica evidenziano lo stato di attuazione degli standard pubblici del R.U. vigente, sia complessivamente che per le singole UTOE. Si ritiene corretto nell'ambito di uno Strumento di pianificazione stabilire la quantità di standard pubblici e il rapporto mq/abitante da raggiungere e le modalità per raggiungerlo (perequazione urbanistica)

attraverso più atti di governo del territorio, anche perché vi sono standard che si verificano a livello comunale e altri a livello di singola UTOE. Sono gli atti di governo del territorio che in funzione delle scelte di pianificazione urbanistica specifica e della programmazione di opere pubbliche di settore (scuola, sport) possono stabilire nel dettaglio, nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni generali di P.S., a quali opere dare priorità anche in funzione dei contributi che verranno dai cittadini attraverso la pianificazione. Ogni R.U. deve comunque perseguire il raggiungimento del rapporto mq/abitante effettivo previsto dal P.S..

## ***2d) Note sugli elaborati grafici***

Si chiede l'integrazione e/o modifica dei seguenti elaborati grafici:

- 1) QC 01 a – Individuare la Via delle Collacchie non come strada regionale ma come strada provinciale; verificare l'effettiva esistenza della strada provinciale indicata nei pressi del confine con il Comune di Gavorrano; inserire nella carta la rete idrografica principale pur essendo in legenda e verificare l'effettivo sbocco del fiume Pecora.
- 2) QC 03 a / QC 03 b – verificare la rappresentazione del complesso de “La Valle”, di “Borgo alla Fonte”, di “Bicchi Belvedere”, di “Campo di Chiara”, di “Santa Rosa”, del campeggio di Punta Ala, non individuati come zone urbanizzate ma come aree agricole.
- 3) QC 05 c1 / QC 05 c2 – verificare la rappresentazione/coerenza del vincolo archeologico (art.142 lettera m) del D.lgs 42/2004) e il perimetro delle “aree a tutela paesistica” così come inserita nel PS vigente.
- 4) QC 06 a1 – individuare il vincolo delle zone umide (art.142 lettera i) del D.lgs 42/2004).
- 5) QC 06 b1 / QC 06 b2 – verificare e/o modificare la perimetrazione della riserva biogenetica, e altri suggerimenti sulla resa grafica delle carte ai fini di una loro migliore leggibilità.
- 6) QC 06 c1 – verificare l'effettiva esistenza del depuratore de La Botte e di Casetta Citerni; l'indicazione delle strade vicinali; inserire la strada Delle Case come strada comunale; individuare oltre i pozzi anche le sorgenti e completare l'individuazione dei campeggi e degli altri insediamenti a carattere turistico ricettivo.
- 7) QC 07 a – verificare la corretta collocazione dei distributori di carburante e degli altri servizi puntuali (Poste al Puntone, Banche, ecc.); completare e verificare l'indicazione in carta delle strutture ricettive presenti sul territorio.
- 8) Note generali sul QC – inserire le aree individuate dalla Provincia ai fini dell'applicazione della Legge Regionale 11/2011 e LR 56/2011 in merito al fotovoltaico (D.O.P., IGP, ecc..)
- 9) PS 02 b – verificare l'effettiva consistenza dell'area industriale in relazione al suo ampliamento nella zona nord.

- 10)PS 02 c – verificare la corretta individuazione dei corsi d’acqua, loro classificazione e relative fasce di rispetto, e aggiornare le attività ricettive esistenti.
- 11)PS 02 d – verificare il perimetro del sottosistema del Padule alla luce del mancato inserimento del vincolo delle zone umide (art.142 lettera i) del Dlgs 42/2004).
- 12)PS 02 e – verificare la congruenza tra la tavola PS 02 e e quella di QC 06 in merito alla individuazione della viabilità di interesse comunale; verificare/completare la viabilità di interesse locale (colore verde chiaro) da integrare con la sentieristica.
- 13)PS 02 f1 – cartografare l’invariante indicata all’art.21 delle N.T.A. lettera e), verificare perimetrazione delle aree a vincolo (vd. Tav. QC 06 b); esplicitare nelle N.T.A. la denominazione delle emergenze storiche architettoniche, e riportare i nuclei storici di Biagioni, Bizzarri, Le Case, e Imposto.
- 14)PS 03 – verificare la viabilità esistente (vd. indicazione per la Tav. PS 02 e).
- 15)PS 04 –verificare l’indicazione delle attività turistico ricettive presenti.

### **Proposta di Risposta:**

Per quanto riguarda gli elaborati di Quadro Conoscitivo di P.S. si accolgono i contributi relativi alle tavole, che vengono nei limiti del possibile integrate.

Per quanto riguarda gli elaborati di Progetto di P.S. si precisa che le Tavv. PS02b, c, d, e, f rappresentano la visualizzazione grafica delle sei Invarianti Strutturali riportate agli artt. 16, 17, 18, 19, 20, 21 delle N.T.A. e strutturate secondo lo schema delle Invarianti Strutturali contenute nel PIT regionale, per scelta metodologica, così come per la lettura dei sottosistemi territoriali si è fatto riferimento al PTC della Provincia di Grosseto: utilizzare alla scala comunale un metodo di lettura e organizzazione delle risorse territoriali e ambientali in linea con gli strumenti sovraordinati, consente più facilmente di valutare la coerenza con tali strumenti e ci pare il più idoneo ai fini di una corretta pianificazione del territorio. Pertanto ogni Tavola di P.S. citata riguarda una Invariante Strutturale ed i confronti o le carenze non possono essere fatti rispetto al R.U., ma alla struttura del P.S. (Sistemi, Sottosistemi e UTOE). Tuttavia le singole Tavole vengono, se necessario, integrate con informazioni utili alla esplicitazione della Invariante Strutturale trattata.

La tav. PS03 visualizza le Strategie del P.S. definite da quattro Sistemi funzionali di cui agli artt.22, 23, 24, 25, 26 delle N.T.A.. Anche in questo caso, per coerenza metodologica con il PIT regionale si è fatto riferimento ai quattro Sistemi Funzionali ed ai tre Metaobiettivi del PIT. Le tavole di P.S. pertanto vogliono sintetizzare graficamente gli obiettivi, gli indirizzi, le strategie del P.S. attraverso una schematizzazione “figurata” e non “fisica”. Quindi l’ubicazione dei temi riportati sulla carta hanno un significato indicativo riferito alle UTOE nel loro complesso.

Per quanto riguarda il tema delle antenne e del fotovoltaico viene integrata la norma di salvaguardia per il periodo transitorio, come già accennato, e le prescrizioni e gli indirizzi dei singoli Sottosistemi territoriali e delle UTOE.

La Tav.PS04 viene integrata con quanto suggerito per le attività turistico-ricettive; in ogni caso il R.U. in quanto atto di governo del territorio, non potrà escludere una attività esistente anche se questa non è riportata nelle Tavole del P.S.. Le Norme e i dimensionamenti di riferimento previsti valgono anche per tali attività non esplicitate nelle Tavole di P.S..

## Osservazione N. 3

**Osservante:** Ferraris Fabrizio  
**In qualità di:** Proprietario  
**Prot. n.** 17213 del 10.11.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Si chiede che nei terreni di proprietà, ricompresi all'interno della UTOE 7 – Le Aree agricole costiere, sia consentita la possibilità di realizzare nuove strutture turistico ricettive, anche in aggregazione con l'edificato esistente.

### **Proposta di Risposta:**

Parzialmente accolta: non sono consentite nuove strutture turistico ricettive in quanto in contrasto con gli indirizzi e le prescrizioni del P.S. e del P.T.C., ma solo come recupero del patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a fini agricoli, a condizione che tali strutture siano di carattere alberghiero, purchè nel rispetto delle condizioni di cui all'art.18 delle N.T.A..

## Osservazione N. 4

**Osservante:** Demi Silvano  
**In qualità di:** Proprietario  
**Prot. n.** 17732 del 21.11.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Si chiede l'inserimento negli elaborati grafici di P.S., come ad esempio nella Tav. QC 07c1, dei fabbricati posti in località Santa Patrizia n.35 come aggiornamento cartografico.

### **Proposta di Risposta:**

Non pertinente; tuttavia trattandosi di fabbricati recenti sarà il Regolamento urbanistico ad utilizzare basi cartografiche più aggiornate, ovvero ad aggiornare la carta tecnica regionale.

## Osservazione N. 5

**Osservante:** Vanna Socini Guelfi, Eugenia Calamati, Annalisa Calamati

**In qualità di:** Proprietarie

**Prot. n.** 18255 del 28.11.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

#### ***5a) Complesso immobiliare Palazzo Guelfi***

Si chiede la possibilità di eseguire opere di recupero e valorizzazione del complesso immobiliare di Palazzo Guelfi, compreso il cambio di destinazione d'uso in residenziale e/o turistico ricettivo e ampliamenti volumetrici per servizi complementari e pertinenziali.

#### **Proposta di Risposta:**

Parzialmente accolta, in quanto il P.S. già prevede la possibilità di recupero e valorizzazione con cambio di destinazione d'uso di tipo residenziale e/o turistico ricettivo con possibilità, in taluni casi, di ampliamenti funzionali e pertinenze, purchè nel rispetto delle condizioni di cui agli artt.18 e 21 delle N.T.A..

#### ***5b) Complesso immobiliare Podere Casetta Citerna***

Si chiede la possibilità di eseguire opere di recupero e valorizzazione del complesso immobiliare del Podere di Casetta Citerna compreso il cambio di destinazione d'uso in residenziale e/o turistico ricettivo e ampliamenti volumetrici per servizi complementari e pertinenziali.

#### **Proposta di Risposta:**

Parzialmente accolta, in quanto il P.S. già prevede la possibilità di recupero e valorizzazione con cambio di destinazione d'uso di tipo residenziale e/o turistico ricettivo con possibilità, in taluni casi, di ampliamenti funzionali e pertinenze, purchè nel rispetto delle condizioni di cui agli artt.18 e 21 delle N.T.A..

## Osservazione N. 6

**Osservante:** Mangia Gaetano  
**In qualità di:** Proprietario e amministratore unico della *Nane Immobiliare s.r.l*  
**Prot. n.** 18462 del 02.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Facendo riferimento ad una precedente destinazione di P.S. e di R.U., che prevedeva l'utilizzo dei manufatti esistenti ad attività di equitazione con possibilità di incremento volumetrico e ad una successiva domanda in cui si chiedeva il cambio di destinazione in residenziale, compreso l'ampliamento previsto (mc 4.000) si chiede che venga mantenuta per i volumi esistenti e per quelli in ampliamento la destinazione d'uso residenziale, ovvero in via subordinata turistico ricettiva.

### **Proposta di Risposta:**

Parzialmente accolta, in quanto è possibile il recupero dei volumi esistenti per destinazioni residenziali e/o turistico-ricettive, anche con ampliamenti funzionali e pertinenziali, purchè nel rispetto delle condizioni di cui agli artt.18 e 21 delle N.T.A..

## Osservazione N. 7

**Osservante:** Rustici Simone

**In qualità di:** Presidente *Ass. Strada del Vino e dei Sapori - Monteregio di Massa Marittima*

**Prot. n.** 18466 del 02.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

- 1) Si chiede una maggiore differenziazione all'interno degli obiettivi e indirizzi programmatici per il territorio agricolo in relazione al diverso contesto rurale, in particolare per quanto riguarda l'UTOE 6 – Piana di Scarlino;
- 2) Si chiede di approfondire e differenziare la regolamentazione della “realizzazione di piccoli annessi per l'agricoltura amatoriale per fondi di piccole dimensioni al di sotto dei minimi di legge” al fine di ridurre il rischio di parcellizzazione dei terreni agricoli, in particolare si chiede una superficie minima di almeno 3 ha sotto la quale sia vietata la realizzazione di annessi agricoli;
- 3) Si chiede di individuare le aree dove il fenomeno di parcellizzazione ha raggiunto livelli preoccupanti, di identificare le aree a forte caratterizzazione agricola dove innalzare la superficie minima per la realizzazione di annessi agricoli a 5 ettari (Vetricella, Palazzo Guelfi, Vallinetta, Col di Tolli, Poggio alle Birbe, Il Pino, Pian d'Alma, ecc..)

### **Proposta di Risposta:**

Parzialmente accolta come contributo da inserire negli indirizzi e nelle prescrizioni dell'UTOE 6 – La Piana di Scarlino e delle altre UTOE a prevalente carattere agricolo. Il P.S. condivide la preoccupazione contenuta nell'osservazione, tuttavia ritiene anche che sia utile, ai fini della tutela dell'ambiente e del territorio, consentire annessi per imprenditori agricoli non professionali secondo quanto prescritto dalle norme del PTC, e per agricoltori amatoriali. Il R.U. stabilirà superfici minime per gli annessi amatoriali, escludendoli sulla base di frazionamenti successivi alla data di adozione del presente P.S. e subordinando tali interventi alla stipula di convenzioni o atti unilaterali d'obbligo registrati e trascritti finalizzati al mantenimento delle destinazioni d'uso e alle manutenzioni ambientali.

## Osservazione N. 8

**Osservante:** Musso Valter e Antonio Agostini  
**In qualità di:** Amministratore Delegato *Tioxide Europe s.r.l.*  
**Prot. n.** 18790 del 09.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

#### ***8a)***

Si chiede in qualità di proprietari e concessionari delle aree soggette a bonifica evidenziate nella Tav. PS 01 (Sottosistema Ambientale della aree soggette a bonifica est e Sottosistema Ambientale della aree soggette a bonifica ovest) e normate all'art.31 delle NTA, la possibilità delle seguenti destinazioni d'uso:

- 1) Aree di ripristino: quelle in cui sono state completate, o in corso, attività di rinaturalizzazione impiegando i gessi generati dalla attività industriale presente e che al completamento dei progetti, saranno rinverdite per creare una fascia di continuità con la vicina oasi;
- 2) Aree libere: quelle dove è attualmente svolta attività agricola e che possono essere destinate, previa specifica autorizzazione, a progetti di adeguamento morfologico e paesaggistico impiegando i gessi generati dalla attività industriale presente.

### **Proposta di Risposta:**

Non pertinente, in quanto l'autorizzazione al riutilizzo dei gessi spetta alla provincia di Grosseto nell'ambito del *Piano Interprovinciale di Gestione dei Rifiuti delle Province di Arezzo, Grosseto e Siena*.

#### ***8b)***

Si ricorda che le palazzine uffici e il fabbricato zeta ricadenti all'interno dell'impianto industriale Tioxide e cartografati nella Tav. QC 05b1-*Evoluzione storica del territorio e degli insediamenti*, risultano esistenti al 1984 in quanto realizzati al 1971 e si chiede di cartografare il depuratore di Scarlino Scalo e la linea di metanodotto parallelo alla S.S. Aurelia che penetra nello stabilimento industriale nella Tav. QC 06c1-*Reti infrastrutturali, tecnologiche, impiantistiche e centri urbani*.

### **Proposta di Risposta:**

Accolta; vengono corrette le Tavv. QC 05b1 e QC 06c1.

## Osservazione N. 9

**Osservante:** Augusto Agostini  
**In qualità di:** Comproprietario  
**Prot. n.** 18791 del 09.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Si dichiara per i terreni di proprietà in località Le Casette di Scarlino, ricadenti all'interno del *Sottosistema Ambientale delle aree soggette a bonifica Est* individuato nella Tav. PS01, la indisponibilità a farsi carico dell'opera di bonifica prevista dal PS, ritenendola imputabile a chi ha creato le condizioni del loro inquinamento.

**Note:** Vedi Osservazione n.46

### **Proposta di Risposta:**

Non pertinente, in quanto il P.S. non definisce a chi spetta la bonifica delle aree, ma solo gli obiettivi da perseguire.

## Osservazione N. 10

**Osservante:** Salvini Rossana  
**In qualità di:** Proprietaria  
**Prot. n.** 18795 del 09.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Si chiede la possibilità di modificare la destinazione d'uso da agricolo a residenziale di alcuni immobili di proprietà ubicati in località *Campo ai Noci*, compreso lo spostamento dei volumi sanati con possibilità di ampliamento volumetrico.

### **Proposta di Risposta:**

Parzialmente accolta, in quanto il P.S. già prevede la possibilità di trasformare la destinazione agricola di manufatti in residenziale o turistico ricettiva, se non più utilizzati a fini agricoli, da accertare secondo le procedure vigenti e previa verifica del dimensionamento del P.S., da effettuare nell'ambito del R.U. con le limitazioni previste dalla LR 1/2005, purchè nel rispetto delle condizioni previste agli artt.18 e 21 delle N.T.A..

# Osservazione N. 11

**Osservante:** Guidoni Noris  
**In qualità di:** Proprietario  
**Prot. n.** 18796 del 09.12.2011

## **Contenuto dell'Osservazione:**

Premesso che l'azienda agricola posta nel *Podere San Luigi* e ricompresa nell'UTOE 5- La Collina di Scarlino, già svolge attività agrituristica, chiede la possibilità di utilizzare edifici non più utilizzati a fini agricoli con destinazioni abitative, turistico ricettive (non agrituristiche) nonché ampliamenti volumetrici sui fabbricati esistenti sia abitativi che produttivi. In subordine si chiede di ampliare la potenzialità agrituristica.

## **Proposta di Risposta:**

Parzialmente accolta, in quanto ciò che viene richiesto è già contenuto nelle strategie e negli indirizzi del P.S.. In qualità di azienda agricola sono possibili tutti gli interventi previsti dal PTC di Grosseto a seguito di un P.A.P.M.A.A., compreso le attività agrituristiche sino a quanto previsto dalla L.R. 30/2003 e dal Regolamento di attuazione 46/R/2004 e s.m.e ii. e dal PTCP. In caso di manufatti non più utilizzati a fini agricoli, sono possibili tutti gli interventi di recupero abitativo e turistico ricettivo (non agrituristico) da valutare nell'ambito del dimensionamento del P.S. in sede di redazione di R.U., purchè nel rispetto delle condizioni previste agli artt.18 e 21 delle N.T.A..

## Osservazione N. 12

**Osservante:** Pizzichi Claudio  
**In qualità di:** Proprietario  
**Prot. n.** 18797 del 09.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Premesso che le aree di proprietà erano già inserite nei previgenti strumenti urbanistici con possibilità di incrementi volumetrici pur in presenza di strumenti attuativi di recupero (P.d.R.), si chiede che il P.S. e il nuovo R.U. consentano anche in futuro la possibilità di edificare volumetrie con destinazione residenziale, dichiarandosi disponibile a cedere aree per opere pubbliche.

### **Proposta di Risposta:**

Parzialmente accolta, in quanto il P.S. inquadrando le previsioni degli strumenti urbanistici previgenti all'interno del Sottosistema insediativo di Le Case nell'UTOE 2 – Scarlino Scalo: La città "Porta a Terra", può consentire di recuperare anche parzialmente delle previsioni del previgente strumento urbanistico all'interno di una ridefinizione organica dell'ambito urbani di Le Case, come parte dell'UTOE 2, assieme a servizi, infrastrutture e spazi pubblici.

## Osservazione N. 13

**Osservante:** Petrucciani Grazia  
**In qualità di:** Proprietario  
**Prot. n.** 18798 del 09.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Si chiede la possibilità di arretrare la previsione della nuova rotatoria prevista dal P.S. in direzione Puntone al fine di mantenere la separazione della viabilità di progetto dal tracciato esistente (strada di Monte di Muro).

### **Proposta di Risposta:**

Non pertinente, in quanto il corridoio infrastrutturale ipotizzato dal P.S. per il momento viene eliminato nella parte oltre il *Fosso Leccione*, non essendone prevista l'attuazione in tempi brevi.

## Osservazione N. 14

**Osservante:** Pomerigi Piera  
**In qualità di:** Proprietaria  
**Prot. n.** 18799 del 09.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Si chiede di introdurre nelle N.T.A. art.28 relativamente all'UTOE 1 – Scarlino Capoluogo: “La città storica”, la possibilità di realizzazione di magazzini e autorimesse anche in aree comprese nel perimetro del centro storico, al fine di realizzare sulle aree di proprietà nuove autorimesse al servizio dei residenti del capoluogo con accesso dalla viabilità esistente.

### **Proposta di Risposta:**

Accolta, in quanto l'indirizzo contenuto nell'art.28 delle N.T.A. di P.S. non esclude la possibilità di realizzare autorimesse o magazzini nei piani terra o seminterrati all'interno del centro storico, ma vuole incentivare l'uso dei piani terra per finalità commerciali con il trasferimento di garage e magazzini all'esterno del centro storico. Al fine di non impedire la realizzazione di autorimesse anche prima della redazione del nuovo R.U., viene integrata la norma di salvaguardia (N.T.A. art. 6) che consenta tale realizzazione nella fase transitoria.

## Osservazione N. 15

**Osservante:** Mannari Nicola  
**In qualità di:** Proprietario  
**Prot. n.** 18804 del 09.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Si richiede la possibilità di realizzare sui terreni di proprietà posti in prossimità della località I Poggetti e ricompresi nell'UTOE 6 – Piana di Scarlino, art.33 delle N.T.A., una nuova struttura turistico ricettiva con servizi ad essa correlati.

### **Proposta di Risposta:**

Non accolta in quanto in contrasto con gli indirizzi e le prescrizioni del P.S. e degli strumenti della pianificazione sovraordinati.

## **Osservazione N. 16**

**Osservante:** Frassinetti Gianluca  
**In qualità di:** Tecnico Arch. Gianluca Frassinetti  
**Prot. n.** 18819 del 12.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Si chiede la modifica/integrazione delle N.T.A art.37 UTOE 10- Tombolo di Scarlino, in particolare riguardo agli obiettivi e agli indirizzi programmatici per l'UTOE 10;

- 1) si chiede di includere all'art.37 punto 2 lettera b) la possibilità di “realizzazione di area camper in aree non interessate propriamente alla duna costiera”;
- 2) si chiede di includere all'art.37 punto 4 lettera b) “di acconsentire alla realizzazione di manufatti, in aree libere da vegetazione, funzionali alla realizzazione di area camper”.

### **Proposta di Risposta:**

Non accolta, in quanto in contrasto con l'art.18 delle N.T.A di P.S. e con l'art.24 della Disciplina del P.T.C.P..

## Osservazione N. 17

**Osservante:** Pescini Anna, Pecchia Elena e Pecchia Roberto

**In qualità di:** Proprietari

**Prot. n.** 18820 del 12.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Premesso che negli strumenti urbanistici previgenti esistono previsioni inattuate di carattere produttivo legate alla nautica in fregio alla Fiumara (cantiere nautico) e ricadente nell'UTOE 3 - Il Puntone, e nel Sottosistema turistico del Porto, e di carattere turistico ricettivo ricompresa nell'UTOE 10 – Il Tombolo di Scarlino, si chiede di potere mantenere le previsioni previgenti.

### **Proposta di Risposta:**

Accolta, per ambedue le problematiche. Per quanto concerne il produttivo le tabelle delle funzioni dell'UTOE 3 verranno aggiornate di mq 2.000 per consentire la previsione già contenuta nel R.U. vigente, anche se non attuata. Per quanto concerne la destinazione turistico-ricettiva essa è già prevista dal P.S., l'ampliamento sarà valutato dal R.U. in ragione del dimensionamento previsto dal P.S. per l'UTOE 10.

## Osservazione N. 18

**Osservante:** Truffarelli Laura e Petitto Roberto

**In qualità di:** Proprietari

**Prot. n.** 18821 del 12.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Si chiede la modifica/integrazione delle N.T.A art.29 UTOE 2 – Scarlino Scalo, in particolare si chiede la possibilità di ampliare i locali ad uso di farmacia posti nell'abitato di Scarlino Scalo.

### **Proposta di Risposta:**

Accolta. L'entità dell'ampliamento e le modalità attuative saranno definite dal nuovo R.U..

## Osservazione N. 19

**Osservante:** Ceserani Sergio  
**In qualità di:** Amministratore Unico – *Azienda Agricola La Cianella s.r.l.*  
**Prot. n.** 18826 del 12.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Si chiede la modifica/integrazione delle N.T.A art.32 UTOE 5 – La Collina di Scarlino, in particolare si chiede:

- 1) la possibilità di realizzare nuovi locali di servizio alla struttura agrituristica esistente;
- 2) di riconsiderare il vincolo storico del R.U. vigente sugli edifici adiacenti la ex Fonte della Cianella che sono stati oggetto di trasformazioni nel corso degli anni, perdendo i caratteri originari di interesse storico e architettonico;
- 3) di favorire il recupero e la trasformazione del fabbricato Enel presente all'interno del complesso mediante la sua demolizione e ricostruzione;
- 4) di inserire la suddetta attività agrituristica negli elaborati grafici del P.S.;
- 5) di modificare il nome "Cianellina".

### **Proposta di Risposta:**

- 1) Accolta, in quanto il P.S. già prevede la possibilità, per il R.U., per le strutture turistico ricettive e ancor più per quelle agrituristiche di effettuare ampliamenti di carattere funzionale e pertinenziale, purchè nel rispetto delle condizioni di cui agli artt.18 e 21 delle N.T.A.;
- 2) Accolta; tuttavia si rimanda al R.U. e ad un esame più approfondito l'articolazione delle categorie di intervento e il declassamento di manufatti privi di interesse storico-architettonico;
- 3) Accolta; il R.U. potrà consentire la trasformazione dei manufatti dismessi;
- 4) Accolta, viene integrata la tav. QC 07a;
- 5) Non accolta, in quanto non spetta al P.S. né al R.U. modificare la toponomastica della Carta tecnica regionale toscana.

## Osservazione N. 20

**Osservante:** Asta Nicolò  
**In qualità di:** Comproprietario  
**Prot. n.** 18829 del 12.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Si chiede la possibilità di realizzare sui terreni di proprietà ubicati in località “Le Case” ricadenti nell’UTOE 2 – Scarlino Scalo e nel Sottosistema insediativo Le Case, nuove volumetrie a carattere residenziale, commerciale e di servizio, con la disponibilità a cedere all’A.C. aree per la realizzazione per le opere di urbanizzazione.

### **Proposta di Risposta:**

Parzialmente accolta, in quanto sarà il R.U. a valutare nel rispetto del dimensionamento previsto dal P.S. per l’UTOE 2, coerentemente con lo Statuto del Territorio e con le strategie del P.S. individuate per l’UTOE 2, la possibilità di accogliere anche parzialmente quanto richiesto all’interno della definizione dell’ambito urbano di Le Case insieme a servizi, infrastrutture e spazi pubblici.

## Osservazione N. 21

**Osservante:** Ing. Lorenzo Pirritano  
**In qualità di:** Direttore Operazioni - *Acquedotto del Fiora*  
**Prot. n.** 46551 del 07.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Si chiede l'integrazione delle N.T.A art.34 UTOE 7 – *Le Aree agricole costiere*, volta all'incentivazione della costruzione di impianti pubblici per la dissalazione delle acque, vista la prossima realizzazione da parte del gestore di un dissalatore in località Puntone e la conseguente dismissione dei pozzi esistenti nella zona di Follonica.

### **Proposta di Risposta:**

Accolta; vengono integrate le NTA del P.S. secondo quanto proposto sia per quanto riguarda l'UTOE 7 - *Le Aree agricole costiere*, che per le altre UTOE poste in prossimità della costa, ovvero l'UTOE 3 – *Il Puntone: La città "Porta a mare"*, l'UTOE 4 – *Il Casone: la Città industriale* e l'UTOE 10 – *il Tombolo di Scarlino*. Inoltre si implementa la norma di salvaguardia al fine di realizzare detto impianto anche prima della approvazione del nuovo RU, anche ai fini della predisposizione del documento di VAS.

## Osservazione N. 22

**Osservante:** Righetti Luisa  
**In qualità di:** Proprietaria  
**Prot. n.** 18850 del 12.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Si chiede la modifica e l'integrazione delle N.T.A art.29 UTOE 2 – Scarlino Scalo e relativi elaborati grafici (Tav. PS 04a), in particolare si chiede la ripermetrazione dell'UTOE 2 - Scarlino Scalo, Sottosistema insediativo Le Case, ai fini della realizzazione sui terreni di proprietà nel complesso del *Podere Beccanina* di nuovi alloggi a carattere residenziale, anche in forma di Housing sociale, e di nuovi volumi a carattere direzionale e commerciale di vicinato.

### **Proposta di Risposta:**

Non accolta, in quanto in contrasto con le Strategie, lo Statuto del territorio del P.S. e degli strumenti della pianificazione sovraordinati.

## Osservazione N. 23

**Osservante:** Neri Franco  
**In qualità di:** Proprietario  
**Prot. n.** 18851 del 12.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Si chiede la modifica e l'integrazione delle N.T.A art.34 UTOE 7 – Le Aree agricole costiere ai fini della realizzazione sui terreni di proprietà posti in località Meleta, di nuovi alloggi a carattere residenziale e nuove strutture a carattere turistico-ricettivo, anche come recupero di fabbricati.

### **Proposta di Risposta:**

Parzialmente accolta, in quanto è già previsto dal P.S. la possibilità di recuperare attraverso il R.U., volumi con cambio di destinazione come richiesto, compatibilmente con il dimensionamento previsto e nel rispetto della L.R. 1/12005 e del Regolamento di attuazione 3/R, purchè nel rispetto delle condizioni previste agli artt.18 e 21 delle N.T.A..

## Osservazione N. 24

**Osservante:** Sutherland Ellen Laura

**In qualità di:** Proprietaria

**Prot. n.** 18852 del 12.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Si chiede la modifica e l'integrazione delle N.T.A art.35 UTOE 8 – Il Pian d'Alma, in particolare si chiede:

- 1) il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale di alcuni fabbricati esistenti nel complesso del *Podere Binacco*;
- 2) l'ampliamento una tantum degli immobili residenziali anche se non destinati a coltivatori diretti;
- 3) il recupero anche previa eventuale demolizione di immobili agricoli inutilizzati e loro accorpamento ai fini della realizzazione di nuovi fabbricati ad uso residenziale e/o turistico-ricettivo, compreso la possibilità di spostamento delle volumetrie esistenti in aree più idonee interne al complesso rurale.

### **Proposta di Risposta:**

- 1) Parzialmente accolta in quanto se il complesso non riveste più la funzione agricola può essere deruralizzato secondo le procedure vigenti e utilizzato a residenza previa verifica dimensionale in sede di R.U., purchè nel rispetto delle condizioni di cui agli artt.18 e 21 delle N.T.A.;
- 2) Accolta in quanto è già prevista dalle NTA del P.S. la possibilità di ampliamento una tantum di fabbricati esistenti già destinati a residenza;
- 3) Accolta in quanto tra le categorie di intervento sul patrimonio edilizio non storicizzato il R.U. potrà prevedere anche la sostituzione edilizia, oltre che il restauro e la ristrutturazione edilizia, previa verifica del dimensionamento relativo ai cambi di destinazione d'uso, purchè nel rispetto delle condizioni di cui agli artt.18 e 21 delle N.T.A..

## Osservazione N. 25

**Osservante:** Meloni Miriano

**In qualità di:** Responsabile Ufficio Tecnico - *Ambiente ecologia Nuova SOLMINE S.p.a.*

**Prot. n.** 18859 del 12.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Ai fini della salvaguardia e dello sviluppo del complesso produttivo Il Casone, si chiede la modifica/integrazione delle N.T.A art.31 lettera a), c), m) e N.T.A. art. 12.3 così come ai seguenti punti:

- 1) precisare le destinazioni ammesse per l'area suddetta ai sensi della L.R.1/2005 art.59 usando lo stesso lessico della normativa regionale (il riferimento a "pubbliche e/o di interesse pubblico" o "artigianali di servizio" non sembra appropriato);
- 2) si evidenzia la contraddizione presente nel documento programmatico del RUP arch. Patrizia Duccini, pag.11 laddove la stessa, dopo aver considerato la rilevanza del polo produttivo da consolidare, giunge contraddittoriamente a limitarne le prospettive, in quanto scrive che si potrà accogliere tra le nuove attività la "logistica" limitatamente all'utilizzo delle aree interne al polo industriale. Si chiede pertanto di favorire la possibilità di realizzazione di strutture di logistica anche in aree esterne al polo industriale.

### **Proposta di Risposta:**

- 1) Parzialmente accolta in quanto le destinazioni d'uso di cui all'articolato delle NTA del P.S., possono essere integrate ma non sostituite con quanto richiesto, considerato che l'articolazione funzionale proposta anche dalla Legge regionale riguarda solo il dimensionamento e ciò è già previsto nelle tabelle del P.S.;
- 2) Parzialmente accolta in quanto è esclusa la possibilità di attività logistiche tout court, vista anche la incompatibilità con il PTCP, mentre sono consentite le attività di deposito e stoccaggio finalizzate alla valorizzazione dei prodotti tipici anche per l'export, come enunciato all'art. 31 m delle NTA.

## Osservazione N. 26

**Osservante:** Citerni Guido  
**In qualità di:** Proprietario  
**Prot. n.** 18861 del 12.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Si chiede la modifica alle N.T.A art.33, punto g) individuando il seguente obiettivo ed indirizzo programmatico al fine di consentire e regolamentare il recupero degli annessi autorizzati e alle N.T.A art.33 punto g) prevedere la possibilità di realizzazione di impianti per attività sportive legate al cavallo.

### ***Versione adottata:***

- g) Recupero di annessi abitati da famiglie e autorizzati in modo improprio al fine di monitorare l'esatto fenomeno e ricondurlo a regolarità edilizia ed urbanistica, anche con possibilità di adeguamento igienico funzionali.*
- m) non presente.*

### ***Modifica proposta:***

- g) Recupero di annessi presenti sul territorio ed autorizzati in modo improprio al fine di monitorare l'esatto fenomeno e ricondurlo a regolarità edilizia ed urbanistica, anche con possibilità di adeguamento igienico funzionali.*
- m) Impianti per il benessere, il controllo e la conduzione del cavallo.*

### **Proposta di Risposta:**

- 1) Non accolta in quanto il comma g) viene eliminato dalle N.T.A.;
- 2) Parzialmente accolta; il R.U. definirà le caratteristiche, le dimensioni e i casi in cui è possibile attuare quanto richiesto, nel rispetto delle condizioni di cui all'art.18 delle N.T.A. e all'art.23 della Disciplina del P.T.C.P..

## Osservazione N. 27

**Osservante:** Citerni Guido  
**In qualità di:** Proprietario  
**Prot. n.** 18862 del 12.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Si chiede la modifica alle N.T.A art.33 punto 1) individuando il seguente obiettivo ed indirizzo programmatico ai fini del recupero dei manufatti ex agricoli.

#### ***Versione adottata:***

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

#### ***Modifica proposta:***

- 1) *E' possibile il recupero di manufatti ex agricoli esistenti e non più utilizzati a finalità agricole per funzioni residenziale e per funzioni turistico ricettive, queste ultime nell'ambito del dimensionamento previsto purché tali interventi risultino sostenibili e compatibili con l'ambiente ed il paesaggio.*

### **Proposta di Risposta:**

Accolta, salvo il rispetto delle prescrizioni sui cambi di destinazione d'uso per gli annessi come previsto dalla L.R. 1/2005 e dal Regolamento di attuazione della stessa, e nel rispetto delle condizioni di cui agli artt.18 e 21 delle N.T.A..

## Osservazione N. 28

**Osservante:** Nocchi Claudio  
**In qualità di:** Legale rappresentante della *NRI s.r.l.*  
**Prot. n.** 18863 del 12.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Si chiede di confermare il Piano di Lottizzazione approvato per la zona di espansione "Ci 3a" del RU vigente ubicata in località Le Case, con la modifica dello stesso Piano Attuativo portando ad 80 mq di SUL il taglio minimo dell'alloggio e la abrogazione del limite massimo di alloggi attualmente in essere nel P.d.L. approvato.

### **Proposta di Risposta:**

Parzialmente accolta, in quanto il nuovo R.U. potrà definire il limite minimo degli alloggi in mq.80. Il P.d.L. approvato e convenzionato può ridurre la grandezza degli alloggi ma non il numero secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente. Qualora tale piano fosse recuperato dal nuovo R.U. potranno essere valutati tagli inferiori, tuttavia per quanto riguarda il numero di alloggi e standard si dovrà fare riferimento a quanto previsto dal nuovo R.U. e dagli indirizzi e prescrizioni del presente P.S.

## Osservazione N. 29

**Osservante:** Guidoni Diana  
**In qualità di:** Proprietaria  
**Prot. n.** 18864 del 12.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Si chiede la ripermimetrazione dell'UTOE 2 e del Sottosistema insediativo "Le Case", ai fini dell'inserimento dei terreni in proprietà da utilizzare a scopo edificatorio e, nell'ottica perequativa, l'osservante manifesta la disponibilità a cedere gratuitamente alla A.C. aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione e edilizia sociale.

### **Proposta di Risposta:**

Non accolta, in quanto in contrasto con le strategie, lo Statuto del territorio del P.S. e degli strumenti della pianificazione sovraordinati.

## Osservazione N. 30

<b><u>Osservante:</u></b>	Andrew Daddi
<b><u>In qualità di:</u></b>	Legale rappresentante di <i>Torre Civette SAS</i> e <i>Campeggio Punta Ala srl</i>
<b><u>Prot. n.</u></b>	18865 del 12.12.2011

**Contenuto dell'Osservazione:** Osservazione composta da più parti.

L'osservante fa un'analisi puntuale dei vincoli, dei Metaobiettivi, delle prescrizioni del PIT, del PTCP e del PAI, per quanto riguarda il Promontorio Costiero, il Patrimonio Collinare e il Pian D'Alma, fa una ricognizione sulle previsioni del PS e del RU vigente, elencando le proposte pregresse delle due società in oggetto e gli attuali interventi avviati dalle società stesse.

### ***30 a) Torre Civette***

Per quanto riguarda le pratiche edilizie in essere relativamente al complesso edilizio di *Torre Civette* si chiede:

- 1) La messa in sicurezza e adeguamento della carreggiata della strada vicinale Torre Civette (dalla S.P. delle Collacchie fino al ponte sul Fosso Alma), la previsione di parcheggi pubblici, percorsi pedonali pubblici per l'accesso al demanio marittimo e di nuova isola ecologica e servizi;
- 2) la modifica dell'attuale destinazione di zona di RU vigente Fpr 1 "*Servizi privati centro di accoglienza*" in destinazione residenziale con la possibilità di frazionamento in più unità immobiliari, il recupero di volumetrie con demolizioni e accorpamento, la ricostruzione di volumi precedentemente esistenti e documentati e l'aumento dei volumi esistenti per adeguamenti igienico sanitari e funzionali;
- 3) la ripermetrazione della zona Dt1 di RU vigente, con relativa disciplina che consenta la realizzazione di tutte le strutture occorrenti per riqualificare la struttura esistente "*Punta Ala Camping Resort*" nell'ottica di svolgere l'attività senza promiscuità con le strutture ricettive confinanti ricadenti del Comune di Castiglione della Pescaia;
- 4) La concessione demaniale dell'arenile antistante il "*Puntala Camping Resort*" per un fronte di 100 ml. per servizi accessori (scuola di vela); l'integrazione delle NTA di PS (artt. 8.4 punto d, 19 e 39) con prescrizioni concernenti la riduzione dei fenomeni erosivi della "*Scogliera di Scarlino*" tramite un espresso riferimento alla tutela del *promontorio di Torre Civette*.

### **Proposta di Risposta:**

- 1) Non pertinente; le problematiche proposte possono essere valutate in sede di R.U.;
- 2) Parzialmente accolta, in quanto il P.S. prevede la possibilità di recuperare a funzioni residenziali il patrimonio edilizio esistente nel rispetto dello Statuto del Territorio, in particolare l'art.21 delle N.T.A. e del dimensionamento previsto per l'UTOE 11. Tuttavia sarà il R.U. a definire in maniera più precisa funzioni, modalità di attuazione e dimensionamento;
- 3) Non accolta, in quanto in contrasto con l'art.18 delle N.T.A di P.S. e con l'art.24 della Disciplina del P.T.C.P..
- 4) Non pertinente, in quanto le concessioni demaniali non sono di pertinenza del P.S.; tuttavia per quanto concerne la possibilità di attuare una scuola di vela, essa è consentibile per quanto riguarda i servizi che dovranno essere previsti nell'ambito del R.U. che stabilirà i materiali, le tipologie e le quantità, comunque da realizzare in materiali irreversibili.

Per quanto concerne la problematica della difesa della costa dalla erosione, le NTA già prevedono misure di difesa; tuttavia la norma viene ulteriormente rafforzata e implementata.

### ***30 b) Poderi Carpineto e CarpinetoII***

- 1) Si chiede la realizzazione di struttura extra alberghiera mediante la ristrutturazione dei *Poderi Carpineto e Carpineto II* con incremento di nuovi 80 PL;
- 2) Si chiede la realizzazione di nuovo Villaggio Turistico a completamento dell'area dove sorgono i suddetti poderi.

### **Proposta di Risposta:**

- 1) Parzialmente accolta in quanto il P.S. consente il recupero di volumi esistenti per destinazioni turistico-ricettive nel rispetto delle condizioni di cui agli artt.18 e 21 delle N.T.A.; tuttavia sarà il R.U. a definire dimensionamenti ammissibili e modalità di attuazione.
- 2) Non accolta in quanto in contrasto con le strategie del P.S. e degli strumenti di pianificazione sovraordinati.

## Osservazione N. 31

**Osservante:** Anna Barberini

**In qualità di:** Legale Rappresentante di *Relais Vedetta* e di *La Forcola Azienda Agricola*

**Prot. n.** 18867 del 12.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

- 1) Si chiede, ai fini della valorizzazione e dello sviluppo dell'attività turistico ricettiva già in essere (B&B) nel complesso di *Podere Vedetta*, la modifica/integrazione alle N.T.A. art.38 UTOE 11 – Il Monte d'Alma, con l'inserimento della strategia di sviluppo concernente la valorizzazione delle strutture turistico ricettive esistenti, così come contenuto nelle N.T.A art.32 UTOE 5 – La Collina di Scarlino; in particolare si chiede ai fini della trasformazione dalla tipologia giuridica di B&B a quella di Boutique Hotel di campagna, l'ampliamento della struttura ricettiva per ulteriori 10.000 mc. Se ciò non fosse possibile l'osservante chiede la ripermetrazione dell'UTOE 11, ricomprendendo la struttura nell'UTOE 5 che già prevede quanto richiesto.
- 2) Si chiede, anche ai fini della valorizzazione dell'attività agricola esistente, l'esclusione del complesso Podere Vedetta dall'UTOE 11 per il suo inserimento nell' UTOE 5 – La Collina di Scarlino, ritenuta più adatta normativamente alle proprie esigenze essendo l'UTOE 11 prevalentemente boscata. A tale proposito l'osservante allega una relazione descrittivo programmatica di sviluppo della struttura in essere.

### **Proposta di Risposta:**

Accolta attraverso la ripermetrazione dell'UTOE 11 come richiesto, inserendo nell'UTOE 5 – *La Collina di Scarlino* le aree interessate dall'attività turistico-ricettiva e dall'azienda agricola e conseguentemente riducendo la perimetrazione dell'UTOE 11 – *Il Monte d'Alma*.

## Osservazione N. 32

**Osservante:** Società Essebi 83 s.r.l

**In qualità di:**

**Prot. n.** 18868 del 12.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Si chiede la ripermetrazione dell'area dell'UTOE 2 – Scarlino Scalo “Porta a Terra”, in località Le Case, a sud dell'area artigianale La Pieve, ai fini di ricomprendere i terreni di proprietà nella previsione di renderli edificabili.

### **Proposta di Risposta:**

Non accolta, in quanto in contrasto con le strategie, lo Statuto del territorio del P.S. e degli strumenti della pianificazione sovraordinati.

## Osservazione N. 33

**Osservante:** Sergio Gaggioli  
**In qualità di:** Amministratore unico di *Arteteca s.r.l.*  
**Prot. n.** 18869 del 12.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Si chiede la deperimetrazione dell'area di proprietà corrispondente al complesso del Podere "La Croce" dall'UTOE 11 – Il Monte d'Alma per poi essere ricompresa nell'UTOE 5 – La Collina di Scarlino, benché la stessa area sia stata inclusa dal PTC nell' UMT R3.3 "Monte d'Alma", rilevato che i terreni suddetti non risultano ad oggi boscati ma possiedono un carattere agricolo.

### **Proposta di Risposta:**

Accolta attraverso la ripermimetrazione dell'UTOE 11 come richiesto, inserendo nell'UTOE 5 – *La Collina di Scarlino* le aree interessate dalla richiesta e conseguentemente riducendo la perimetrazione dell'UTOE 11 – *Il Monte d'Alma*.

## Osservazione N. 34

**Osservante:** Ferri Graziano e Sgarbi Adriano

**In qualità di:** Proprietari

**Prot. n.** 18870 del 12.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

L'osservante evidenzia il contrasto tra l'art. 13.3 comma 2 punto d) e l'art. 38 punto f) -UTOE 11- Il Monte D'Alma delle N.T.A. del PS e chiede di integrare le stesse norme con l'inserimento della possibilità di realizzare piccole strutture anche a carattere temporaneo a stretto servizio dell'attività agricola oltre al recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini del mantenimento delle sistemazioni agrarie esistenti.

### **Proposta di Risposta:**

Accolta attraverso l'integrazione delle NTA dell'UTOE 11 al fine di favorire piccoli annessi a carattere precario per la coltivazione del territorio non boscato e coltivato presente nella stessa UTOE, nel rispetto delle condizioni di cui agli artt.18 e 21 delle N.T.A.

## Osservazione N. 35

**Osservante:** Del Dottore Claudio  
**In qualità di:** Proprietario e Titolare dell'*Azienda Agricola "Podere Le Cascine"*.  
**Prot. n.** 18871 del 12.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

L'osservante conferma la volontà di proseguire con l'attività legata all'Aviosuperficie e a tale scopo chiede di recuperare la volumetria esistente degli edifici ricompresi nel Sistema Territoriale della Pianura Pi.1. e nell'UTOE 6 – La Piana di Scarlino, con interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica per la realizzazione di locali per il rimessaggio di mezzi velivoli, locali commerciali per la ristorazione e strutture ricettive.

**Note:** Vedi osservazione Provincia di Grosseto n.48 z.

### **Proposta di Risposta:**

Non accolta in quanto nel Comune di Scarlino il PTCP non prevede aviosuperfici (art.33 comma 12 Norme del PTCP), essendo già presente a Gavorrano una struttura analoga. La richiesta potrà essere valutata positivamente e nel rispetto degli indirizzi previsti dal PTC di Grosseto per le aviosuperfici solo in presenza di una variante al PTCP.

## Osservazione N. 36

**Osservante:** Agresti Marisa  
**In qualità di:** Proprietaria  
**Prot. n.** 18872 del 12.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Si chiede di poter realizzare sui terreni di proprietà ubicati all'interno dell'UTOE 8 - Il Pian d'Alma, un piccolo parco didattico di supporto alla vicina area archeologica di *Val Molina*, tramite la realizzazione di nuove strutture per la biglietteria, stanza del custode, saletta accoglienza visitatori, area a parcheggio ed altri servizi correlati.

### **Proposta di Risposta:**

Parzialmente accolta purchè nel rispetto delle condizioni di cui agli artt.18 e 21 delle N.T.A., pur trattandosi di attività integrativa solo indirettamente connessa con l'attività agricola, tuttavia di rilevante valore culturale. Tale iniziativa viene recepita negli indirizzi e prescrizioni dell'art. 35 - UTOE 8 - Il Pian d'Alma, con la condizione di realizzare strutture con modalità e materiali consoni con l'ambiente rurale circostante, compreso il rispetto delle prescrizioni finalizzate alla difesa idraulica e di rimuoverle qualora l'iniziativa venisse meno.

## Osservazione N. 37

**Osservante:** Catalani Barbara  
**In qualità di:** cittadina  
**Prot. n.** 18873 del 12.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

L'osservante rileva una contraddizione nelle N.T.A. tra l'art.30 e l'art.11, e chiede indirizzi e prescrizioni più chiari in merito ad operazioni di ricucitura dei differenti nuclei insediativi presenti al Puntone, compreso il considerevole impianto turistico in attuazione nel nuovo porto.

### **Proposta di Risposta:**

Accolta, in quanto il P.S. già illustra indirizzi in linea con quanto suggerito, tuttavia viene ulteriormente approfondita e arricchita la normativa nel senso esposto dalla osservante. Vengono pertanto integrate le N.T.A, in particolare l'art.11.5 – Sottosistema turistico del Porto C.1.e, art.11.6 – Sottosistema insediativo del Puntone C.1.f, art.30 UTOE 3 – Il Puntone: La città “Porta a mare”

## Osservazione N. 38

**Osservante:** Forgeschi Luciana  
**In qualità di:** Forgeschi Luciana (proprietaria) - Lazzeri Aldo (tecnico)  
**Prot. n.** 18874 del 12.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Premesso che il previgente R.U. prevedeva sull'area di proprietà una destinazione Fpr3 – “Servizi privati, Centro di servizio alla viabilità” rimasta inattuata, la osservante chiede la possibilità di realizzare sui terreni di proprietà posti in località *Campo Noci* una struttura commerciale di servizio all'agricoltura che preveda la degustazione, la promozione e la commercializzazione dei prodotti locali (2500 mq SUL), oltre a servizi legati al turismo.

### **Proposta di Risposta:**

Non accolta in quanto, pur configurandosi come attività integrativa a quella agricola, non presenta le caratteristiche previste dall'art.18 trattandosi di nuova costruzione in ambito T.E.T.I. così come definito dal P.T.C.

## Osservazione N. 39

**Osservante:** Forgeschi Luciana (proprietaria)- Lazzeri Aldo (tecnico)

**In qualità di:** Rappresentante della *Quadrifoglio S.a.s.*

**Prot. n.** 18875 del 12.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Si chiede che nell'area di proprietà posta in località *Le Case*, ricompresa nell'UTOE 6 – La Piana di Scarlino venga previsto un comparto edificatorio a carattere di Social Housing nell'ambito delle politiche abitative relative all'ERS.

### **Proposta di Risposta:**

Parzialmente accolta; per la parte ricadente all'interno del Sottosistema insediativo di *Le Case* il R.U. potrà verificare la possibilità di inserire quote di aree ai fini richiesti, all'interno della definizione dell'ambito urbano di *Le Case* assieme a servizi spazi pubblici e infrastrutture.

## Osservazione N. 40

**Osservante:** Aliprandi Anna Assunta

**In qualità di:** Proprietaria e Amministratore unico “*Vetricella s.a.s. di Aliprandi Vignali Anna Assunta & C.*”

**Prot. n.** 18876 del 12.12.2011

### **Contenuto dell’Osservazione:**

Si chiede la possibilità di realizzare sui fabbricati di proprietà ricompresi nella fattoria “*La Vetricella*” e ricadenti nell’UTOE 6 – La Piana di Scarlino, interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica ai fini del recupero degli immobili ad uso residenziale (20 alloggi) e turistico–ricettivo (60 P.L.) con relativi servizi accessori.

### **Proposta di Risposta:**

Parzialmente accolta nel rispetto delle condizioni di cui agli artt.18 e 21 delle N.T.A.; sarà il R.U. qualora ricorrono le condizioni di cui sopra, attraverso una scheda norma di dettaglio e compatibilmente con il dimensionamento del P.S. a definire le possibili destinazioni d’uso attraverso il recupero dei fabbricati.

## Osservazione N. 41

**Osservante:** Calvani Luana, Bernardi Massimo e Bernardi Maria Luisa

**In qualità di:** Proprietari

**Prot. n.** 18877 del 12.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Si chiede nell'area di proprietà in località *Meleta* ricompresa nell'UTOE 7 – Aree agricole costiere, di poter recuperare gli immobili e i locali accessori esistenti attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione, al fine di realizzare un edificio ad uso residenziale.

### **Proposta di Risposta:**

Parzialmente accolta; il P.S. già consente nell'ambito dell'UTOE la possibilità di recuperare i volumi esistenti a fini residenziali o turistico ricettivi, nel rispetto del dimensionamento del P.S., purchè nel rispetto delle condizioni di cui agli artt.18 e 21 delle N.T.A. Sarà il R.U. qualora ricorrano le condizioni di cui sopra, a definire nel dettaglio le categorie di intervento per il patrimonio edilizio esistente.

## Osservazione N. 42

**Osservante:** Morandini Luciano  
**In qualità di:** Amministratore unico “*Solemare s.r.l*”  
**Prot. n.** 18878 del 12.12.2011

### **Contenuto dell’Osservazione:**

Si chiede la possibilità di trasformare a destinazione d’uso residenziale la struttura turistico ricettiva esistente (C.A.V. composta da 31 appartamenti), anche in previsione di accogliere alloggi destinati ad edilizia sociale a regime convenzionato nel rispetto del dimensionamento per la funzione residenziale prevista per l’UTOE 8 dal nuovo PS.

### **Proposta di Risposta:**

Non accolta, in quanto ciò confligge con le strategie e gli indirizzi del P.S. che privilegiano le nel territorio rurale le strutture turistiche, disincentivando l’incremento delle “secondo case”.

## Osservazione N. 43

**Osservante:** Turi Laura  
**In qualità di:** Amministratrice della “*Comunione Beni immobili Scarlino Scalo*”  
**Prot. n.** 18879 del 12.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Si chiede che nell'area di proprietà in località Scarlino Scalo, sulla quale è stato approvato il Piano di lottizzazione della zona di espansione Ci 3-1 del RU vigente con la previsione di massimo 80 alloggi residenziali di 160 mq di SUL ciascuno, si possa prevedere la realizzazione di massimo 160 alloggi di 80 mq di SUL ciascuno, in luogo di quelli attualmente previsti.

### **Proposta di Risposta:**

Parzialmente accolta, in quanto il nuovo R.U. potrà definire il limite minimo degli alloggi in mq.80. Il P.d.L. approvato e convenzionato può ridurre la grandezza degli alloggi ma non il numero secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente. Qualora tale piano fosse recuperato dal nuovo R.U. potranno essere valutati tagli inferiori, tuttavia per quanto riguarda il numero di alloggi e standard si dovrà fare riferimento a quanto previsto dal nuovo R.U. e dagli indirizzi e prescrizioni del presente P.S.

## Osservazione N. 44

**Osservante:** Ramazzotti Lina e Francesco  
**In qualità di:** Proprietari e soci della società “*Porto Verde*”  
**Prot. n.** 18918 del 13.12.2011

### **Contenuto dell’Osservazione:**

Ai fini della valorizzazione dell’attuale attività di rimessaggio barche gestita dalla società “Porto Verde”, della quale gli osservanti sono soci, si chiede la possibilità di evidenziare tra gli obiettivi illustrati nella relazione di PS (par.5.3 punto 8) per quanto riguarda l’UTOE 3 – Il Puntone: La Città “Porta a mare”, quello dello sviluppo dell’area di sosta barche sulle aree prospicienti la fiumara, nella prospettiva di sviluppo unitario del Puntone.

### **Proposta di Risposta:**

Accolta in quanto il P.S. riconducendo ad unità i tre atti di governo del territorio, P.R.G. del Porto, Piano Complesso di Intervento, R.U., non intende assolutamente negare l’esistenza delle attività, anzi valorizzarle attraverso una riorganizzazione complessiva anche della viabilità.

## Osservazione N. 45

<b><u>Osservante:</u></b>	Piccionetti Roberto
<b><u>In qualità di:</u></b>	Legale rappresentante della società “ <i>Piccionetti Group spa</i> ”
<b><u>Prot. n.</u></b>	19023 del 13.12.2011

### **Contenuto dell’Osservazione:**

- 1) Si chiede di indicare come stato di fatto nel Quadro conoscitivo del P.S. la perimetrazione del “comparto 8” del P.I.I. redatto per la zona del Puntone adottato nel 2004, e anche degli altri comparti con le relative consistenze volumetriche unitamente agli altri comparti del P.I.I. ricadenti nell’ UTOE 3 – Il Puntone: La Città “Porta a Mare”;
- 2) si chiede inoltre di escludere interventi di edilizia sovvenzionata nelle aree di sviluppo privato del PII confermando invece la disponibilità a forme di edilizia convenzionata attivabile dagli operatori stessi nella percentuale indicata nel nuovo P.C.I.;
- 3) L’osservante conferma la sua proposta redatta in occasione della partecipazione al bando aperto per la presentazione di previsioni operative al Puntone, in particolare si indicava nell’area “La Chiarina” in zona Sant’Elisa, un intervento a carattere turistico ricettivo (SUL 11.500 mq e 300 P.L.) per la quale si chiede l’attuazione e l’inserimento nella potenzialità edificatoria.

### **Proposta di Risposta:**

Parzialmente accolta:

- 1) Il Quadro conoscitivo (Tavv. QC 07c1, QC 07c2) e la Relazione di P.S. già contengono i perimetri e i dati relativi alle volumetrie residue non attuate, tuttavia gli elaborati saranno ulteriormente precisati;
- 2) Introducendo il P.S. l’obbligo di uno standard di Social Housing non ha definito le tipologie di edilizia sociale che sarà svolta dagli atti di governo del territorio, in questo caso dal Piano Complesso di Intervento. La proposta viene recepita come suggerimento e disponibilità;
- 3) Il P.S. ricomprende nel dimensionamento il residuo del P.I.I. come definito nella D.C.C.70 del 29/12/2006 e quindi anche quello del “comparto 9”; tuttavia sarà il P.C.I. a definire i parametri urbanistici nell’ambito del dimensionamento del P.S. anche attraverso trasferimenti volumetrici perequativi.

## Osservazione N. 46

**Osservante:** Agostini Augusto  
**In qualità di:** Comproprietario  
**Prot. n.** 19024 del 13.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

Si dichiara per i terreni di proprietà in località Le Casette di Scarlino, ricadenti all'interno del *Sottosistema Ambientale delle aree soggette a bonifica Est*, la indisponibilità a farsi carica dell'opera di bonifica prevista dal PS, ritenendola imputabile a chi ha creato le condizioni del loro inquinamento.

**Note:** vedi Osservazione n.9

### **Proposta di Risposta:**

Non pertinente, in quanto il P.S. non definisce a chi spetta la bonifica delle aree, ma solo gli obiettivi da perseguire.

## Osservazione N. 47

**Osservante:** Regione Toscana  
**In qualità di:** Ente competente  
**Prot. n.** 19215 del 16.12.2011

**Contenuto dell'Osservazione:** Osservazione composta da più parti e di interesse di più settori regionali.

### **SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO.**

#### *47a) NTA art.13.4 -Sottosistema insediativo del Centro Storico di Scarlino (R 3.3.d)*

Si rileva che tra gli indirizzi della pianificazione contenuti nel suddetto articolo si prevede la possibilità di realizzare insediamenti di nuova formazione con un'articolazione equilibrata dei tipi edilizi e degli spazi pubblici. Si chiede di riconsiderare tale indirizzo alla luce della disciplina paesaggistica del PIT, volta a tutelare l'integrità dei centri storici e di prevedere all'interno del centro storico solo interventi di recupero e riqualificazione edilizia, escludendo la realizzazione di nuove trasformazioni edilizie, anche all'interno delle aree collinari ricomprese negli ambiti di rispetto paesaggistico dei centri storici.

#### **Proposta di Risposta:**

Accolta per quanto concerne il Centro Storico di Scarlino e le aree agricole limitrofe inserite nel Sottosistema Insediativo del Centro Storico; tuttavia vi è da precisare che all'interno del suddetto Sottosistema non sono ricomprese solo le parti storicizzate dell'insediamento ma anche interventi di recente formazione realizzati in base agli strumenti urbanistici comunali, per i quali può essere limitativo prevedere solo interventi di recupero e di riqualificazione edilizia. In particolare è in essere una previsione già convenzionata che il P.S. si propone di trasferire altrove all'interno dell'UTOE 1, anche parzialmente, attraverso il meccanismo perequativo, cosa che eventualmente sarà possibile tramite il nuovo R.U. (vedi art.28.2 comma e) NTA di P.S.).

#### **47b) UTOE 1- art.28 – Scarlino Capoluogo: “La città Storica”**

- 1) In considerazione dell’elevato valore panoramico di Scarlino e visti gli obiettivi delle Schede del PIT si ritiene opportuno valutare la sostenibilità rispetto ai valori paesaggistici dell’intervento previsto sul parcheggio pubblico multipiano e relativa piazza Belvedere.
- 2) Si auspica che gli interventi di nuova trasformazione siano possibili esclusivamente nel Sottosistema insediativo de “La Valle”, pertanto si suggerisce che il dimensionamento di PS previsto all’interno dell’UTOE 1 (10.000 mq di SUL residenziale) dovrà essere adeguatamente verificato rispetto alla consistenza dell’insediamento attuale de La Valle e valutato rispetto alle risorse presenti nel contesto di riferimento.

#### **Proposta di Risposta:**

Accolta, in particolare:

- 1) Si condivide la prescrizione peraltro già prevista dal P.S. e tuttavia da rafforzare, che il nuovo parcheggio multipiano venga realizzato nel rispetto dell’andamento morfologico del terreno e che sia contestualizzato in termini paesaggistici, anche in relazione ai materiali da utilizzare sia per quanto riguarda le finiture che per i materiali delle pavimentazioni. Si fa in ogni caso presente che l’esigenza di un parcheggio da realizzare nel massimo rispetto paesaggistico, riveste una forte valenza urbanistica per la rivitalizzazione del Centro Storico e delle sue funzioni sia commerciali che abitative; la copertura dello stesso da prevedere a quota strada sottoforma di Piazza Belvedere, ha anche lo scopo di creare una nuova centralità urbana fra il Centro Storico e gli insediamenti di recente formazione di fatto poco collegati al nucleo storico stesso.
- 2) Premesso quanto relazionato al punto precedente, si ritiene che la maggior parte del dimensionamento riguardi il Sottosistema Insediativo di recente formazione. Il P.S. ha già effettuato una valutazione tramite il documento di V.A.S., tuttavia le N.T.A. obbligano gli Atti di Governo del Territorio successivi ad approfondire la valutazione ambientale rispetto alle risorse presenti.

#### **47c) NTA art.29 UTOE 2 – Scarlino Scalo: La città “Porta a terra”**

Ai fini della coerenza del PS con la disciplina del PIT (art.10 bis) in merito alla tutela delle scansioni che correlano e distinguono gli spazi inedificati ed edificati evitando le espansioni lineari lungo gli assi viari, si suggerisce di ripensare la strategia di PS che ad oggi ricomprende all’interno del medesimo sottosistema insediativo “Le Case” sia l’abitato di Le Case che la vicina zona artigianale, prevedendo l’inserimento di un’area agricola periurbana (Pi.1.a) nella quale non sia

possibile effettuare nuove edificazioni, al fine della tutela della parte ineditata attualmente esistente tra la zona artigianale e l'insediamento di Le Case.

### **Proposta di Risposta:**

Accolta, viene eliminato dall'UTOE 2 il Sottosistema agricolo periurbano che aveva lo scopo negli obiettivi del P.S. di evitare la legittimazione di due centri urbani distinti, quello di Scarlino Scalo e quello di Le Case, contenuto nel previgente P.S.. In ogni caso i due centri continueranno a far parte della stessa UTOE in termini di servizi, in ottemperanza a quanto affermato dal P.I.T. rispetto alla Città policentrica e al mantenimento dei varchi ineditati. L'eventuale collegamento fisico tra i due centri potrà essere comunque garantito da percorsi verdi, pedonali o ciclabili da recuperare nel territorio agricolo posto fra i due nuclei insediativi in considerazione del fatto che uno degli obiettivi del P.S. è quello del collegamento pedonale e ciclabile fra i due centri. Mantenere nel Sottosistema Insediativo di Le Case anche la piccola zona commerciale e artigianale, viceversa, ha lo scopo di consolidare l'insediamento esistente in quanto le attività produttive e commerciali qui presenti sono di tipo minore e non sono riconducibili ad una UTOE a carattere produttivo come quella del Casone.

### ***47d) NTA art.30 UTOE 3-- Il Puntone: La città "Porta a mare"***

In considerazione dell'elevato valore paesaggistico dell'area oggetto di intervento prefigurato dal PS, ai fini della coerenza del PS con la disciplina del PIT si osserva quanto segue:

- 1) L'intervento di connessione e saldatura previsto dal PS per creare un unico borgo urbano residenziale costiero sembra non compatibile con la disciplina del PIT (art.10 bis) in merito alla tutela delle scansioni che correlano e distinguono gli spazi ineditati ed edificati ed alla disincentivazione della realizzazione di nuovi interventi insediativi sui territori litoranei a carattere residenziale e turistico ricettivo;
- 2) L'intervento di edificazione previsto sull'area pedecollinare ad ovest di via delle Collacchie sembra in contrasto con la disciplina del PIT art.28 che prescrive agli strumenti della pianificazione territoriale il mantenimento e la tutela della macchia mediterranea e della visibilità della linea di costa sia dal mare che da terra;
- 3) La previsione della nuova viabilità di collegamento dell'area portuale con via delle Collacchie sembra incoerente con quanto espresso nella Scheda di Paesaggio n.24 del PIT, in quanto posta in ambito costiero collinare di straordinaria bellezza ad elevata panoramicità; l'osservante precisa che la realizzazione di nuove infrastrutture viarie dovrà comunque avvenire attraverso la loro più congrua contestualizzazione paesaggistica.

- 4) La previsione della nuova viabilità parallela alla S.P. n.60 che collega la località Meleta al Puntone appare incompatibile rispetto alla disciplina del PIT (artt.9, 28) in considerazione dell'elevato valore paesaggistico dell'area circostante; si suggerisce pertanto di recuperare e di adeguare la viabilità esistente.
- 5) L'inclusione all'interno della parte sud dell'UTOE 3 di porzione di area collinare costiera ("Cala Terra Rossa" e "Vallini di Portiglioni") non sembra essere accompagnata dalle necessarie valutazioni di sostenibilità paesaggistica e ambientale e comunque tale strategia sembra non coerente rispetto alla disciplina del PIT (artt.27, 28) in merito alla tutela della permanenza della macchia mediterranea e dei punti di vista panoramici.
- 6) La sostenibilità del dimensionamento dell'UTOE 3 dovrà essere valutata rispetto alle risorse presenti sul territorio in particolare con la risorsa idrica; inoltre per quanto riguarda la previsione di SUL con funzione commerciale (medie e grandi strutture di vendita) occorre stabilire criteri per l'individuazione delle aree da ritenere sature rispetto alla localizzazione di tali strutture e attivare processi di concertazione tra le diverse amministrazioni competenti.

#### **Proposta di Risposta:**

Accolta, in particolare:

- 1) Relativamente al rispetto delle direttive di cui agli artt. 10 e 27 e delle prescrizioni di cui all'art. 9, 10 bis e 28 della Disciplina del PIT, l'osservazione viene accolta e condivisa precisando che l'obiettivo del P.S. di creare un unico borgo non intende contraddire lo spirito del PIT: funzionalmente le tre componenti insediative della zona del Puntone, struttura portuale, insediamenti interni ad est di via delle Collacchie e lungo la S.P. del Puntone e zona della Fiumara, devono essere integrate funzionalmente in un unico borgo, ma tuttavia scandite e separate fisicamente da corridoi verdi, viabilità e corsi d'acqua. Per quanto riguarda il rispetto dell'art.27 della Disciplina del PIT si ritiene che quanto previsto dal presente P.S. non contraddice il dettato dello stesso articolo: in questo caso infatti non si tratta di nuovi insediamenti, ma del completamento di previsioni del vigente P.S., la cui attuazione è stata affidata ad un P.I.I. frutto di un bando pubblico adottato nel 2004 e non concluso nel suo iter di approvazione. Il suddetto P.I.I. tendeva a completare la parte interna del porto turistico e la parte degli insediamenti ad est di via delle Collacchie e a sud della S.P. del Puntone. Peraltro con D.C.C. n.70 del 2006 le volumetrie iniziali del P.I.I. erano state ridotte del 30%. Il P.S. adottato, alla luce del nuovo PIT, non può eliminare tali previsioni ma si pone l'obiettivo di rendere le stesse compatibili con la filosofia dei nuovi strumenti sovraordinati; del resto l'art. 27 della Disciplina del PIT rimanda l'assetto

dell'area del Puntone al "Masterplan dei Porti" e agli indirizzi e agli obiettivi ivi introdotti. Si ritiene infatti che quanto esplicitato fra gli indirizzi dell'UTOE 3 (art.30 delle NTA di P.S.) rientri pienamente nelle direttive del "Masterplan dei Porti" (Allegato A), così come precisato al paragrafo 6.3.3 del Documento di piano del PIT. In ogni caso il P.S. nella sua articolazione normativa, raccogliendo i suggerimenti dell'osservazione, implementa e integra le prescrizioni di tutela paesaggistica in considerazione dell'elevato valore dell'area.

- 2) Per quanto riguarda il rispetto dell'art.28 del PIT, si condivide l'osservazione precisando che già gli indirizzi e le prescrizioni del P.S. relativamente all'UTOE 3 contengono misure di salvaguardia della macchia mediterranea e degli altri elementi vegetazionali tipici delle aree costiere; pertanto i successivi Atti di Governo del Territorio e nella fattispecie il nuovo Piano Complesso di Intervento che sostituirà il P.I.I., utilizzerà prevalentemente le aree libere dagli elementi vegetazionali di cui sopra.
- 3) Per quanto riguarda il corridoio infrastrutturale evidenziato nella Tav. PS 02e, tale infrastruttura viene prevista ai fini di una migliore fruibilità del Porto e dei nuovi insediamenti previsti e per rendere più sostenibile la vivibilità interna; tuttavia in considerazione del contributo regionale relativo alle valutazioni di ordine paesaggistico si elimina dalle previsioni di P.S. la suddetta ipotesi infrastrutturale.
- 4) Per quanto riguarda la nuova viabilità parallela alla S.P. del Puntone anch'essa definita tramite un corridoio infrastrutturale, essa rientra tra gli obiettivi del P.S. tesi a gerarchizzare la viabilità interna al territorio comunale e nella fattispecie nella zona del Puntone, con lo scopo di migliorare la sostenibilità ambientale sia degli insediamenti esistenti che di quelli previsti, anche in considerazione della presenza del nuovo Corridoio Tirrenico che apporterà verso il Puntone e verso Castiglione della Pescaia-Punta Ala nuovi flussi di traffico esterni. Sull'attuale S.P. del Puntone esiste già una forte criticità ambientale da traffico nello snodo con via delle Collacchie; non è possibile utilizzare tale tracciato come viabilità di attraversamento, pena l'aumento della criticità nella zona del Puntone. Tuttavia accogliendo lo spirito dell'osservazione teso a ridurre l'impatto sulla macchia mediterranea di *Poggio Spedaletto*, il corridoio infrastrutturale viene ridotto eliminando la parte posta oltre il *Fosso Leccione* e viene per la parte restante corretto in modo da ridurre al minimo gli elementi di conflitto con la macchia mediterranea, anche con più precise prescrizioni nei confronti dei futuri Atti di Governo del Territorio e imponendo forme di compensazione vegetazionale per le parti che possono essere coinvolte dal tracciato.
- 5) Per quanto riguarda il prolungamento dell'UTOE 3 verso sud, si precisa che l'incoerenza con il PIT risulta inesistente in quanto i perimetri delle UTOE e in questo caso dell'UTOE 3, non corrispondono ad ambiti urbani: essi sono identificati attraverso i Sottosistemi

territoriali desunti dal PTCP che contengono sia parti insediative che agricole e boscate, pertanto le aree citate non sono assolutamente oggetto di trasformazione urbana. Gli insediamenti urbani dell'UTOE 3, che saranno comunque contenuti all'interno del nuovo corridoio infrastrutturale prefigurato, coincidono con l'insediamento attuale del Porto e di Portigliani. In tal senso il P.S. implementa gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nelle norme per definire meglio quanto sopra, e cartograficamente individua il Sottosistema agricolo costiero di Portigliani non suscettibile di interventi di nuova edificazione.

- 6) Per quanto concerne la valutazione del dimensionamento previsto, sia residenziale che turistico ricettivo nell'UTOE 3 rispetto alla risorsa idrica, esso è stato effettuato nel documento di VAS, tuttavia il nuovo P.C.I. subordinerà tutte le trasformazioni ad un'attenta valutazione non solo della risorsa idrica ma anche delle altre risorse in quanto documento soggetto a VAS. Per quanto riguarda le funzioni commerciali non sono previste grandi strutture di vendita nell'UTOE 3 come si può evincere dalle destinazioni d'uso di cui all'art.30, comma 4, lettera f).

***47e) NTA art.32 UTOE 5 – La collina di Scarlino, art.33 UTOE 6– La Piana di Scarlino, art.34 UTOE 7 – Le Aree agricole costiere, art.35 UTOE 8 – Il Pian d'Alma***

- 1) Si suggerisce che la possibilità di realizzare nuove strutture turistico ricettive nell'ambito del dimensionamento del PS attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente non più utilizzato per finalità agricole nei sottosistemi agricoli ricompresi nelle UTOE di cui sopra, sia verificata rispetto alle direttive del PIT (artt.21, 22, 24) e alle prescrizioni del PIT (artt. 23, 25) secondo cui il recupero degli annessi agricoli per altri usi si configura come un nuovo impegno di suolo. Si precisa che gli interventi che prevedono nuovo impegno di suolo a destinazione turistico ricettiva possono essere previsti solo se strettamente connessi alla funzione agricola e forestale.
- 2) Si evidenzia che ai sensi del Regolamento n° 3/R art. 12, il P.S. prescriva che il R.U. individui gli edifici e i manufatti non più utilizzati ad uso agricolo e verifichi la sostenibilità degli interventi di recupero e cambio di destinazione d'uso dei manufatti ex agricoli nel rispetto delle risorse presenti nel territorio, dettando precisi criteri di intervento al fine di tutelarne l'aspetto tipo-morfologico.
- 3) Si precisa che ai sensi della L.R. 1/2005 art. 41 c.6, gli annessi agricoli costruiti dopo l'entrata in vigore delle disposizioni di cui al capo III della stessa legge, non possono mutare la loro destinazione d'uso agricola.

### **Proposta di Risposta:**

Accolta, in particolare:

- 1) Il P.S. già prevede un dimensionamento all'interno delle quattro UTOE citate sia per la funzione residenziale che turistico-ricettiva; sarà il R.U. e gli altri Atti di Governo del Territorio a prelevare da tali previsioni quanto necessita ai fini dei cambi di destinazione d'uso degli edifici esistenti così come stabilito all'art.12 del Reg. 3/R e dal P.T.C.P di Grosseto.
- 2) Per quanto riguarda la tutela dei caratteri tipo-morfologici dei manufatti da recuperare, essa è soddisfatta dall'individuazione del patrimonio di valore architettonico e tipologico definito come Invariante Strutturale. Il R.U. attraverso una schedatura di dettaglio sui singoli fabbricati stabilirà le trasformazioni e le categorie di intervento ammissibili.
- 3) Si implementa la norma precisando quanto previsto all'art. 41, comma 6 della LR 1/2005.

### ***47f) N.T.A. Art. 40 –Potenzialità residua degli strumenti urbanistici vigenti e nuove previsioni di PS.***

In merito alla suddetta norma di PS si osserva quanto segue:

- 1) Appare sproporzionato l'incremento dimensionale previsionale relativo alla funzione residenziale, nonostante la complessiva riduzione di S.U.L. totale di tutte le funzioni, in particolare risulta elevato il dimensionamento residenziale previsto per l'UTOE 3 – Il Puntone: La città "Porta a mare", finalizzato secondo la strategia di PS alla trasformazione della caratteristica funzionale dell'insediamento del Puntone da residenza stagionale a residenza urbana fissa; la dimostrazione in sede di PS dell'incremento della quota del dimensionamento residenziale con la riduzione della quota di dimensionamento industriale, appare semplicistica in quanto secondo l'osservante non è possibile valutare allo stesso modo la sostenibilità e la compatibilità di funzioni così differenziate, soprattutto rispetto alla loro diversa collocazione sul territorio scarlinese.
- 2) L'inserimento di oltre la metà delle previsioni residenziali di PS nell'area del Puntone – Portiglioni non sembra rispettoso dell'elevato valore paesaggistico del contesto e non sostenibile e l'intero carico urbanistico previsto dal PS per l'UTOE 3 appare insostenibile rispetto alle risorse disponibili presenti al Puntone, alla carenza di servizi esistenti, alla consistenza dell'insediamento attuale e alla generale carenza infrastrutturale viaria della zona;
- 3) Si chiede di integrare la pratica trasmessa agli uffici regionali competenti con la seguente

documentazione:

- Relazione e certificazione del responsabile del procedimento ai sensi dell'art.16 L.R. 1/2005;
- Copia di delibera di adozione del Nuovo PS;
- Rapporto del Garante della Comunicazione ai sensi dell'art.19 L.R. 1/2005.

### **Proposta di Risposta:**

Parzialmente Accolta, in particolare:

- 1) Premesso che la riduzione della SUL produttiva non vuole costituire una motivazione per giustificare il modesto incremento delle funzioni residenziale e turistico-ricettiva, ma semplicemente una scelta legata ad una più attenta analisi delle previsioni del P.S. vigente relativamente all'UTOE 4, e che l'incremento della funzione commerciale non passa da mq 7.435 a mq 20.000 di SUL, ma è incrementata solo di mq 4.565 portandosi a mq 12.000 di SUL, in quanto gli 8.000 mq di SUL a funzione direzionale non erano contemplati nella prima stesura del P.S., si precisa che il dimensionamento per le funzioni residenziale e turistico-ricettiva passano da mq 90.758 a mq 112.000 di SUL, ricomprendovi in essa anche mq 5.000 per i cambi di destinazione d'uso nelle UTOE agricole. Per quanto riguarda invece l'aumento della quota destinata alla funzione residenziale e la riduzione della funzione turistico-ricettiva, che in buona parte interessa l'UTOE 3, tale scelta è dettata da una precisa volontà di carattere politico e amministrativo che mira ad evitare l'ennesimo insediamento turistico stagionale lungo la costa. Anche in linea con il tema della Città Policentrica contenuto nello Statuto del Territorio del PIT, il P.S. di Scarlino vuole consolidare e confermare anche al proprio interno una idea di città costituita da tre poli distinti e complementari: la Città Storica, la Città "Porta a Terra" e la Città "Porta a Mare".
- 2) Per quanto riguarda il riequilibrio tra le due funzioni residenziale e turistico-ricettivo nell'UTOE 3, si precisa che non tutto il dimensionamento del P.S. interesserà l'area di Portigliani ma solo una minima parte di essa, il resto interesserà le aree dove sono già presenti insediamenti residenziali nella parte interna del Puntone ad est di via delle Collacchie. Per quanto concerne il tema della carenza di servizi e di infrastrutture si precisa che uno degli obiettivi prioritari del P.S. con l'incremento della SUL di cui sopra, è quello di far realizzare ai soggetti privati che interverranno tutte le opere di urbanizzazione primaria compreso l'acquisizione gratuita delle aree attraverso meccanismi perequativi.

Una delle garanzie per far sì che la residenzialità prevista scoraggi le seconde case è data dal P.S. dall'obbligo di riservare una quota del 20% di SUL per l'Edilizia sociale convenzionata. Inoltre al fine di scoraggiare il proliferare di mini alloggi, si propone di

introdurre una superficie minima degli alloggi residenziali, già all'interno del P.S., pari a mq 80 di SUL.

- 3) La pratica trasmessa sarà integrata dai documenti richiesti.

## **SETTORE INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO STRATEGICHE E CAVE NEL GOVERNO DEL TERRITORIO.**

### ***47g) N.T.A ed elaborati grafici.***

Il suddetto settore evidenzia le seguenti carenze/integrazioni:

- 1) Individuare negli elaborati di PS uno specifico ambito di destinazione finalizzato al possibile potenziamento dell'autostrada del Corridoio Tirrenico, coerentemente con il progetto approvato nel 2008 comprensivo delle prescrizioni relative alle opere connesse individuate nel Comune di Scarlino;
- 2) Individuare ambiti di salvaguardia del tracciato ferroviario ai sensi dell'art.9 c.4 del PIT;
- 3) Inserire negli elaborati di PS l'area di risorsa ubicata a sud est di Scarlino in prossimità del Fosso alla Fonte (codice 325A-01-08 Mg) già individuata nel PRAE e confermata nel PRAER; nelle norme di riferimento recepire le prescrizioni del PAERP, in particolare per quanto riguarda il recupero ambientale delle cave dismesse e la possibilità di commercializzare il materiale escavato ai fini del loro ripristino in quantità non superiore al 30% di quanto già estratto nella cava al momento della cessazione dell'attività estrattiva.

### **Proposta di Risposta:**

Accolta, in particolare:

- 1) Viene integrata la cartografia di P.S. con l'individuazione di un corridoio infrastrutturale finalizzato alla realizzazione del Corridoio Tirrenico.
- 2) Vengono individuati lungo il tracciato ferroviario gli ambiti di salvaguardia negli elaborati di P.S..
- 3) Negli elaborati di P.S. l'area di risorsa estrattiva citata risulta già rappresentata nelle tavole di PS; la norma relativa verrà ulteriormente integrata con le disposizioni del PAERP.

## **SETTORE TECNICO DEL GENIO CIVILE.**

### ***47h) N.T.A ed elaborati grafici.***

Si precisa che il procedimento è stato sospeso in attesa di ricevere copia del parere del Bacino Regionale Toscana Costa.

### **Proposta di Risposta:**

Accolta.

## **SETTORE PROTEZIONE E VALORIZZAZIONE DELLA FASCIA COSTIERA E DELL'AMBIENTE MARINO.**

### ***47i) N.T.A ed elaborati grafici.***

Il suddetto settore evidenzia le seguenti carenze/integrazioni:

- 1) Approfondire il quadro delle conoscenze sullo stato delle acque marino costiere in relazione alla qualità ambientale e all' idoneità alla balneazione tramite l' utilizzo dei dati reperibili nel piano regionale di tutela delle acque.
- 2) Integrare le prescrizioni per quanto riguarda l'UTOE 3 in merito alla trasformabilità finalizzata alla mitigazione dei processi di erosione costiera, così come già prefigurato dal PS per le UTOE 10 e 12.
- 3) Approfondire il tema della tutela delle acque marino costiere trattate nel PS solo in termini di acquiferi sotterranei e di corpi idrici superficiali, mentre non si affrontano altre forme di impatto come ad esempio l' incremento delle attività turistico balneari e lo sviluppo delle infrastrutture diportistiche; inserire ulteriori indirizzi e prescrizioni atti a migliorare lo stato di qualità delle acque marino costiere.

### **Proposta di Risposta:**

Accolta, in particolare:

- 1) Viene implementato il quadro delle conoscenze all'interno del documento di VAS relativamente allo stato delle acque marino costiere.
- 2) Si integrano le prescrizioni relative alla difesa dalla erosione costiera nell'ambito delle norme relative all' art.19 e all'UTOE 3 (art.30 N.T.A.).
- 3) Viene implementato il quadro conoscitivo all'interno del documento di VAS relativamente alle acque di balneazione e di quelle legate alle attività diportistiche.

## **SETTORE STRUMENTI DELLA PROGRAMMAZIONE REGIONALE E LOCALE.**

### ***47j) N.T.A ed elaborati grafici.***

Il suddetto settore suggerisce di arricchire il quadro conoscitivo del P.S. con il nuovo documento di programmazione regionale denominato PRS 2011-2015.

### **Proposta di Risposta:**

Accolta, viene recepito all'interno dei documenti del P.S. adottato, N.T.A. e V.A.S., quanto contenuto nel P.R.S. 2011-2015.

## Osservazione N. 48

**Osservante:** Provincia di Grosseto  
**In qualità di:** Ente competente  
**Prot. n.** 19025 del 13.12.2011

**Contenuto dell'Osservazione:** Osservazione composta da più parti.

### ***48a) NTA art.2, comma 3, lettera i)***

- 1) Si ricorda che il quadro conoscitivo del P.S. deve recepire le risorse e i giacimenti rilevati dal PAERP e le prescrizioni localizzative (cava *il Poggetto* e cava *Botrona* n.50, quest'ultima dismessa e abbandonata potenzialmente recuperabile).

### **Proposta di Risposta:**

Accolta, si integrano gli elaborati del P.S.

### ***48b) NTA art.6, comma 3***

- 1) Si ritiene necessario precisare che la decorrenza delle previsioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti sia riferita all'approvazione anziché all'adozione del P.S., così come indicato dalla LR 1/2005 art.53, comma 2, lettera h);
- 2) Si ritiene opportuno integrare la lettera i) del suddetto articolo delle NTA di P.S. precisando che le norme del R.U. vigente valgono se non in contrasto con la LR 1/2005, con il Regolamento 5/R/2007 e con il presente P.S.

### **Proposta di Risposta:**

- 1) Accolta, si integra l'art. 6 comma 3 delle NTA.
- 2) Accolta, si integra l'art. 6 comma 3, lettera i) delle NTA.

#### **48c) NTA art.10**

Si ritiene necessario inserire negli elaborati grafici di P.S. il perimetro degli ambiti T.E.T.I. (Territori ad Elevata Tensione Insediativa) così come definiti nel PTCP, e integrare la relativa norma nel rispetto delle disposizioni del piano provinciale per gli stessi ambiti.

#### **Proposta di Risposta:**

Accolta, in quanto l'articolazione T.E.T.I. nella sua estensione minima, è già contenuta nelle tavole di Quadro Conoscitivo, tuttavia si recepisce il suggerimento contenuto nell'osservazione, integrando anche le tavole di progetto di P.S., in particolare la Tav. PS 01 e le norme relativamente ai Sottosistemi e alle UTOE interessati.

#### **48d) NTA art.11.1 Sottosistema agricolo costiero C.1.a**

*NTA art.12.1 Sottosistema agricolo della piana di Scarlino Pi 1.a*

*NTA art.13.1 Sottosistema agricolo pedecollinare R.3.3.a*

*NTA art.13.2 Sottosistema agricolo del Pian d'Alma est R.3.3.b*

*NTA art.14.1 Sottosistema agricolo del Pian d'Alma ovest Pr.1.a*

Per quanto riguarda gli indirizzi per la pianificazione contenuti nei suddetti articoli, si ritiene opportuno integrarli definendo oltre agli indirizzi anche i criteri e le azioni ai fini della loro realizzazione, nel rispetto degli artt.22, 23 e 24 delle Norme del PTC, con il possibile richiamo dell'art.18 delle NTA del P.S. in quanto articolo dedicato alle attività agricole.

#### **Proposta di Risposta:**

Accolta, si integra le N.T.A. di P.S., ovvero l'art.18 per quanto concerne gli indirizzi e le prescrizioni di carattere generale e gli artt.32, 33, 34 e 35 relativi alle UTOE 5, 6, 7 e 8 per quanto riguarda le prescrizioni specifiche.

#### **48e) NTA art.11.2 Sottosistema ambientale del Padule di Scarlino C.1.b**

*NTA art.13.3 Sottosistema ambientale del Monte d'Alma R.3.3.c*

Per quanto riguarda gli indirizzi per la pianificazione contenuti nei suddetti articoli, si ritiene opportuna la loro integrazione tramite la definizione dei criteri e delle azioni ai fini dell'attuazione degli stessi obiettivi, in particolare per quanto concerne A.R.P.A e S.I.R., nel rispetto degli artt.16 e 19 delle Norme e delle schede 7 e 15 A del PTC.

**Proposta di Risposta:**

Accolta, si integrano gli articoli delle relative Invarianti Strutturali e gli artt.36 e 38 delle N.T.A. di P.S. relativi all'UTOE 9 – Padule di Scarlino e UTOE 11 – Monte d'Alma che ricomprendono i Sottosistemi ambientali del Padule di Scarlino e del Monte d'Alma, precisando indirizzi e prescrizioni desunti dal PTC.

***48f) NTA art.11.3 Sottosistema ambientale del Tombolo C.1.c***

Per quanto riguarda gli indirizzi per la pianificazione contenuti nel suddetto articolo, si ritiene opportuno integrarlo tramite la definizione dei criteri e delle azioni ai fini della realizzazione degli obiettivi in esso contenuti, in particolare per quanto concerne la tutela dei litorali, delle linee di costa, del sistema dunale nel rispetto degli artt.14 e 19 delle Norme e delle schede 6 A, 7 A, 7 C del PTC.

**Proposta di Risposta:**

Accolta, si integrano gli articoli delle relative Invarianti Strutturali e l'art. 37 delle N.T.A. di P.S. relativo all'UTOE 10 – Tombolo che ricomprende il Sottosistema ambientale del Tombolo, precisando indirizzi e prescrizioni desunti dal PTC.

***48g) NTA art.11.4 Sottosistema ambientale delle aree soggette a bonifica ovest C.1.d; NTA art.12.2 Sottosistema ambientale delle aree soggette a bonifica est Pi.1.b***

Per quanto riguarda gli indirizzi per la pianificazione contenuti negli articoli di cui sopra, si ritiene opportuno integrarli tramite la definizione dei criteri e delle azioni ai fini della realizzazione degli obiettivi in essi contenuti, in particolare per quanto concerne la possibilità prefigurata dal P.S. di realizzare nelle aree bonificate attività sostenibili dal punto di vista ambientale e più consone con quelle in essere, nel rispetto delle disposizioni del PTC ed in particolare gli artt.10, 11, 12, 26 e 34 delle Norme e scheda 15 A del PTC.

**Proposta di Risposta:**

Accolta, in quanto nei due Sottosistemi ambientali delle aree soggette a bonifica est ed ovest già sono previste attività di rinaturalizzazione successivamente a quelle di bonifica; ipotesi di attività legate alle funzioni produttive sono comunque riferibili a parti di tali aree, più lontane dal Padule e con caratteri di non invasività in considerazione del contesto ambientale. Tuttavia le prescrizioni

(art.31 comma 4, punto g) relative all'UTOE 4 – Il Casone: La Città industriale, che già limitano fortemente l'edificabilità di tali aree, vengono implementate recependo ulteriori indirizzi e prescrizioni contenuti nelle Norme del PTC.

#### ***48h) NTA art.11.5 Sottosistema turistico del Porto C.1.e***

Per quanto riguarda gli indirizzi per la pianificazione contenuti nell'articolo di cui sopra, si ritiene opportuno integrarlo tramite la definizione dei criteri e delle azioni ai fini della realizzazione degli obiettivi in esso contenuti, in particolare per quanto concerne la strategia delineata dal P.S. di sviluppo insediativo e turistico del Porto, nel rispetto delle disposizioni del PTC ed in particolare gli artt.14, 26, 29 e 31 delle Norme e scheda 15 A del PTC.

#### **Proposta di Risposta:**

Accolta, in quanto alcuni temi contenuti nell'osservazione già sono presenti negli indirizzi del *Sottosistema Turistico del Porto* e dell'UTOE 3; tuttavia le prescrizioni di cui agli artt. delle Invarianti Strutturali e di cui all'art.30 delle NTA riferite all'UTOE 3 vengono implementate con ulteriori indirizzi e criteri contenuti nelle Norme del PTC.

#### ***48i) NTA art.11.6 Sottosistema insediativo del Puntone C.1.f***

Per quanto riguarda gli indirizzi per la pianificazione contenuti nell'articolo di cui sopra, si ritiene opportuno integrarlo tramite la definizione dei criteri e delle azioni ai fini della realizzazione degli obiettivi in esso contenuti, in particolare per quanto concerne la strategia delineata dal P.S. di sviluppo insediativo e turistico del Puntone, nel rispetto delle disposizioni del PTC ed in particolare gli artt.14, 26, 29 delle Norme e scheda 15 A del PTC. Nella descrizione del Sottosistema si suggerisce di precisare la posizione del Piano Complesso di Intervento in corso di definizione.

#### **Proposta di Risposta:**

Accolta, pur essendo alcuni temi legati al Piano Complesso di Intervento già indicati negli indirizzi e negli obiettivi dell'UTOE 3, si ritiene utile integrare gli obiettivi e le prescrizioni di cui all'art.30 – UTOE 3 introducendo precisi criteri da seguire per la redazione del P.C.I. che costituirà la parte preponderante dell'attuazione del PS. In ogni caso il P.C.I. dovrà costituire l'elemento di raccordo tra le previsioni del R.U. e di quelle del P.R.G. del Porto già in fase di attuazione.

**48j) NTA art.12.3 Sottosistema produttivo della grande industria – Il Casone Pi.1.c**

Per quanto concerne gli indirizzi per la pianificazione contenuti nell'articolo di cui sopra, si ritiene opportuno integrarlo tramite la definizione dei criteri e delle azioni ai fini della realizzazione degli obiettivi in esso contenuti, in particolare per quanto riguarda la strategia delineata dal P.S. di attenuazione dell'impatto ambientale degli insediamenti industriali esistenti anche attraverso la compattezza del loro disegno organizzativo, nel rispetto delle disposizioni del PTC ed in particolare gli artt.26, 30 e 34 delle Norme e scheda 15 A del PTC.

**Proposta di Risposta:**

Accolta, si integrano gli indirizzi e le prescrizioni relativamente agli articoli delle relative Invarianti Strutturali e all'art.31 – UTOE 4 nel rispetto del PTC, con particolare riferimento alla pianificazione dell'area industriale con criteri di compattezza e riduzione dell'impatto ambientale.

**48k) NTA art.12.4 Sottosistema insediativo di Scarlino Scalo Pi.1.d,  
NTA art.12.5 Sottosistema insediativo di Le Case Pi.1.e**

Per quanto riguarda gli indirizzi per la pianificazione contenuti negli articoli di cui sopra, si ritiene opportuno integrarli tramite la definizione dei criteri e delle azioni ai fini della realizzazione degli obiettivi in essi contenuti, in particolare per quanto concerne la strategia prefigurata dal P.S. di sviluppo insediativo dei nuclei di tipo residenziale esistenti, nel rispetto delle disposizioni del PTC ed in particolare gli artt. 26 e 30 delle Norme e scheda 15 A del PTC.

Si auspica pertanto che per il Sottosistema insediativo di Le Case, che nel PS ricomprende anche un'area ineditata, sia mantenuto un varco di zona agricola tra Le Case e l'area artigianale per evitare la loro saldatura.

**Proposta di Risposta:**

Accolta, considerato che l'individuazione dell'area agricola periurbana ipotizzata tra Le Case e Scarlino Scalo aveva lo scopo di visualizzare la connessione fra i due centri facenti parte della stessa UTOE, pur senza edificazioni, ma solo tramite percorsi pedonali e corridoi ecologici, visto che tali finalità possono essere perseguite anche attraverso la disciplina del territorio rurale, viene eliminata dall'UTOE 2 la parte di area agricola periurbana posta tra i due insediamenti, pur mantenendo i due centri nella stessa UTOE al fine di evidenziare che il P.S. non intende creare due nuovi centri urbani.

**48l) NTA art.13.4 Sottosistema insediativo del centro storico di Scarlino R.3.3.d,  
NTA art.13.5 Sottosistema insediativo di La Valle R.3.3.e**

Per quanto riguarda gli indirizzi per la pianificazione contenuti negli articoli di cui sopra, si ritiene opportuno integrarli tramite la definizione dei criteri e delle azioni ai fini della realizzazione degli obiettivi in essi contenuti, in particolare per quanto concerne la strategia prefigurata dal P.S. di sviluppo insediativo del centro storico e del vicino insediamento di recente formazione di La Valle, nel rispetto delle disposizioni del PTC ed in particolare gli artt. 26, 27, 28 delle Norme e scheda 15 A del PTC.

Si auspica un attento governo dello sviluppo insediativo prefigurato dal P.S. nel rispetto dello Statuto del territorio e nel contenimento dell'accrescimento insediativo entro le dimensioni minime utili a garantire uno sviluppo socio-economico ottimale al fine di evitare ogni possibile spreco di suolo.

**Proposta di Risposta:**

Accolta, si integra la norma relativa alle Invarianti Strutturali e all'art.28 – UTOE 1 che ricomprende i due Sottosistemi insediativi del Centro Storico e degli insediamenti recenti. Si condivide la visione dinamica del Centro Storico e il concetto che solo valorizzandolo e rivitalizzandolo esso può essere recuperabile; è a tale scopo che il P.S. ricomprendendo nella stessa UTOE i due Sottosistemi insediativi intende creare forme di sinergia sia in termini abitativi che di servizio fra la parte antica e quella più recente dell'insediamento collinare. A tale scopo vengono recepiti gli indirizzi e le prescrizioni del PTC che vanno in tale direzione.

**48m) NTA art.14.2 Sottosistema ambientale delle scogliere di Scarlino Pr.1.b**

Per quanto concerne gli indirizzi per la pianificazione contenuti nell'articolo di cui sopra, si ritiene opportuno integrarlo tramite la definizione dei criteri e delle azioni ai fini della realizzazione degli obiettivi in esso contenuti, in particolare per quanto riguarda la tutela delle A.R.P.A, A.N.P.I.L., S.I.R, presenti in questa parte di territorio, la conservazione degli equilibri idrogeologici, morfologici e vegetazionali della linea di costa, tutto ciò nel rispetto delle disposizioni del PTC ed in particolare gli artt. 14 e 19 delle Norme e scheda 15 A del PTC.

**Proposta di Risposta:**

Accolta, si integrano gli articoli relativi alle Invarianti Strutturali e l'art.39 – UTOE 12 che ricomprende per intero il Sottosistema ambientale delle Scogliere di Scarlino, in quanto si

condivide in pieno la finalità contenuta nel PTC della salvaguardia di tale ambito territoriale, da mantenere libero da qualsiasi tipo di insediamento, salvo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e un utilizzo della costa con forti contenuti naturalistici compatibili con lo stato dei luoghi. Problematiche legate all'erosione della costa dovranno essere monitorate in via permanente e supportate da idonee misure di prevenzione e difesa.

#### **48n) NTA art. 15 Le Invarianti strutturali, NTA**

Per quanto concerne le Invarianti strutturali si ritiene opportuno integrare gli elaborati grafici e le NTA del P.S. tramite l'inserimento dei "demani civici" già individuati dal PTC come Invariante strutturale nel Capo I della Disciplina del PTC e meglio definiti all'art.21 delle stesse norme provinciali; si ritiene pertanto necessario definire nel P.S. una disciplina per i suddetti ambiti ai fini della loro fruibilità come terre di uso collettivo contenenti beni paesaggistici di rilevante valore sociale.

#### **Proposta di Risposta:**

Accolta, il tema dei "Demani Civici" definito tra le Invarianti Strutturali del PTC viene recepito all'interno delle norme del P.S. nell'ambito della Invariante Strutturale del Patrimonio Collinare di cui all'art.18, trattandosi prevalentemente di aree pubbliche destinate ad usi di interesse generale; laddove tali aree contengono anche valori di carattere paesaggistico e ambientale, vengono trattate anche nell'Invariante del Patrimonio Costiero e dei Beni paesaggistici di cui agli artt. 19 e 21.

#### **48o) NTA art. 22 Strategie di sviluppo: i sistemi funzionali.**

Per quanto concerne le strategie di sviluppo si ritiene opportuno definire una disciplina che consenta l'attuazione degli indirizzi programmatici definiti dal P.S. anche per i sistemi funzionali nel rispetto delle disposizioni del PTC per le varie materie interessate.

#### **Proposta di Risposta:**

Parzialmente Accolta, nel senso che per quanto riguarda la Invarianti Strutturali le Norme vengono integrate con prescrizioni relative alle singole invarianti, mentre si ritiene che per i Sistemi Funzionali ciò non sia opportuno in quanto il concetto di Sistema Funzionale adottato dal P.S. in base al P.I.T. regionale si identifica con il tema stesso delle Strategie di Piano, le prescrizioni vengono definite negli articoli delle relative Invarianti Strutturali delle relative UTOE.

**48p) NTA art. 24 Sistema funzionale: la Toscana delle reti**

All'interno della lettera i) dell'articolo di cui sopra, laddove il P.S. preveda la realizzazione di Poli di Servizio all'agricoltura, si ritiene opportuno sostituirla con "Strutture di servizio all'agricoltura" da realizzare nel rispetto dell'art.31 comma 11 delle norme del PTC, in quanto il piano provinciale non individua nessun Polo di Servizio all'agricoltura all'interno del territorio comunale di Scarlino.

**Proposta di Risposta:**

Accolta, si sostituisce il concetto di "Polo di servizio all'agricoltura" con il termine "Strutture di servizio all'agricoltura".

**48q) NTA art. 27 Strategie per lo sviluppo: le UTOE**

Si ritiene opportuno definire all'interno della disciplina delle UTOE anche i criteri per la realizzazione degli obiettivi prefissati dal P.S. per ciascuna Invariante strutturale, in quanto non risulta sufficiente il rimando ai soli indirizzi e prescrizioni per le suddette invarianti contenuti al Titolo I, Capo 2 delle NTA di P.S..

**Proposta di Risposta:**

Accolta, gli articoli relativi alle Invarianti Strutturali vengono integrati con le prescrizioni relative a ciascuna di esse; nell'ambito delle UTOE viene fatto riferimento a tali prescrizioni relativamente ai temi di interesse delle singole UTOE.

**48r) NTA art. 28 UTOE 1 Scarlino Capoluogo: "La città storica"**  
**NTA art. 29 UTOE 2 Scarlino Scalo: La città "Porta a terra"**  
**NTA art. 30 UTOE 3 Il Puntone: La città "Porta a mare"**

Si ritiene opportuno definire all'interno della disciplina delle suddette UTOE anche i criteri per la realizzazione degli obiettivi prefissati dal P.S. in relazione alle attività agricole e integrative dell'agricoltura, in quanto non risulta sufficiente il rimando ai soli indirizzi e prescrizioni per la suddetta invariante (art.18 NTA di PS), nel rispetto degli artt.22, 23 e 24 delle norme del PTC..

In particolare:

- 1) Individuare la dimensione dell'unità minima aziendale nell'intervallo compreso fra 3 e 10 ha (fatte salve le aziende che svolgono attività ortoflorovivaistiche in ambiti appositamente individuati dalla disciplina urbanistica comunale), nel rispetto della superficie

tradizionalmente consolidata nella zona e differenziandola in relazione alla destinazione *esclusiva o prevalente*, alla presenza di ambiti T.E.T.I., monte-ore lavorativo articolato per usi del suolo così come disciplinato all'art.23 c.4 delle Norme del PTC;

- 2) Precisare che alle porzioni fondiari che risultino inferiori ai suddetti minimi aziendali, si applicheranno le disposizioni di cui all'art.23 c.4 delle Norme del PTC;
- 3) Disincentivare frazionamenti che comportino la composizione di porzioni inferiori alle suddette soglie e incentivare la ricomposizione fondiaria nel rispetto del paesaggio rurale e in coerenza con le schede del PIT e con quanto delineato all'art.23 c.4 delle Norme del PTC;
- 4) Non consentire usi impropri del territorio quali depositi di materiali non attinenti all'attività agricola così come disciplinato all'art.23 c.4 delle Norme del PTC;
- 5) Individuare le attività integrative all'agricoltura e definirne specifica normativa tesa ad ottimizzarne lo sviluppo così come disciplinato all'art.23 c.5 delle Norme del PTC;
- 6) Definire la disciplina degli interventi da parte dell'IAP titolare di azienda a seconda della dimensione della superficie minima fondiaria così come disciplinato all'art.23 c.7 e 8 delle Norme del PTC;
- 7) Indicare i criteri insediativi al fine di ottimizzare la contestualizzazione degli interventi così come disciplinato all'art.23 c.9 delle Norme del PTC; definire la disciplina per l'installazione delle serre distinguendo tra impianti permanenti e temporanei così come disciplinato all'art.23 c.10 delle Norme del PTC;
- 8) Individuare le sup. minime fondiari per la realizzazione di nuove costruzioni rurali di cui all'art.41, c.2 della LR 1/2005 e così come disciplinato all'art.23 c.11 delle Norme del PTC;
- 9) Individuare le superfici dell'area di pertinenza da sottoporre a sistemazione ambientale per gli edifici che modificano la destinazione d'uso così come disciplinato all'art.23 c.12 delle Norme del PTC;
- 10) Prevedere che nell'ambito del territorio complementare sia privilegiata la tutela e la valorizzazione delle risorse con modalità coerenti con l'art.24 c.4 delle Norme del PTC; prevedere che per le porzioni di territorio complementare dove siano presenti forme di utilizzazione agricola legate ad aziende agricole possono concorrere nei P.A.P.M.A.A. al computo delle superfici minime fondiari precisando che nelle stesse porzioni di territorio complementare non potrà essere consentita la realizzazione di qualsiasi intervento edilizio ammissibile per il territorio rurale, così come disciplinato all'art.24 c.5 delle Norme del PTC.
- 11) Per quanto concerne il dimensionamento delle suddette UTOE, si ricorda che ai sensi della LR 1/2005 art.45, c.5 e del DPGR n.3/R del 2007, rientra nel dimensionamento del P.S. anche quanto derivante dal cambiamento della destinazione d'uso agricola, dalle zone di

completamento e dagli interventi di recupero con cambio di destinazione d'uso. Pertanto è utile formulare la tabella in modo da evidenziare anche gli anzidetti casi. Inoltre nella tabella del dimensionamento per la funzione residenziale e turistico-ricettiva delle singole UTOE è auspicabile indicare oltre al dato della SUL, anche quello del numero di alloggi e di posti letto, in coerenza con i contenuti della scheda 10 C del PTC.

12) Disincentivare la realizzazione di seconde case a vantaggio della residenza stabile, individuando una dimensione minima degli alloggi allo scopo di evitare la realizzazione di mini alloggi.

### **Proposta di Risposta:**

1) – 10) Accolte, viene integrato l'art.18 delle NTA introducendo le prescrizioni nel rispetto del PTC, a cui verrà fatto riferimento nelle singole UTOE.

11) Accolta, per quanto concerne il dimensionamento, la tabella allegata alle Norme viene riformulata disaggregando dal dato già definito le quote derivanti dal recupero e dai cambi di destinazione d'uso agricola. Analogamente i mq. di SUL vengono tradotti in numero di alloggi, prendendo come base l'alloggio minimo di mq 80 che costituisce anche prescrizione ai fini del dimensionamento.

Per quanto riguarda i Posti Letto sono già stati individuati nella tabella contenuta nella Tav. PS05 – Relazione Illustrativa, pertanto vengono riportati anche nella tabella delle NTA.

12) Accolta, per quanto riguarda il disincentivo per le seconde case, il P.S. ha già posto tra i propri obiettivi tale finalità che può essere perseguita con la definizione dell'alloggio minimo ma anche con politiche di carattere fiscale che non competono al P.S..

### ***48s.1) NTA art. 28 UTOE 1 Scarlino Capoluogo: “La città storica”***

Osservazione alle prescrizioni di cui alla lettera n): Si ritiene opportuno integrare la suddetta norma con indirizzi sulle tipologie di intervento ammissibili sul recupero del patrimonio edilizio esistente, sui materiali, colori, finiture nel rispetto della Scheda 11 del PTC.

### **Proposta di Risposta:**

Accolta, nel senso che viene recepita nella norma il complesso delle modalità di intervento di recupero e di riqualificazione, rimandando tuttavia al R.U. l'attribuzione ai singoli edifici delle categorie di intervento ammissibili.

#### **48s.2) NTA art. 29 UTOE 2 Scarlino Scalo: La città “Porta a terra”**

Osservazione alle prescrizioni di cui alla lettera c): Si rileva che il P.S. prevede la possibilità di realizzare anche grandi strutture di vendita se consentite dal Piano di settore regionale; si precisa che il PTC non individua tra i Capisaldi del Lavoro, centri commerciali nel Comune di Scarlino;

#### **Proposta di Risposta:**

Parzialmente accolta, precisando tuttavia che la scelta del P.S. di consentire eventualmente anche grandi strutture di vendita è comunque subordinata alla compatibilità con piani di settore regionali. Tale indirizzo intende prefigurare per Scarlino Scalo anche un possibile ruolo di rilievo anche sovracomunale per quanto riguarda alcuni servizi (vedasi obiettivi del P.S.), anche in considerazione della sua vicinanza ad infrastrutture di carattere sovra comunale, pertanto tale previsione non è automatica.

#### **48s.3) NTA art. 30 UTOE 3 Il Puntone: La città “Porta a mare”**

Osservazione alle prescrizioni di cui alla lettera a): Si ritiene opportuno integrare tale norma laddove è previsto dal P.S. che gli indirizzi e le prescrizioni dello stesso devono essere cogenti per i successivi atti di governo del territorio.

#### **Proposta di Risposta:**

Accolta, il punto a) delle prescrizioni dell’art.30 stabilisce in primo luogo che i tre Atti di Governo del Territorio con i quali viene pianificata l’UTOE 3, seguono criteri omogenei e coerenti fra loro. Gli indirizzi e le prescrizioni cui fa riferimento l’osservazione sono già contenuti in tutto l’art. 30 e nel complesso normativo del P.S., pur da implementare in seguito alla presente osservazione.

#### **48s.4) NTA art. 31 UTOE 4 Il Casone: La città industriale**

Osservazione in merito al dimensionamento: Si ricorda che ai sensi degli artt. 4 e 5 del Regolamento 3/R/2007, nel dimensionamento devono essere esplicitati i dati relativi agli insediamenti esistenti e relativi servizi e infrastrutture, alle previsioni insediative del vigente strumento urbanistico confermate e alle ulteriori previsioni insediative.

#### **Proposta di Risposta:**

Accolta, precisando che nella Tav. PS05 – Relazione Illustrativa è già indicato lo stato di attuazione

del PRG vigente.

**48s.5) NTA art. 32 UTOE 5 La Collina di Scarlino**  
**NTA art. 33 UTOE 6 La Piana di Scarlino**  
**NTA art. 34 UTOE 7 Le aree agricole costiere**  
**NTA art. 35 UTOE 8 Il Pian d'Alma**

Osservazione in merito alle prescrizioni dei suddetti articoli:

- 1) Si evidenzia che nelle suddette norme si fa riferimento ad attività di “agricoltura part-time”, attività però non riscontrabile tra quelle indicate nella LR 1/2005; si chiede pertanto di ricondurre tale attività a quelle previste dalla normativa regionale.
- 2) Si chiede di precisare la definizione di zootecnia di “carattere familiare”;
- 3) Si chiede di modificare la norma, laddove il P.S. parla della possibilità di realizzazione di “nuovi edifici rurali ad uso abitativo per le **esigenze familiari**”, con la dicitura “nuovi edifici rurali ad uso abitativo per le **esigenze dei familiari coadiuvanti dall'imprenditore agricolo**”, così come indicato nel Reg.5/R/2007 e 7/R/2010; inoltre la superficie minima aziendale necessaria dovrà essere equiparata alla superficie aziendale prevalente dell'area di riferimento nel rispetto delle norme del PTC.
- 4) Si chiede di riportare nella norma di PS il contenuto specifico di quella del PTC (art.23 c.11 norme PTC) al fine di agevolarne la lettura, in particolare per quanto concerne i parametri riferiti alle colture orto florovivaistiche da relegare a specifici ambiti che il P.S. deve individuare;
- 5) Si rileva che al fine di ottimizzare la contestualizzazione degli interventi non sono stati previsti i criteri indicati all'art.23 c.9 delle norme del PTC, pertanto si chiede di integrarli; inoltre integrare la norma circa la realizzazione di manufatti precari, dettando criteri nel rispetto dell'art.23 commi 7 e 8 norme PTC.
- 6) Per quanto riguarda gli ampliamenti una tantum, al fine di una migliore comprensione delle norme, si chiede di integrare i suddetti articoli riportando quanto indicato dall'art.43 c.3 della LR 1/2005;
- 7) Per quanto concerne la deruralizzazione degli edifici agricoli riportare i criteri esposti all'art.23 c.12 delle norme del PTC;
- 8) In merito alle destinazioni d'uso consentite dalle norme di P.S. per gli edifici non più utilizzati ai fini agricoli ricompresi nelle suddette UTOE, si ritiene inappropriato l'uso del termine “**principalmente**” in quanto presuppone la possibilità di altre destinazioni e pertanto si ritiene necessario eliminarlo; Si chiede inoltre di integrare la disciplina del territorio rurale nel rispetto dell'art.23 delle norme del PTC.

- 9) Si chiede di chiarire l'art. 32 lettera n) in merito alla dicitura "manufatti esistenti a ciò destinati a carattere artigianale".

Osservazione in merito al dimensionamento dei suddetti articoli:

- 10) Si ritiene opportuno esplicitare in tabella i dati del recupero del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso, in quanto anch'esso rientra nel dimensionamento di P.S.;
- 11) Si ritiene opportuno indicare la corrispondenza in alloggi e posti letto per la funzione residenziale e turistico-ricettiva nel rispetto della scheda 10 del PTC;
- 12) Non si ritiene appropriato trattandosi esclusivamente di territorio agricolo, indicare in tabella la "funzione commerciale di vicinato" e "artigianale di servizio" in quanto le stesse sono da ricomprendere tra le funzioni integrative a quella agricola indicate nell'ultima colonna della tabella.

### **Proposta di Risposta:**

Accolta, in particolare:

- 1) Per quanto riguarda la definizione di "agricoltura part-time" si precisa che pur essendo tale attività non ricompresa tra quelle citate nella LR 1/2005, essa tuttavia esiste nei fatti ed è riconducibile a quelle forme di conduzione di piccoli fondi agricoli da parte di soggetti che non sono né IAP e né IA;
- 2) Per quanto concerne la "zootecnia a carattere familiare" si intende l'insieme delle forme di piccoli allevamenti, compresi quelli da cortile, da parte di soggetti che non sono né IAP e né IA che svolgono tale attività a fini esclusivamente domestici;
- 3) Per quanto riguarda l'ammissibilità dei nuovi edifici rurali viene modificata la definizione del "nucleo familiare"; Per quanto riguarda la superficie minima aziendale si integra la Norma secondo quanto previsto dal PTC;
- 4) Per quanto riguarda la norma specifica per le realtà ortoflorovivaistiche viene integrata la norma secondo quanto previsto dal PTC;
- 5) Per quanto concerne la contestualizzazione degli interventi, viene integrata la norma secondo quanto previsto dall'art.23 c.9 del PTC; Inoltre per quanto riguarda i manufatti precari viene integrata la norma nel rispetto dell'art.23 del PTC.
- 6) Per quanto riguarda gli ampliamenti a tantum si farà riferimento alla LR 1/2005 art.43, c.3;
- 7) Relativamente alla deruralizzazione degli edifici si integra la norma per i cambi di destinazione d'uso di cui all'art.23 del PTC;
- 8) Per quanto riguarda le destinazioni d'uso consentite per gli edifici agricoli, si elimina la

parola “principalmente”;

- 9) Per quanto concerne il riferimento ai “manufatti esistente a carattere artigianale” si precisa che con tale definizione si vogliono ricomprendere i manufatti destinati ad attività artigianali tipiche dei luoghi, quand’anche di trasformazione agricola; la norma intende favorire la salvaguardia di tali attività ai sensi dell’art.39 della LR 1/2005;
- 10) Per quanto riguarda il recupero del patrimonio edilizio esistente, vengono integrate le tabelle con le quote di recupero con cambio di destinazione d’uso;
- 11) Per quanto riguarda il dimensionamento in alloggi e in posti letto, si precisa che i PL sono già indicati nella Tav. PS05 - Relazione Illustrativa oltre che nel documento di VAS e VI; tuttavia le tabelle delle NTA verranno integrate con il numero corrispondente di alloggi e posti letto;
- 12) Per quanto riguarda le destinazioni “commerciali di vicinato” la tabella delle NTA già fa una distinzione nel dimensionamento, sia pure in SUL, fra la funzione residenziale e la funzione agricola che ricomprende le funzioni di servizio e di vicinato tra le attività integrative.

**48s.6) NTA art. 33 UTOE 6 La Piana di Scarlino**  
**NTA art. 34 UTOE 7 Le aree agricole costiere**  
**NTA art. 35 UTOE 8 Il Pian d’Alma**

Osservazione in merito agli obiettivi e indirizzi programmatici dei suddetti articoli:

- 1) Si ritiene opportuno ricondurre le attività agricole previste dal PS a quelle individuate dalla LR 1/2005;
- 2) Appare inammissibile la norma che prevede il recupero di annessi agricoli per ricondurli a “regolarità edilizia ed urbanistica”, pertanto si chiede chiarimento;
- 3) Si ritiene opportuno precisare che il recupero dei manufatti a carattere produttivo di cui è incentivato il trasferimento in altra UTOE, sia riferito ad usi compatibili con il contesto tipico del territorio rurale;

**Proposta di Risposta:**

Accolta, in particolare:

- 1) Per quanto riguarda una migliore definizione di agricoltura di tipo amatoriale anche se la norma fa riferimento agli imprenditori agricoli non professionali che sono quelli previsti dalla LR 1/2005 come imprenditori non a titolo principale, che tuttavia svolgono un importante ruolo nella conduzione dei fondi agricoli. Si ribadisce il concetto che per quanto riguarda l’agricoltura part-time o amatoriale, essa pur non essendo prevista dalla LR 1/2005, tuttavia nella realtà esiste e riguarda piccoli fondi agricoli gestiti da soggetti che non sono né

IAP e né IA.

- 2) Per quanto riguarda la lettera g) dell'art.34.2 viene eliminata la formulazione utilizzata;
- 3) Per quanto riguarda il trasferimento dei manufatti produttivi dal territorio agricolo verso altre UTOE, l'incentivazione è diretta esclusivamente al trasferimento di essi in UTOE a carattere residenziale/produttivo (UTOE 2 e UTOE 4);

#### **48s.7) NTA art. 36 UTOE 9 Il Padule di Scarlino**

Osservazione in merito al dimensionamento della suddetta UTOE: Considerato che nella suddetta UTOE non sono previste trasformazioni insediative, si ritiene opportuno stralciare la tabella del dimensionamento in quanto non riferibile all'UTOE 9.

#### **Proposta di Risposta:**

Accolta, il dimensionamento riportato in tabella è riferibile a tutte le UTOE non insediative come evidenziato nella nota; tuttavia trattandosi di area dove non è previsto nessuno tipo di insediamento neppure di recupero, la tabella specifica verrà tolta.

#### **48s.8) NTA art. 37 UTOE 10 Il tombolo di Scarlino**

Osservazione in merito alle prescrizioni e al dimensionamento per la suddetta UTOE:

- 1) Considerato che il P.S. non definisce una articolazione dei litorali sabbiosi presenti nell'UTOE 10 secondo le classi di sensibilità ambientale così come definite dall'art.14 delle norme del PTC, si chiede di operare tale differenziazione e disciplinare tali ambiti nel rispetto degli artt. 14 e 19 delle norme e schede 6A, 7A e 7C del PTC;
- 2) Occorre precisare che la realizzazione di manufatti necessari per la tutela della pineta da incendi dovrà essere vietata all'interno delle aree boscate, nel rispetto del punto 3 della scheda 7 A del PTC;
- 3) Si ritiene opportuno esplicitare in tabella i dati del recupero del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso, in quanto anch'esso rientra nel dimensionamento di P.S.; Si ritiene opportuno indicare la corrispondenza in alloggi e posti letto per la funzione residenziale e turistico-ricettiva nel rispetto della scheda 10 C del PTC; Si ritiene appropriato che la tabella, essendo riferita alla singola UTOE, riporti solamente i dati riconducibili alla UTOE stessa.

#### **Proposta di Risposta:**

Accolta, in particolare:

- 1) Per quanto concerne le prescrizioni relative ai litorali sabbiosi si integra la norma secondo quanto previsto dal PTC;
- 2) Per quanto concerne i piccoli manufatti di servizio si integra la norma escludendo l'installazione di tali manufatti dalle aree boscate litoranee;
- 3) Per quanto riguarda il dimensionamento, anche in questo caso si integrano le tabelle allegate alle NTA con i dati del numero di alloggi e di posti letto.

**48s.9) NTA art. 38 UTOE 11 Il Monte d'Alma**  
**NTA art. 39 UTOE 12 Le Scogliere di Scarlino**

Osservazione in merito alle invarianti strutturali:

- 1) Si ritiene opportuno precisare se il territorio di ciascuna delle due UTOE è da considerarsi totalmente o parzialmente territorio complementare e integrare la disciplina del territorio rurale dei suddetti articoli, nel rispetto dell'art. 23 delle norme del PTC;

Osservazione in merito alle prescrizioni per le suddette UTOE:

- 2) Per quanto riguarda gli ampliamenti una tantum, al fine di una migliore comprensione delle norme, si chiede di integrare i suddetti articoli riportando quanto indicato dall'art.43 c.3 della LR 1/2005;
- 3) In merito alle destinazioni d'uso consentite dalle norme di P.S. per gli edifici non più utilizzati ai fini agricoli ricompresi nelle suddette UTOE, si ritiene inappropriato l'uso del termine "**principalmente**" in quanto presuppone la possibilità di altre destinazioni e pertanto si ritiene necessario eliminarlo;

Osservazione in merito al dimensionamento per le suddette UTOE:

- 4) Si ritiene opportuno esplicitare in tabella i dati del recupero del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso, in quanto anch'esso rientra nel dimensionamento di P.S.; Si ritiene opportuno indicare la corrispondenza in alloggi e posti letto per la funzione residenziale e turistico-ricettiva nel rispetto della scheda 10 C del PTC; Si ritiene appropriato che la tabella, essendo riferita alla singola UTOE, riporti solamente i dati riconducibili alla UTOE stessa.

**Proposta di Risposta:**

Accolta, in particolare:

- 1) Per quanto concerne l'Invariante Strutturale di cui all'art.18, si precisa che il territorio delle UTOE 11 e 12 rientra nel "territorio aperto complementare" come definito al punto 2

dell'art.18.2, pertanto per questi territorio si farà riferimento alle norme del PTC;

- 2) Per quanto riguarda gli ampliamenti una tantum si farà riferimento all'art.43 c.3 della LR 1/2005;
- 3) Per quanto riguarda le destinazioni d'uso consentite per gli edifici agricoli, si elimina la parola "principalmente";
- 4) Per quanto riguarda il dimensionamento, le tabelle allegate alle NTA vengono integrate con i dati del numero di alloggi e posti letto.

#### ***48t) NTA art. 40 potenzialità residua degli strumenti urbanistici vigenti e nuove previsioni di PS***

Osservazione in merito alla tabella riassuntiva del dimensionamento:

- 1) Si ritiene opportuno esplicitare in tabella i dati del recupero del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso, in quanto anch'esso rientra nel dimensionamento di P.S., oltre ai dati relativi allo stato di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti;
- 2) Si ritiene utile indicare la corrispondenza in alloggi e posti letto per la funzione residenziale e turistico-ricettiva nel rispetto della scheda 10 C del PTC;
- 3) Si suggerisce di disincentivare la realizzazione di seconde case a vantaggio della residenza stabile, individuando una dimensione minima degli alloggi allo scopo di evitare la realizzazione di mini alloggi.
- 4) Relativamente alla nota a margine della tabella nella quale si indica il trasferimento del dimensionamento tra funzioni simili non incide sulla sostenibilità delle risorse presenti nel Comune, si fa presente che il trasferimento tra le funzioni così come indicato dal PS, incide sul dimensionamento quindi sulla sostenibilità delle risorse; pertanto si chiede di eliminare tale previsione incoerente con la LR 1/2005.

#### **Proposta di Risposta:**

Accolta, in particolare:

- 1) Per quanto concerne il dimensionamento riportato nelle tabelle delle NTA, si esplicitano i dati sul recupero con cambio di destinazione d'uso; per quanto riguarda i dati relativi allo stato di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti sia in termini di SUL e/o alloggi che di servizi e infrastrutture, essi sono già riportati nella Tav.PS05-relazione Illustrativa;
- 2) Le tabelle vengono integrate anche con il numero di alloggi e di posti letto, considerando la dimensione minima dell'alloggio pari a mq.80 di SUL;
- 3) Per quanto riguarda la disincentivazione delle seconde case, si accoglie il suggerimento di

individuare una superficie minima di alloggio pari a mq.80 di SUL, precisando tuttavia che il disincentivo delle seconde case è perseguibile principalmente con politiche di tipo fiscale e non urbanistiche;

- 4) Per quanto riguarda il trasferimento di dimensionamento tra UTOE si dà atto che la formulazione adottata risulta impropria e pertanto la nota al margine della tabella verrà corretta precisando che il trasferimento del 20% tra le UTOE è possibile solo tra funzioni analoghe.

#### ***48u) Aspetti di natura idrogeologica***

L'osservante suggerisce di integrare i seguenti articoli delle NTA:

- 1) Art. 6 efficacia del PS e norme di salvaguardia: Recepire la norma di salvaguardia del PIT ai fini della prevenzione da rischio idraulico – ex art.36, c.3, 4 e 5. In alternativa tale recepimento potrebbe riguardare l'art.9.2.
- 2) Art. 8.1 comma 4 e 9: Porre come obiettivo primario del PS le azioni finalizzate alla corretta gestione della risorsa idrica, così come indicato all'art.12 c.5 delle norme del PTC.
- 3) Art. 8.1 comma 10: Implementare la norma in merito agli scarichi nel suolo così come indicato nella scheda 3 B paragrafo 3 del PTC.
- 4) Art. 8.1 Risorse idriche: Visto l'obiettivo di PS circa lo sviluppo del termalismo, occorre integrare la suddetta norma in merito alla utilizzazione delle acque di sorgente e termali, così come indicato all'art.12 c.6 delle norme e nella scheda 3 B punto 4 del PTC.
- 5) Art. 8.4 b, comma 3 Vincolo idrogeologico: Si suggerisce di estendere anche alle aree non soggette a vincolo idrogeologico il mantenimento delle superfici permeabili e di specificare la classe di permeabilità alla quale si applica la disposizione che incrementa fino al 40% l'area da mantenere; si ricorda anche che in casi specifici l'art.17 del DPGRT 2/R/2007 pone divieti al convogliamento delle acque piovane.
- 6) Art. 8.4 suolo e Sottosuolo: Si suggerisce di implementare tale norma in coerenza con il PIT, in merito ad i suoli di prima qualità e ai terreni con particolari sistemazioni agrarie ai fini di orientare le pratiche colturali che favoriscano il consolidamento dei suoli nel recepimento di quanto indicato all'art.10 c.11 delle norme e della scheda 4 D del PTC.
- 7) Art. 8.7 Tutela della vegetazione: Si chiede di integrare tale norma nel recepimento di quanto indicato all'art.16 delle norme e della scheda 7 A punto 3, 4 e 5 “risorse florofaunistiche” del PTC.
- 8) Art. 9 Indagini geologiche e idrauliche di supporto alla pianificazione urbanistica: Si chiede di integrare tale norma nel recepimento di quanto indicato all'art.1 c.4 delle norme del PTC,

facendo riferimento ai contenuti della scheda 4 B del PTC “indirizzi ad integrazione del PAI”.

- 9) Art. 9.2 Fragilità idraulica: Recepire la norma di salvaguardia del PIT ai fini della prevenzione da rischi idraulico – ex art.36, c.3, 4 e 5.
- 10) Tutela e valorizzazione delle emergenze geologiche (geositi): Si ritiene opportuno che il PS recepisca i contenuti del masterplan del Parco Tecnologico e Archeologico delle Colline Metallifere grossetane ad integrazione dei propri obiettivi di tutela.

### **Proposta di Risposta:**

Accolta; si integrano le norme e gli elaborati grafici di P.S.

### ***48v) Contributi alla VAS, relazione geologica ed elaborati di P.S.***

- 1) VAS: Si suggerisce di implementare il documento VAS per quanto riguarda i dati riferiti alla stima del fabbisogno idropotabile facendo riferimento all’art.12, c.4 delle norme del PTC;
- 2) Relazione geologica: Si chiede di integrare il documento in applicazione dell’art.11 c.4 delle norme e della scheda 4 A del PTC, ovvero implementare il testo con le motivazioni delle scelte operate nei casi in cui le indagini siano state svolte con metodi diversi da quelli indicati dal PTC, in particolare l’osservante si riferisce alla metodologia di rappresentazione cartografica della vulnerabilità degli acquiferi dall’inquinamento e ai parametri utilizzati per la determinazione del perimetro del cuneo salino. Si ricorda inoltre che la relazione geologica dovrebbe contenere anche la valutazione di adeguatezza delle indagini rispetto alle norme del PTC.
- 3) Tav PS 03: Si suggerisce di implementare la norma di PS con indicazioni e criteri da utilizzare nelle fasi di progettazione della viabilità prevista dal PS finalizzati alla riduzione degli impatti sulla risorsa bosco.
- 4) Tav 4.5 “Carta geomorfologica”: Occorre adeguare il perimetro della cava di loc. il Poggetto a quello del PAERP approvato con DP 49 del 27/10/2009.
- 5) Tav 4.7 “Sistema dunale”: Occorre rendere univoco il perimetro del sistema dunale con quelli riprodotti nelle tavv. 4.2 e 4.5 in quanto oltre ad essere diversi tra loro, sono differenti anche da quello riportato nel Piano Particolareggiato della Fascia Costiera Comunale.
- 6) Tav 4.10 “Carta della permeabilità”: Occorre implementare il quadro conoscitivo riferito alla risorsa idrica riportando i dati desumibili dal censimento pozzi della provincia di Grosseto - Dipartimento Lavori e Servizi Pubblici.

- 7) Tav 4.11 “Carta delle variazioni del cuneo salino”: Considerata la incongruenza dei dati in essa riportati rispetto a quelli indicati nella tav.2 del PTC, si chiede di motivare e giustificare tale difformità nel quadro conoscitivo.
- 8) Tav 4.14 “Carta della vulnerabilità idrogeologica”: Si ritiene opportuno inserire i perimetri delle aree vincolate nel vigente Piano di Tutela delle Acque della Regione Toscana e dal Bacino Regionale Toscana Costa.
- 9) Tav QC 06b “Vincoli di natura paesaggistica e ambientale”: Si ritiene opportuno inserire i perimetri dei geositi individuati dal masterplan del Parco Tecnologico e Archeologico delle Colline Metallifere grossetane.

### **Proposta di Risposta:**

Accolta, in particolare:

- 1) Per quanto riguarda la stima del fabbisogno idrico si implementa il documento di VI e VAS;
- 2), 4), 5), 6), 7), 8), vengono integrate le Norme e le tavole grafiche di P.S.;
- 3) Viene integrata la norma relativa all’UTOE 3 di cui all’art.30 e alle Invarianti Strutturali “Sistema infrastrutturale regionale unitario” di cui all’art.20 delle NTA, introducendo criteri per la progettazione della nuova viabilità, anche in relazione ai vincoli paesaggistici presenti nell’area;
- 9) Per quanto riguarda l’individuazione dei geositi, si integrano le NTA e la Tav. QC06b con la perimetrazione dei geositi indicati dal Masterplan del Parco Tecnologico e Archeologico delle Colline metallifere grossetane (*Cala Civette*).

### ***48z) Aree protette e biodiversità***

Osservante: PROVINCIA DI GROSSETO - SETTORE AMBIENTE E CONSERVAZIONE DELLA NATURA (prot. n.19536 del 21.12.2011)

- 1) Si rileva elemento di criticità in relazione agli interventi indicati nell’ambito dei SIR, laddove il P.S. individua la prospettiva all’interno dell’UTOE 6 “Piano di Scarlino” di valorizzazione del campo di volo, da verificare in sede di Relazione di Incidenza.
- 2) Si rileva elemento di discordanza laddove il P.S. definisce per l’UTOE 12 “Scogliere di Scarlino” il recupero dei percorsi esistenti, affiancandoli al potenziamento degli accessi al mare a fruizione pubblica;
- 3) Si chiede di definire il dettaglio della tipologia degli interventi forestali compresi nell’intero comune nel rispetto dell’art.53 della LR 1/2005.

**Proposta di Risposta:**

Accolta, in particolare:

- 1) Relativamente alla valorizzazione del campo di volo, si accoglie il suggerimento implementando la norma attraverso la prescrizione della redazione di Relazione di Incidenza nel caso di interventi sostanziali di miglioramento e di sistemazione del campo di volo;
- 2) Si precisa che il potenziamento degli accessi a mare non significa la creazione di nuovi accessi, bensì il miglioramento di quelli esistenti.
- 3) Si integra l'art.8.7 delle NTA di PS.

## Osservazione N. 49

<b><u>Osservante:</u></b>	U.T.C. Comune di Scarlino
<b><u>In qualità di:</u></b>	Dirigente Tecnico del Comune di Scarlino- Settore 5- Sviluppo e Assetto del Territorio
<b><u>Prot. n.</u></b>	18757 del 09.12.2011

### **Contenuto dell'Osservazione:**

- 1) Si propone di integrare l'art.26 comma 2.e delle N.T.A. del P.S. per definire in maniera più puntuale il concetto di standard sociale finalizzato alla realizzazione di alloggi di edilizia sociale e al tempo stesso suggerisce di adottare o dopo il P.S. o dopo il R.U., magari inserendo attualmente negli indirizzi del P.S. la procedura di avviso pubblico per gli interventi di trasformazione previsti dal P.S.;
- 2) Si chiede di introdurre all'interno del P.S. adottato alcune delle "aree critiche" presenti nel territorio di Scarlino, al fine di individuare i livelli di criticità e le modalità per il loro recupero:
  - Ex scarico Montecatini a Scarlino Scalo;
  - Cava dismessa di Botrona al Puntone;
  - Deposito delle roulotte alle Chiarine del Puntone;
  - Impianto dismesso di idrocarburi a Scarlino Scalo;
  - Impianto di frantumazione inerti a Scarlino Scalo;
  - Parcheggio pensile a Scarlino Scalo;
  - Ripetitore televisivo a Scarlino;
  - Ex impianto di trasformazione dei pomodori a Scarlino Scalo.
- 3) Si chiede di modificare la denominazione del *Sottosistema insediativo "La Valle"* presente nel P.S. adottato in *Sottosistema insediativo di recente formazione*;
- 4) Si chiede di integrare la norma di P.S. (art.8 Direttive ambientali) riguardo alla incentivazione per lo smaltimento dei materiali inquinanti (amianto), e alla corretta installazione di antenne e ripetitori.
- 5) Si chiede di integrare la norma di salvaguardia di cui all'art.6 delle NTA, con la possibilità per le aziende già insediate all'interno dell'UTOE 4 di poter attuare Interventi Diretti anche in assenza del nuovo RU e in deroga alla norma del vigente RU che prevede un piano attuativo generale, qualora ricorrano esigenze di interesse pubblico di carattere ambientale,

occupazionale e di finanziamento pubblico per l'attuazione degli interventi.

- 6) Si chiede di integrare la norma di salvaguardia di cui all'art.6 delle NTA, al fine di consentire anche prima della approvazione del nuovo RU, l'attuazione di interventi di recupero per l'ex Colonia CIF anche senza Piano di Recupero, al fine di consentire la contestualizzazione con gli interventi ricadenti nell'edificio di pertinenza del Comune di Follonica.
- 7) Si chiede di inserire al margine delle NTA l'elenco degli acronimi, sigle e abbreviazioni, al fine di una migliore comprensione delle stesse norme.

### **Proposta di Risposta:**

Accolta, in particolare:

- 1) Per quanto concerne l'edilizia sociale, il P.S. già prevede una quota pari al 20% della SUL prevista per la funzione residenziale, mentre la proposta risulta riduttiva considerando il 20% come quota massima. Inoltre il P.S. già considera tale quota standard come aggiuntiva e non integrativa di quanto già previsto. Per quanto concerne il tema dell'avviso pubblico si integra l'art.4 delle NTA con il riferimento al regolamento regionale 3/R art.13;
- 2) Le aree critiche individuate dall'osservante vengono recepite all'interno delle NTA nelle singole UTOE di riferimento: per ciascuna di esse si danno gli indirizzi e le prescrizioni per il loro recupero;
- 3) Il *Sottosistema insediativo di recente formazione*, parte dell'UTOE 1, viene così denominato sia nelle tavole che negli elaborati normativi di PS.
- 4) All'interno dell'art.8 delle NTA vengono implementate le prescrizioni relative al recupero dei siti inquinati da amianto, inoltre vengono introdotte nello stesso articolo indirizzi e prescrizioni per l'installazione di antenne e ripetitori radiotelevisivi e telefonici.
- 5) All'interno dell'art.6 delle NTA viene introdotta la norma di salvaguardia al fine di consentire alle aziende già presenti nell'area del Casone (UTOE 4) di potere effettuare anche Interventi Diretti senza Piano Attuativo generale a condizione che ricorra un interesse pubblico sia di carattere ambientale che occupazionale e vi sia un finanziamento pubblico, così come previsto all'art.54 della L.R.1/2005. Il dimensionamento sarà dedotto da quello del PS e la verifica sull'entità deve essere fatta in base al progetto e alla fattibilità dello stesso.
- 6) All'interno dell'art.6 delle NTA viene introdotta la norma di salvaguardia che consenta la possibilità di intervenire sulla Ex Colonia CIF posta nel Tombolo in prossimità del confine comunale con il Comune di Follonica, tramite un Intervento diretto e non con Piano di Recupero.

7) Vengono integrate le NTA con l'inserimento dell'elenco degli acronimi, sigle e abbreviazioni.



Piano Strutturale del Comune di Scarlino (Grosseto) - Sintesi analisi e controdeduzioni del PS

N_Oss.	PROT.	OSSERVANTE	UTOE	LOCALITA'	SOCIETA' RAPPR.	TECNICO	RICHIESTA	GIUDIZIO	Modifiche a seguito dell'accoglimento	NOTE
1a	18800	Soprintendenza archeologica	8	P. Val Martina	---	Dr.Bianca Maria Aranguren Torrini	Aggiornamento Area Rischio Archeologico Tipo "C"	Accolta	Tavv.QC 05c; QC 06a; PS 02f- modifica cartografica	
1b	18800	Soprintendenza archeologica	10	Puntone	---	Dr.Bianca Maria Aranguren Torrini	Aggiornamento Area Rischio Archeologico Tipo "C"	Accolta	Tavv.QC 05c; QC 06a; PS 02f- modifica cartografica	
1c	18800	Soprintendenza archeologica	6	La Castellina	---	Dr.Bianca Maria Aranguren Torrini	Aggiornamento Area Rischio Archeologico Tipo "C"	Accolta	Tavv.QC 05c; QC 06a; PS 02f- modifica cartografica	
1d	18800	Soprintendenza archeologica	5	Campo di Chiara	---	Dr.Bianca Maria Aranguren Torrini	Inserimento nuova Area Rischio Archeologico Tipo "C"	Accolta	Tavv.QC 05c; QC 06a; PS 02f- modifica cartografica	
1e	18800	Soprintendenza archeologica	6	I Poggetti	---	Dr.Bianca Maria Aranguren Torrini	Inserimento nuova Area Rischio Archeologico Tipo "C"	Accolta	Tavv.QC 05c; QC 06a; PS 02f- modifica cartografica	
2(2a-2d)	18477	UTC	---	N.T.A.	---	Arch.Maria Elena Angeleri, Arch.Lucia Bigazzi	Modifiche/Integrazioni NTA e note sugli Elaborati	Parzialmente accolta	Tavv.QC 01; QC 03a,b, QC05c1, c2, QC06a1,a2, QC 06b1, b2, QC06c1,c2, QC07a, QC07c1,c2, PS 02d, PS 02e, PS02f1,f2, PS03, PS04-modifiche cartografiche e NTA art.6	
3	17213	Fabrizio Ferraris	7	P. Botrone (adiacenze)	---	---	Chede la possibilità di realizzare CAV o RTA sulla proprietà ricompresa nell'UTOE 7	Parzialmente accolta	---	
4	17732	Demi Silvano	6	S. Patrizia	---	---	Aggiornamento cartografico fabbricati in loc. S. Patrizia, 35 nella disponibilità di Bertocci Edoardo	Non pertinente	---	
5a	18255	Socini Guelfi Vanna	6	Palazzo Guelfi	---	---	Chiede la possibilità di recupero con cambio dest.uso a Res e/o TR del Palazzo Guelfi	Parzialmente accolta	---	
5b	18255	Socini Guelfi Vanna	6	Podere Casetta Citerna	---	---	Chiede la possibilità di recupero con cambio dest.uso a Res e/o TR del P.Casetta Citerna	Parzialmente accolta	---	
6	18462	Mangia Gaetano	6	P. Battaglioli	NANE Immobiliare s.r.l.	---	Chiede l'edificabilità ad uso residenziale e/o TR	Parzialmente accolta	---	
7	18466	Rustici Simone	---	N.T.A.	Starda del vino e dei sapori	---	Controllo sull'effetto di parcellizzazione fondiaria e introdurre Sup.min 3/5ha per realizzazione annessi agricoli	Parzialmente accolta	NTA , art.18, art.33?	
8a	18790	Musso Valter	4	Aree Bonifica Est e Ovest	Tioxide Europe s.r.l.	---	Integrazione NTA per aree soggette a bonifica ai fini del reimpiego gessi generati dall'attività industriale	Non pertinente		
8b	18790	Agostini Antonio	4	Area Tioxide	Tioxide Europe s.r.l.	---	Modifica Tav.QC05b1 periodizzazione palazzine uffici e fabbricato "Z" esistente ante 1984 realizzato 1971	Accolta	Tavv.QC 05b1; QC 06c1- modifica cartografica	
9=46	18791	Agostini Augusto	4	Le Casette	---	---	Dichiara l'indisponibilità all'opera di bonifica sui terreni di sua proprietà	Non pertinente	---	9 e 46: Stessa Oss. Protocollata due volte
10	18795	Salvini Rossana	6	Campo ai Noci	---	---	Cambio destinazione d'uso:da agricolo a residenziale.	Parzialmente accolta	---	
11	18796	Guidoni Noris	5	Podere S.Luigi	---	---	Cambio destinazione d'uso:da agricolo a TR e possibilità ampliamento/trasferimento volumi e incremento posti letto	Parzialmente accolta	---	
12	18797	Pizzichi Claudio	2	P.San Francesco	---	---	Realizzazione nuove volumetrie con cessazioni all'A.M. di aree per realizzazione opere urbanizzazione primaria.	Parzialmente accolta	---	
13	18798	Petrucciani Grazia	7	Podere San Francesco (Meleta)	---	---	Modifiche alla viabilità di progetto in direzione Puntone	Non pertinente	---	
14	18799	Pomerigi Piera	1	Capoluogo	---	---	Modifica NTA art.28 comma 2 p.b) per realizzazione autorimesse interne al centro storico	Accolta	NTA , art.28	
15	18804	Mannari Nicola	6	I Poggetti (adiacenze)	---	Arch.Paolo Cialli	Modifica NTA,art.33 e la possibilità di realizzare TR	NON accolta	---	
16	18819	Frassinetti Gianluca	10	Area Camper	---	Arch.Gianluca Frassinetti	Modifica NTA art.37 UTOE 10 - Tombolo di Scarlino	NON accolta	---	
17	18820	Pescini Anna e altri	10	Puntone (Campeggio Piper)	---	---	Modifica/integrazione N.T.A. art.30	Accolta	---	
18	18821	Truffarelli Laura e altri	2	Scarlino Scalo	---	---	Modifica/integrazione N.T.A. art.29	Accolta	---	

Piano Strutturale del Comune di Scarlino (Grosseto) - Sintesi analisi e controdeduzioni del PS

N_Oss.	PROT.	OSSERVANTE	UTOE	LOCALITA'	SOCIETA' RAPPR.	TECNICO	RICHIESTA	GIUDIZIO	Modifiche a seguito dell'accoglimento	NOTE
19	18826	Ceserani Sergio	5	Podere Cianella	---	---	Modifica Tav.QC 07a, N.T.A. art.32 e realizzazione nuove volumetrie.	Parzialmente accolta	Tav.QC 07a- modifica cartografica	
20	18797	Asta Nicola	2	Le Case	---	---	Modifica N.T.A. art.29 e nuove volumetrie	Parzialmente accolta	---	
21	46551	Acquedotto del Fiora S.p.A.	7	Il Puntone	---	---	Integrazione N.T.A. volta all'incentivazione della realizzazione di impianti pubblici per la dissalazione delle acque	Accolta	NTA , artt.30, 31, 34, 37	
22	18850	Righetti Luisa	6	Le Case	---	---	Modifica del perimetro dell'UTOE 6 - La Piana di Scarlino	NON accolta	---	
23	18851	Neri Franco	7	Meleta (Puntone)	---	---	Chiede modifica N.T.A. art.34 per realizzazione nuovi volumi residenziali e/o TR	Parzialmente accolta	---	
24	18852	Sutherland Ellen Laura	8	Podere Binacco	---	---	Modifica N.T.A. art.35 UTOE 8 - Il Pian d'Alma per cambio dest.uso da agricolo a residenziale e/o TR	Parzialmente accolta	---	
25	18859	Meloni Miriano	4	Casone	Nuova SOLMINE s.p.a.	---	Modifiche N.T.A. art.31 lettera a) e c) e m), N.T.A. art. 12.3	Parzialmente accolta	---	
26	18861	Citerni Guido	6	Località Alberguccio	---	---	Modifica N.T.A. art.33 punto g) m)	Parzialmente accolta	---	
27	18862	Citerni Guido	5	Podere Palazzone	---	---	Modifica N.T.A. art.32 punto l)	Accolta	NTA , art.32, punto l)	
28	18863	Nocchi Claudio	2	Le Case	NRI s.r.l	---	Conferma con modifiche del piano di lottizzazione Ci 3a del RU vigente approvato	Parzialmente accolta	---	
29	18864	Guidoni Diana	6	Le Case	---	---	Modifica Tav. PS 04 a con ripermetrazione Sottosistema insediativo "Le Case"	NON accolta	---	
30a	18865	Andrew Daddi	12	Torre Civette	Torre Civette SAS, Camperggio Punta Ala s.r.l.	---	Chiede variazione dell'attuale destinazione di zona Fpr 1 di RU vigente e la ripermetrazione della zona Dt1	Parzialmente accolta	---	
30b	18873	Andrew Daddi	8	Poderi Carpineto	Torre Civette SAS, Camperggio Punta Ala s.r.l.	---	Chiede la realizzazione di struttura extra alberghiera in ampliamento dei 2 poderi	Parzialmente accolta	---	
31	18867	Anna Barberini	11	Podere Vedetta	Legale Rappresentante di "Relais Vedetta" e di "La Forcola"	---	Chiede l'ampliamento della struttura ricettiva ed esclusione della stessa dall'UTOE 11 per essere compresa nell'UTOE 5	Accolta	Tavv.PS 01- PS 04a,b- modifica cartografica	
32	18868	Società Essebi 83 s.r.l	6	Le Case	---	---	Si chiede la ripermetrazione dell'area dell'UTOE 2	NON accolta	---	
33	18869	Sergio Gaggioli	11	Podere Croce	---	---	Chiede la depermetrazione dei terreni di proprietà dall'UTOE 11 per poi essere ricompresa nell'UTOE 5	Accolta	Tavv.PS 01- PS 04a,b- modifica cartografica	
34	18870	Ferri Graziano e Sgarbi Adriano	11	Monte d'Alma	---	---	Chiede di possibilità di realizzare piccole strutture anche a carattere temporaneo a stretto servizio dell'attività agricola	Accolta	NTA , art.38	
35	18871	Del Dottore Claudio	6	Podere Le Cascine	---	---	Chiede di recuperare la volumetria esistente degli edifici con interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica	NON accolta	---	
36	18872	Agresti Marisa	8	Pian d'Alma	---	---	Si chiede sui terreni di proprietà di poter realizzare un piccolo parco didattico di supporto alla vicina area archeologica di Val Molina	Parzialmente accolta	NTA , art.35	
37	18873	Catalani Barbara	3	Puntone	---	---	L'osservante rileva una contraddizione nelle N.T.A. tra l'art.30 e l'art.11, e chiede indirizzi e prescrizioni più chiari	Accolta	NTA , artt.11.5, 11.6, 30	
38	18874	Forgeschi Luciana	6	Piana di Scarlino	---	Arch.Lazzeri Aldo	Chiede la possibilità di realizzare sui terreni di proprietà una struttura commerciale di servizio all'agricoltura	NON accolta	---	
39	18875	Forgeschi Luciana	6	Le Case	S.a.s Qaudrifoglio	Arch.Lazzeri Aldo	Si chiede che nell'area di proprietà in località "Le Case", venga previsto un comparto di Social Housing per la cessione in proprietà dell'ambito delle politiche E.R.S.	Parzialmente accolta	---	
40	18876	Aliprandi Anna Assunta	6	Fattoria Vetricella	Vetricella s.a.s.	---	Si chiede di realizzare sui fabbricati interventi di ristrutturazione ai fini residenziali e turistico ricettivi	Parzialmente accolta	---	
41	18877	Calvani Luana e altri	7	Meleta	---	---	Si chiede di poter recuperare gli immobili esistenti attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione un edificio ad uso residenziale.	Parzialmente accolta	---	
42	18878	Morandini Luciano	8	Pian d'Alma	Solemare s.r.l	---	Si chiede la possibilità di trasformare a destinazione d'uso residenziale la struttura turistico ricettiva (C.A.V.)	NON accolta	---	

Piano Strutturale del Comune di Scarlino (Grosseto) - Sintesi analisi e controdeduzioni del PS

N_Oss.	PROT.	OSSERVANTE	UTOE	LOCALITA'	SOCIETA' RAPPR.	TECNICO	RICHIESTA	GIUDIZIO	Modifiche a seguito dell'accoglimento	NOTE
43	18879	Turi Laura	2	Scarlino Scalo	"Comunione Beni immobili Scarlino Scalo"	..-	Si chiede la realizzazione di massimo 160 alloggi di 80 mq di SUL ciascuno, in luogo di quelli attualmente previsti.	Parzialmente accolta	..-	
44	18918	Ramazzotti Lina e Francesco	3	Puntone	Società "Porto Verde"	..-	Evidenziare tra gli obiettivi di PS per l'UTOE 3 quello dello sviluppo dell'area di sosta barche nelle aree della fiumara	Accolta	..-	
45	19023	Piccionetti Roberto	3	Puntone	Legale rappresentante della società "Piccionetti group S.p.a."	..-	Chiede la perimetrazione del comparto 8 e del PII e previsione di struttura TR in località "Le Chiarine" (300 P.L.)	Parzialmente accolta	Tavv. QC07c1, QC07c2 - modifica cartografica	
47 (47a-47j)	19215	Regione Toscana	..-	N.T.A.	..-	Uffici Competenti	Modifiche/Integrazioni NTA e note sugli Elaborati	Accolta	Tavv. QC06c1, QC06c2, PS 01, PS02e, PS03, PS 04 a,b- modifica cartografica - NTA, artt.30, 32, 33, 34, 35, documento VAS, Relazione Illustrativa	
48 (48a-48z)	19025	Provincia Grosseto	..-	N.T.A.	..-	Uffici Competenti	Modifiche/Integrazioni NTA e note sugli Elaborati	Accolta	Tavv. QC 04, QC 06b, QC06c1, QC06c2, PS 01, PS02e, PS03, PS 04 a,b- modifica cartografica - NTA, artt.6, 8, 9, 18, 21, 24, 28-39, 34,2, 40 - VAS, Relazione Illustrativa	
49	18757	UTC	..-	N.T.A.	..-	Uffici Competenti	Modifiche/Integrazioni NTA e note sugli Elaborati	Accolta	Tavole grafiche PS, NTA, artt.8, 28-39, VAS, Relazione Illustrativa	