



COMUNE DI SCARLINO

Provincia di Grosseto

NUOVO PIANO STRUTTURALE

Progettazione Urbanistica

Arch. Graziano Massetani
STUDIO MASSETANI Architettura & Urbanistica

Collaboratori:

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

Indagini agronomiche e forestali

Dott. Francesco Lunardini

Indagini geologiche ed idrauliche

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

Sindaco:

Maurizio Bizzarri

Assessore all'Urbanistica:

Marcello Stella

Responsabile del Procedimento:

Arch. Patrizia Duccini

Garante della Comunicazione:

Dott.ssa Simonetta Radi



Adozione:

Data: Luglio 2012

Approvazione:

Documento

**PS
06**

NTA

Norme Tecniche di Attuazione

Modificate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni



COMUNE DI
SCARLINO
(Provincia di Grosseto)

Piano Strutturale

Norme Tecniche d'Attuazione

N.T.A.

Luglio 2012

INDICE

PARTE PRIMA - NORME DI CARATTERE GENERALE	9
Art. 1 – Finalità, contenuti e ambito di applicazione del Piano Strutturale.....	9
Art. 2 – Legislazione vigente e altri atti di pianificazione e programmazione.....	11
Art. 3 – Quadro Conoscitivo (QC), aggiornamento del QC e dello stato di attuazione del PS.....	12
Art. 4 – Modalità di attuazione del PS	13
Art. 5 – Indirizzi del PS per i Piani di Settore	15
Art. 6 – Efficacia del PS e norme di salvaguardia.....	18
Art. 7 – Elaborati del Piano Strutturale.	21
PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA TUTELA DEL TERRITORIO E DELL’ AMBIENTE.	24
Art. 8 – Direttive Ambientali - Obiettivi e metodologia per la Valutazione Integrata, la Valutazione Ambientale Strategica e la Valutazione d’ Incidenza del PS	24
8.1 – Risorsa idrica	24
8.1a – Risorsa idrica profonda, disponibilità della risorsa, acquedotto, pozzi e depurazione.....	24
8.1b – Risorsa idrica superficiale, corsi d’acqua.....	30
8.2 – Aria	31
8.2a – Inquinamento atmosferico	31
8.2b – Inquinamento acustico.....	31
8.3 – Energia.....	31
8.4 – Suolo e Sottosuolo	32
8.4a – Rischio idrogeologico.....	32
8.4b – Vincolo idrogeologico	32
8.4c – Attività estrattive e aree di bonifica.....	33
8.4d – Erosione costiera.....	33
8.5 – Rifiuti.....	34
8.6 – Radiazioni non ionizzanti	35
8.7 – Tutela della vegetazione	35
8.7a – Vegetazione dei corsi d’acqua e degli ambienti umidi	35
8.7b – Vegetazione ed elementi del paesaggio agrario	36
8.7c – Tutela specifica.....	36
Art. 9 – Indagini geologiche e idrauliche di supporto alla pianificazione urbanistica: disciplina degli interventi, fragilità del territorio e condizioni alla trasformazione.....	38
9.1 - Fragilità geomorfologica	38
9.2 - Fragilità idraulica.....	39
9.3 - Fragilità per vulnerabilità idrogeologica.....	41
9.4 – Problematiche sismiche	42
PARTE TERZA – STATUTO DEL TERRITORIO E STRATEGIE DI SVILUPPO.43	
TITOLO I – Lo Statuto del Territorio: Sistemi Territoriali e Invarianti Strutturali43	
<i>Capo 1 - I Sistemi Territoriali.....</i>	<i>43</i>
Art. 10 – Sistemi e Sottosistemi Territoriali.....	43
Art.11 – Sistema Territoriale della Costa C.1	43
11.1 – Sottosistema agricolo costiero C.1.a.....	44

<i>Descrizione</i>	44
<i>Indirizzi per la pianificazione</i>	44
11.2 – Sottosistema ambientale del Padule di Scarlino C.1.b	45
<i>Descrizione</i>	45
<i>Indirizzi per la pianificazione</i>	45
11.3 – Sottosistema ambientale del Tombolo C.1.c	45
<i>Descrizione</i>	45
<i>Indirizzi per la pianificazione</i>	46
11.4 – Sottosistema ambientale delle aree soggette a bonifica ovest C.1.d	46
<i>Descrizione</i>	46
<i>Indirizzi per la pianificazione</i>	46
11.5 – Sottosistema turistico del Porto C.1.e	46
<i>Descrizione</i>	46
<i>Indirizzi per la pianificazione</i>	47
11.6 – Sottosistema insediativo del Puntone C.1.f	47
<i>Descrizione</i>	47
<i>Indirizzi per la pianificazione</i>	47
Art.12 – Sistema Territoriale della Pianura Pi.1	49
12.1 – Sottosistema agricolo della Piana di Scarlino Pi.1.a	49
<i>Descrizione</i>	49
<i>Indirizzi per la pianificazione</i>	49
12.2 – Sottosistema ambientale delle aree soggette a bonifica est Pi.1.b	50
<i>Descrizione</i>	50
<i>Indirizzi per la pianificazione</i>	50
12.3 – Sottosistema produttivo della Grande Industria–Il Casone Pi.1.c	50
<i>Descrizione</i>	50
<i>Indirizzi per la pianificazione</i>	51
12.4 – Sottosistema insediativo di Scarlino Scalo Pi.1.d	51
<i>Descrizione</i>	51
<i>Indirizzi per la pianificazione</i>	51
12.5 – Sottosistema insediativo di Le Case Pi.1.e	52
<i>Descrizione</i>	52
<i>Indirizzi per la pianificazione</i>	52
Art.13 – Sistema Territoriale della Collina R.3.3	53
13.1 – Sottosistema agricolo pedecollinare R.3.3.a	53
<i>Descrizione</i>	53
<i>Indirizzi per la pianificazione</i>	53
13.2 – Sottosistema agricolo del Pian d’Alma est R.3.3.b	54
<i>Descrizione</i>	54
<i>Indirizzi per la pianificazione</i>	54
13.3 – Sottosistema ambientale del Monte d’Alma R.3.3.c	55
<i>Descrizione</i>	55
<i>Indirizzi per la pianificazione</i>	55
13.4 – Sottosistema insediativo del Centro storico di Scarlino R.3.3.d	56
<i>Descrizione</i>	56
<i>Indirizzi per la pianificazione</i>	56
13.5 – Sottosistema insediativo di recente formazione R.3.3.e	57
<i>Descrizione</i>	57
<i>Indirizzi per la pianificazione</i>	57

Art.14 – Sistema Territoriale del Promontorio Pr.1	58
14.1 – Sottosistema agricolo del Pian d’Alma ovest Pr.1.a	58
<i>Descrizione</i>	58
<i>Indirizzi per la pianificazione</i>	58
14.2 – Sottosistema ambientale delle Scogliere di Scarlino Pr.1.b	59
<i>Descrizione</i>	59
<i>Indirizzi per la pianificazione</i>	59
Capo 2 – Le Invarianti Strutturali	61
Art. 15 – Le Invarianti Strutturali.....	61
Art. 16 – Gli insediamenti urbani di Scarlino come parte della Invariante Strutturale “La città policentrica toscana”	62
<i>Descrizione</i>	62
<i>Indirizzi per la pianificazione</i>	62
<i>Prescrizioni</i>	63
Art. 17 – Il sistema produttivo di Scarlino come parte della Invariante Strutturale “La presenza industriale in Toscana”	65
<i>Descrizione</i>	65
<i>Indirizzi per la pianificazione</i>	65
<i>Prescrizioni</i>	66
Art. 18 – Le attività agricole e le attività integrative dell’agricoltura come parte della Invariante Strutturale ”Il patrimonio collinare della Toscana”.....	67
<i>Descrizione</i>	67
<i>Indirizzi per la pianificazione</i>	68
18.1– Territorio aperto rurale: Aree a “prevalente funzione agricola” e aree a “esclusiva funzione agricola”	68
<i>Descrizione</i>	68
<i>Indirizzi per la pianificazione</i>	69
<i>Prescrizioni</i>	70
18.2– Territorio aperto complementare	74
<i>Descrizione</i>	74
<i>Indirizzi per la pianificazione</i>	74
<i>Prescrizioni</i>	74
Art. 19 – La tutela della costa, il turismo ambientale e balneare, il porto turistico, come parte della Invariante Strutturale “Il patrimonio costiero, insulare, e marino della Toscana”	76
<i>Descrizione</i>	76
<i>Indirizzi per la pianificazione</i>	76
<i>Prescrizioni</i>	77
Art. 20 – Il sistema infrastrutturale locale principale come parte della Invariante Strutturale “Sistema infrastrutturale unitario regionale”	78
<i>Descrizione</i>	78
<i>Indirizzi per la pianificazione</i>	79
<i>Prescrizioni</i>	79
Art. 21– Il paesaggio e i beni storici, architettonici, archeologici e ambientali come parte della Invariante Strutturale ”I beni paesaggistici di interesse unitario della Toscana”	80
<i>Descrizione</i>	80
<i>Indirizzi per la pianificazione</i>	81
<i>Prescrizioni</i>	83
TITOLO II – Strategie di Sviluppo: I Sistemi Funzionali e le Utoe	84
Capo 1 - I Sistemi Funzionali	84

Art. 22 – Strategie di Sviluppo: I Sistemi Funzionali	84
Art. 23 – Sistema Funzionale: La Toscana dell’attrattività e dell’accoglienza	84
<i>Descrizione</i>	84
<i>Obiettivi e indirizzi programmatici</i>	84
Art. 24 – Sistema Funzionale: La Toscana delle reti	86
<i>Descrizione</i>	86
<i>Obiettivi e indirizzi programmatici</i>	86
Art. 25 – Sistema Funzionale: La Toscana della nuova qualità e della conoscenza	88
<i>Descrizione</i>	88
<i>Obiettivi e indirizzi programmatici</i>	88
Art. 26 – Sistema Funzionale: La Toscana della coesione sociale e territoriale	89
<i>Descrizione</i>	89
<i>Obiettivi e indirizzi programmatici</i>	89
Capo 2 – Le UTOE.....	90
Art. 27 – Strategie di Sviluppo: Le UTOE.....	90
Art. 28 – UTOE 1- Scarlino Capoluogo: “La città storica”	91
<i>Descrizione</i>	91
Strategie di sviluppo	91
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i>	91
Statuto del Territorio.....	93
<i>Invarianti Strutturali</i>	93
<i>Prescrizioni</i>	93
Dimensionamento	96
Art. 29 – UTOE 2 - Scarlino Scalo: La città “Porta a terra”	97
Strategie di sviluppo	97
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i>	97
Statuto del Territorio.....	98
<i>Invarianti Strutturali</i>	98
<i>Prescrizioni</i>	99
Dimensionamento	101
Art. 30 – UTOE 3 - Il Puntone: La città “Porta a mare”	102
Strategie di sviluppo	102
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i>	102
Statuto del Territorio.....	104
<i>Invarianti Strutturali</i>	104
<i>Prescrizioni</i>	105
Dimensionamento	108
Art. 31 –UTOE 4- Il Casone: La Città industriale	109
Strategie di sviluppo	109
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i>	109
Statuto del Territorio.....	109
<i>Invarianti Strutturali</i>	109
<i>Prescrizioni</i>	110
Dimensionamento	112
Art. 32 –UTOE 5-La Collina di Scarlino	113
Strategie di sviluppo	113
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i>	113
Statuto del Territorio.....	114
<i>Invarianti Strutturali</i>	114

<i>Prescrizioni</i>	114
Dimensionamento	118
Art. 33 –UTOE 6- La Piana di Scarlino	119
Strategie di sviluppo	119
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i>	119
Statuto del Territorio.....	120
<i>Invarianti Strutturali</i>	120
<i>Prescrizioni</i>	120
Dimensionamento	124
Art. 34 –UTOE 7- Le Aree agricole costiere	125
Strategie di sviluppo	125
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i>	125
Statuto del Territorio.....	126
<i>Invarianti Strutturali</i>	126
<i>Prescrizioni</i>	126
Dimensionamento	130
Art. 35– UTOE 8- Il Pian d’Alma.....	131
Strategie di sviluppo	131
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i>	131
Statuto del Territorio.....	132
<i>Invarianti Strutturali</i>	132
<i>Prescrizioni</i>	132
Dimensionamento	136
Art. 36– UTOE 9- Il Padule di Scarlino	137
Strategie di sviluppo	137
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i>	137
Statuto del Territorio.....	137
<i>Invarianti Strutturali</i>	137
<i>Prescrizioni</i>	138
Art. 37–UTOE 10 – Il Tombolo di Scarlino.....	139
Strategie di sviluppo	139
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i>	139
Statuto del Territorio.....	139
<i>Invarianti Strutturali</i>	139
<i>Prescrizioni</i>	140
Dimensionamento	141
Art. 38– UTOE 11- Il Monte d’Alma.....	142
Strategie di sviluppo.	142
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i>	142
Statuto del Territorio.....	142
<i>Invarianti Strutturali</i>	142
<i>Prescrizioni</i>	143
Dimensionamento	145
Art. 39 –UTOE 12- Le Scogliere di Scarlino	146
Strategie di sviluppo	146
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i>	146
Statuto del Territorio.....	146
<i>Invarianti Strutturali</i>	146

<i>Prescrizioni</i>	147
Dimensionamento	149
PARTE QUARTA – DIMENSIONAMENTO DI PS	150
Art. 40 – Potenzialità residua degli strumenti urbanistici vigenti e nuove previsioni di PS	150
<i>Acronimi, sigle ed abbreviazioni</i>	153

PARTE PRIMA - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 – Finalità, contenuti e ambito di applicazione del Piano Strutturale

1. Il Piano Strutturale (PS), così come definito agli artt. 9, 52 e 53 della LR del 3 Gennaio 2005 n.1 è lo “strumento di pianificazione territoriale” che definisce le scelte strategiche per il governo del territorio di livello comunale, quali discendono dal PTC della Provincia di Grosseto e dal PIT della Regione Toscana, ivi compreso il Piano Paesaggistico regionale, integrati con gli indirizzi di sviluppo espressi dalla comunità locale.
2. Il Piano Strutturale persegue lo sviluppo sostenibile del territorio comunale attraverso:
 - a) La salvaguardia del territorio, sia agricolo che urbanizzato, dell’ambiente e del paesaggio;
 - b) La salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio storico, culturale e artistico dell’intero territorio comunale, definendone le compatibilità funzionali ed edilizie nel rispetto dei caratteri morfologici e ambientali del territorio e dei caratteri tipologici dei manufatti edilizi;
 - c) L’uso razionale delle risorse attraverso la valorizzazione ed un equilibrato potenziamento delle strutture insediative, dei servizi e delle attrezzature al fine di migliorare la qualità della vita della popolazione, l’evoluzione sociale e l’economia del territorio comunale;
 - d) La promozione di azioni di valorizzazione delle qualità ambientali, paesaggistiche ed urbane presenti nonché il ripristino delle qualità deteriorate e il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità formale e funzionale in particolare nei sistemi insediativi;
 - e) La distribuzione delle funzioni sul territorio al fine di assicurare l’equilibrio e l’integrazione tra il sistema di organizzazione degli spazi e il sistema di organizzazione dei tempi di vita e di lavoro.
3. Ai fini del comma 2, quindi, il Piano Strutturale:
 - a) Articola il territorio comunale in Sistemi Territoriali, Sottosistemi ambientali, agricoli e insediativi, ed in Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), articolate al proprio interno in Ambiti funzionali;
 - b) Individua le risorse, i beni e le regole relative all’uso delle risorse, nonché i livelli di qualità e le relative prestazioni minime che costituiscono le Invarianti Strutturali del territorio da sottoporre a tutela al fine di garantire lo sviluppo sostenibile;
 - c) Assume e ricomprende le Invarianti Strutturali di cui al punto b) all’interno dello Statuto del Territorio quali elementi cardine dell’identità dei luoghi e quali elemento fondamentale da tradurre in codice di comportamento nei confronti di qualsiasi trasformazione territoriale;
 - d) Indica gli elementi da prendere in considerazione per la Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della LR 10/2010 e s.m.e.i..
 - e) Definisce i Sistemi Funzionali attraverso i quali perseguire le Strategie di sviluppo sostenibile nel rispetto dello Statuto del Territorio e delle Invarianti Strutturali;
 - f) Stabilisce i parametri e le direttive da osservarsi nel Regolamento Urbanistico e nei Piani Complessi

di Intervento di cui agli artt. 55 e 56 della LR 1/2005, nel definire le trasformazioni ammissibili;

- f) Definisce le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari, in ciascuna UTOE e negli eventuali Ambiti funzionali;
- g) Detta gli indirizzi e le prescrizioni per la redazione dei piani di settore comunale;
- i) Fa proprie le previsioni e le prescrizioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati di cui al successivo art.2.

Art. 2 – Legislazione vigente e altri atti di pianificazione e programmazione.

1. Il PS è redatto secondo quanto stabilito dalla LR 1/2005 e persegue le direttive e le prescrizioni correlate del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana e del relativo Piano Paesaggistico, e la disciplina e le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Grosseto in vigore.
2. Attraverso la individuazione dei Sistemi Territoriali e dei Sottosistemi ambientali, agricoli e insediativi, la definizione dello Statuto del Territorio e delle Invarianti Strutturali, la definizione dei Sistemi Funzionali e l'individuazione delle UTOE, il PS definisce gli interventi ammissibili all'interno del territorio comunale, ai fini della tutela dei beni paesaggistici e ambientali, superando le salvaguardie di cui al Titolo VII del PIT.
3. Il PS fa proprie, inoltre, le previsioni degli altri strumenti di pianificazione vigenti o in corso di approvazione e sovraordinati, di natura sia urbanistica che economica e di tutela delle risorse, in particolare:
 - a) Programma Regionale di Sviluppo – PRS 2011-2015
 - b) Piano di Indirizzo Energetico Regionale – PIER
 - c) Programma regionale di azione ambientale – PRAA
 - d) Norme in materia di parchi, riserve naturali ed aree protette (Riserve, Parchi, progetto BioItaly, SIR, SIC, ZPS, ANPIL ecc.)
 - e) Piano per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Ombrone
 - f) Piano di Sviluppo Rurale
 - g) Normativa sul commercio in sede fissa.
 - h) Piano Provinciale di gestione dei rifiuti
 - i) Piani delle attività estrattive e Piani delle attività estrattive di recupero delle escavabili e di riutilizzo dei residui recuperabili regionali e provinciali (PRAE, PRAER, PAERP 2010).
 - j) Piano Sanitario Regionale.
 - k) Piano Regionale per gli impianti di distribuzione carburanti.
 - l) Piano Regionale per la gestione di eventi calamitosi
 - m) Disposizione in materia di linee elettriche ed impianti elettrici.
4. Per quanto non espressamente stabilito dalle presenti NTA, si applica la vigente legislazione nazionale e regionale, che si intende interamente richiamata.

Art. 3 – Quadro Conoscitivo (QC), aggiornamento del QC e dello stato di attuazione del PS

1. Il Quadro Conoscitivo (QC) predisposto rappresenta una parte costitutiva del PS e si pone in relazione biunivoca con l'insieme degli obiettivi assunti per il perseguimento dello "sviluppo sostenibile"; il QC, unitamente agli obiettivi, determina le scelte e gli orientamenti del PS. L'elenco degli elaborati del QC è riportata al successivo art.7.

2. L'insieme degli obiettivi può essere modificato o integrato a seguito di un aggiornamento o di una verifica del Quadro Conoscitivo. Gli uffici comunali, per le rispettive competenze, sono tenuti a mantenere sotto controllo le variazioni del Quadro Conoscitivo con un costante monitoraggio e ad adeguarlo di conseguenza al fine di controllare lo stato di attuazione del PS ed eventualmente segnalare alla Amministrazione Comunale le variazioni del Quadro Conoscitivo che possono comportare l'opportunità di apportare modifiche al Piano Strutturale. Rapporti specifici possono essere predisposti dall'Amministrazione Comunale in qualsiasi momento, in particolare al fine di verificare:

- a) L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture;
- b) Lo stato di progettazione e attuazione degli interventi nelle aree urbane sottoposte a piani attuativi;
- c) Il bilancio del consumo di suolo in rapporto al dimensionamento previsto nel Piano Strutturale e al fabbisogno eventuale;
- d) L'integrazione con i Piani di settore che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.

3. Per le finalità sopracitate l'Amministrazione Comunale si avvarrà dell'apposito Sistema Informativo Territoriale (SIT) già istituito in coerenza con quello regionale e con quello provinciale; l'accessibilità a detto servizio da parte dei cittadini dovrà essere garantita secondo modalità che verranno stabilite d'intesa con il Garante della comunicazione, la Regione Toscana e la provincia di Grosseto nel quadro degli adempimenti previsti dalla normativa vigente, con particolare riferimento a quanto definito dalla LR 1/2005 e dai Regolamenti 6/R (in riferimento alla gestione dei SIT) e 4/R (in riferimento alla partecipazione dei cittadini e dei soggetti sociali) del 9 febbraio 2007.

4. Il dimensionamento del PS si attua con il Regolamento Urbanistico in maniera progressiva nel tempo.

5. Alla scadenza di ogni quinquennio dalla data di approvazione del presente PS, il Comune verifica l'attuazione delle previsioni insediative e infrastrutturali, desunte dal dimensionamento complessivo, e le relaziona alle risorse ambientali, con particolare riferimento all'approvvigionamento idrico, all'inquinamento atmosferico ed ai rifiuti. L'attuazione del dimensionamento dovrà prevedere nel RU contestuale riduzione o eliminazione delle criticità delle risorse e la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie alla sostenibilità degli interventi, in accordo con gli enti e i soggetti gestori dei servizi, attraverso meccanismi perequativi e l'attuazione degli interventi da parte degli operatori privati e pubblici.

Art. 4 – Modalità di attuazione del PS

1. Il PS si attua mediante gli “*atti di governo del territorio*” di cui all’art. 10 della LR 1/2005 quali i Regolamenti Urbanistici, di cui all’art. 55 della LR 1/2005, e gli altri strumenti urbanistici di livello comunale, costituiti dai Piani Complessi d’Intervento, dai Piani Attuativi e dagli altri atti suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni fisiche e funzionali del territorio e degli immobili che lo compongono.

2. Per la predisposizione di detti successivi *atti di governo del territorio* il PS si esprime attraverso:

- a) Le risorse, le prestazioni e gli obiettivi individuati per le Invarianti Strutturali che definiscono lo Statuto del Territorio del PS.
- b) Gli Obbiettivi, gli Indirizzi programmatici e le Strategie di sviluppo nel loro complesso individuati per i Sistemi Funzionali e per le UTOE in cui si articola il PS.
- c) Le Prescrizioni, finalizzate alla conservazione e al miglioramento dei Sistemi Territoriali e Funzionali, alla tutela e valorizzazione delle risorse intese nella più ampia accezione, alla sistemazione degli assetti insediativi esistenti e di nuova previsione, al recupero di situazioni di degrado;
- d) Le Salvaguardie, ai sensi dell’art. 53 della LR 1/2005, da attuarsi fino all’approvazione o all’adeguamento del Regolamento Urbanistico, tese a rendere attuabili le previsioni del RU vigente ritenute necessarie e improcrastinabili, così come definite al successivo art. 6.

3. Il PS indica la “perequazione urbanistica” come uno degli strumenti della pianificazione operativa del Regolamento Urbanistico, dei Piani Complessi d’Intervento e dei Piani Attuativi; il suddetto metodo è finalizzato a garantire maggiore efficacia alla pianificazione.

La perequazione urbanistica consiste in una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica. Gli ambiti possono essere continui o discontinui. Nel primo caso a tutti i suoli compresi all’interno del comparto viene attribuita una stessa potenzialità edificatoria, indipendentemente dalle effettive destinazioni urbanistiche delle singole parti che compongono il comparto determinate dal disegno urbano dell’Atto di Governo del territorio; ciò può avvenire anche in casi di comparti disgiunti laddove aree per standard devono essere concentrate per ragioni urbanistiche e/o ambientali. Nel secondo caso, utilizzato per lo più in presenza di volumi impropri presenti nel tessuto urbano da delocalizzare per ragioni di riqualificazione urbana, ai comparti disgiunti viene attribuita una diversa potenzialità edificatoria: più alta, in quanto corrispondente alla SUL esistente, nel comparto da recuperare totalmente o parzialmente a standard pubblici, più bassa, e definita dal RU, per il comparto “ospitante” oggetto di delocalizzazione.

In questo secondo caso attraverso incentivi compensativi fra le proprietà dei due comparti si tende a riequilibrare all’interno della città aree fondiarie destinate ad edificazione e aree non fondiarie da destinare a spazi pubblici, accrescendo in tal modo la qualità urbana della città. La perequazione urbanistica consente di acquisire gratuitamente al Comune le aree per opere pubbliche evitando l’esproprio per pubblica utilità.

Qualora i privati interessati da aree soggette a perequazione non assumessero iniziative per la realizzazione degli interventi entro un termine fissato dal RU, il Comune potrà procedere alla attuazione del RU attraverso uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica. Il PS, inoltre, introduce all'interno dei propri strumenti di attuazione elementi di "perequazione urbanistica sociale" tesi a distribuire su tutto il territorio urbano, nelle aree di nuova edificazione ed in quelle di recupero, quote di edilizia sociale, al fine di superare la monofunzionalità sociale dei comparti urbani e di favorire una maggiore integrazione sociale.

Art. 5 – Indirizzi del PS per i Piani di Settore

1. Oltre agli Atti di governo del territorio di cui al precedente art. 4, il presente PS potrà trovare attuazione anche attraverso Piani e Regolamenti di settore che riguarderanno particolari e specifici temi di pianificazione. Per detti Piani e Regolamenti di settore dovranno essere osservati gli indirizzi programmatici di seguito indicati.

5.1 – Disciplina del Commercio in sede fissa

1. Il Piano per le attività del commercio in sede fissa dovrà rispettare le norme contenute nella legislazione nazionale e regionale vigente che dovranno trovare definizioni parametriche più precise nel R.U.; in particolare si dovranno rispettare i seguenti obiettivi e indirizzi:

- a) Verificare che l'intero territorio comunale sia servito dai servizi elementari quali negozi di vicinato ed introdurre incentivi finalizzati alla salvaguardia di questi in quanto elementi di riqualificazione dei centri storici e di coesione urbana e sociale;
- b) Individuare l'ubicazione più idonea, dal punto di vista urbanistico, delle varie tipologie di attività commerciali, in particolare si deve evitare che l'ubicazione delle medie strutture di vendita impoveriscano il tessuto commerciale dei centri, piuttosto la loro ubicazione ne deve favorire la valorizzazione e uno stimolo alla riconversione verso attività più qualificate;
- c) Dotare le strutture di vendita di parcheggi di relazione in quantità idonea e facilità di accesso.
- d) Verificare ed adeguare le situazioni pregresse carenti di superfici a parcheggio e con accessibilità problematica;
- e) Sulla base di quanto definito dalle direttive regionali stabilire per i parcheggi parametri idonei relativi sia all'aspetto quantitativo che qualitativo (pavimentazioni, alberature, collegamenti ecc.);
- f) Approfondire la valutazione delle esigenze di mobilità indotta secondo le varie tipologie (ciclabile, pedonale ecc.).

5.2 – Carta dell'Accessibilità Urbana

1. Contestualmente all'adozione del RU deve essere redatta una carta dell'accessibilità urbana ai sensi del punto f, comma 4, dell'art. 55 della LR 1/2005 contenente i seguenti elementi:

- a) Stato di fatto dell'accessibilità agli spazi ed alle attrezzature pubbliche;
- b) Previsione degli interventi tesi all'annullamento di tutte le barriere architettoniche presenti negli spazi pubblici esistenti;
- c) Criteri generali per la riduzione di tutte le barriere architettoniche nella progettazione urbana ed edilizia;
- d) Verifica della non presenza di barriere architettoniche negli edifici pubblici e nelle aree pubbliche nel loro complesso, in fase di attuazione o progettazione.

5.3 – Piano d’indirizzo e regolazione degli orari

1. Al fine di garantire ai cittadini idonei servizi pubblici e di carattere collettivo ed al fine di ottimizzare i tempi di trasporto e di mobilità in modo da favorire una migliore autodeterminazione dei tempi ed una più ricca qualità della vita, nella redazione del RU dovranno essere definiti criteri di regolamentazione degli orari, ai sensi della normativa vigente. In particolare, per quanto di sua competenza il RU, dovrà dare indirizzi per:

- a) Garantire la flessibilità e l’ampliamento degli orari di accesso ai servizi per il tempo libero, socio-educativi, assistenziali e sanitari anche attraverso una graduale armonizzazione e conciliazione tra orario lavorativo ed orario dei servizi;
- a) Garantire idonei collegamenti tra le strutture pubbliche e di interesse collettivo con i mezzi di trasporto pubblico;
- b) Programmare gli orari delle attività commerciali in modo da garantirne la fruizione in ogni località del territorio comunale;
- c) Verificare gli orari di apertura dei servizi di carattere culturale e per il tempo libero con estensione alle fasce orarie serali e del fine settimana;
- d) Attivare coordinamenti sovracomunali per realizzare piani degli orari e della mobilità che affrontino problematiche per vasti bacini di utenza con particolare riferimento alle questioni del traffico, dei trasporti pubblici e degli orari dei servizi di valenza sovracomunale;
- e) Al fine di garantire a tutti i cittadini idonea conoscenza della attività della pubblica amministrazione, delle normative comunali e dei servizi offerti dai vari uffici comunali, ampliare gli strumenti di informazione pubblica esistenti anche attraverso l’uso di mezzi informatici e mediatici.

5.4 – Piano per l’installazione dei ripetitori di telefonia mobile

1. Il Comune di Scarlino ospita già sul proprio territorio, in prossimità del Centro Storico antenne/ripetitori di telefonia mobile. Il Comune attraverso il RU ovvero attraverso un Piano per l’installazione di ripetitori di telefonia mobile dovrà definire specifiche prescrizioni in merito all’ubicazione ed alle modalità di installazione degli stessi; in particolare detti ripetitori dovranno trovare ubicazione prevalentemente su spazi pubblici, mentre non potranno essere localizzati sui crinali collinari, o in zone di particolare pregio paesaggistico o presso siti di importanza storica e archeologica. La progettazione e la gestione degli impianti di telecomunicazione dovrà seguire gli indirizzi e le prescrizioni contenute nel “Regolamento comunale per la progettazione e la gestione degli impianti di telecomunicazioni”.

5.5. – Regolamento energetico

1. Il Comune di Scarlino attraverso il RU, ovvero attraverso un Regolamento specifico dovrà regolamentare le modalità di installazione di strumenti di produzione di energia da fonti rinnovabili. In particolare si dovrà distinguere nettamente la produzione di energia per autoconsumo, dalla produzione di energia come attività produttiva. Per quest’ultima tipologia d’intervento si dovrà fare riferimento alle disposizioni di legge regionale, escludendo tutte le zone di particolare pregio paesaggistico e laddove sono

consentibili gli impianti dovranno sempre essere subordinati ad una valutazione comunale di inserimento paesistico in funzione della tipologia degli stessi. Per quanto concerne invece la produzione di energia da fonti rinnovabili per autoconsumo questa dovrà essere favorita e incentivata con particolari accorgimenti e/o esclusioni per edifici di particolare pregio storico-architettonico sia nei centri che nel territorio aperto, privilegiando in questi casi soluzioni meno invasive. Mentre per le nuove costruzioni il Regolamento dovrà favorire quegli interventi coordinati a livello urbanistico (all'interno di piani attuativi) ovvero quelli che integrano l'impianto di produzione energetica all'interno dei progetti stessi. Il Comune di Scarlino con Delibera della Giunta Comunale n.194 del 23 novembre 2010 ha approvato l'atto di indirizzo denominato "*Linee guida per il fotovoltaico*" che recepisce gli indirizzi della Regione Toscana e della Provincia di Grosseto e al quale il RU e gli altri atti di governo del territorio dovranno attenersi.

5.6. – Piano del Colore

1. Il RU definirà tempi, indirizzi e prescrizioni per la realizzazione di una disciplina delle finiture esterne dei fabbricati allo scopo di tutelare, conservare e valorizzare i caratteri del paesaggio sia urbano che rurale tipici del territorio.

5.7 – Piano del Centro Storico

1. Il Piano del Centro Storico dovrà essere rivisto al fine di inquadrare le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento sui singoli fabbricati secondo gli indirizzi del PS. In particolare si dovrà rivedere le normative al fine di renderle più adeguate alle esigenze dei residenti e soprattutto per facilitare il ritorno e la permanenza di famiglie all'interno del Centro Storico. Pur nel rispetto delle caratteristiche storico-architettoniche dei fabbricati il Piano dovrà consentire maggiori possibilità d'intervento soprattutto per gli edifici di minore importanza architettonica. In particolare si dovrà facilitare il riutilizzo dei piani terra per attività commerciali di vicinato. Per quanto concerne la dotazione di parcheggi, il RU dovrà individuare soluzioni vicine ma esterne al centro storico.

5.8 – Piano per la Protezione Civile

1. Ai sensi della LR n.67/2003 e s.m.e i. il Comune di Scarlino dovrà approvare il Piano per la Protezione Civile relativo al territorio comunale in coordinamento con la Provincia di Grosseto. Il Piano dovrà tenere in considerazione tutte le criticità presenti nel territorio evidenziate nel Quadro Conoscitivo del PS. Per le situazioni di emergenza dovute a calamità naturali il PS dà indicazione di utilizzare in via prioritaria i servizi e le attrezzature esistenti; solo in mancanza di spazi idonei potranno essere reperite aree specifiche per punti di raccolta persone e mezzi. Tuttavia in quest'ultimo caso le aree di cui sopra dovranno essere utilizzabili anche per altre funzioni pubbliche.

Art. 6 – Efficacia del PS e norme di salvaguardia.

1. Le disposizioni del Piano Strutturale sono vincolanti per gli atti costituenti la parte gestionale della pianificazione territoriale, cioè Regolamento Urbanistico e altri atti di governo del territorio.

2. Il Piano Strutturale ha carattere direttamente precettivo e operativo relativamente alla localizzazione sul territorio degli interventi derivanti da leggi, piani, patti territoriali e programmi di settore a livello sovracomunale, ecc.

3. Fino all'approvazione del II Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dal provvedimento di approvazione del Piano Strutturale restano in vigore le previsioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti purché non in contrasto con la Disciplina del PTCP, in particolare per quanto riguarda il *Territorio ad Elevata Tensione Insediativa* (T.E.T.I.) e gli *Ambiti a Ridotto Potenziale Antropico* (A.R.P.A.), con nessuno degli Obiettivi e degli Indirizzi programmatici, delle Invarianti Strutturali e delle Prescrizioni del presente PS; in particolare si applicano le seguenti norme di salvaguardia rispetto alle previsioni del RU vigente:

- a) Per quanto concerne le zone omogenee A e gli ambiti di conservazione restano in vigore le norme di tutela già contenute nel RU vigente e negli strumenti urbanistici particolareggiati (Piano del Centro storico);
- b) Per quanto concerne i fabbricati o nuclei o manufatti non ricompresi fra quelli di cui al punto a), ma individuati all'interno dello Statuto del Territorio come Invariante Strutturale "Beni Paesaggistici, Ambientali, Storico-Architettonici" di cui all'art. 21 delle presenti norme e individuati nelle Tavv. PS02f, sono possibili tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo; sino alla approvazione del nuovo RU sono esclusi gli altri interventi, ad esclusione dei progetti già presentati prima dell'approvazione del presente PS;
- c) Sul patrimonio edilizio non di pregio storico-architettonico ubicato in ambito urbano soggetto a intervento diretto sono consentiti tutti gli interventi sul P.E.E. previsti dalla L.R. 1/2005, con esclusione della Sostituzione edilizia e della Ristrutturazione Urbanistica, fatti salvi i progetti presentati prima dell'approvazione del presente PS;
- d) Per quanto concerne gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio soggetti a piano di recupero, purché presentati precedentemente alla data di approvazione del presente PS, potranno proseguire il loro iter secondo i parametri del vigente RU;
- e) Gli interventi di recupero del P.E.E. soggetti a Piani di Recupero, pure presentati dopo la data di approvazione del presente PS, sono ammessi purché non risultino in contrasto con nessuno degli Obiettivi e degli Indirizzi programmatici, delle Invarianti Strutturali e delle Prescrizioni del presente PS;
- f) Per quanto concerne gli interventi diretti di nuova edificazione già previsti dal RU essi sono possibili a condizione che siano muniti delle opere di urbanizzazione primaria e non risultino in contrasto con nessuno degli Obiettivi e degli Indirizzi programmatici, delle Invarianti Strutturali e delle Prescrizioni

del presente PS;

- g) I Piani Attuativi di nuova edificazione per destinazione residenziale, turistico-ricettiva o produttiva e commerciale sono sospesi sino alla approvazione del nuovo RU, salvo quelli adottati prima della approvazione del presente PS;
- h) Sono sempre ammessi gli interventi pubblici e/o di interesse collettivo;
- i) Per le zone agricole esterne ai centri abitati valgono le norme del RU vigente se non in contrasto con la LR 1/2005, con il Regolamento regionale 5/R/2007 e s.m.e i., oltre che con il presente PS.
- j) Il piano attuativo finalizzato alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata previsto nell'UTOE 1, pur non ancora adottato ma solo presentato, potrà proseguire l'iter procedurale per l'adozione in considerazione della finalità sociale degli interventi.
- k) Il ponticello sul fiume Pecora posto a confine fra l'UTOE 4 e l'UTOE 9 potrà essere ampliato anche prima delle approvazioni dei nuovi atti di governo del territorio, per ragioni di sicurezza; tali interventi dovranno comunque essere effettuati previa valutazione di carattere ambientale e paesaggistico.
- l) La realizzazione di strutture pertinenziali quali garage o autorimesse in spazi seminterrati del centro storico o degli insediamenti limitrofi ricompresi nell'UTOE 1 è ammessa purchè tali manufatti siano paesaggisticamente ben inseriti, siano realizzati nel rispetto dell'andamento morfologico del terreno ed abbiano esclusivamente la destinazione pertinenziale a servizio del centro storico.
- m) Sino all'approvazione del nuovo RU la progettazione e la gestione degli impianti di telecomunicazione dovrà seguire gli indirizzi e le prescrizioni contenute nel Regolamento comunale.
- n) E' fatto salvo il Piano di Recupero in località "Canonica" che potrà proseguire il suo iter di attuazione secondo le norme e i parametri del vigente RU.
- o) Sino all'approvazione del nuovo RU, la norma di RU vigente relativa alla possibilità di realizzare nuovi porticati in ampliamento per gli edifici residenziali, si applica riducendo la quota di tale ampliamento fino ad un massimo del 40% di superficie coperta esistente, come per gli annessi agricoli.
- p) Sino all'approvazione del nuovo RU è consentito alle aziende già presenti nell'area de Il Casone 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 dell'intervento dovrà essere fatta in base al progetto e alla fattibilità dello stesso.
- q) Sino all'approvazione del nuovo RU è consentita 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, al fine di coordinare gli interventi dei due Comuni.
- r) Sino all'approvazione del nuovo RU è consentita la possibilità di realizzare gli impianti di desalinizzazione dall'ente gestore *Acquedotto del Fiora* previsti dal PS nelle UTOE 3, 4, 7 e 10.
- s) Ai fini delle misure generali di salvaguardia il presente PS recepisce quanto previsto all'art. 36 commi

3, 4, 5 del PIT, in particolare:

- I. Lungo i corsi d'acqua individuati dai Piani di Bacino sono vietate nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m.10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua.
- II. La prescrizione di cui alla lettera precedente non si riferisce alle opere idrauliche, alle opere di attraversamento del corso d'acqua, agli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.
- III. Sono fatte salve dalla prescrizione di cui al punto I) le opere infrastrutturali che non prevedano l'attraversamento del corso d'acqua e che non siano diversamente localizzabili, non interferiscano con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua, non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempi di ritorno due centennali e non siano in contrasto con le disposizioni di cui all'articolo 96 del regio decreto 523/1904.

Art. 7 – Elaborati del Piano Strutturale.

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

Quadro Conoscitivo

Tavole di inquadramento

QC 01a – Inquadramento territoriale amministrativo scala 1:100.000

QC 01b – Inquadramento morfologico scala 1:30.000

QC 02 – Linee di pianificazione sovracomunale: il PIT regionale ed il PTC provinciale
scala 1:30.000

Uso del suolo

QC 03a – Uso del Suolo - Nord scala 1:10.000

QC 03b – Uso del Suolo - Sud scala 1:10.000

Indagini geologiche, idrogeologiche e idrauliche

QC 4.0 - Relazione geologica di supporto al Piano Strutturale

Allegato 4.0.A - Stratigrafie sondaggi e penetrometrie

Allegato 4.0.B - Verifica stabilità ammasso roccioso

Allegato 4.0.C - Schede dei pozzi

QC 4.1 a, b – Carta dei dati di base (Nord-Sud) scala 1:10.000

QC 4.2 a, b – Carta geologica (Nord-Sud) scala 1:10.000

QC 4.3 – Sezioni geo-idrogeologiche (Nord-Sud) scala 1:10.000 – 500

QC 4.4 a, b – Carta litotecnica (Nord-Sud) scala 1:10.000

QC 4.5 a, b – Carta morfologica (Nord-Sud) scala 1:10.000

QC 4.6 a, b – Carta dell'acclività (Nord-Sud) scala 1:10.000

QC 4.7 – Carta del sistema dunale scala 1:5.000

QC 4.8 - Carta della dinamica costiera scala 1:25.000

QC 4.9 – Carta dell'ammasso roccioso scala 1:5.000

QC 4.10 a, b – Carta della permeabilità (Nord-Sud) scala 1:10.000

QC 4.11 – Carta delle variazioni del cuneo salino (Nord-Sud) scala 1:10.000

QC 4.12 a, b – Carta della pericolosità geomorfologica (Nord-Sud) scala 1:10.000

QC 4.13 a, b – Carta della pericolosità idraulica (Nord-Sud) scala 1:10.000

QC 4.14 a, b – Carta della vulnerabilità delle falde (Nord-Sud) scala 1:10.000

Analisi storica

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

Emergenze e vincoli

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

Analisi della pianificazione vigente

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

Progetto di PS

PS 01 – Sistemi e Sottosistemi territoriali	scala 1:20.000
PS 02 – Statuto del Territorio – Invarianti Strutturali	
PS 02a – Gli insediamenti urbani di Scarlino come parte della Invariante Strutturale “La città policentrica toscana”	scala 1:20.000
PS 02b – Il sistema produttivo di Scarlino come parte della Invariante Strutturale “La presenza industriale in Toscana”	scala 1:20.000
PS 02c – Le attività agricole e le attività integrative dell’agricoltura come parte della Invariante Strutturale ” Il patrimonio collinare della Toscana”	scala 1:20.000

PS 02d – La tutela della costa, il turismo ambientale e balneare, il porto turistico, come parte della Invariante Strutturale “Il patrimonio costiero, insulare, e marino della Toscana”	scala 1:20.000
PS 02e – Il sistema infrastrutturale locale principale come parte della Invariante Strutturale “Sistema infrastrutturale unitario regionale”	scala 1:20.000
PS 02f 1– Il paesaggio e i beni storici, architettonici, archeologici e ambientali come parte della Invariante Strutturale”I beni paesaggistici di interesse unitario della Toscana” - Nord	scala 1:10.000
PS 02f 2– Il paesaggio e i beni storici, architettonici, archeologici e ambientali come parte della Invariante Strutturale”I beni paesaggistici di interesse unitario della Toscana” - Sud	scala 1:10.000
PS 03 – Sistemi Funzionali: Strategie del PS	scala 1:20.000
PS 04 – Le UTOE	
PS 04a – Le UTOE – Nord	scala 1:10.000
PS 04b – Le UTOE – Sud	scala 1:10.000

Documenti e Norme

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

PS 05a – Allegato – Relazione storica

PS 06 – Norme Tecniche di Attuazione

PS 07 – Valutazione Ambientale Strategica – VAS – Rapporto Ambientale

Allegato A – Documento RIR

Allegato B – Valutazione d’Incidenza

PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA TUTELA DEL TERRITORIO E DELL’AMBIENTE.

Art. 8 – Direttive Ambientali - Obiettivi e metodologia per la Valutazione Integrata, la Valutazione Ambientale Strategica e la Valutazione d’Incidenza del PS

Disciplina inerente tutte le risorse ambientali presenti nel territorio, recependo le direttive derivanti dalla Valutazione Integrata, dalla Valutazione Ambientale Strategica e dalla Valutazione d’Incidenza.

1. Direttive ambientali: sono un insieme di norme-obiettivo riferite a tutte le Risorse Ambientali presenti nel territorio comunale e fanno riferimento a indirizzi previsti da disposizioni di legge nazionali e regionali, nonché a precise scelte di carattere amministrativo locale. Esse sono definite anche in assenza di trasformazioni territoriali in quanto finalizzate pure alle esigenze di risanamento e riqualificazione dell’esistente.

2. Le Prescrizioni per la trasformabilità definiscono, invece, le azioni da intraprendere per alcune problematiche specifiche inerenti le trasformazioni previste dal PS. Pur concernendo risorse ambientali, vengono definite all’interno delle singole UTOE all’interno del paragrafo “Prescrizioni” in quanto concernono ambiti territoriali limitati e facilmente localizzabili da parte di cittadini e tecnici.

La verifica complessiva sulla loro efficacia è contenuta all’interno della “VAS”.

3. Le Direttive Ambientali e le Prescrizioni per la trasformabilità fanno riferimento a disposizioni di legge in materia sia di carattere nazionale che regionale, nonché alla disciplina del PTC della Provincia di Grosseto, del PIT della Regione Toscana, del relativo Piano Paesaggistico regionale e degli Enti sovracomunali preposti alla gestione delle singole risorse, oltre che alle scelte di politica amministrativa del Comune di Scarlino ed agli obiettivi strategici della presente Variante.

4. Gli atti del governo del territorio successivi al Piano Strutturale (Regolamento Urbanistico, Piani Complessi d’Intervento, Piani Attuativi, ecc.) dovranno rispettare le indicazioni contenute nelle Direttive Ambientali e le condizioni contenute nelle Prescrizioni per la trasformabilità.

5. I successivi atti di governo del territorio saranno soggetti a specifica VAS con l’esclusione di quelli che ne verranno esplicitamente esclusi dal RU, ai sensi del comma 3 dell’art. 2 del Regolamento 4/R.

6. Le Direttive ambientali individuate dalla presente Variante che costituiscono, quindi, indirizzi di carattere ambientale da perseguire su tutto il territorio comunale e per ogni risorsa ambientale così come delineato all’art. 3 della L.R. 1 /2005 sono le seguenti:

8.1 – Risorsa idrica

8.1a – Risorsa idrica profonda, disponibilità della risorsa, acquedotto, pozzi e depurazione

Negli articoli seguenti sono indicate le strategie finalizzate alla riduzione dell’uso improprio della risorsa

idrica e le norme per la tutela della risorsa idrica sotterranea.

1. La salvaguardia delle quantità e qualità delle acque costituisce obiettivo fondamentale e condizione di compatibilità per ogni tipo di intervento sul territorio, dovendosi costantemente prevenire ogni fonte di rischio di inquinamento di tale risorsa. La risorsa idrica svolge un ruolo fondamentale per la dimostrazione della sostenibilità degli interventi. Il bilancio idrico è componente primaria per la valutazione e la ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

2. Ai sensi del PTC, sono determinate le strategie, finalizzate alla riduzione degli usi impropri e degli eccessivi sfruttamenti delle risorse idriche. Con riferimento a quanto già delineato dalle presenti norme sono stabilite le seguenti strategie principali da perseguire in fase di elaborazione del Regolamento Urbanistico:

- a) Riduzione dell'emungimento delle acque sotterranee dai pozzi esistenti anche attraverso l'incentivazione dei sistemi di raccolta delle acque meteoriche o riuso delle acque depurate;
- b) Potenziamento dei laghetti collinari per uso potabile;
- c) Attivazione dei sistemi tecnici idonei alla riduzione delle perdite in rete e alla riduzione dei consumi;
- d) Realizzazione dei sistemi che consentano il riuso delle acque depurate, sia quelle che derivino dal depuratore cittadino che quelle relative ai singoli impianti di depurazione a servizio delle case isolate o insediamenti turistico ricettivi;

3. Per le finalità di cui sopra, è necessario:

- a) Effettuare continui monitoraggi dei consumi al fine di verificare la corretta gestione della risorsa idrica;
- b) Sottoporre a particolare tutela il perimetro delle aree soggette a stress idrico al fine di ripristinarne l'equilibrio;
- c) Porre limiti e salvaguardie all'emungimento derivante dall'escavazione dei pozzi, ed elaborare quindi, in sede di formazione del Regolamento Urbanistico, un dettagliato studio finalizzato alla eliminazione dei pozzi incompatibili ed al corretto mantenimento e gestione di quelli esistenti, dichiarati compatibili;
- d) Approfondire e valutare in dettaglio, in sede di formazione del Regolamento Urbanistico, il fenomeno derivante dall'aumento del cuneo salino; elaborare, quindi, specifica normativa in grado di contrastare tale effetto negativo;
- e) Incentivare il riutilizzo, per usi agricoli e industriali, delle acque bianche e delle acque provenienti dai depuratori, compatibilmente con la qualità delle stesse;

4. Nell'ambito della realizzazione delle nuove aree di espansione, quando le dimensioni e le caratteristiche degli interventi lo rendano possibile, e quando vi sia disponibilità di risorsa, in accordo con gli indirizzi del PTC (art. 12 comma 5), devono essere realizzate reti duali in modo da destinare le acque superficiali, le acque tecniche o industriali per usi non potabili. Anche per le situazioni esistenti, ove possibile, deve essere incentivata la realizzazione di reti duali con gli scopi precedentemente enunciati.

5. Le falde acquifere costituiscono la risorsa primaria per l'approvvigionamento dell'acqua necessaria alla vita, nonché per gli usi domestici e produttivi (sia agricoli che industriali).

Pertanto tutti gli interventi diretti all'uso delle falde esistenti nell'ambito del territorio comunale potranno essere ammessi solo se compatibili con il mantenimento della falda oggetto di intervento, in termini sia quantitativi che qualitativi (carattere e purezza).

Ogni previsione e localizzazione di nuovi insediamenti o infrastrutture dovrà essere correlata in rapporto a tale esistenza, non dovendone compromettere i caratteri e la consistenza

6. I pozzi costituiscono l'opera attraverso la quale si assicura l'utilizzo delle acque sotterranee. Per le acque utilizzate per il consumo umano, sia di pozzo che di sorgente, sono individuate, nell'ambito dell'area di captazione, zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione, così come statuito dal D. Lgs. n.152/99. Per tali zone vengono di seguito previste particolari tutele:

- a) La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio; nell'ulteriore zona di ml 10 (20 ml di raggio dal punto di captazione) dovranno essere piantumate essenze boschive (querce) a filtro dell'area di captazione.
- b) La zona di rispetto ristretta è costituita dall'area avente un raggio di 200 ml dal punto di captazione.

In tale zona di rispetto sono vietati insediamenti e/o attività di pericolo, quali:

- Dispersione di fanghi ed acque reflue; i nuclei abitativi isolati dovranno essere dotati di microimpianti di depurazione ad ossidazione totale;
- Accumulo di concimi, fertilizzanti, pesticidi;
- Spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi in assenza di specifico piano di coltivazione che tenga conto del "codice di buona pratica agricola" (Ministero delle Politiche Agricole e Forestali. Decreto Ministeriale 19.4.99 – Gazz. Uff.le n° 102 del 4.5.99 – Suppl. Ord. n° 86) e della vulnerabilità delle risorse idriche definita da specifici studi idrogeologici che escludano la possibilità di interferenza tra suolo e falda;
- Dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- Aree cimiteriali;
- Apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- Apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acqua ad esclusivo uso potabile pubblico e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative e quantitative della risorsa idrica;
- Gestione dei rifiuti;
- Stoccaggio di prodotti ovvero di sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- Centri di raccolta, demolizione e rottamazione degli autoveicoli;
- Pozzi perdenti;
- Pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione; è comunque vietata la stabulazione di

bestiame nella zona di rispetto ristretta.

- c) La zona di protezione, individua porzioni di territorio con superficie posta nelle vicinanze dei pozzi dell'acquedotto, vulnerabili idrogeologicamente e particolarmente sensibili ad ogni tipo di inquinamento.

In tali porzioni di territorio non sono ammessi interventi ed opere che possano in qualsiasi modo costituire rischio di inquinamento delle acque.

7. Per l'apertura dei nuovi pozzi, o realizzazione di opere di captazione di sorgenti, in conformità al PTC e in ottemperanza ai principi di cui sopra, sono definiti i seguenti criteri generali, al cui rispetto tali opere devono essere subordinate:

- a) Qualsiasi opera atta a captare acqua proveniente dal sottosuolo, (quali pozzi e qualsiasi tipo di scavo che raggiunga le falde idriche in genere) da destinare a qualsiasi uso, compresi quelli domestici, e per qualsiasi scopo è sottoposta ad autorizzazione edilizia da parte dell'Amministrazione Comunale;
- b) L'accettazione della domanda di realizzazione dell'opera di captazione deve essere subordinata all'analisi dello stato della risorsa idrica sotterranea dell'area interessata con particolare riferimento alla geometria degli acquiferi, potenzialità e caratteristiche, area di rispetto e di salvaguardia, vulnerabilità, e sfruttamento della risorsa;
- c) L'istanza tesa all'ottenimento dell'autorizzazione edilizia deve essere corredata dalla relazione idrogeologica che dovrà contenere l'inquadramento geologico, geomorfologico ed idrogeologico dell'area, la struttura idrogeologica presumibile dell'acquifero interessato alla captazione, l'eventuale studio di effetti che potrebbero derivare dall'abbassamento della falda in caso di emungimento intensivo. Inoltre dovrà contenere il progetto dell'opera che descriva le previsioni di profondità previste per l'opera di captazione, le tecniche di perforazione, i diametri di perforazione.

Tali criteri dovranno essere recepiti ed approfonditi in sede di redazione del Regolamento Urbanistico.

8. La Tav. 4.11 di PS riporta lo studio e la rappresentazione dell'area attuale di probabile ingressione del cuneo salino. Sono applicate fin da ora, in tale area, le seguenti misure di salvaguardia:

- a) E' vietata l'apertura di nuovi pozzi con prelievo da falde di acque non profonde o che comunque interferiscono con il cuneo salino;
- b) L'uso dei pozzi esistenti è condizionato al rispetto di valori massimi determinato dal Comune in relazione al controllo annuale dei livelli piezometrici, articolati in funzione delle colture e verificati mediante contatori da installare in ciascun pozzo;
- c) L'emungimento dai pozzi potrà essere sospeso qualora nelle acque estratte, a seguito di analisi chimica, si riscontri una salinità superiore ai limiti ammissibili;

9. Con la finalità di diminuire l'emungimento dai pozzi, ai sensi del PTC, è obiettivo primario l'uso delle acque bianche e di quelle derivanti dai depuratori per il riutilizzo a fini agricoli e industriali, compatibilmente con la loro qualità.

10. In tutto il territorio comunale la realizzazione e l'adeguamento degli scarichi domestici e lo spandimento dei reflui zootecnici e vegetali, sono soggetti alle norme vigenti e sono consentiti solo se

compatibili con le caratteristiche litologiche e morfologiche del suolo e di vulnerabilità della falda idrica.

In particolare, in accordo con gli obiettivi di tutela del suolo di cui alla scheda 3B, paragrafo 3, del PTC, ovvero, regolare gli scarichi nel sottosuolo, in fase di redazione del RU saranno redatte norme di dettaglio per le aree a diversa vulnerabilità della falda in accordo con i seguenti criteri:

a) Disposizioni specifiche per le aree con grado di vulnerabilità Estremamente Elevato ed Elevato:

I. Evitare qualsiasi uso o attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti;

II. Vietare la realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo con esclusione di isole ecologiche aree di trasferimento, e aree attrezzate comunali per la raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani nei casi di comprovata necessità, e non delocalizzabili, da far constatare negli atti autorizzativi;

III. Vietare la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;

IV. Vietare attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze pericolose, sostanze radioattive, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;

V. I depuratori di reflui urbani ed industriali ricadenti in tali aree saranno dotati, se di nuova realizzazione, di opere e impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui adottati all'impianto per un periodo minimo di ventiquattro ore. Tali opere ed impianti accessori saranno realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti, che saranno comunque adeguati in tal senso entro tre anni dall'approvazione del piano.

VI. Orientare le pratiche colturali alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del "Codice di buona pratica agricola" redatto dall'A.R.S.I.A., di cui agli approfondimenti monografici del *S.I.T.P.*.

VII. Negli insediamenti urbani esistenti ricadenti nelle aree in argomento, dovranno essere incentivate azioni tese a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti; le nuove fognature ed eventuali fosse biologiche saranno alloggiare in manufatti a tenuta ed ispezionabili.

b) Disposizioni specifiche per le aree con grado di vulnerabilità Alto-Medio:

I. Orientare le attività antropiche in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti.

II. Dotare i depuratori di reflui urbani e industriali, se di nuova realizzazione, di opere e impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui adottati all'impianto per un periodo minimo di ventiquattro ore. Tali opere e impianti accessori saranno realizzati anche nei casi di ristrutturazione e ampliamento dei depuratori esistenti;

- III. Prevedere opere e impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde anche per la realizzazione di impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica, impianti di raccolta, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo, centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici, attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti e sostanze chimiche pericolose, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
- c) Disposizioni specifiche per le aree con grado di vulnerabilità Medio-Basso, Bassissimo e Nullo:
- I. Pur non prevedendo specifiche norme di tutela, adottare comunque tutte le misure di prevenzione dall'inquinamento previste dalla normativa vigente in materia di rifiuti, bonifiche e tutela delle acque.
11. Il PS mira ad incentivare il recupero e ripristino della rete idrica attraverso i seguenti indirizzi al RU:
- a) Dovranno essere privilegiati quegli strumenti urbanistici in grado di prevedere e prefigurare anche il disegno delle reti infrastrutturali di livello complesso; dovranno quindi essere impiegati i Piani Attuativi, Piani complessi di intervento e Interventi convenzionati, limitando gli interventi diretti a quelle zone per le quali sia stata verificata l'esistenza e l'efficienza di tutti gli elementi infrastrutturali esistenti;
- b) In caso di nuovi ampliamenti urbani, dovrà essere sempre verificato lo stato ed il dimensionamento della rete esistente e, in accordo con l'ente gestore, dovranno essere realizzati i necessari interventi per la sostituzione delle reti inadeguate;
- c) Il RU dovrà definire un disegno urbano di progetto definito nel dettaglio all'interno del quale saranno individuabili gli ipotetici tracciati delle infrastrutture;
- d) Il RU dovrà definire il dimensionamento esatto dei comparti di progetto, al fine di poter dimensionare in materia corretta sia i nuovi allacci che gli interventi sulla rete esistente;
- e) Il RU dovrà prevedere forme di collaborazione tra soggetti privati, amministrazione comunale ed ente gestore della risorsa, al fine di trovare la soluzione ottimale per il ripristino della rete esistente, anche in merito alla tempistica degli interventi ed alla relativa copertura finanziaria;
- f) Il PS fa divieto di effettuare usi impropri della risorsa idrica, quali irrigazione di giardini, riempimento piscine;
- g) Il RU dovrà prevedere l'impiego delle acque depurate, ovvero delle acque già impiegate nei cicli produttivi, per usi produttivi e la contestuale chiusura dei pozzi privati, con conseguente minore prelievo dalla falda non sotto il controllo pubblico.
12. In tutto il territorio comunale per la ricerca, coltivazione ed utilizzazione delle acque termali, minerali e di sorgente si applicano le disposizioni di cui alla LR n.38/2004 e s.m.e i. e la disciplina provinciale di cui all'art. 12, comma 6 e scheda 3B, punto 4, del PTC; in particolare, ai fini di perseguire gli obiettivi generali contenuti negli strumenti di governo del territorio si forniscono i seguenti indirizzi:

- I. Favorire l'equilibrio tra le varie forme e modalità di utilizzazione della risorsa, basato sulla conservazione degli assetti idrogeologici, sia per quanto attiene gli aspetti qualitativi e quantitativi e sulla possibilità di rigenerazione della risorsa;
- II. Valutare le eventuali interferenze con le concessioni in essere ed altri usi in atto;
- III. Favorire la conservazione degli equilibri di natura idrogeologica evitando problematiche quali quelle legate al travaso di acque provenienti da corpi idrici confinanti a quello oggetto di indagine o sfruttamento;
- IV. Minimizzare eventuali effetti negativi connessi alla depressurizzazione dell'acquifero da sfruttare ed alle relative problematiche di tipo idrogeochimico;
- V. Individuare soluzioni progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali.

8.1b – Risorsa idrica superficiale, corsi d'acqua

1. Il sistema delle acque è costituito dai corsi d'acqua classificati (fiumi, torrenti e fossi), dal microreticolo per lo scolo delle acque, dai bacini di raccolta delle acque superficiali, dalle risorse idriche sotterranee e relative opere di captazione (falda acquifera, pozzi e serbatoi di raccolta).
2. Il microreticolo esistente nell'ambito del territorio comunale deve essere mantenuto e, ove possibile, migliorato ed incrementato al fine di assicurare il normale scolo delle acque; gli interventi ammessi sono pertanto quelli di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e di realizzazione di fossette o canali lungo i confini dei terreni di proprietà.
3. Sono ammesse le seguenti azioni per favorire il riequilibrio e il miglioramento del sistema delle acque superficiali:
 - a) Programmi di miglioramento agricolo ambientale che contengano piani di sistemazione ambientale finalizzati alla regimazione e sistemazione agraria del suolo attraverso azioni tese ad aumentare, ove possibile e compatibilmente con il territorio, la copertura boschiva, l'introduzione di pascoli stabili, il ripristino del sistema dei canali;
 - b) L'introduzione di forme di irrigazione a basso consumo d'acqua anche attraverso il ripristino dell'irrigazione naturale derivante dal sistema dei canali;
 - c) La realizzazione delle casse di laminazione, nel rispetto delle modalità e caratteristiche costruttive definite dalle presenti norme;
 - d) Tutte le opere di manutenzione e la ripulitura delle aste fluviali per impedire l'innalzamento degli alvei e il pericolo delle esondazioni;
 - e) La realizzazione di riserve idriche strategiche di accumulo in grado di garantire l'approvvigionamento idrico degli insediamenti. Tali riserve idriche possono essere costituite da piccoli e medi invasi collinari da alimentare, mediante derivazione, con le acque provenienti dai canali esistenti nei momenti di piena e di massimo apporto.
 - f) Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno tendere a mantenere o a migliorare lo stato di

qualità delle acque marino costiere.

8.2 – Aria

8.2a – Inquinamento atmosferico

1. Il PS auspica la ripresa del monitoraggio degli inquinanti presenti nell'atmosfera, dall'altro assume all'interno dei propri obiettivi e delle proprie strategie il mantenimento dei buoni livelli di qualità dell'aria registrati sino al 2006.
2. A tal proposito il PS detta indirizzi affinché il RU introduca prescrizioni ed incentivi sia per una maggiore efficienza energetica degli edifici che per l'impiego di produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili o a basso/nullo impatto ambientale.

8.2b – Inquinamento acustico

1. Il PS non prevede l'insediamento di nuove attività rumorose all'interno degli insediamenti residenziali, mentre per le criticità relative allo stato attuale evidenziate nella Valutazione Integrata del PS si prescrive quanto segue:
 - a) Il RU dovrà prendere atto delle verifiche ancora in corso da parte di ARPAT e definire una specifica norma in merito;
 - b) Il RU dovrà verificare se sono state risolte le criticità in merito alle due strutture scolastiche e, per quanto di sua competenza, dovrà trovare soluzioni in merito (piantumazioni, fasce verdi, nuove aree per strutture scolastiche, nel caso se ne manifesti l'esigenza), oppure definire una disciplina che agevoli gli interventi da parte degli enti predisposti a risolvere la criticità (rispetto delle distanze di zona, arredi urbani fonoassorbenti ecc).
2. Per quel che concerne le attività produttive inoltre, sarà il RU che nella definizione specifica delle UTOE produttive introduca una norma che rispetti le disposizioni sovraordinate in materie di salute pubblica.
3. Anche per quel che concerne le attività rumorose temporanee, quali quelle relative a feste, sagre, locali da ballo, all'interno del RU dovranno essere individuate specifiche zone nelle quali queste attività potranno avere luogo, tenendo conto delle strutture sensibili esistenti e già segnalate all'interno del PCCA vigente e di quelle che verranno previste all'interno del RU stesso.
4. Alla luce di quanto sopra, una volta concluso l'iter del RU, potrà essere modificato o integrato il PCCA vigente.

8.3 – Energia

1. Il PS pone tra i propri obiettivi sia il risparmio energetico che la produzione di energia da fonti rinnovabili; in particolare per quel che concerne la produzione di energia il RU dovrà definire una disciplina che ne consenta la produzione nel rispetto della disciplina paesaggistica così come previsto dal PIT regionale (e dal relativo Piano Paesaggistico) e dal PTC provinciale. Il RU, a tal proposito, potrà individuare anche aree specifiche ove ubicare campi fotovoltaici, quali ad esempio le aree oggetto o destinate a bonifica e ripristino

ambientale e comunque nel rispetto delle “*Linee guida per il fotovoltaico*” approvate nel 2010. In ogni caso devono essere recepiti gli indirizzi e le prescrizioni definiti per le altre fonti di energia rinnovabile contenuti nell’art.34 della Disciplina e nella Scheda 13A del PTCP.

2. Per quel che concerne invece l’efficienza energetica degli edifici il PS pone tra i suoi obiettivi l’introduzione di parametri architettonici che agevolino una progettazione in termini di qualità e non di quantità.

8.4 – Suolo e Sottosuolo

8.4a – Rischio idrogeologico

1. Il rischio geologico è il rischio legato sia alle condizioni di stabilità dei versanti o, in altre parole, alla propensione al dissesto di un pendio, sia alle proprietà geomeccaniche delle rocce interessate da interventi fondazionali o da modificazioni morfologiche. La valutazione del livello di vulnerabilità discende dalla sintesi degli elaborati di base costituiti dalla carta geologica, geomorfologica, litotecnica e dell’acclività dei versanti, nonché di tutte le conoscenze geologico-tecniche acquisite sul territorio investigato.

2. La Carta Geologica di PS, unitamente alla geomorfologica ed al sistema delle dune individua:

- a) Sedimenti sabbiosi, sui quali qualsiasi previsione di intervento deve tenere conto della salvaguardia, consolidamento e possibilmente potenziamento dell’attuale sistema dunale e dell’arenile esistente;
- b) Costa alta costituita dalle scogliere di Scarlino che si estendono dal Puntone fino a Torre Civette dove sono presenti fenomeni di erosione per scalzamento al piede ed erosione differenziale selettiva.
- c) Terreni palustri, per i quali sono necessarie indagini geologico - geotecniche di dettaglio al fine della predisposizione della progettazione esecutiva di opere fondazionali in genere;
- d) Aree potenzialmente soggette a dissesti idrogeologici: che corrispondono alle aree con elevate acclività e/o con presenza di litotopi facilmente erodibili dove, in concomitanza di eventi meteorici eccezionali e in assenza di copertura vegetale o di sistemazioni idraulico forestale, potrebbero innescarsi fenomeni di dissesto e/o di erosione localizzata con variazioni delle condizioni di equilibrio morfologico;
- e) Probabile limite del cuneo salino che corrisponde all’area ove deve essere vietata l’escavazione di nuovi pozzi e, a seguito di dettagliata indagine da elaborare in fase di redazione del Regolamento urbanistico, dovranno essere regolamentati gli emungimenti dei pozzi esistenti.

3. Al fine specifico di tutelare i suoli agrari, in coerenza agli indirizzi forniti dal PIT, il presente PS fa propri gli indirizzi di cui all’art.10, comma 11 e scheda 4D del PTCP.

8.4b – Vincolo idrogeologico

1. Il vincolo idrogeologico è un vincolo sovraordinato la cui applicazione è riferibile, a livello nazionale, al RD n° 3267/23, ed a livello regionale alla LRT n° 39/00 e s.m.e i. ed al suo Regolamento di attuazione DGRT n° 32/R/2010.

2. Nei terreni vincolati si applicano le norme di cui alla DGRT n° 32/R/2010 con particolare riferimento alla salvaguardia degli equilibri di carattere morfologico e idrogeologico.

3. I progetti relativi alle trasformazioni morfologiche con realizzazioni di nuovi edifici, di sistemazioni esterne, di parcheggi, di viabilità, ecc. dovranno ridurre quanto possibile l'impermeabilizzazione superficiale secondo le seguenti prescrizioni:

- a) La realizzazione di nuovi edifici deve garantire comunque il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della sup. fondiaria, elevabile al 40% in aree permeabili (classi di permeabilità M, MB, AA di cui alle Tavv. QC 4.10 a,b - Carta della permeabilità);
- b) I nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione delle acque ad eccezione della sicurezza o della tutela storico-ambientale;
- c) Il convogliamento delle acque piovane in fognature o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno (soprattutto zone dunali e costiere).
- d) Le prescrizioni di cui al comma precedente, secondo quanto previsto dalle disposizioni regionali in materia ai sensi degli artt. 16 e 17 del DPGRT n.2/R/2007, si applicano anche alle aree non perimetrate ai fini del vincolo idrogeologico.

8.4c – Attività estrattive e aree di bonifica

1. Nel territorio comunale di Scarlino è presente una sola cava in attività denominata “*cava il Pogetto*”. Si tratta di pietra arenacea ornamentale. L'attività estrattiva è stata inserita nel PRAER regione Toscana e nel PAERP della Provincia di Grosseto. I piani di coltivazione e ripristino dovranno essere redatti in conformità alla vigente normativa in materia e tenendo conto delle condizioni di particolare pregio ambientale esistenti al contorno.

2. Le aree estrattive dismesse e non ancora ripristinate (*Botrona e Puntone*) sono state censite nelle schede PAERP della Provincia di Grosseto alle quali si rimanda per le prescrizioni relative agli interventi ammissibili/auspicabili. In particolare per la ex cava di Botrona si rende necessaria una sistemazione ambientalmente compatibile con le condizioni morfologiche al contorno.

3. I siti di bonifica sono censiti nelle schede del “Piano Provinciale di Bonifica dei siti inquinati” approvato con Delibera del Consiglio Provinciale di Grosseto n. 17 del 30/03/2006.

4. Per quanto concerne l'esercizio delle attività estrattive e il recupero di quelle dismesse, il PS recepisce quanto definito nelle Schede 5A e 5B del PTC della Provincia di Grosseto a cui si rimanda.

8.4d – Erosione costiera

1. Gli studi, contenuti nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, individuano gli ambienti costieri che necessitano di riqualificazione a seguito dei fenomeni di erosione. Tali studi individuano le problematiche riferibili a erosione della costa bassa e possibili condizioni di instabilità nella costa alta (scogliere scarlinesi). Tali situazioni dovranno essere affrontate mediante:

- a) Valutazione approfondita degli studi e dei progetti sui sistemi di difesa e riqualificazione del sistema

costiero nell'area di Scarlino;

- b) Modellazione della dinamica costiera nell'unità fisiografica di riferimento;
 - c) Individuazione delle problematiche e proposta di soluzioni progettuali;
 - d) Normativa ambientale di riferimento per il sistema costiero;
2. Con riferimento a quanto sopra, sono ammesse soluzioni progettuali progettate a scala di unità fisiografica e sono vietati progetti singoli su tratti costieri.
3. Sono ammessi, interventi finalizzati al ripristino dell'equilibrio del sistema costiero attraverso ripascimenti artificiali protetti, da effettuarsi con materiali di qualità e di idonea granulometria.
4. Ai fini del mantenimento dell'equilibrio generale e della tutela dell'integrità fisica, dell'equilibrio geologico e dell'assetto paesistico – ambientale del sistema dunale dovranno essere osservate le raccomandazioni contenute nel PTC della Provincia di Grosseto ed in particolare all'art.14 e relativa scheda 6A del PTCP. In sede di elaborazione del Regolamento Urbanistico dovranno essere rispettati i criteri, le direttive e le prescrizioni di tutela della fascia costiera impartite dalle vigenti normative in materia. In particolare saranno ritenuti prioritari i seguenti obiettivi: razionalizzazione e riqualificazione di accessi pubblici al litorale; riqualificazione ambientale delle infrastrutture di accesso, viabilità, sosta e servizio; manutenzione e riqualificazione delle fasce non interessate da fenomeni di urbanizzazione; razionalizzazione delle attrezzature litoranee; consolidamento e integrazione degli insediamenti esistenti. Al fine specifico di limitare i fenomeni di erosione, si assumeranno in particolare i seguenti criteri: mantenere i divieti di escavazione negli alvei fluviali; annullare o compensare gli effetti delle opere di sbarramento e gli influssi idrodinamici delle realizzazioni portuali; mantenere ed integrare le opere di difesa litoranea esistenti. Queste ultime dovranno essere riqualificate da un punto di vista produttivo, insediativo e paesistico. Specifiche norme saranno definite per ridurre la presenza del cuneo salino in funzione degli studi esistenti e delle cartografie allegate al presente P.S..
5. La costa alta dovrà essere sottoposta ad azioni di monitoraggio al fine di consentirne la riqualificazione/conservazione nell'ambito del contesto fisiografico di riferimento.
6. In accordo con quanto stabilito dall'art.28, comma 9 del PIT, all'interno delle zone dunali e dei sedimenti di duna individuati dal quadro conoscitivo, nonché in prossimità delle dune, saranno individuate apposite zone di rispetto nelle quali è vietata ogni modificazione dei suoli anche precaria.

8.5 – Rifiuti

1. Il PS per quanto di sua competenza inserisce tra i suoi obiettivi la messa in atto di tutti quegli strumenti urbanistici volti ad incrementare la raccolta differenziata ed a ottimizzare i sistemi di raccolta e stoccaggio. A tal proposito prescrive che in sede di RU dovrà essere individuato un disegno urbano che osservi le indicazioni dell'ente gestore in merito agli spazi di manovra degli automezzi, ai percorsi degli operatori ecologici, alla presenza di isole ecologiche sia di livello urbano che di quartiere.
2. Per quanto riguarda i rifiuti speciali, il RU dovrà imporre e/o incentivare azioni di bonifica dei siti e immobili inquinati, in particolare quelli contenenti amianto o altri materiali nocivi alla salute e alle risorse

ambientali.

8.6 – Radiazioni non ionizzanti

1. In sede di RU dovranno essere richiesti aggiornamenti in merito ai dati sui tracciati elettrici che l'ente gestore non ha prodotto in sede di redazione del nuovo PS.
2. Anche per quel che concerne le emissioni ad alta frequenza dovrà essere richiesto un aggiornamento dei dati disponibili. Per entrambe le forme di emissioni, in sede di RU, dovrà essere previsto un progetto di piano rispettoso della disciplina sulla salute pubblica in merito. In particolare il RU e gli altri atti di governo del territorio dovranno attenersi a quanto contenuto nel nuovo *“Regolamento comunale per la progettazione e la gestione degli impianti di telecomunicazioni”*.

8.7 – Tutela della vegetazione

1. Al fine di garantire la tutela dei valori di naturalità e biodiversità esistenti nel territorio aperto, il PS definisce indirizzi di gestione per quanto riguarda la vegetazione presente lungo i corsi d'acqua e negli ambienti umidi, gli elementi del paesaggio agrario, il patrimonio faunistico e rimanda al RU la definizione delle modalità di attuazione di tali indirizzi.

8.7a – Vegetazione dei corsi d'acqua e degli ambienti umidi

1. Gli interventi volti al mantenimento dell'efficienza idraulica e alla difesa spondale saranno messi in atto valutando preventivamente le valenze ambientali e naturalistiche locali. Gli interventi di manutenzione della componente vegetale saranno orientati a garantire migliori condizioni in termini di funzionalità idraulica, garantendo per quanto possibile il deflusso delle acque e tenendo in dovuta considerazione la componente biologico-ambientale.
2. E' comunque vietata l'aratura di profondità superiore a cm. 50 entro una fascia di mt. 10,00 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'origine dei corsi d'acqua.
3. Nelle aree ad elevato rischio idrogeologico individuate dal PAI e riportate negli elaborati del Quadro Conoscitivo del PS, saranno da privilegiare opere di rimboschimento esclusivamente con specie autoctone e, più in generale, interventi di rinaturalizzazione, valutando le potenzialità del territorio in base ai dati geobotanici raccolti attraverso analisi di dettaglio. Tali interventi devono consentire un restauro ambientale vantaggioso per l'evoluzione dell'ecosistema, il miglioramento del paesaggio, il controllo del deflusso degli inquinanti ed una efficace azione di fitodepurazione.
4. Nelle aree interessate da opere di difesa fluviale dovranno essere evitate trasformazioni, manomissioni o alterazioni della sezione del letto fluviale, ad eccezione degli interventi di miglioramento dell'efficienza idraulica e di regimazione delle portate di piena, privilegiando le tecniche di ingegneria naturalistica e di sistemazione idraulico-forestale, al fine di ridurre o eliminare l'erosione spondale e costituire ecotonali e corridoi ecologici per flora e fauna.
5. Nelle aree dove l'erosione delle sponde contribuisca anche alla instabilità di un intero versante, gli

interventi di risistemazione dell'alveo saranno integrati in un quadro più ampio di sistemazione dell'intera area di frana.

8.7b – Vegetazione ed elementi del paesaggio agrario

1. Per quanto concerne le aree boscate, il PS in coerenza con la L.R. 39/2000 individua come “bosco” i boschi e gli arbusteti (aree assimilabili al bosco) così come rappresentati nelle Tavv. QC03a, QC03b.
2. Per quanto riguarda la vegetazione forestale, il PS riconosce come valore il patrimonio delle formazioni forestali ed arbustive esistenti che rappresentano stadi differenti di un processo naturale di recupero della vegetazione. La presenza dei boschi favorisce il mantenimento di cenosi dense, efficaci ai fini della stabilità idrogeologica dei versanti.
3. Per quanto concerne i rimboschimenti, il PS nel riconoscere l'importanza di una corretta gestione dei rimboschimenti stessi, promuove interventi selvicolturali miranti alla graduale trasformazione di questi ecosistemi forestali verso il recupero di maggiori livelli di naturalità e di stabilità. Nelle aree forestali che sono state percorse dagli incendi, nelle successive opere di recupero sarà vietata l'utilizzazione di conifere esotiche al fine di non ricostituire zone di potenziale ed elevato pericolo di incendio. La indicazione sulle essenze forestali da favorire negli interventi di assestamento e recupero di naturalità dei boschi dovranno essere contenute nel RU e in specifici Piani di settore. In ogni caso nei progetti di rimboschimento dovrà essere utilizzato materiale autoctono, da riprodurre anche con opportuni accordi con le strutture vivaistiche.
4. Per quanto concerne gli elementi diffusi del paesaggio agrario riconosciuti di elevato valore paesaggistico e biologico, il PS prevede la tutela e una adeguata gestione attiva utilizzando i seguenti indirizzi:
 - a) Reimpianto o integrazione delle siepi e dei filari danneggiati all'interno del paesaggio agrario e lungo i margini stradali tramite l'impiego delle originarie essenze autoctone, arboree e arbustive;
 - b) Incentivazione per rinnovare alberi isolati, favorendone anche il reimpianto, allo scopo di evitare la scomparsa del paesaggio ad essi legato;
 - c) Incentivazione per il mantenimento della coltura promiscua a vite, a filari distanziati e soprattutto in presenza di “maritata” ad aceri, pioppi ed olmi; in questa prospettiva il PS promuove incentivi anche economici al fine di favorire il mantenimento e la diffusione degli elementi diffusi del paesaggio agrario.

8.7c – Tutela specifica

1. Le specie vegetali che costituiscono la vegetazione arborea forestale o anche la vegetazione utilizzata per scopi ornamentali e paesaggistici, di seguito indicate, sono soggette a *Decreto di Lotta obbligatoria* o vi è l'obbligo di segnalazione alle autorità competenti. L'obbligo di segnalazione e\o di lotta è a carico dei proprietari siano essi persone fisiche o persone giuridiche o dei conduttori delle piante infestate.
2. In particolare ai sensi del DM del 30 Ottobre 2007, è necessario intervenire alla prima comparsa dei nidi di *Lepidottero*, onde evitare una diffusione veloce e probabilmente letale per gli alberi (pini, larici,

cedri). I proprietari devono intervenire sulle piante in proprietà o segnalare alle autorità la presenza su alberi del patrimonio pubblico.

3. Ai sensi del DM del 9 Novembre 2007, in recepimento della decisione della Commissione 2007/365/CE, risulta necessario intervenire alla prima comparsa del *Punteruolo rosso della palma*, *Rhynchophorus ferrugineus (Olivier)*, onde evitare una diffusione veloce, il disseccamento della chioma e la morte dei palmizi del genere Phoenix, Washintonia Livingostonia, Areca, Arenga, Borassus, Caryota, Corypha, Elaeis, Metroxylon, Roystonea, Sabal, Trachycarpus, Cocos. I proprietari di palmizi colpiti devono eseguire la lotta o, nel caso di infestazioni su alberi di patrimonio pubblico, segnalare la pianta colpita. Tutte le operazioni di potatura ed eventualmente di abbattimento devono essere comunicate\autorizzate all'ARPAT.

4. Ai sensi del DM del 30 Ottobre 2007, in recepimento della decisione della Commissione 2006/464/CE, risulta indispensabile intervenire alla prima individuazione di *Cinipide del castagno*, (*Dryocosmus kuriphilus Yasumatsu*), onde limitare l'introduzione di materiale vegetale proveniente dai focolai d'infestazione. La loro presenza o la presenza di attacchi su piante deve essere segnalato alle autorità competenti.

Art. 9 – Indagini geologiche e idrauliche di supporto alla pianificazione urbanistica: disciplina degli interventi, fragilità del territorio e condizioni alla trasformazione

1. Dal riconoscimento dell'esistenza di aree "fragili" derivano alcune condizioni alla trasformazione del territorio. In funzione della specifica fragilità riconosciuta vengono suggerite alcune indicazioni che hanno valore di linee guida per la formazione delle presenti NTA.

9.1 - Fragilità geomorfologica

1. Il rischio geologico-ambientale è quello derivante dall'insistere di attività umane in zone che presentano condizioni di pericolosità reale o potenziale derivanti dalla propensione al dissesto (franosità), dalle elevate pendenze, dalla compressibilità dei terreni di fondazione, dalla presenza di fenomeni di crollo e/o erosione sia areale che lineare. Le caratteristiche di pericolosità del territorio sono state definite dall'analisi degli elaborati di base allegati al quadro conoscitivo del presente PS.

2. Il rischio geologico è il rischio legato sia alle condizioni di stabilità dei versanti o, in altre parole, alla propensione al dissesto di un pendio, sia alle proprietà geomeccaniche delle rocce interessate da interventi fondazionali o da modificazioni morfologiche. La valutazione del livello di vulnerabilità discende dalla sintesi degli elaborati di base costituiti dalla carta geologica, geomorfologica, litotecnica e dell'acclività dei versanti, nonché di tutte le conoscenze geologico-tecniche acquisite sul territorio investigato.

3. La Carta della pericolosità geologica individua:

- a) Sedimenti sabbiosi, sui quali qualsiasi previsione di intervento deve tenere conto della salvaguardia, consolidamento e possibilmente potenziamento dell'attuale sistema dunale e dell'arenile esistente;
- b) Terreni palustri, per i quali sono necessarie indagini geologico - geotecniche di dettaglio al fine della predisposizione della progettazione esecutiva di opere fondazionali in genere;
- c) Aree potenzialmente soggette a dissesti idrogeologici: che corrispondono alle aree con elevate acclività e/o con presenza di litotipi facilmente erodibili dove, in concomitanza di eventi meteorici eccezionali e in assenza di copertura vegetale o di sistemazioni idraulico forestale, potrebbero innescarsi fenomeni di dissesto e/o di erosione localizzata con variazioni delle condizioni di equilibrio morfologico;
- d) Aree PFE e PFME secondo i criteri di cui agli artt. 13 e 14 delle norme di PAI.

4. Le classi a pericolosità crescente sono state individuate secondo quanto previsto dal DPGRT n°26/R del 27 aprile 2007:

G.1 - pericolosità irrilevante: Corrispondono aree in cui sono assenti limitazioni derivanti da caratteristiche geologico-tecniche e morfologiche.

G.2 - pericolosità bassa: corrispondente a situazioni geologico-tecniche apparentemente stabili sulle quali però permangono dubbi, che comunque potranno essere chiariti a livello di indagine geognostica e verifica di stabilità a supporto alla progettazione edilizia.

Nella zona collinare i terreni inclusi nella 2° Classe hanno pendenze medie fino al 15% con un soddisfacente grado di stabilità geomorfologica.

G.3 - pericolosità media: corrispondente ad aree caratterizzate da situazioni geologico-tecniche e morfologiche (valori dell'acclività elevata), che rendono necessarie indagini geognostiche di supporto alla progettazione, o da condizioni morfologiche che sono tali da far ritenere che esse si trovino al limite dell'equilibrio statico. Pertanto in fase esecutiva saranno necessarie indagini di supporto di tipo verifica di stabilità.

La classe comprende anche i terreni di bonifica della pianura scarlinese il quali, benchè abbastanza noti dal punto di vista geotecnico, presentano una variabilità sia laterale che verticale tale da consigliare sempre una indagine geologico tecnica estesa ad un intorno significativo.

In questa classe sono stati inseriti anche i terreni con pendenza superiore al 35%, posizionati generalmente ove affiora la Formazione del Macigno della serie toscana. La pericolosità deriva dalla presenza di una coltre eluviale, con spessore fino ad alcuni metri, che in assenza di vegetazione, come ad esempio dopo un incendio, può subire dilavamento con innesco di movimenti gravitativi. In caso di dilavamento accentuato avremo inoltre un difficile attecchimento vegetale. Attualmente in tali aree la coltre eluviale è stabile per la consistente presenza di vegetazione. Qualsiasi previsione dovrà essere studiata in dettaglio ed inserita correttamente dal punto di vista geomorfologico considerando un intorno significativo di influenza.

G.4 - pericolosità elevata: in questa classe ricadono aree interessate da fenomeni di dissesti attivi (frane, forti erosioni), in relazione ad indagini svolte in questa fase e per le quali si rendono necessari eventuali interventi, in fase di progetto esecutivo, tesi alla messa in sicurezza degli insediamenti esistenti e a prevenire il rischio per quelli futuri.

5. Nel territorio scarlinese sono presenti aree classificate a pericolosità di frana elevato (PFE) o molto elevato (PFME) per le quali valgono le norme di cui agli art.13 e 14 delle norme del PAI.

6. Le previsioni urbanistiche che insisteranno sulle aree perimetrate come ambiti territoriali per i quali valgono le "Direttive per le aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici" di cui all'art. 18 delle norme di piano approvate con DCR n. 13/05, dovranno essere corredate di idonee indagini geologico tecniche complete di valutazione di stabilità dei versanti anche in considerazione delle condizioni al contorno e compresi eventuali sovraccarichi.

9.2 - Fragilità idraulica

1. L'individuazione delle aree PIE e PIME è stata effettuata sulla base dello studio idrologico idraulico redatto dal Prof. Stefano Pagliara ed approvato dalla competente Autorità di Bacino. Tali aree sono soggette alle norme di cui agli artt. 5 e 6 del PAI. Le aree esterne alle perimetrazioni di cui al PAI ed allo studio idrologico idraulico redatto dal Prof. Ing. Stefano Pagliara, allegato al presente quadro conoscitivo, sono state classificate in base alle direttive per le indagini di supporto alla pianificazione territoriale di cui all'allegato A del DPGRT n°26/R/07 e precisamente:

I 1- pericolosità irrilevante: sono comprese in questa classe tutte le aree collinari e montane (rappresentano la

stragrande maggioranza del territorio comunale) per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- non vi sono notizie storiche di precedenti alluvioni;
- sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori di 2 metri rispetto al piede esterno dell'argine, o, in mancanza, al ciglio di sponda.

I.2- pericolosità bassa: corrispondenti le aree di fondovalle per le quali ricorrono le condizioni descritte al punto precedente. Nel territorio vi sono aree ricadenti in tale classe.

I.3- pericolosità media: in tale classe corrispondono le aree di fondovalle per le quali ricorrono almeno una delle seguenti condizioni:

- vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiore di 2 m rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza al ciglio di sponda.

I.4- pericolosità elevata: ricadono, in questa classe, le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono entrambi le condizioni della classe 3. In tale classe sono state inserite le fasce di tutela assoluta dei 10 m previste dall'art. 36 comma 3 del nuovo PIT.

Data la scala cartografica (1:10.000 con equidistanza 10 metri) che non consente di apprezzare dislivelli inferiori ai 5 metri, si fa presente che nelle aree limitrofe ai corsi d'acqua, dovrà essere verificato, in caso d'intervento, il rispetto di quanto è previsto dal punto C.2 delle Direttive per le indagini geologiche di cui al Regolamento n° 26/R.

2. Le aree interne alle perimetrazioni di cui al PAI ed allo studio idrologico idraulico redatto dal Prof. Ing. S. Pagliara ed allegato al presente quadro conoscitivo, sono state classificate in alle norme allegate al PAI/2005 di cui alla DGRT n° 13/05:

P.I.M.E – Aree a pericolosità idraulica molto elevata di cui alle perimetrazioni PAI Toscana Costa (2005) e per le quali valgono le norme di cui all'art. 5 delle “Norme di Piano di Assetto Idrogeologico-Bacino Toscana Costa approvato con DPCRT n° 13 del 21.01.2005, (tav. 39 del PAI 2005).

P.I.E – Aree a pericolosità idraulica elevata di cui alle perimetrazioni PAI Toscana Costa (2005) e per le quali valgono le norme di cui all'art. 6 delle “Norme di Piano di Assetto Idrogeologico-Bacino Toscana Costa approvato con DPCRT n° 13 del 21.01.2005, (tav. 39 del PAI 2005).

A.S.I.P – Aree strategiche per interventi di prevenzione di cui alle perimetrazioni PAI Toscana Costa (2005) e per le quali valgono le norme di cui all'art. 10 delle “Norme di Piano di Assetto Idrogeologico-Bacino Toscana Costa approvato con DPCRT n° 13 del 21.01.2005.

3. Per quanto riguarda gli interventi ammissibili nelle aree PIME, PIE ed ASIP, si rimanda agli artt. N° 5, 6 e 10 delle “Norme di Piano di Assetto Idrogeologico – Bacino Toscana Costa approvato con DPCRT n° 13 del 21.01.2005 e s.m. e i.

4. Nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura.

9.3 - Fragilità per vulnerabilità idrogeologica

1. La valutazione della vulnerabilità della falda è stata effettuata sull'intero territorio comunale, tenendo conto delle risultanze della carta geologica, idrogeologica e di quella litotecnica oltre che di uno specifico studio effettuato ai fini della valutazione dell'ingressione del cuneo salino nella piana scarlinese "Studio idrogeologico ed idrogeochimico della pianura di Scarlino. Valutazione dell'estensione del cuneo salino nel periodo settembre 2007 – marzo 2008" (F. Fanciulletti – S. Bianchi 2008; supervisione scientifica Prof. M. Salleolini Univ. Studi di Siena).
2. Ai sensi del D.lgs. 18/08/2000 n. 258 la realizzazione delle fosse biologiche è vietata nelle zone di tutela assoluta (10 metri di raggio dal punto di captazione delle acque sotterranee destinate al consumo umano) e nella zona di rispetto (200 metri di raggio dal punto di captazione). La realizzazione di fosse biologiche è ammessa solo al di fuori delle aree di rispetto delle sorgenti utilizzate per scopi idropotabili ed a condizione che la superficie fondiaria per lo smaltimento in sub-irrigazione semplice corrisponda ad un parametro di almeno 75 mq per utente.
3. Nella zona di rispetto sono vietati insediamenti e/o attività di pericolo, quali:
 - a) Dispersione di fanghi ed acque reflue. Si precisa che i nuclei abitativi isolati dovranno essere dotati di microimpianti di depurazione ad ossidazione totale;
 - b) Accumulo di concimi, fertilizzanti, pesticidi;
 - c) Spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi in assenza di specifico piano di coltivazione che tenga conto del "codice di buona pratica agricola" (Ministero delle Politiche Agricole e Forestali. Decreto Ministeriale 19.4.99 – Gazz. Uff. le n° 102 del 4.5.99 – Suppl. Ord. n° 86) e della vulnerabilità delle risorse idriche definita da specifici studi idrogeologici che escludano la possibilità di interferenza tra suolo e falda;
 - d) Dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
 - e) Aree cimiteriali;
 - f) Apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - g) Apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acqua ad esclusivo uso potabile pubblico e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative e quantitative della risorsa idrica;
 - h) Gestione dei rifiuti;
 - i) Stoccaggio di prodotti ovvero di sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - j) Centri di raccolta, demolizione e rottamazione degli autoveicoli;
 - k) Pozzi perdenti;
 - l) Pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione; è comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

m) Non sono previste limitazioni particolari per ampliamenti di edifici esistenti, realizzazione di nuovi edifici, strutture per liquidi non inquinanti o gas, infrastrutture viarie o energetiche, aree verdi ed aree agricole.

4. Nell'area interessata dalla ingressione del cuneo salino, in sede di Regolamento Urbanistico, dovrà essere normato il sistema autorizzativo allo sfruttamento della risorsa idrica con particolari limitazioni alla realizzazione di pozzi a qualsiasi uso assentiti.

5. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e delle relative norme per lo sfruttamento della risorsa idrica, è vietata l'apertura di nuovi pozzi, a qualsiasi titolo, sia esso anche domestico, entro l'area individuata come ingressione del cuneo salino "limite cuneo salino settembre 2007"

6. In base alla litologia in affioramento sono state assegnate quattro classi di vulnerabilità, di seguito descritte:

Classe 1 – V.1	Vulnerabilità irrilevante Argille a Palombini (apa e apa1), argille e calcari (ACC) e flysch di Poggio Palone /fpp e fpp1)
Classe 2 – V.2	Vulnerabilità bassa Sabbie rosse e conoidi di deiezione (Sr e cd), Conglomerato di incerta sede (Cg) e Macigno (MAC)
Classe 3 – V.3	Vulnerabilità media Alluvioni (Al), Terni di Bonifica (Tb) e Travertini (Tr)
Classe 4 – V.4	Vulnerabilità elevata Sabbie di spiaggia (g2a), Tombolo costiero (s) e discariche industriali

9.4 – Problematiche sismiche

1. In base all'OPCM 3274/03, il Comune di Scarlino è inserito in zona sismica 4. Tale classificazione è stata mantenuta anche a seguito della DGRT n° 431/2006.

Per i comuni classificati come zona sismica 4, secondo il DPGR 26/R 2007, punto C.5, non è necessaria l'elaborazione della Carta ZMPSL.

2. Il dimensionamento delle strutture dovrà essere effettuato sulla base della categoria sismica di riferimento del suolo di fondazione.

PARTE TERZA – STATUTO DEL TERRITORIO E STRATEGIE DI SVILUPPO.

TITOLO I – Lo Statuto del Territorio: Sistemi Territoriali e Invarianti Strutturali

Capo 1 - I Sistemi Territoriali

Art. 10 – Sistemi e Sottosistemi Territoriali

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

Art.11 – Sistema Territoriale della Costa C.1

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

All’interno del Sistema Territoriale della Costa vengono identificati i seguenti Sottosistemi:

- Sottosistema agricolo costiero C1.a
- Sottosistema ambientale del Padule di Scarlino C1.b
- Sottosistema ambientale del Tombolo C1.c
- Sottosistema ambientale delle aree soggette a bonifica ovest C1.d
- Sottosistema turistico del Porto C1.e
- Sottosistema insediativo del Puntone C1.f

11.1 – Sottosistema agricolo costiero C.1.a

Descrizione

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

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

Indirizzi per la pianificazione.

2. Per questo Sottosistema il PS fa propri i seguenti indirizzi di pianificazione del PTC:

- a) Mantenere la naturalità delle zone umide;
- b) Mantenere nelle aree di piano delle sistemazioni di bonifica, la vegetazione ripariale non interagente con l'efficienza idraulica, la viabilità campestre, l'orientamento dei campi, le piantate residue, le siepi anche alberate, le alberature a filari, a gruppi e isolate;
- c) Tutelare gli aggregati, le ville-fattoria, e i complessi architettonici, incluso l'intorno territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne l'integrità e la visione panoramica;
- d) Garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso per una maggiore conservazione della iconografia architettonica esterna e degli elementi più significativi delle tipologie edilizie;
- e) Riquilibrare le aree pertinenziali delle case coloniche attraverso regole che inibiscano la costruzione di locali ipogei ad uso garage e dettino criteri e modi per la realizzazione di tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;
- f) Tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo;

- g) Attenuare l'impatto degli insediamenti produttivi adiacenti attraverso una maggiore compattezza del disegno organizzativo, la creazione di margini ben identificati, l'utilizzo degli edifici esistenti e opportune schermature;
- h) Mantenimento, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dell'assetto rurale, degli assetti agrari tradizionali presenti;
- i) Valorizzazione economica delle risorse storico-naturali attraverso la gestione dei flussi turistici.

11.2 – Sottosistema ambientale del Padule di Scarlino C.1.b

Descrizione

1. Il Sottosistema ambientale del Padule di Scarlino corrisponde al Sito di Interesse Regionale n.106 "Padule di Scarlino", area palustre costiera in gran parte dulcacquicola con prevalenza di canneti e con una significativa porzione salmastra, dove prevalgono giuncheti e salicornieti. Nello stesso ambito è presente anche la Zona umida "Padule di Scarlino" con richiesta di riconoscimento RAMSAR.

Il Sottosistema ambientale del Padule di Scarlino è ricompreso nell'ambito T.E.T.I. definito dal PTC della Provincia di Grosseto e lo stesso Sottosistema è individuato dal PS anche come Territorio aperto complementare.

Indirizzi per la pianificazione.

2. Per questo Sottosistema il PS fa propri i seguenti indirizzi di pianificazione del PTC:
- a) Mantenere la naturalità delle zone umide;
 - b) Tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo;
 - c) Attenuare l'impatto degli insediamenti produttivi adiacenti attraverso una maggiore compattezza del disegno organizzativo, la creazione di margini ben identificati, l'utilizzo degli edifici esistenti e opportune schermature;
 - d) Mantenimento, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dell'assetto rurale, degli assetti agrari tradizionali presenti;
 - e) Valorizzazione economica delle risorse storico-naturali attraverso la gestione dei flussi turistici.

11.3 – Sottosistema ambientale del Tombolo C.1.c

Descrizione

1. Il Sottosistema ambientale del Tombolo è contraddistinto dalla riserva biogenetica del Tombolo di Follonica. La Riserva, costituita da una pineta di pino domestico con poco marittimo, è radicata nel cordone sabbioso costiero che si estende da Follonica fino al Puntone di Scarlino.

Il Sottosistema ambientale del Tombolo è ricompreso nell'ambito T.E.T.I. definito dal PTC della Provincia di Grosseto e lo stesso Sottosistema è individuato dal PS anche come Territorio aperto complementare.

Indirizzi per la pianificazione

2. Per questo Sottosistema il PS fa propri i seguenti indirizzi di pianificazione del PTC:

- a) Rafforzare l'identità delle pinete lungo costa;
- b) Evitare i sistemi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale e provinciale e su quella non idonea al servizio degli insediamenti;
- c) Tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo;
- d) Valorizzazione economica delle risorse storico-naturali attraverso la gestione dei flussi turistici, la regolamentazione delle aree riservate alle strutture balneari e a campeggio, oltre ad evitare nuovi impegni di suolo a fini turistico-ricettivi ed insediativi sul fronte litoraneo all'esterno dei margini consolidati degli insediamenti esistenti;

11.4 – Sottosistema ambientale delle aree soggette a bonifica ovest C.1.d

Descrizione

1. Il Sottosistema ambientale delle aree soggette a bonifica poste ad ovest rispetto all'area umida, corrisponde alla parte di pianura compresa tra il Tombolo di Follonica e il Padule di Scarlino, delimitata a nord dal canale di deviazione dal fiume Pecora. Essa è caratterizzata dalla presenza di depositi industriali in attesa di essere bonificate e restituite a tipologie di attività più sostenibili dal punto di vista ambientale e comunque consone con le attività in essere circostanti.

Il Sottosistema delle aree soggette a bonifica ovest è ricompreso nell'ambito T.E.T.I. definito dal PTC della Provincia di Grosseto.

Indirizzi per la pianificazione

2. Per questo Sottosistema il PS fa propri i seguenti indirizzi di pianificazione del PTC:

- a) Attenuare l'impatto degli insediamenti produttivi adiacenti attraverso una maggiore compattezza del disegno organizzativo, la creazione di margini ben identificati, l'utilizzo degli edifici esistenti e opportune schermature;
- b) Possibilità di installazione di impianti fotovoltaici;

11.5 – Sottosistema turistico del Porto C.1.e

Descrizione

1. Il Sottosistema turistico del Porto ricomprende al proprio interno gli insediamenti turistico ricettivi e i servizi esistenti, il porto turistico, le attività poste in adiacenza alla Fiumara comprese quelle della Dogana.

Il Sottosistema turistico del Porto è ricompreso nell'ambito T.E.T.I. definito dal PTC della Provincia di Grosseto.

Indirizzi per la pianificazione

2. Per questo Sottosistema il PS fa propri i seguenti indirizzi di pianificazione del PTC:
 - a) Tutela degli aggregati e dei complessi architettonici incluso l'intorno territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne l'integrità e la visione panoramica;
 - b) Garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso per una maggiore conservazione della iconografia architettonica esterna e degli elementi più significativi delle tipologie edilizie;
 - c) Tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo;
 - d) Valorizzazione economica delle risorse storico-naturali attraverso la gestione dei flussi turistici, la regolamentazione delle aree riservate alle strutture balneari;
 - e) Rafforzare l'identità delle pinete lungo costa e il grado di naturalità della costa sabbiosa e degli affioramenti rocciosi lungo costa;
 - f) Garantire negli insediamenti di nuova formazione un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e di spazi pubblici che concorrano alla formazione di ambienti urbani armonici, oltre ad evitare la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità;

11.6 – Sottosistema insediativo del Puntone C.1.f

Descrizione

1. Il Sottosistema insediativo del Puntone ricomprende al proprio interno tutti gli insediamenti urbani esistenti, l'insediamento di Portiglioni, le aree e gli insediamenti presenti lungo la via provinciale del Puntone, le aree interessate dal Piano Complesso d'Intervento, gli altri insediamenti esistenti e quelli previsti dal RU vigente.

Il Sottosistema insediativo del Puntone è ricompreso nell'ambito T.E.T.I. definito dal PTC della Provincia di Grosseto.

Indirizzi per la pianificazione

2. Per questo Sottosistema il PS fa propri i seguenti indirizzi di pianificazione del PTC:
 - a) Mantenimento nelle aree di piano delle sistemazioni di bonifica, della vegetazione ripariale non interagente con l'efficienza idraulica, della viabilità campestre, dell'orientamento dei campi, delle piantate residue, delle siepi anche alberate, delle alberature a filari, a gruppi e isolate;
 - b) Tutela degli aggregati e dei complessi architettonici, incluso l'intorno territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne l'integrità e la visione panoramica;
 - c) Evitare i sistemi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale e provinciale e su quella non idonea al servizio degli insediamenti;

- d) Garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso per una maggiore conservazione della iconografia architettonica esterna e degli elementi più significativi delle tipologie edilizie;
- e) Riquilibrare le aree pertinenziali delle case coloniche attraverso regole che inibiscano la costruzione di locali ipogei ad uso garage e dettino criteri e modi per la realizzazione di tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;
- f) Tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo;
- g) Definire il margine urbano rispetto alla campagna tramite sistemazioni arboree o la formazione di aree verdi con funzioni ricreative ed ecologiche;
- h) Valorizzazione economica delle risorse storico-naturali attraverso la gestione dei flussi turistici, delle forme di turismo sostenibile (Parco Tecnologico e Archeologico delle Colline Metallifere grossetane), la regolamentazione delle aree riservate alle strutture balneari e a campeggio, oltre ad evitare nuovi impegni di suolo a fini turistico-ricettivi ed insediativi sul fronte litoraneo all'esterno dei margini consolidati degli insediamenti esistenti;
- i) Garantire negli insediamenti di nuova formazione un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e di spazi pubblici che concorrano alla formazione di ambienti urbani armonici, oltre ad evitare la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità.

Art.12 – Sistema Territoriale della Pianura Pi.1

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

All’interno del Sistema Territoriale della Pianura vengono identificati i seguenti Sottosistemi:

- Sottosistema agricolo della Piana di Scarlino Pi.1.a
- Sottosistema ambientale delle aree soggette a bonifica est Pi.1.b
- Sottosistema produttivo della Grande Industria – Il Casone Pi.1.c
- Sottosistema insediativo di Scarlino Scalo Pi.1.d
- Sottosistema insediativo di Le Case Pi.1.e

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

Descrizione

1. Il Sottosistema agricolo della Piana di Scarlino definisce l’area di pianura posta a nord del territorio comunale. In esso si riconoscono aree dove sono ancora visibili, nelle deviazioni artificiali dei fiumi e nei fossi di scolo (Canale Allacciante), spesso pensili sul piano di campagna e nell’ordine geometrico dei campi, i segni delle bonifiche del XIX secolo e della Riforma fondiaria dell’Ente Maremma. La parte delimitata a sud-ovest dal Canale Allacciante e a nord-ovest della Strada provinciale di Scarlino viene definita a “prevalente funzione agricola”, caratterizzata da suoli alluvionali recenti e da azioni di bonifica con assetto agrario estensivo identificabile da appezzamenti di forma regolare e a maglia larga spesso in rotazione agraria, mentre la restante parte del Sottosistema, definita a “esclusiva funzione agricola”, anche se caratterizzata da suoli alluvionali recenti e da azioni di bonifica, presenta un assetto agrario simile e risulta caratterizzata dalla coltivazione di legnose agrarie e altre coltivazioni agricole di pregio.

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

Il Sottosistema agricolo della Piana di Scarlino è ricompreso nell’ambito T.E.T.I. definito dal PTC della Provincia di Grosseto.

Indirizzi per la pianificazione

2. Per questo Sottosistema il PS fa propri i seguenti indirizzi di pianificazione del PTC:

- a) Mantenimento nelle aree di piano delle sistemazioni di bonifica, della vegetazione ripariale non interagente con l'efficienza idraulica, della viabilità campestre, dell'orientamento dei campi, delle piantate residue, delle siepi anche alberate, delle alberature a filari, a gruppi e isolate;
- b) Attenuare l'impatto degli insediamenti produttivi adiacenti attraverso una maggiore compattezza del disegno organizzativo, la creazione di margini ben identificati, l'utilizzo degli edifici esistenti e opportune schermature;
- c) Mantenimento, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dell'assetto rurale, degli assetti agrari tradizionali presenti;

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

Descrizione

1. Il Sottosistema ambientale delle aree soggette a bonifica poste ad est rispetto l'area umida del Padule, corrisponde alla porzione di pianura posta a sud dell'area industriale *Il Casone*. Essa è caratterizzata dalla presenza di depositi industriali in attesa di essere bonificate e restituite a tipologie di attività più sostenibili dal punto di vista ambientale e comunque consone con le attività in essere circostanti.

Il Sottosistema ambientale delle aree soggette a bonifica est è ricompreso nell'ambito T.E.T.I. definito dal PTC della Provincia di Grosseto.

Indirizzi per la pianificazione

- 2. Per questo Sottosistema il PS fa propri i seguenti indirizzi di pianificazione del PTC:
 - a) Attenuare l'impatto degli insediamenti produttivi adiacenti attraverso una maggiore compattezza del disegno organizzativo, la creazione di margini ben identificati, l'utilizzo degli edifici esistenti e opportune schermature;
 - b) Mantenere l'efficienza della rete idrica principale e secondaria;
 - c) Favorire l'introduzione di impianti di arboricoltura da legno a ciclo breve;
 - d) Possibilità di installazione di impianti fotovoltaici;

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

Descrizione

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

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

Tale Sottosistema ricomprende anche l'area artigianale e produttiva La Botte, delimitata a nord dalla Strada Aurelia Vecchia e lambita dalla linea ferroviaria.

Il Sottosistema produttivo della Grande Industria (Il Casone) è ricompreso nell'ambito T.E.T.I. definito dal

PTC della Provincia di Grosseto.

Indirizzi per la pianificazione

2. Per questo Sottosistema il PS fa propri i seguenti indirizzi di pianificazione del PTC:
 - a) Attenuare l'impatto degli insediamenti produttivi adiacenti attraverso una maggiore compattezza del disegno organizzativo, la creazione di margini ben identificati, l'utilizzo degli edifici esistenti e opportune schermature, ai fini della valorizzazione del sistema ambientale;
 - b) Possibilità di installazione di impianti fotovoltaici;

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

Descrizione

1. Il Sottosistema insediativo di Scarlino Scalo ricomprende i nuclei insediativi sorti sulla Strada Aurelia Vecchia e sulla Strada provinciale di Scarlino (n.84) nella parte di territorio compreso tra il Canale Allacciante e la Via Aurelia. Esso è percorso dai suddetti assi viari, dalla linea ferroviaria Pisa-Grosseto-Roma, dal Canale Allacciante e dai fossi Vetricello e Cerretella.

Il Sottosistema insediativo di Scarlino Scalo è ricompreso nell'ambito T.E.T.I. definito dal PTC della Provincia di Grosseto.

Indirizzi per la pianificazione

2. Per questo Sottosistema il PS fa propri i seguenti indirizzi di pianificazione del PTC:
 - a) Tutela degli aggregati e i complessi architettonici, incluso l'intorno territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne l'integrità e la visione panoramica;
 - b) Evitare i sistemi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale e provinciale e su quella non idonea a al servizio degli insediamenti;
 - c) Garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso per una maggiore conservazione della iconografia architettonica esterna e degli elementi più significativi delle tipologie edilizie;
 - d) Definire il margine urbano rispetto alla campagna tramite sistemazioni arboree o la formazione di aree verdi con funzioni ricreative ed ecologiche;
 - e) Attenuare l'impatto degli insediamenti produttivi adiacenti attraverso una maggiore compattezza del disegno organizzativo, la creazione di margini ben identificati, l'utilizzo degli edifici esistenti e opportune schermature;
 - f) Riquilibrare gli orti periurbani attraverso la regolamentazione degli annessi agricoli con precise norme edilizie;
 - g) Tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo;

- h) Garantire negli insediamenti di nuova formazione un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e di spazi pubblici che concorrano alla formazione di ambienti urbani armonici, oltre ad evitare la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità;

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

Descrizione

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

Il Sottosistema insediativo di *Le Case* è ricompreso nell'ambito T.E.T.I. definito dal PTC della Provincia di Grosseto.

Indirizzi per la pianificazione

2. Per questo Sottosistema il PS fa propri i seguenti indirizzi di pianificazione del PTC:
- a) Tutela degli aggregati, e dei complessi architettonici, incluso l'intorno territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne l'integrità e la visione panoramica;
 - b) Evitare i sistemi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale e provinciale e su quella non idonea a al servizio degli insediamenti;
 - c) Garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso per una maggiore conservazione della iconografia architettonica esterna e degli elementi più significativi delle tipologie edilizie;
 - d) Definire il margine urbano rispetto alla campagna tramite sistemazioni arboree o la formazione di aree verdi con funzioni ricreative ed ecologiche;
 - e) Attenuare l'impatto degli insediamenti produttivi adiacenti attraverso una maggiore compattezza del disegno organizzativo, la creazione di margini ben identificati, l'utilizzo degli edifici esistenti e opportune schermature;
 - f) Riquilibrare gli orti periurbani attraverso la regolamentazione degli annessi agricoli con precise norme edilizie;
 - g) Tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo;
 - h) Garantire negli insediamenti di nuova formazione un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e di spazi pubblici che concorrano alla formazione di ambienti urbani armonici, oltre ad evitare la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità.

Art.13 – Sistema Territoriale della Collina R.3.3

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

All’interno del Sistema Territoriale della Collina vengono identificati i seguenti Sottosistemi:

- Sottosistema agricolo Pedecollinare R.3.3.a
- Sottosistema agricolo del Pian d’Alma est R.3.3.b
- Sottosistema ambientale del Monte d’Alma R.3.3.c
- Sottosistema insediativo del Centro storico di Scarlino R.3.3.d
- Sottosistema insediativo di recente formazione R.3.3.e

13.1 – Sottosistema agricolo pedecollinare R.3.3.a

Descrizione

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

Indirizzi per la pianificazione

2. Per questo Sottosistema il PS fa propri i seguenti indirizzi di pianificazione del PTC:

- a) Mantenere i brani di coltura promiscua e le sistemazioni idraulico-agrarie esistenti intorno all’insediamento storico anche attraverso il recupero degli oliveti e vigneti abbandonati e l’eliminazione delle forme invasive del bosco;
- b) Mantenere la maglia dei “campi chiusi” in particolare il disegno strutturante delle folte siepi arborate, evitando la dispersione delle nuove costruzioni rurali;
- c) Tutela degli aggregati, ville-fattoria, e complessi architettonici, incluso l’intorno territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne l’integrità e la visione panoramica;
- d) Garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso per una

maggior conservazione della iconografia architettonica esterna e degli elementi più significativi delle tipologie edilizie;

- e) Riqualificare le aree pertinenti delle case coloniche attraverso regole che inibiscano la costruzione di locali ipogei ad uso garage e dettino criteri e modi per la realizzazione di tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;
- f) Tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo;
- g) Promozione, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dell'assetto rurale, di forme di agricoltura specializzata che consentano il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti, eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza;
- h) Valorizzazione economica delle risorse storico-naturali delle produzioni tipiche locali e delle forme di turismo sostenibile ad esse collegato.

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

Descrizione

1. Il Sottosistema agricolo del Pian d'Alma est corrisponde alla porzione di territorio pianeggiante posto ad est rispetto alla Via delle Collacchie, dove sono ancora visibili la mosaicatura, l'orientamento dei campi, la rete scolante quali segni della bonifica idraulica e della Riforma fondiaria dell'Ente Maremma attuate a partire dal XVIII secolo anche lungo il corso d'acqua Alma.

In esso si rileva l'assetto agrario ed insediativo basato sul tipico "appoderamento a nuclei" definito a "esclusiva funzione agricola".

Indirizzi per la pianificazione

2. Per questo Sottosistema il PS fa propri i seguenti indirizzi di pianificazione del PTC:
- a) Mantenimento nelle aree di piano delle sistemazioni di bonifica, della vegetazione ripariale non interagente con l'efficienza idraulica, della viabilità campestre, dell'orientamento dei campi, delle piantate residue, delle siepi anche alberate, delle alberature a filari, a gruppi e isolate;
 - b) Mantenere i brani di coltura promiscua e le sistemazioni idraulico-agrarie esistenti intorno all'insediamento storico anche attraverso il recupero degli oliveti e vigneti abbandonati e l'eliminazione delle forme invasive del bosco;
 - c) Tutela delle piantate di sughera;
 - d) Mantenere la maglia dei "campi chiusi" in particolare il disegno strutturante delle folte siepi arborate, evitando la dispersione delle nuove costruzioni rurali;
 - e) Tutela degli aggregati, le ville-fattoria, e complessi architettonici, incluso l'intorno territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne l'integrità e la visione panoramica;

- f) Garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso per una maggiore conservazione della iconografia architettonica esterna e degli elementi più significativi delle tipologie edilizie;
- g) Riqualificare le aree pertinenziali delle case coloniche attraverso regole che inibiscano la costruzione di locali ipogei ad uso garage e dettino criteri e modi per la realizzazione di tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;
- h) Tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo;
- i) Promozione, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dell'assetto rurale, di forme di agricoltura specializzata che consentano il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti, eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza;
- j) Valorizzazione economica delle risorse storico-naturali delle produzioni tipiche locali e delle forme di turismo sostenibile ad esse collegato.

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

Descrizione

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

Indirizzi per la pianificazione

2. Per questo Sottosistema il PS fa propri i seguenti indirizzi di pianificazione del PTC:
- a) Rafforzare l'identità del patrimonio boschivo attraverso una corretta gestione delle pratiche forestali e garantire la presenza di un mosaico di elementi diversi come pattern essenziale per la conservazione della biodiversità vegetale;
 - b) Mantenere i castagneti da frutto e recuperare quelli in stato di abbandono;
 - c) Tutelare le piantate di sughera;
 - d) Mantenere i brani di coltura promiscua e le sistemazioni idraulico-agrarie esistenti intorno all'insediamento storico anche attraverso il recupero degli oliveti e vigneti abbandonati e l'eliminazione delle forme invasive del bosco;
 - e) Tutelare gli aggregati, le ville-fattoria, e i complessi architettonici, incluso l'intorno territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne l'integrità e la visione panoramica;

- f) Tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo;
- g) Valorizzazione economica delle risorse storico-naturali delle produzioni tipiche locali e delle forme di turismo sostenibile ad esse collegato;

13.4 – Sottosistema insediativo del Centro storico di Scarlino R.3.3.d

Descrizione

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

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

Indirizzi per la pianificazione

2. Per questo Sottosistema il PS fa propri i seguenti indirizzi di pianificazione del PTC:
- a) Tutela dei centri murati e degli aggregati, e i complessi architettonici, incluso l'intorno territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne l'integrità e la visione panoramica;
 - b) Evitare i sistemi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale e provinciale e su quella non idonea a al servizio degli insediamenti;
 - c) Garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso per una maggiore conservazione della iconografia architettonica esterna e degli elementi più significativi delle tipologie edilizie;
 - d) Porre attenzione alla progettazione delle aree verdi, poste a sutura tra aree agricole, nuove espansioni residenziali e centro storico, quali elementi di definizione del margine urbano;
 - e) Definire il margine urbano rispetto alla campagna tramite sistemazioni arboree o la formazione di aree verdi con funzioni ricreazionali ed ecologiche;
 - f) Riquilibrare gli orti periurbani attraverso la regolamentazione degli annessi agricoli con precise norme edilizie;
 - g) Garantire negli insediamenti di nuova formazione un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e di spazi pubblici che concorrano alla formazione di ambienti urbani armonici, oltre ad evitare la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità;
 - h) Tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo;
 - i) Valorizzazione economica delle risorse storico-naturali, delle forme di turismo sostenibile (Parco Tecnologico e Archeologico delle Colline Metallifere grossetane), attraverso la disincentivazione dei fenomeni di dispersione insediativa, per scongiurare effetti di saldatura tra nuclei e la

marginalizzazione dei residui spazi rurali;

- j) Valorizzazione per il centro abitato di Scarlino dell'integrazione funzionale e visuale fra boschi, struttura urbana e mosaici agricoli complessi.

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

Descrizione

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

Indirizzi per la pianificazione

2. Per questo Sottosistema il PS fa propri i seguenti indirizzi di pianificazione del PTC:
 - a) Evitare i sistemi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale e provinciale e su quella non idonea al servizio degli insediamenti;
 - b) Garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso per una maggiore conservazione della iconografia architettonica esterna e degli elementi più significativi delle tipologie edilizie;
 - c) Porre attenzione alla progettazione delle aree verdi, poste a sutura tra aree agricole, nuove espansioni residenziali e centro storico, quali elementi di definizione del margine urbano;
 - d) Definire il margine urbano rispetto alla campagna tramite sistemazioni arboree o la formazione di aree verdi con funzioni ricreative ed ecologiche;
 - e) Riquilibrare gli orti periurbani attraverso la regolamentazione degli annessi agricoli con precise norme edilizie;
 - f) Garantire negli insediamenti di nuova formazione un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e di spazi pubblici che concorrano alla formazione di ambienti urbani armonici, oltre ad evitare la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità;
 - g) Tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo;
 - h) Valorizzazione economica delle risorse storico-naturali, delle forme di turismo sostenibile (Parco Tecnologico e Archeologico delle Colline Metallifere grossetane), attraverso la disincentivazione dei fenomeni di dispersione insediativa, per scongiurare effetti di saldatura tra nuclei e la marginalizzazione dei residui spazi rurali;

Art.14 – Sistema Territoriale del Promontorio Pr.1

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

All’interno del Sistema Territoriale del Promontorio vengono identificati i seguenti Sottosistemi:

- Sottosistema agricolo del Pian d’Alma ovest Pr.1.a
- Sottosistema ambientale delle Scogliere di Scarlino Pr.1.b

14.1 – Sottosistema agricolo del Pian d’Alma ovest Pr.1.a

Descrizione

1. Il Sottosistema agricolo del Pian d’Alma ovest corrisponde alla porzione di territorio pianeggiante posta ad ovest della Via delle Collacchie, dove sono ancora visibili la mosaicatura ottocentesca dei campi e il sistema della rete scolante, quali segni della bonifica idraulica e della Riforma fondiaria avviata dall’Ente Maremma. In esso si rileva l’assetto agrario ed insediativo basato sul tipico “appoderamento a nuclei” definito ad “esclusiva funzione agricola”.

Il Sottosistema agricolo del Pian d’Alma ovest è ricompreso nell’ambito T.E.T.I. definito dal PTC della Provincia di Grosseto.

Indirizzi per la pianificazione

2. Per questo Sottosistema il PS fa propri i seguenti indirizzi di pianificazione del PTC:

- a) Mantenimento nelle aree di piano delle sistemazioni di bonifica, della vegetazione ripariale non interagente con l’efficienza idraulica, della viabilità campestre, dell’orientamento dei campi, delle piantate residue, delle siepi anche alberate, delle alberature a filari, a gruppi e isolate;
- b) Mantenere i brani di coltura promiscua e le sistemazioni idraulico-agrarie esistenti intorno all’insediamento storico anche attraverso il recupero degli oliveti e vigneti abbandonati e l’eliminazione delle forme invasive del bosco;
- c) Tutela delle piantate di sughera;
- d) Mantenere la maglia dei “campi chiusi” in particolare il disegno strutturante delle folte siepi arborate, evitando la dispersione delle nuove costruzioni rurali;
- e) Tutela degli aggregati, ville-fattoria e complessi architettonici, incluso l’intorno territoriale ad essi

legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne l'integrità e la visione panoramica;

- f) Garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso per una maggiore conservazione della iconografia architettonica esterna e degli elementi più significativi delle tipologie edilizie;
- g) Riqualificare le aree pertinenziali delle case coloniche attraverso regole che inibiscano la costruzione di locali ipogei ad uso garage e dettino criteri e modi per la realizzazione di tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;
- h) Tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo;
- i) Promozione, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dell'assetto rurale, di forme di agricoltura specializzata che consentano il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti, eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza;
- j) Valorizzazione economica delle risorse storico-naturali delle produzioni tipiche locali e delle forme di turismo sostenibile ad esse collegato.

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

Descrizione

1. Il Sottosistema ambientale delle Scogliere di Scarlino è caratterizzato dal Promontorio roccioso boscato, definito da rilievi collinari a diversa composizione litologica e da scogliere degradanti verso il mare che ospitano piccole insenature sabbiose (*Cala Violina e Cala Martina*). E' individuabile una dorsale principale che comprende Poggio San Supero, Poggio La Guardia, Poggio Sentinella e Poggio Carpineta. In esso si riconosce parte del SIR n.108 "Monte d'Alma", l'ANPIL "Costiere di Scarlino", parte dell'Oasi di protezione faunistica "Padule e Costiere di Scarlino", oltre all'A.R.P.A. (Ambito a Ridotto Potenziale Antropico) definito dal PTC provinciale come G15-*Scogliere di Scarlino*.

Il Sottosistema ambientale delle Scogliere di Scarlino è ricompreso nell'ambito T.E.T.I. definito dal PTC della Provincia di Grosseto e lo stesso Sottosistema è individuato dal PS anche come Territorio aperto complementare.

Indirizzi per la pianificazione

- 2. Per questo Sottosistema il PS fa propri i seguenti indirizzi di pianificazione del PTC:
 - a) Tutela degli aggregati e complessi architettonici, incluso l'intorno territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne l'integrità e la visione panoramica;
 - b) Tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo;

- c) Rafforzare l'identità del patrimonio boschivo attraverso una corretta gestione delle pratiche forestali e garantire la presenza di un mosaico di elementi diversi come pattern essenziale per la conservazione della biodiversità vegetale;
- d) Rafforzare l'identità delle pinete lungo costa e il grado di naturalità della costa sabbiosa e degli affioramenti rocciosi lungo costa;
- e) Valorizzazione economica delle risorse storico-naturali attraverso una adeguata gestione dei flussi turistici.

Capo 2 – Le Invarianti Strutturali

Art. 15 – Le Invarianti Strutturali

Descrizione

1. Così come l'analisi e l'interpretazione del territorio prefigurata dal PTC provinciale, costituisce per il nuovo Piano Strutturale la base di analisi e di pianificazione del territorio di Scarlino, recependone indirizzi e prescrizioni, per quanto concerne le Invarianti Strutturali, componente importante dello Statuto del Territorio, il PS fa riferimento direttamente alla impostazione contenuta nel PIT regionale, ritenendo completa ed esaustiva per il territorio comunale l'articolazione in esso contenuta.
2. Anche il PTC verifica sul proprio territorio provinciale l'impostazione data dalla Regione delle Invarianti Strutturali nelle loro duplice valenza statutaria e strategica, articolandole secondo criteri e specificità locali, recepiti nelle prescrizioni delle relative Invarianti Strutturali del PS.
3. Alla luce di quanto sopra il nuovo Piano Strutturale di Scarlino ha cercato di rileggere in chiave locale gli elementi che il PIT regionale ha individuato come Invarianti Strutturali e come Agende per l'applicazione dello Statuto del Territorio regionale, estrapolando ed arricchendo quelle che interessano il territorio di pertinenza al fine di definire uno Statuto del Territorio in linea con il PIT regionale e con il PTC provinciale. Le Invarianti di seguito elencate sono caratterizzate dall'essere risorse da tutelare e al tempo stesso contengono delle funzioni da svolgere: la conservazione delle risorse è condizione perché esse possano continuare a svolgere le funzioni ma lo svolgimento corretto delle funzioni è l'unico che consente il mantenimento e la tutela della risorsa.

Art. 16 – Gli insediamenti urbani di Scarlino come parte della Invariante Strutturale “La città policentrica toscana”

Descrizione

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

Il PTC provinciale articola il concetto di Città policentrica sul proprio territorio con l’individuazione delle Sette “Città” della Maremma, in particolare Scarlino rientra nella “Città sul Golfo del Ferro”.

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

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

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

Indirizzi per la pianificazione

2. Per questa Invariante Strutturale il PS fa propri i seguenti indirizzi di pianificazione del PIT e del PTCP:
- a) Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova edilizia finalizzata anche ad una nuova offerta di alloggi in regime di locazione;
 - b) Evitare le espansioni lineari lungo gli assi viari che determinano la saldatura dei diversi insediamenti urbani, perseguendo negli interventi di trasformazione e di riqualificazione la qualità dei paesaggi urbani, anche di nuova formazione;
 - c) Sviluppo dell’offerta di residenza urbana e dei sistemi di mobilità fra i centri urbani locali;
 - d) Assicurare in prossimità dei principali accessi ai centri urbani, la dotazione di spazi a parcheggio all’esterno della sede stradale, con funzione di interscambio con i servizi di trasporto collettivo;
 - e) Favorire un sistema integrato di mobilità delle persone che incentivi il ricorso ai mezzi pubblici;

- f) Favorire la mobilità ciclabile attraverso la definizione di una rete di percorsi ad essa dedicati;
- g) Incrementare la rete dei percorsi dedicati ai pedoni, promovendo l'accessibilità pedonale ai principali nodi di interscambio modale ed alla rete dei servizi di trasporto pubblico locale;
- h) Promuovere la conservazione all'uso pubblico e la valorizzazione delle strade vicinali presenti;
- i) Ripristino, consolidamento e incremento degli spazi pubblici come luoghi di cittadinanza e integrazione civile;
- j) Garantire il permanere delle funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici e urbani che hanno storicamente coinciso con una titolarità o funzionalità pubblica, e il loro recupero mediante scelte che privilegino finalità di pubblico interesse, esigenze collettive e di edilizia sociale, attività orientate all'innovazione e all'offerta culturale, tecnico-scientifica e formativa;
- k) Valorizzazione e consolidamento delle attività commerciali che operano nelle aree urbane;
- l) Incentivazione e valorizzazione di esercizi commerciali e di mercati di interesse storico-culturale, di tradizione e di tipicità e della presenza organizzata dei centri commerciali naturali;
- m) Evitare la sostituzione e la delocalizzazione delle attività commerciali e artigiane di vicinato;
- n) Sviluppo delle iniziative di vendita diretta di piccole produzioni tipiche locali di qualità anche da parte degli imprenditori agricoli;
- o) Tutela e valorizzazione dei corsi d'acqua, degli spazi verdi pubblici e privati quali corridoi ecologici, al fine di assicurare anche nella città policentrica la continuità e la biodiversità delle reti naturali.

Prescrizioni

3. Per questa Invariante Strutturale il PS fa propri i seguenti criteri di pianificazione del PIT e del PTCP:
 - a) Si dovrà contenere ogni forma di accrescimento insediativo entro le dimensioni minime utili a garantire uno sviluppo socio-economico ottimale;
 - b) Dovrà essere evitato ogni possibile spreco di suolo mediante un coordinamento delle azioni di trasformazione da attuarsi con la collaborazione di tutti i livelli e settori di governo del territorio;
 - c) Dovrà essere sviluppata la funzionalità policentrica, anche tramite una adeguata dotazione di servizi e attrezzature generali, in modo da equilibrarne l'accessibilità e favorirne la fruizione;
 - d) Si dovrà accrescere l'identità urbana di ciascun centro e garantire la complementarietà con gli altri centri;
 - e) La forma urbana dovrà essere sviluppata in relazione all'identità complessiva, alle funzioni caratteristiche insediative e alle peculiarità del contesto naturale e antropico;
 - f) Il numero dei siti per interventi di nuova edificazione dovrà essere contenuto, favorendo in via prioritaria la riqualificazione dei centri storici e concentrando la crescita in aderenza ai tessuti esistenti anche tramite la ricucitura dei margini secondo regole di qualità architettonica ed urbana;
 - g) Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate preventivamente o contestualmente a nuove addizioni agli insediamenti esistenti;

- h) Nel territorio aperto si dovranno mantenere i varchi residui tra gli insediamenti esistenti evitando fenomeni di saldatura, si dovrà precludere la formazione di nuovi nuclei autonomi, la trasformazione in aggregati o sistemi urbani, l'edificazione in aderenza agli assi viari principali;
- i) All'interno della fascia costiera la crescita insediativa dovrà essere circoscritta alla direttrice verso l'entroterra;
- j) Negli ambiti T.E.T.I. si dovrà disincentivare la crescita insediativa promuovendo in via prioritaria il riuso del patrimonio edilizio esistente;
- k) Negli ambiti T.E.T.I. dovranno essere previsti più ordini di parcheggio lungo le principali direttrici di penetrazione.

Art. 17 – Il sistema produttivo di Scarlino come parte della Invariante Strutturale “La presenza industriale in Toscana”

Descrizione

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

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

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

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

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

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

Indirizzi per la pianificazione

2. Per questa Invariante Strutturale il PS fa propri i seguenti indirizzi di pianificazione del PIT e del PTCP:
 - a) Privilegiare negli interventi di trasformazione e ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero funzioni idonee ad assicurare la permanenza territoriale di tali attività, ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale;
 - b) Consentire il recupero e la riqualificazione di aree industriali dismesse, comportante mutamento di destinazione d'uso, solo qualora vi siano manifeste esigenze di trasferimento dell'attività produttiva in altra parte del territorio regionale, ovvero solo qualora rispondano a specifiche esigenze del comune interessato anche ai fini della disponibilità di servizi collettivi, dell'offerta di edilizia sociale e delle dotazioni infrastrutturali.

- c) Promuovere la realizzazione di infrastrutture e servizi idrici ad uso specifico degli insediamenti produttivi e il potenziamento degli stessi mediante il coordinamento delle politiche settoriali e la pianificazione d'ambito del servizio idrico integrato;
- d) Consentire la realizzazione degli insediamenti di attività produttive e di attività ad esse correlate tramite il riutilizzo delle aree e la riconversione industriale, perseguendo il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'utilizzazione di energie rinnovabili e la riduzione della produzione dei rifiuti;
- e) Nelle previsioni di nuove aree per attività produttive e attività ad esse correlate devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il congruo inserimento di tali insediamenti nei contesti paesaggistici circostanti, con particolare attenzione alla qualità architettonica e tipologica, degli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati.

Prescrizioni

- 3. Per questa Invariante Strutturale il PS fa propri i seguenti criteri di pianificazione del PIT e del PTCP:
 - a) Dovrà essere verificata in via prioritaria lo stato di attuazione delle aree produttive e commerciali esistenti, il loro stato di conservazione, gli eventuali problemi funzionali e percettivi, privilegiando il recupero e la riqualificazione degli impianti esistenti con un mix qualificato di ricerca, formazione, innovazione tecnologica e imprenditoriale;
 - b) Dovrà essere limitato il riuso delle aree dismesse ai casi in cui la funzione produttiva risulti incompatibile, privilegiando la realizzazione di servizi collettivi, edilizia sociale e dotazioni infrastrutturali;
 - c) Ai fini della riqualificazione delle aree produttive, si dovrà favorire la rilocalizzazione delle attività incompatibili con il contesto e limitare solo ai casi indispensabili eventuali consumi di suolo per nuove attività produttive; sarà favorita la diffusione di attività minute, compatibili e sinergiche con le altre funzioni urbane dentro i tessuti esistenti per valorizzarli;
 - d) Dovranno essere contenute all'interno delle aree produttive, o in aderenza a queste, le strutture per lo stoccaggio, il recupero e il riciclaggio di materiali provenienti dai rifiuti.

Art. 18 – Le attività agricole e le attività integrative dell’agricoltura come parte della Invariante Strutturale ”Il patrimonio collinare della Toscana”

Descrizione

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

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

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

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

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

In questa ottica ciò che è coerente con gli aspetti paesistico-ambientali e con il carattere dei luoghi, l’agriturismo, il turismo rurale, opportunamente regolamentati, la produzione di energia da fonti rinnovabili non solo ad uso aziendale, può divenire un valido aiuto per il mantenimento delle attività agricole sempre più orientate alle produzioni tipiche, alla “filiera corta” e alla tutela del territorio agricolo e del paesaggio.

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

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

I Sottosistemi agricoli del Pian d’Alma e il Sottosistema agricolo pedecollinare sono considerati ad esclusiva funzione agricola, mentre il Sottosistema agricolo della Piana di Scarlino e il Sottosistema agricolo costiero sono in parte a prevalente ed in parte ad esclusiva funzione agricola in base alla definizione di cui al punto 18.1. Il rispetto di tale Invariante è definito negli obbiettivi e prescrizioni delle UTOE 5, 6, 7, 8, ed in parte nelle UTOE 1, 2, 3.

Indirizzi per la pianificazione

2. Per questa Invariante Strutturale il PS fa propri i seguenti indirizzi di pianificazione del PIT e del PTCP:
- a) Consentire interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia senza mutamento di destinazione d'uso, né parcellizzazioni delle unità immobiliari in grado di configurare comunque tali modifiche sul piano sostanziale;
 - b) Consentire gli interventi funzionali all'esercizio dell'attività delle aziende agricole se e in quanto direttamente a servizio dei relativi processi produttivi;
 - c) Tutela dell'impianto morfologico ed edilizio originario e la relazione visuale dei nuclei e degli insediamenti minori con il contesto rurale in cui essi si collocano;
 - d) Limitare ai fini della tutela del patrimonio collinare, il fenomeno della sottrazione di suolo agroforestale per altre finalità;
 - e) Tutela e valorizzazione dei territori rurali secondo la loro specifica caratterizzazione agraria e paesaggistica; sostenere le colture agrarie e le attività forestali sostenibili;
 - f) Garantire adeguati livelli di irrigazione attraverso modalità alternative al prelievo sotterraneo che contribuiscano a salvaguardare le falde da eccessivi emungimenti e da fenomeni di degrado, quali la salinizzazione e favorire una corretta regimazione delle acque;
 - g) Promuovere e incentivare pratiche colturali finalizzate al mantenimento dei terreni in buone condizioni agronomiche e ambientali e mantenere un alto livello di biodiversità;
 - h) Favorire e sostenere l'uso e la produzione di energie rinnovabili, in particolare da biomasse agricole e forestali prodotte localmente;
 - i) Sono possibili interventi concernenti il turismo, gli impianti sportivi e per il tempo libero nel territorio rurale che prevedano anche nuove strutture ricettive qualora si soddisfino contestualmente le seguenti condizioni: non sussistano possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente, siano interventi finalizzati alla riqualificazione paesaggistica di specifici ambiti territoriali e comunque non alterino la struttura del paesaggio, siano utilizzate tecniche edilizie sostenibili ai sensi della LR 1/2005.

18.1- Territorio aperto rurale: Aree a "prevalente funzione agricola" e aree a "esclusiva funzione agricola"

Descrizione

1. Le attività agricole rappresentano elementi fondamentali dell'assetto paesaggistico-funzionale del territorio; incidendo profondamente sul consumo e sulla conservazione delle principali risorse ambientali non riproducibili: suolo, aria, acqua e paesaggio.

Nel territorio comunale sono presenti su terreni a basso valore marginale coltivazioni di erbacce industriali eseguite in modo estensivo, eseguite su seminativi in rotazione, favorite dai disposti della politica agricola comunitaria, mentre sui suoli a più alto valore marginale, sono presenti coltivazioni di pregio, legate alla coltivazioni di legnose agrarie o coltivazioni tipiche, anche ortive che assumono un valore aggiunto in quanto

inserirsi nei disciplinari DOC, IGP E IGT o che possono inserirsi nella filiera corta e nelle produzioni a chilometro zero. Mentre le prime necessitano di sistemazioni idraulico agrarie estensive, totalmente meccanizzabile e spesso con elevato apporto di fattori produttivi, le seconde hanno un elevato valore aggiunto e possono essere eseguite anche nel rispetto delle tradizionali sistemazioni idraulico agrarie e in forma biologica e/o integrata.

Rappresentano importanti elementi nella formazione del reddito aziendale tutte le attività integrative e complementari quali l'agriturismo e la trasformazione dei prodotti eseguiti direttamente in azienda. In entrambe le tipologie costituiscono elementi di elevato valore ambientale tutti gli impianti di arboricoltura da legno siano essi a ciclo breve (pioppeti anche per la produzione di biomassa) che di latifoglie nobili a ciclo medio e lungo (dai querceti ai noceti) per la produzione di legname. Gli impianti di arboricoltura da legno rappresentano coltivazioni di transizione tra il sistema agricolo propriamente detto e il sistema boscato e forestale.

Le zone ad "esclusiva" o "prevalente funzione agricola" sono individuate, in via prioritaria, per le peculiari caratteristiche pedologiche, la capacità produttiva del suolo, le caratteristiche climatiche, di acclività e giacitura del suolo o per la presenza di rilevanti infrastrutture agrarie e/o sistemazioni territoriali; corrispondono alle aree di elevato pregio ai fini di produzione agricola, anche potenziale e assumono la valenza di risorsa essenziale del territorio limitata e non riproducibile anche in funzione del tradizionale sistema aziendale.

Nelle zone con "esclusiva funzione agricola" sono di norma consentiti impegni di suolo esclusivamente per finalità collegate con la conservazione o lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse in particolare per quanto riguarda le produzioni tipiche e di alto valore aggiunto che rispettano i disciplinari di produzione controllata, tipica e protetta; possano essere eseguite con coltivazioni a basso impatto ambientale, inserite nei prodotti della "filiera corta" e a chilometro zero.

Le aree a "prevalente funzione agricola" sono destinate prevalentemente alle coltivazione estensive anche in rotazione da eseguire su suoli anche depressi e allagabili e limitrofi a siti da bonificare o a rischio rilevante.

Indirizzi per la pianificazione

2. Per le zone classificate a "prevalente funzione agricola":
 - a) Sono da favorire gli interventi mirati alla conservazione del tessuto agrario tipico della bonifica;
 - b) Mantenere l'efficienza della rete idrica principale e secondaria evitando sistemi colturali che ne modifichino i tracciati;
 - c) Favorire coltivazioni a basso impatto ambientale specialmente in funzione dell'apporto di concimi chimici e di diserbanti nel rispetto del "codice di buona pratica agricola" (direttiva CEE 91/676);
 - d) Favorire l'introduzione di impianti di arboricoltura da legno a ciclo breve;

Per le zone a "esclusiva funzione agricola":

- e) Sono da favorire gli interventi mirati alla conservazione della maglia agraria tradizionale;

- f) Favorire il recupero della vegetazione in forma lineare, le siepi e gli alberi isolati;
- g) Sostenere la produzione tipica e l'agricoltura biologica;
- h) Favorire l'adozione di impianti di microirrigazione in sostituzione di quelli ad aspersione e allagamento;
- i) Favorire il recupero dei manufatti agricoli degradati;
- j) Favorire l'adeguamento del patrimonio edilizio aziendale anche in funzione delle aziende che non raggiungono le capacità produttive minime;
- k) Favorire le azioni relative alla "filiera corta e produzioni a chilometro zero" anche per aziende condotte da imprenditori agricoli anche professionali;
- l) Promuovere forme di turismo legate alle risorse paesaggistiche, naturalistiche, storiche e rurali;
- m) Ammettere la realizzazione di nuovi fabbricati utili alla conduzione del fondo, quelli necessari ad attività di trasformazione dei prodotti agricoli, ed ampliamenti del patrimonio edilizio rurale esistente.
- n) Favorire l'introduzione di impianti di arboricoltura da legno a ciclo medio e lungo;
- o) Per le aziende agrarie condotte da imprenditori agricoli a titolo principale consentire l'installazione di sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili quale integrazione al reddito come previsto dalla vigente legislazione regionale solamente se schermati da cortine vegetali.
- p) Evitare la modificazione delle tradizionali sistemazioni idraulico agrarie di pianura e di collina;
- q) Impedire la riduzione della superficie boscata anche se originata da terreni "saldi" ai sensi della LR.39/2000.
- r) Evitare la modificazione delle tradizionali sistemazioni idraulico agrarie di pianura e di collina;

Prescrizioni

3. Per questa Invariante Strutturale il PS fa propri i seguenti i criteri di pianificazione del PIT e del PTCP:
- a) Il PS individua le superfici minime fondiariae per la realizzazione delle nuove costruzioni rurali secondo i seguenti parametri:
 - I. 1 ha per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riconducibile a 0,80 ha quando almeno il 50% delle colture sia protetto in serra;
 - II. 3 ha per vigneti specializzati e frutteti in coltura specializzata;
 - III. 5 ha per oliveti in coltura specializzata e seminativo irriguo, elevati a 8 ha nelle aree ricomprese nei Sottosistemi territoriali della Costa e del Promontorio;
 - IV. 8 ha per colture seminate e seminativo arborato, elevati a 10 ha nelle aree ricomprese nei Sottosistemi territoriali della Costa e del Promontorio;
 - V. 15 ha per castagneto da frutto effettivo;
 - VI. 30 ha per arboricoltura da legno;
 - VII. 50 ha per bosco di alto fusto;
 - VIII. 80 ha per bosco misto, bosco ceduo, pascolo, pascolo arborato e cespugliato.

- b) Alle porzioni fondiarie che risultino inferiori alla superficie aziendale minima (3 ha), escluse le attività ortoflorovivaistiche, si applicheranno le prescrizioni del Territorio aperto complementare di cui all'art.18.2;
- c) Al di fuori dell'ambito T.E.T.I sono consentite contenuti interventi di ampliamento e nuova edificazione per attività integrative all'agricoltura che potranno comprendere funzioni commerciali, produttive, turistiche, di servizio, di supporto per svago, tempo libero, ricreazione e didattica, formazione e ricerca purchè strettamente interconnesse all'attività agricola; saranno comunque ritenute incompatibili tutte le attività integrative ad elevato impatto ambientale;
- d) Saranno disincentivati i frazionamenti che comportino la costituzione di porzioni inferiori alle soglie definite al punto a) e incentivate le ricomposizioni fondiarie nel rispetto del paesaggio rurale;
- e) La realizzazione di nuove infrastrutture sarà ammessa purchè necessarie alla conduzione del fondo e/o allo svolgimento delle attività integrative a quella agricola;
- f) Nel territorio rurale non saranno consentiti usi quali il deposito occasionale e/o permanente di materiali quali: rifiuti, rottamazioni, materiali edili, etc.);
- g) Per gli interventi effettuati da imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore ai parametri indicati al punto a) si danno le seguenti prescrizioni:
 - I. Consentire, solo al di fuori dei T.E.T.I, la realizzazione ex novo di interventi per attività integrative a quella agricola compresa la realizzazione ex novo di alberghi di campagna in corrispondenza di nuclei poderali esistenti, condizionandola al vincolo di indivisibilità dall'azienda agricola, all'impegno al mantenimento di una congrua estensione di territorio agricolo, alla tipologia edilizia e insediativa a carattere compatto e aggregato, con configurazioni tipiche del contesto rurale e forte connotazione funzionale e paesaggistica degli spazi aperti;
 - II. Consentire contenute strutture per il tempo libero (piscine, campi da tennis etc.), finalizzando tale realizzazione alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio e al mantenimento del valore dei paesaggi oppure alla riqualificazione di quelli eventualmente degradati;
 - III. Disincentivare comunque la realizzazione di nuovi edifici per attività integrative nelle aziende già dotate di edifici e strutture aziendali eccedenti le capacità produttive del fondo dimostrate nel P.A.P.M.A.A.;
 - IV. Impedire nei T.E.T.I . il riuso dei volumi esistenti per la realizzazione di residenze, con cambio della destinazione d'uso agricola, ad eccezione dei familiari di secondo grado dell'imprenditore agricolo professionale anche se non impegnati nella conduzione del fondo, previa approvazione di P.A.P.M.A.A. che dimostri la non necessità delle strutture alla conduzione del fondo;
 - V. Contenere la realizzazione di nuove unità abitative, da consentire solo al di fuori dei T.E.T.I., derivanti dal recupero, previa modifica della destinazione d'uso agricola, delle strutture prefabbricate non più utilizzate dall'azienda agricola, secondo il dimensionamento definito dal

P.S.;

- VI. Consentire il riuso di edifici esistenti per attività integrative economiche, purché coerenti con il contesto rurale e le caratteristiche storico-culturali e tradizionali dei luoghi, secondo il dimensionamento definito dal P.S.;
 - VII. Prevedere l'installazione dei manufatti precari (art.6 del D.P.G.R. n.7/R del 09/02/2010) nel rispetto dei caratteri morfologici del conteso;
- h) Per gli interventi effettuati da imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria inferiore ai parametri indicati al punto a), o di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, si forniscono le seguenti prescrizioni:
- I. Non consentire nuova edificazione per attività integrative a quella agricola;
 - II. Consentire solo al di fuori dei T.E.T.I., previa modifica della destinazione d'uso agricola, il riuso di edifici esistenti per residenza;
 - III. Contenere la realizzazione di nuove unità abitative, da consentire solo al di fuori dei T.E.T.I., derivanti dal recupero, previa modifica della destinazione d'uso agricola, delle strutture prefabbricate non più utilizzate dall'azienda agricola, secondo il dimensionamento definito dal P.S.;
 - IV. Consentire il riuso di edifici esistenti per attività integrative economiche , purché coerenti con il contesto rurale e le caratteristiche storico-culturali e tradizionali dei luoghi, secondo il dimensionamento definito dal P.S.;
 - V. Consentire solo al di fuori dei T.E.T.I.:
 - VI. Contenute strutture per il tempo libero (piscine, campi da tennis etc.), finalizzando tale realizzazione alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio e al mantenimento del valore dei paesaggi oppure alla riqualificazione di quelli eventualmente degradati;
 - VII. La realizzazione di annessi agricoli, escludendone la localizzazione nelle aree a ridotto potenziale antropico (A.R.P.A.) e in ambiti caratterizzati dalla presenza di altre componenti di rilevante valore paesaggistico;
 - VIII. Prevedere l'installazione dei manufatti precari (art.6 del D.P.G.R. n.7/R del 09/02/2010) nel rispetto dei caratteri morfologici del conteso;
- i) Al fine di ottimizzare la contestualizzazione degli interventi sopra citati, si applicheranno i seguenti criteri:
- I. Ubicare gli interventi in corrispondenza dei nuclei poderali, ove presenti, o, in assenza di questi, degli edifici più significativi disponendo e configurando i manufatti in modo da conseguire aggregazioni significanti, secondo modelli a corte; in assenza di preesistenze edilizie garantire comunque il rispetto della maglia territoriale e poderal e delle tradizioni insediative storicamente consolidate nel territorio provinciale. Da tali criteri sono fatte salve le misure igienico-sanitarie e funzionali per annessi dedicati all'allevamento di bestiame ed eventuali esigenze di tutela del patrimonio storico o paesaggistico;

- II. Nel caso il riuso di edifici esistenti comporti il trasferimento delle volumetrie in altro sito, tali volumetrie saranno ricostruite in corrispondenza di nuclei poderali esistenti;
 - III. Adottare tipi edilizi e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive dell'intorno e del più ampio contesto ambientale; in caso di progetti con caratteristiche formali significative e/o utilizzo di tecnologie innovative, l'applicazione dei suddetti criteri sarà rapportata alla specialità dell'intervento in relazione all'ambito interessato;
 - IV. Sviluppare la configurazione insediativa e il disegno della rete scolante in coerenza col sistema delle acque superficiali e sotterranee e in modo da ottimizzare le prestazioni in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico;
 - V. Contenere la volumetria fuori terra delle cantine e altre grandi strutture; nelle ree ricomprese nel Sottosistema territoriale del Promontorio detti interventi saranno realizzati totalmente interrati;
 - VI. Riferire i frazionamenti parziali di proprietà a modalità di suddivisione dei fondi che consentano di realizzare future nuove edificazioni in aggregato alle preesistenti e/o in coerenza con la maglia poderale preesistente;
 - VII. Realizzare le strutture pertinenziali per il tempo libero (campi da tennis, piscine etc.), tenendo conto dei criteri attinenti alla ubicazione nelle pertinenze dei fabbricati; alla definizione di accorgimenti (collocazione di siepi e alberature, scelta di aree non percepibili alla visuale) efficaci per contenere l'impatto paesaggistico; all'utilizzo di forme e materiali adeguati al contesto paesistico-ambientale, evitando elementi standardizzati; alla dimostrazione di fattiva realizzazione in riferimento alla compatibilità con il sistema ambientale (bilancio idrico, cuneo salino etc.).
- j) Qualora la possibilità di modificare la destinazione d'uso degli edifici sia condizionata alla sistemazione ambientale delle aree di pertinenza ai sensi della L.R. 1/2005, art.45, c.2, tali interventi seguiranno i criteri riportati nella Scheda 9 del P.T.C. della Provincia di Grosseto; in particolare la superficie dell'area di pertinenza da sottoporre a sistemazione ambientale sarà almeno pari o superiore a quella necessaria per la costruzione di nuove abitazioni rurali.
- k) E' possibile l'installazione di serre temporanee e di quelle a copertura stagionale così come previsto all'art.41 della L.R.1/2005 e dal Regolamento regionale 5/R e s.m.e.i., secondo i seguenti criteri:
- I. La struttura portante deve essere realizzata con struttura in elementi metallici e copertura in materiale plastico flessibile;
 - II. L'altezza minima all'imposta della copertura non potrà superare mt. 2,00, l'altezza massima non potrà superare mt. 3,00 e la larghezza della campata dovrà essere inferiore a mt. 6,00;
 - III. La loro installazione è sempre consentita previa semplice comunicazione al Sindaco con l'obbligo unilaterale di rimozione nelle aree di pianura e di collina.
- l) E' possibile l'installazione di serre temporanee a copertura pluri-stagionale secondo i seguenti criteri:
- I. La struttura portante deve essere realizzata con struttura in elementi metallici, lignei o in c.a.

prefabbricato e copertura in materiale plastico flessibile, rigido e/o vetro;

- II. L'altezza minima all'imposta della copertura non potrà superare mt. 2,10, l'altezza massima non potrà superare mt. 4,50 e la larghezza della campata dovrà essere inferiore a mt. 8,00;
- III. La loro installazione è sempre consentita previa semplice comunicazione al Sindaco con l'obbligo unilaterale di rimozione.

m) E' possibile l'installazione di serre fisse secondo i seguenti criteri:

- I. La struttura portante deve essere realizzata con struttura in elementi metallici, lignei o in c.a. prefabbricato e copertura in materiale plastico flessibile, rigido e/o vetro;
- II. L'altezza minima all'imposta della copertura non potrà superare mt. 2,20, l'altezza massima non potrà superare mt. 4,50 e la larghezza della campata dovrà essere inferiore a mt. 8,00;
- III. La volumetria acquisita andrà appositamente trascritta nei registri immobiliari e non potrà mai essere destinata ad usi diversi da quelli connessi all'attività agricola, né potrà essere trasformata in abitazioni rurali.

18.2- Territorio aperto complementare

Descrizione

1. Si definisce "Territorio aperto complementare" ai sensi dell'art.24 del PTC provinciale, la parte di territorio aperto nel quale le attività agricole risultano assenti o marginali e per i quali la tutela e valorizzazione ambientale risulta indipendente dalla funzione agricola.

Sono ricomprese in questa fattispecie le aree con caratteristiche geomorfologiche speciali, quali scogliere, affioramenti rocciosi, sistemi dunali, tomboli costieri, aree coperte da macchia mediterranea e gariga, le aeree del Demanio Marittimo, etc.

Rientrano in questa tipologia di territorio aperto i seguenti Sottosistemi Territoriali:

- §) Sottosistema ambientale del Padule di Scarlino C.1.b
- §) Sottosistema ambientale del Tombolo C.1.c
- §) Sottosistema ambientale del Monte d'Alma R.3.3.c
- §) Sottosistema ambientale delle Scogliere di Scarlino Pr.1.b

Indirizzi per la pianificazione

2. Per questa tipologia di territorio aperto vengono privilegiate la tutela e la valorizzazione delle risorse così come individuate all'art.12, 13, 14, 18 delle presenti norme e all'art.19 del NTA e *Scheda 8* del PTC.

Prescrizioni

3. Per questa Invariante Strutturale il PS fa propri i seguenti criteri di pianificazione del PIT e del PTCP:

- a) Nelle porzioni di territorio complementare ove siano effettivamente presenti residue forme di utilizzazione agricola come componente non separabile di aziende agricole, tali porzioni potranno concorrere nei P.A.P.M.A.A. al computo delle superfici minime fondiari di cui all'art.18.1 delle

presenti norme. Nel territorio complementare non sarà comunque consentita la realizzazione di qualsiasi intervento edilizio disciplinato dal suddetto articolo.

- b) Per quanto riguarda gli interventi che ricadono negli *Ambiti a Ridotto Potenziale Antropico* (A.R.P.A.), individuati dal PTCP, quali i *Poggi dell'Alma* (GV14), le *Scogliere di Scarlino* (G15), il *Padule e il Tombolo di Scarlino* (IG13) e i *Poggi di Punta Ala* (GV31), gli stessi saranno ritenuti sostenibili alle seguenti condizioni:
- I. Dovranno essere collegati alla fruizione dei beni e dei valori caratteristici per lo svolgimento dell'attività agricola secondo criteri di inserimento nel paesaggio e di uso dei materiali e tecniche costruttive locali;
 - II. Non dovranno comportare eccessivi movimenti di terra, ma essere progettati congiuntamente alle sistemazioni ambientali, specificando le specie arboree;
 - III. I nuovi tratti viari di collegamento con le infrastrutture principali dovranno mantenere le caratteristiche dei tracciati poderali tipici evitando soluzioni impermeabilizzanti del fondo stradale.
- c) Si dovranno inoltre mantenere: il patrimonio boschivo attraverso una corretta gestione delle pratiche forestali e la conservazione della biodiversità vegetale, la pineta lungo costa, il grado di naturalità del patrimonio ambientale della costa sabbiosa, del sistema dunale e retrodunale, degli affioramenti rocciosi e della zona umida del Padule di Scarlino.
- d) Si dovrà garantire la tutela delle emergenze naturalistiche dei suoli in riferimento al geosito di *Cala Civette* ai fini della conservazione del sito, anche tramite la previsione di una corretta accessibilità necessaria alla valorizzazione didattico-scientifica e turistica del luogo.

Art. 19 – La tutela della costa, il turismo ambientale e balneare, il porto turistico, come parte della Invariante Strutturale “Il patrimonio costiero, insulare, e marino della Toscana”

Descrizione

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

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

Il patrimonio costiero del Comune di Scarlino connota tutto il lato ovest del suo territorio ed è fortemente articolato dal punto di vista morfologico: a sud il Promontorio costiero caratterizzato dalle Scogliere di Scarlino, la costa rocciosa, le cale ricche di elementi paesaggistici e naturalistici di grande valore ambientale, al centro le strutture portuali più vecchie quali *la Fiumara* e quelle più recenti fortemente caratterizzate ad ospitare imbarcazioni a vela con i relativi servizi a terra, a nord il tombolo e la parte residuale del Padule di Scarlino, nell'interno gli insediamenti del Puntone esistenti e quelli soggetti a Piano Complesso d'intervento (ex-PII).

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

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

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

Indirizzi per la pianificazione

2. Per questa Invariante Strutturale il PS fa propri i seguenti indirizzi di pianificazione del PIT e del PTC:
- a) Conservazione attiva del valore ambientale, funzionale e culturale all'interno della soddisfazione

delle esigenze di sviluppo economico e infrastrutturale correlate all'utilizzo del patrimonio costiero, insulare e marino, nel rispetto e in applicazione del *masterplan* dei porti;

- b) Potenziamento organizzativo e tecnologico delle filiere produttive e manutentive dell'industria nautico-diportistica e delle attività commerciali da questa indotte, insieme alla qualificazione dell'offerta ricettiva e di ormeggio e servizi di charter nautico;
- c) I nuovi interventi devono contestualmente contemplare tipologie progettuali recanti le più avanzate tecnologie impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, della salubrità dell'aria e della salute umana, dell'integrità dell'ambiente marino e litoraneo, così come a sostegno della rinnovabilità delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali e sotterranee.

Prescrizioni

3. Per questa Invariante Strutturale il PS fa propri i seguenti criteri di pianificazione del PIT e del PTCP:

- a) Per quanto concerne la disciplina del litorale roccioso si danno le seguenti prescrizioni:
 - I. Promuovere la riorganizzazione e l'adeguamento della rete esistente di accesso pedonale al mare secondo criteri di razionalizzazione e di ottimizzazione;
 - II. Disincentivare la modifica e il tombamento della rete idrica scolante superficiale;
 - III. Disincentivare la modifica della destinazione d'uso forestale nelle aree boscate, destinandole in via prioritaria alla manutenzione o al recupero mediante rimboschimento;
 - IV. Indirizzare l'adeguamento e la realizzazione di passaggi a mare secondo criteri di sicurezza, percorribilità e vicinanza alla viabilità esistente, favorendone l'uso pubblico, previa verifica dell'assenza di pericolo geomorfologico.¹
- b) Per quanto concerne l'offerta turistica si dovrà sviluppare la dotazione di impianti e attrezzature per lo svago per il tempo libero in connessione con la fruizione dei beni naturalistici; elevare la qualità e le dimensioni medie della ricettività alberghiera, extralberghiera e turistico-residenziale; incrementare la qualità e la quantità dei servizi e delle infrastrutture in rapporto ai flussi turistici; riqualificare le attrezzature e i servizi del waterfront di *Marina Etrusca* nella zona del Puntone.

¹ Integrazione relativa alle Osservazioni n.48f

Art. 20 – Il sistema infrastrutturale locale principale come parte della Invariante Strutturale “Sistema infrastrutturale unitario regionale”

Descrizione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Indirizzi per la pianificazione

2. Per questa Invariante Strutturale il PS fa propri i seguenti indirizzi di pianificazione del PIT e del PTCP:
 - a) Riqualificazione e messa in sicurezza della rete viaria esistente e le integrazioni conseguenti;
 - b) Realizzazione di una adeguata disponibilità di infrastrutture per la sosta di interscambio tra le diverse modalità di trasporto; potenziamento del trasporto delle merci e lo sviluppo della logistica per la ottimizzazione dei flussi di traffico;
 - c) Promozione e sviluppo del sistema portuale secondo gli obiettivi operativi del *Masterplan dei porti*.

Prescrizioni

3. Per questa Invariante Strutturale il PS fa propri i seguenti criteri di pianificazione del PIT e del PTCP:
 - a) Ai sensi dell'art.7.3 della Disciplina del PTCP, dalla data di approvazione del progetto preliminare fino all'approvazione del progetto definitivo di opere pubbliche di competenza provinciale previste nel presente PS, oltre alla fascia di rispetto prevista dal Nuovo Codice della Strada, si applica su entrambi i lati del sedime interessato una ulteriore fascia di 50 metri per le strade provinciali e per le opere idrauliche e di difesa del suolo di competenza della Provincia. In tali fasce non sarà consentita alcuna trasformazione edilizia, urbanistica e di uso di suolo.
 - b) Lo sviluppo della mobilità extraurbana e locale seguirà criteri di razionalizzazione e di completamento della rete viaria, così come indicato all'art.33 della Disciplina del PTCP e Scheda 12A, tramite l'utilizzo di soluzioni progettuali omogenee, l'abbattimento dell'inquinamento acustico ed il corretto inserimento paesistico-ambientale;
 - c) Lungo gli assi della mobilità extraurbana, compresa la strada delle Collacchie classificata dal PTCP come strada panoramica, il PS individua una fascia di rispetto visuale ai fini della tutela paesaggistica;
 - d) Dovrà essere garantita la valorizzazione delle strade vicinali e la conservazione del loro uso pubblico;
 - e) Negli interventi sulla rete viaria gli Enti competenti, oltre ad ottimizzare la tecnica costruttiva e la progettazione, garantiranno il decoro e la funzionalità delle tratte dismesse e regolamenteranno la cartellonistica.
 - f) La localizzazione degli impianti di distribuzione sarà consentita garantendo il corretto inserimento paesaggistico-ambientale e la tutela delle visuali panoramiche;
 - g) Per quanto riguarda i nuovi campi di volo e quelli esistenti che soggetti a sostanziali modifiche, la loro previsione dovrà garantire il rispetto di elevati standard di tutela ambientale, accessibilità, sicurezza, contenimento acustico e funzionalità; i nuovi campi di volo e quelli esistenti soggetti a sostanziali modifiche che ricadono in prossimità di aree ad elevato valore ambientale e paesaggistico, dovranno essere attentamente valutati in sede di redazione di Relazione di Incidenza ai sensi della L.R. 56/2000 e della L.R. 10/2010.

Art. 21– Il paesaggio e i beni storici, architettonici, archeologici e ambientali come parte della Invariante Strutturale "I beni paesaggistici di interesse unitario della Toscana"

Descrizione

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

Il piano paesistico regionale è definito nell'ambito del PIT come implementazione della Invariante Strutturale "I beni paesaggistici di interesse regionale". Il documento di piano e la disciplina del PIT introducono una serie di indirizzi e prescrizioni da osservare nelle azioni di trasformazione del territorio che i PTC provinciali e i PS devono recepire per i propri territori e nei propri atti di pianificazione.

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

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

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

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

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

Sono ricompresi in questa Invariante:

- a) I beni storico-architettonici presenti al Catasto Leopoldino (1822-1825) e quelli successivi fino al 1939;
- b) I centri, i nuclei e i tessuti di pregio e singoli manufatti del patrimonio del patrimonio edilizio storico, compreso quelli della bonifica e quelli dell'archeologia industriale presenti al 1939;
- c) Le aree e i beni di interesse archeologico;
- d) I beni ambientali vincolati da leggi statali;

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

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

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

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

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

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

Indirizzi per la pianificazione

2. Per questa Invariante Strutturale il PS fa propri i seguenti indirizzi di pianificazione del PIT e dal PTCP:
 - a) Promozione delle attività di informazione e formazione culturale nelle tematiche della tutela e valorizzazione del paesaggio e dei valori che lo compongono;
 - b) Tutela e promozione degli itinerari storici attraverso forme coordinate di promozione culturali delle attività di soggetti pubblici e privati, al fine di conseguire una maggiore razionalizzazione nell'uso delle risorse e di una migliore programmazione degli interventi;
 - c) La pianificazione degli interventi di trasformazione urbanistica è subordinata alla verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda di approvvigionamento, distribuzione e depurazione.

- d) La eventuale revisione e aggiornamento delle aree e dei beni tutelati per legge non costituiscono variante al PS;
- e) Promozione della realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili; in particolare l'installazione di impianti eolici con altezza al rotore inferiore a venticinque metri avverrà assicurando il perseguimento degli obiettivi di qualità contenuti nelle "schede dei paesaggi" del PIT; per altezze superiori a venticinque metri l'installazione avverrà al di fuori dei siti di interesse archeologico, degli ambiti di tutela dei monumenti e dei centri antichi, delle aree dichiarate di interesse pubblico ai sensi dell'art.136 del D.lgs. 42/2004;
- f) Incentivazione dell'installazione degli impianti solari termici e fotovoltaici prevedendo che: negli insediamenti e nei complessi di valore storico e paesaggistico la stessa sia integrata nella copertura degli edifici tramite l'adozione di soluzioni tecniche che armonizzino l'impatto visivo; negli insediamenti e nei complessi edilizi diversi da quelli anzidetti, l'installazione si avvalga di tecniche e materiali che assicurino una soluzione architettonica ottimale; ove l'installazione sia prevista a terra siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, ovvero sia privilegiata l'installazione presso siti degradati o bonificati o in zone a destinazione produttiva, commerciale o comunque correlata alla produzione o erogazione di servizi;
- g) Promozione della installazione di impianti alimentati da biomasse prevedendone la collocazione in aree specificatamente destinate.
- h) L'articolazione del grado di invariabilità dei singoli manufatti del patrimonio edilizio storico presente al 1939 verrà definita in modo puntuale in sede di RU in considerazione del valore di pregio rilevato ed alla relativa condizione di manutenzione; allo stesso modo il grado di tutela che in sede di RU sarà attribuito al manufatto, potrà variare dal semplice valore testimoniale al valore architettonico.
- i) Le permanenze storico-culturali e architettoniche, individuate nelle Tavv.QC 05c e PS02f del PS, iscritte negli elenchi del PTC provinciale ai sensi dell'art. 1 bis della Legge 431/1985, possono ricomprendere beni che hanno caratteristiche diverse e che quindi sono suscettibili di essere modificati tramite accordo tra Amministrazione Comunale, Amministrazione Provinciale e Soprintendenza competente. In caso di modificazioni, queste potranno essere recepite dalla Amministrazione Comunale, e considerate in tal modo all'interno del RU, senza che questo costituisca variante al PS.
- j) I beni e le aree di interesse archeologico individuate ai sensi del D.Lgs 42/2004 e dalla Provincia di Grosseto nelle Tavv.QC06a, QC 5c e PS02f del PS potranno essere aggiornati nell'ambito del RU: in caso di modifiche a detti beni e aree, anche in relazione al contributo apportato dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici di Firenze in sede di redazione del PS, le stesse potranno essere recepite, anche come implementazione del Quadro Conoscitivo del PS, senza che questo costituisca variante al PS. L'articolazione delle aree di interesse archeologico individuate dal PS è la seguente:
- "Tipo A": *Aree archeologiche vincolate* ai sensi del D.Lgs. 42/2004 sottoposte a specifica normativa;
 - "Tipo B": *Aree archeologiche fortemente indiziate* con presenza di reperti archeologici e/o

strutture in superficie interrate; per tali aree sono necessari saggi di scavo preliminari alla progettazione di interventi;

- “Tipo C”: *Aree archeologiche indiziate* con presenza di notevoli indizi di frequentazione antica; per tali aree vi è l’obbligo di invio del progetto alla Soprintendenza Archeologica per il rilascio del nulla-osta di competenza che valuterà caso per caso le prescrizioni da dettare (saggi di scavo, controllo durante i lavori di movimento terra);
- “Tipo D”: *Aree a rischio archeologico* con labili indizi di frequentazione antica; per tali aree vi è l’obbligo di inserire nella concessione edilizia la formula -“*l’area per la presenza di indizi di frequentazione antica è da considerarsi “a rischio archeologico”, pertanto qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche, è fatto obbligo, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, dagli artt.822, 823 e specialmente dall’art.826 del Codice Civile, nonché dall’art.733 del Codice Penale di sospendere i lavori e avvertire immediatamente la Soprintendenza Archeologica o il Comune o la Stazione dei Carabinieri competente per il territorio*”.

Prescrizioni

3. Per questa Invariante Strutturale il PS fa propri i seguenti criteri di pianificazione del PIT e del PTCP:

- a) Ogni intervento di recupero ambientale, architettonico e urbanistico dovrà tutelare tutte le categorie di interesse paesaggistico, storico-insediativo presenti nell’intorno; si dovrà garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso per una maggiore conservazione della iconografia architettonica del contesto;
- b) Per quanto concerne le terre gravate da uso civico ogni eventuale variazione d’uso dovrà essere orientata verso la tutela del patrimonio ambientale; dovrà essere evitata ogni forma di espansione salvo che nelle aree di frangia urbana non arborate e degradate e qualsiasi uso estraneo alla vocazione ambientale e socio-culturale del luogo.

TITOLO II – Strategie di Sviluppo: I Sistemi Funzionali e le Utoe

Capo 1 - I Sistemi Funzionali

Art. 22 – Strategie di Sviluppo: I Sistemi Funzionali

1. Le Strategie di Sviluppo del Piano Strutturale contengono gli Obbiettivi e gli Indirizzi Programmatici che la comunità locale intende perseguire con questo strumento di pianificazione del territorio. La coerenza con lo Statuto del territorio di cui Titolo I delle presenti NTA garantisce la sostenibilità dello sviluppo contenuto negli obbiettivi e negli indirizzi programmatici.

I Sistemi Funzionali definiscono l'insieme delle azioni strategiche su cui si costruisce il Piano Strutturale. Esse integrano e ridefiniscono meglio a livello locale le componenti dei metaobbiettivi e delle strategie che stanno alla base del PIT regionale e del PTC provinciale rispetto ai quali il PS si integra e si completa e definiscono le finalità e le modalità del governo del territorio a livello locale.

I Sistemi Funzionali individuati dal presente PS per il territorio comunale di Scarlino sono i seguenti:

Art. 23 – Sistema Funzionale: La Toscana dell'attrattività e dell'accoglienza

Descrizione

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

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

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

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

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

Obbiettivi e indirizzi programmatici

2. Per il presente Sistema funzionale il PS individua i seguenti Obbiettivi e Indirizzi programmatici:

- a) Accoglienza di nuove opportunità imprenditoriali anche in settori produttivi diversi già presenti nell'UTOE 4 Il Casone, al fine di incentivare una diversificazione produttiva con minori impatti ambientali;
- b) Sviluppo e incentivazione di produzioni agricole specifiche legate al territorio con sbocchi di mercato nell'ambito della cosiddetta "filiera corta" a servizio dei cittadini e dei turisti a livello locale e regionale;
- c) Sviluppo di nuove opportunità imprenditoriali e occupazionali nel settore turistico-ricettivo, ambientale e naturalistico, rurale e balneare;
- d) Riqualficazione del Sistema urbano-insediativo di Scarlino per favorire una offerta di abitazioni di qualità, dotate di servizi e qualità urbana e accessibilità sociale;
- e) Valorizzazione ed integrazione del Porto turistico come infrastruttura di interesse regionale e internazionale per il tempo libero e in particolare lo sport della barca a vela come specificità regionale del Golfo;
- f) Valorizzazione dei percorsi e sentieri del Monte d'Alma e del Promontorio costiero per lo sviluppo di un turismo ambientale e naturalistico;
- g) Valorizzazione del Padule di Scarlino come componente naturalistica da salvaguardare e proporre nell'ambito dell'offerta turistica e ambientale e come testimonianza delle trasformazioni che hanno connotato il territorio scarlinese;
- h) Mantenimento di una offerta turistica diversificata e sviluppo di un Sistema del turismo che coniughi la permanenza sul territorio di persone provenienti dall'esterno con offerte e servizi di tipo culturale, naturalistico, sportivo in coordinamento con le iniziative dei Comuni confinanti e/o all'interno della Provincia;
- i) Iniziative tese a sviluppare un "marketing territoriale" legato alle risorse del territorio, al paesaggio, alla valorizzazione dei prodotti tipici, all'offerta turistica e ricettiva, alla qualità urbanistica e architettonica dei centri urbani come luoghi di buona vivibilità;
- j) Sviluppo del Termalismo come nuova risorsa che consenta di arricchire l'offerta turistica.

Art. 24 – Sistema Funzionale: La Toscana delle reti

Descrizione

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

Con l'individuazione di un Sistema Funzionale delle reti si vuole affermare il principio del miglioramento e dell'ottimizzazione delle reti come condizione per la valorizzazione dei singoli luoghi e servizi in quanto è possibile migliorare la loro efficienza e qualità appunto grazie al buon funzionamento delle reti.

Il Comune di Scarlino con il proprio strumento di pianificazione individua azioni e strategie tese a migliorare le relazioni all'interno del proprio territorio e azioni che favoriscono le relazioni con i territori esterni, partecipando in tal modo al disegno generale prefigurato dal PIT per il territorio regionale e alla organizzazione delle *Sette Città* proposta dal PTC provinciale.

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

Obbiettivi e indirizzi programmatici

2. Per il presente Sistema funzionale il PS individua i seguenti Obbiettivi e Indirizzi programmatici:

- a) Sviluppo e razionalizzazione dei collegamenti infrastrutturali verso l'esterno e verso l'interno (è importante rapportarsi al nuovo Corridoio Tirrenico per razionalizzare e ottimizzare le opportunità provenienti da tale infrastruttura per il territorio di Scarlino eliminando le eventuali criticità attraverso una riorganizzazione della viabilità di attraversamento in particolare verso la costa che consentano il decongestionamento delle criticità sopra evidenziate);
- b) Sviluppo della linea ferroviaria Grosseto-Livorno-Pisa come linea veloce per l'aeroporto di Pisa, sia come metropolitana di superficie verso Livorno-Pisa-Firenze e verso Grosseto-Roma;
- c) Miglioramento e sviluppo delle reti di mobilità locale con particolare riferimento alla mobilità pedonale e cicloturistica autonoma, correlata con altre reti di mobilità;
- d) Recupero anche ai fini di una moderna rete di mobilità pedonale e cicloturistica della viabilità storica esistente e in stato di abbandono anche come tutela e valorizzazione delle Invarianti Strutturali 3e e 3f.
- e) Nella nuova infrastrutturazione viaria di progetto recuperare i tracciati esistenti quand'anche da ampliare, sempreché compatibili con la funzione delle nuove viabilità.
- f) Sviluppo e miglioramento/ottimizzazione delle linee di trasporto pubblico in accordo con i Comuni limitrofi e con la Provincia di Grosseto;
- g) Sviluppo e miglioramento/razionalizzazione delle reti tecnologiche e informatiche a servizio dei centri urbani e delle strutture turistiche;

- h) Sviluppo e valorizzazione dell'area produttiva de *Il Casone* come “Cittadella del Lavoro” nell'ambito del sistema produttivo provinciale;
- i) Partecipare alla costruzione delle Strutture di Servizio all'agricoltura nell'ambito dei “distretti rurali” come prefigurati nel PTC al fine di agevolare le aziende agrarie a gestire servizi che ne facilitino la produzione, la commercializzazione dei prodotti e la redditività;
- j) Sviluppo e razionalizzazione dei servizi pubblici locali di rilevanza economica e sociale;
- k) Valorizzazione di Scarlino Scalo come polo per servizi di terziario avanzato con valenza sovracomunale;
- l) Valorizzazione del Porto turistico del Puntone nell'ambito del sistema regionale dei porti;
- m) Coordinamento delle politiche urbane e territoriali d'area così come previsto dal PTC;
- n) Sviluppo di iniziative culturali e di un polo di ricerca e conservazione di tutte le risorse archeologiche presenti sul territorio da quelle antiche a quelle più recenti di archeologia industriale legate alla produzione delle materie prime e al sistema territoriale delle miniere da porre in rete con gli altri poli culturali analoghi della provincia e della regione all'interno del *Parco Tecnologico e Archeologico delle Colline metallifere grossetane*;
- o) Fra i servizi di rilievo sovra comunale da mettere in rete anche con i Comuni vicini e nell'ambito della Provincia: valorizzazione del campo di volo già presente nella Piana di Scarlino; la clinica veterinaria da realizzare nella Piana di Scarlino; individuazione di aree idonee per il posizionamento di antenne e strumentazioni telematiche trasmissione dati;
- p) Valorizzazione delle reti ecologiche esistenti e creazione di nuove, anche con la valorizzazione dei lungo fiume e dei corsi d'acqua minori che solcano tutto il territorio.

Art. 25 – Sistema Funzionale: La Toscana della nuova qualità e della conoscenza

Descrizione

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

In questa ottica il tema della sostenibilità ambientale intesa come conservazione del buon livello di qualità ambientale e urbanistica esistente ma anche come riqualificazione dei luoghi degradati e capacità di progettazione di nuova qualità architettonica, ambientale e paesaggistica acquista un rilievo fondamentale.

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

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

Obbiettivi e indirizzi programmatici

2. Per il presente Sistema funzionale il PS individua i seguenti Obbiettivi e Indirizzi programmatici:

- a) Sviluppo della qualità dei centri urbani, recupero dei centri e nuclei storici e riqualificazione urbana di quelli di impianto recente attraverso l’inserimento di nuovi servizi e nuove centralità urbane, spazi e attrezzature pubbliche, utilizzando lo strumento della perequazione urbanistica e i progetti pubblici;
- b) Incentivazione ad una migliore qualità e progettualità architettonica negli interventi di trasformazione urbana per una adeguata integrazione con il territorio;
- c) Incentivazione allo sviluppo di una nuova qualità paesaggistica e architettonica nei fabbricati posti nell’ambito rurale e collinare;
- d) Prescrizioni e incentivi per la sostenibilità degli interventi sia sotto il profilo ambientale che architettonico e urbanistico;
- e) Sviluppo di attività produttive sostenibili di qualità e a basso impatto ambientale;
- f) Riqualificazione di parti degradate del territorio e del paesaggio;
- g) Incentivazione al risparmio energetico e all’utilizzo di energia da fonti rinnovabili;
- h) Sviluppo di impianti di energia da fonti rinnovabili attraverso valutazioni di compatibilità paesaggistica e ambientale;
- i) Organizzazione, promozione di attività culturali anche attraverso il coordinamento con i Comuni limitrofi;
- j) Sviluppo di procedimenti di certificazioni, di tutela ambientale e di sostenibilità dei processi produttivi.

Art. 26 –Sistema Funzionale: La Toscana della coesione sociale e territoriale

Descrizione

1. Il PIT regionale intende incentivare attraverso la pianificazione territoriale e i piani di settore forme di integrazione sociale fra le componenti che vivono il territorio, diverse per reddito, per etnia, per cultura, per religione e, attraverso la partecipazione e il coordinamento interistituzionale e associativo, garantire forme di “governance” dei processi sociali, economici al fine di superare squilibri territoriali.

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

Il Comune di Scarlino persegue l’obiettivo di partecipare a forme di coordinamento sovracomunale nell’ambito provinciale per la sue peculiarità esplicitate dal presente strumento di pianificazione territoriale; il nuovo PS, attraverso la filosofia espressa negli altri Sistemi Funzionali, persegue l’obiettivo di una partecipazione coordinata di tutti i soggetti sociali ed economici presenti sul territorio e detta precisi indirizzi per il superamento di squilibri sociali per una maggiore integrazione sociale nella comunità locale.

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

Obbiettivi e indirizzi programmatici

2. Per il presente Sistema funzionale il PS individua i seguenti Obbiettivi e Indirizzi programmatici:

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

Capo 2 – Le UTOE

Art. 27 – Strategie di Sviluppo: Le UTOE

1. Le UTOE vengono identificate come articolazioni interne ai Sistemi Territoriali, corrispondenti a singoli o più Sottosistemi agricoli, ambientali e insediativi in cui il nuovo PS articola il territorio comunale. Mentre i Sottosistemi Territoriali (agricoli, ambientali, insediativi) connotano parti sostanzialmente omogenee del territorio sotto il profilo fisico, antropico e funzionale, facenti parte ognuno delle 4 Unità Morfologiche Territoriali del PTC provinciale che interessano il territorio comunale, da cui traggono elementi di analisi e indirizzi e prescrizioni, le Unità Territoriali Organiche Elementari rivestono il ruolo di ambiti di progetto pianificatorio. Esse risultano contigue su tutto il territorio e acquistano valenza per le loro funzioni e caratteristiche prevalenti. Lo Statuto del Territorio, le Invarianti Strutturali, i Criteri e gli Indirizzi di pianificazione, i Dimensionamenti e le Valutazioni di sostenibilità ambientale e urbanistica, consentono di definire nelle fasi successive di pianificazione urbanistica un uso razionale delle risorse ed un limitato consumo di suolo. Nell'ambito degli Atti di governo del territorio, redatti a scala più grande e più adeguata, per le UTOE a carattere prevalentemente insediativo, dovranno essere proposti limiti urbani agli insediamenti secondo un disegno urbano organico, che eviti soluzioni di continuità se non per spazi pubblici e/o parchi, e tenda alla ri/costituzione di un disegno urbano di qualità nell'ottica prefigurata dalla Invariante Strutturale della "Città Policentrica" e dei Sistemi Funzionali.

2. All'interno delle UTOE vengono individuati ambiti urbani e/o di riorganizzazione urbana e ambiti agricoli periurbani, nella maggior parte dei casi finalizzati alla costituzione di connessioni urbane "verdi" fra centri esistenti, quand'anche parchi con funzioni di difesa idraulica degli insediamenti, ovvero aree di pertinenza ai centri stessi con funzioni di tutela paesaggistica e di connessione urbana "verde", o aree già compromesse dalla presenza di insediamenti che necessitano interventi di recupero e bonifica.

Per ciascuna UTOE sono definiti:

Strategie di Sviluppo: Gli indirizzi programmatici dedotti dai Sistemi Funzionali e dagli obiettivi specifici relativi all'UTOE.

Statuto del Territorio: Le Invarianti Strutturali (che interessano l'UTOE).
Le prescrizioni urbanistiche e ambientali.

Dimensionamento: Articolazione del dimensionamento per funzioni.

Art. 28 – UTOE 1 - Scarlino Capoluogo: “La città storica”

Descrizione

1. Essa ricomprende al proprio interno due Ambiti urbani corrispondenti al Sottosistema insediativo del Centro storico di Scarlino R3.3.d, con gli ampliamenti insediativi recenti ai margini, al Sottosistema insediativo di recente formazione R3.3.e, corrispondente agli insediamenti recenti del PEEP (Zona 167) e degli insediamenti privati de La Valle, e un ambito agricolo periurbano ricomprendente aree agricole al contorno dei due Sistemi insediativi facenti parte del Sottosistema agricolo pedecollinare R.3.3.a con funzioni di connessione “verde” periurbana e di tutela paesaggistica.

Strategie di sviluppo

Obiettivi e Indirizzi programmatici

2. Per la presente UTOE il PS individua i seguenti Obiettivi e Indirizzi programmatici:

- a) Superamento della divisione fra il centro storico e le aree di impianto più recente e all’interno di queste ultime, attraverso la individuazione di nuove centralità urbane con spazi baricentrici di aggregazione e servizi commerciali pubblici e/o collettivi, da connettere fra loro anche con percorsi pedonali e ciclabili in una visione unitaria della città di cui il Centro storico ne costituisca uno dei capisaldi fondamentali.
- b) Recupero del Centro storico sotto il profilo urbanistico e sociale attraverso l’attivazione di politiche urbane tendenti a recuperare a funzioni residenziali primarie il patrimonio edilizio storicizzato e a funzioni commerciali le parti a terra più facilmente accessibili. Per fare ciò dal punto di vista urbanistico il PS pone l’obiettivo di rivedere nell’ambito degli atti di governo del territorio la normativa tecnica del *Piano del Centro storico* che nella salvaguardia degli aspetti storico-architettonici del patrimonio consenta tuttavia maggiori flessibilità di trasformazione e di utilizzo dello stesso per le finalità abitative e commerciali attuali, ciò al fine di facilitare il riuso del patrimonio e con esso l’opportunità del recupero. Il recupero dei piani terra degli edifici del centro storico può essere facilitato dalla realizzazione di parcheggi o prevedere la possibilità del trasferimento fuori dal perimetro del centro storico di magazzini e autorimesse, ovvero la realizzazione all’interno del perimetro del centro storico quando ciò sia consentito dalle condizioni planoaltimetriche dell’insediamento.
- c) Creazione di una nuova centralità urbana fra il Centro storico e le aree di impianto più recente poste in località La Valle e PEEP in prossimità del centro storico e adiacente alla via provinciale di Scarlino. Tale centralità potrebbe contenere al di sotto un parcheggio pubblico multipiano e garages per i residenti nel centro storico, e nella parte superiore un ampio spazio aperto a piazza belvedere attrezzata contenente eventuali esercizi e/o servizi pubblici, ma tali da salvaguardare lo spazio aperto. Tale struttura, opportunamente mitigata dal punto di vista paesaggistico verso la vallata dovrebbe

essere anche punto di raccordo con viabilità pedonali ben identificate con gli insediamenti recenti ad ovest del centro storico (La Valle ed aree PEEP): tale struttura deve avere lo scopo di raccordare con strutture pubbliche e identitarie la parte antica con la parte recente del Capoluogo, al fine di rivitalizzare il capoluogo per una migliore vivibilità dei residenti e per riaffermare la funzione direzionale nei confronti del territorio comunale, al fine di creare un incremento demografico.

- d) Miglioramento della viabilità di uscita dal centro storico attraverso l'individuazione di una viabilità adiacente e alternativa a Via Gorizia.
- e) Alleggerimento delle volumetrie già previste dal RU vigente in prossimità del Castello con possibilità di trasferimento parziale o totale all'interno dell'UTOE 1.
- f) Utilizzo della perequazione urbanistica come un criterio per la riqualificazione urbana: il dimensionamento previsto dal nuovo PS dovrà servire in primo luogo per la ricucitura dell'abitato ai margini e nei cosiddetti vuoti urbani e per la riqualificazione urbana di alcune zone più dense, con aumento e riqualificazione del rapporto standard/abitante incentivando i trasferimenti verso le zone meno dense e più marginali da ricostituire. Si pone l'obiettivo di costituire una continuità di tessuto edilizio e urbanistico; il criterio di pianificazione prevalente sarà quello di evitare soluzioni di continuità nel tessuto edilizio salvo che per la realizzazione di aree di interesse pubblico da destinare a verde pubblico o privato, parcheggi, ed eventuali future infrastrutture.
- g) Introduzione di elementi di perequazione urbanistica sociale tesi a distribuire nelle aree di nuova edificazione e di recupero quote di edilizia sociale, al fine di favorire una maggiore integrazione sociale così come prefigurato nel Sistema Funzionale 4d.
- h) Indirizzi e prescrizioni al RU per l'adozione di norme tese al risparmio energetico e alla tendenziale autosufficienza degli edifici nuovi o di recupero sotto il profilo energetico e di norme finalizzate a favorire una maggiore qualità progettuale architettonica degli interventi di nuova edificazione e di recupero attraverso l'utilizzo di parametri urbanistici non solo di quantità (indici) ma anche di qualità e decoro urbano (criteri progettuali) da applicare in primo luogo sugli edifici pubblici.
- i) Recupero e rivitalizzazione di sentieri e percorsi pedonali e ciclabili nelle adiacenze del centro storico e nelle aree limitrofe, come contributo anch'esso per la ricucitura funzionale fra centro storico e insediamenti recenti.
- j) Realizzazione di nuove strutture educative/scolastiche e sociali.
- k) Riqualificazione del parcheggio pensile di Scarlino caratterizzato da elevata criticità estetica e di inserimento paesaggistico, tramite la riprogettazione della struttura adibita alla sosta su più livelli e della soprastante piazza.
- l) Riqualificazione dell'area prospiciente il ripetitore televisivo di Scarlino caratterizzata da elevata criticità estetica e paesaggistica tramite la riprogettazione/occultamento dei vani tecnici.

Statuto del Territorio

Invarianti Strutturali

3. L'UTOE 1 è interessata dalle seguenti Invarianti Strutturali:
- a) Gli insediamenti urbani di Scarlino come parte della Invariante Strutturale "La città policentrica toscana". Scarlino Capoluogo costituisce il caposaldo principale del sistema insediativo policentrico comunale. Il PS pone il tema della salvaguardia della struttura policentrica comunale come Invariante strutturale, parte della "Città policentrica toscana" prevista dal PIT e della "Città sul Golfo del ferro" prevista dal PTC all'interno della struttura delle "7 Città". Gli indirizzi e le prescrizioni relative a questa invariante sono contenuti all'art.16.
 - b) Le attività agricole e le attività integrative dell'agricoltura come parte della Invariante Strutturale "Il patrimonio collinare della Toscana". L'UTOE ha all'interno anche una parte agricola periurbana facente parte del sottosistema agricolo pedecollinare all'interno della quale sono presenti attività agricole e attività integrative agricole di tipo turistico-ricettivo oltre al fatto che tutta l'UTOE è inserita all'interno del vasto sistema agricolo e boscato della collina, costituito dal sottosistema predetto e dal sottosistema ambientale del Monte d'Alma. Le attività agricole di queste UTOE limitrofe interagiscono pertanto con l'UTOE 1 a prevalente carattere insediativo sia direttamente che indirettamente e pertanto è necessario anche per questa UTOE il rispetto degli indirizzi e prescrizioni di cui all'art.18.
 - c) Il paesaggio e i beni storici, architettonici, archeologici e ambientali come parte della Invariante Strutturale "I beni paesaggistici di interesse unitario della Toscana". L'UTOE 1 ha al proprio interno il Centro storico di Scarlino, beni storici e architettonici puntuali, aree di interesse ambientale e paesaggistico e aree di interesse archeologico. La presenza della Invariante Strutturale ha lo scopo di tutelare tali beni e di valorizzarli nell'ambito delle Strategie del PS. Per gli indirizzi e le prescrizioni relativi a tale invariante si fa riferimento all'art. 21.

Prescrizioni

4. Le prescrizioni seguenti costituiscono la sintesi delle prescrizioni desunte dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, PIT e PTC, per le problematiche di interesse dell'UTOE e di quelle desunte dall'analisi del territorio e delle risorse ambientali contenute nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e nella relativa Valutazione Ambientale Strategica. Nell'ambito della presente UTOE, oltre al rispetto delle prescrizioni definite ai seguenti commi, si impone il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni già enunciati agli artt. 8 e 9, per quanto riguarda le questioni ambientali, agli artt.13.1, 13.4, 13.5 per quanto concerne gli indirizzi del PTC per i Sistemi territoriali, agli artt. 16, 18, 21 relativamente alle Invarianti che interessano la presente UTOE.
- a) Il Centro Storico deve essere recuperato nelle sue componenti urbanistiche e architettoniche in modo da facilitare a questa parte dell'UTOE, che costituisce una importante componente dello Statuto del Territorio, il recupero delle tradizionali funzioni di centralità che storicamente ha svolto: a tale scopo il R.U. dovrà facilitare la revisione delle norme del Piano del centro Storico che nel rispetto degli

essenziali aspetti tipologici, architettonici e urbanistici, consenta anche il riuso delle strutture storicizzate in modo compatibile con i parametri di una vivibilità moderna: l'individuazione di parcheggi pubblici e per residenti nelle vicinanze del Centro Storico è condizione essenziale per dotare questa parte della città di buoni livelli di qualità abitativa.

- b) Per gli edifici e le presenze storicizzate presenti nel tessuto urbano e contenute nelle Tavv. PS.02f costituenti Invariante Strutturale, il RU dovrà articolare le tipologie di intervento al fine della loro tutela e valorizzazione
- c) Gli insediamenti di recente impianto de La Valle e del PEEP, attraverso le nuove possibilità di sviluppo contenute nel PS, dovranno essere riqualificati dal punto di vista urbanistico con la dotazione di nuovi parcheggi pubblici e servizi.
- d) Nell'allestimento del nuovo parcheggio interrato-piazza belvedere previsto a cavallo fra la parte antica del centro storico e i nuovi insediamenti esistenti si dovranno assumere tutti gli accorgimenti necessari al corretto inserimento paesaggistico e architettonico di tale struttura nell'area di interconnessione fra i due sistemi insediativi: tale struttura deve contenere nella parte seminterrata posti auto per i residenti del centro storico e nella parte superiore un luogo di aggregazione pubblica e sociale oltre che un luogo per fruire delle bellezze paesaggistiche del territorio. La realizzazione del parcheggio multipiano e della nuova piazza Belvedere dovrà tenere di conto dell'andamento morfologico del terreno, della contestualizzazione dell'intervento tramite l'utilizzo di idonei materiali di pavimentazione e forme di arredo urbano.
- e) Ogni insediamento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari inquadrati in una programmazione generale garantita dal disegno urbano del RU e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi.
- f) Le destinazioni d'uso ammesse all'interno dell'U.T.O.E. sono quelle abitative, direzionali, terziarie, commerciali di vicinato, artigianali di servizio di dimensioni compatibili con la funzione residenziale prevalente, turistico-ricettive, pubbliche o di interesse pubblico.
- g) Il RU e gli Atti di governo del territorio dovranno dettare precise norme per imporre e per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici e del tessuto urbano con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico.
- h) Dovrà essere generalizzato e reso obbligatorio per le nuove costruzioni l'installazione di depositi per la raccolta di acque meteoriche da utilizzare per usi non potabili, per servizi igienici, per l'irrigazione di orti e giardini nonché per ridurre la pressione sulle reti acquedottistiche pubbliche e l'afflusso di scarichi nella rete fognaria in occasioni di eventi precipitosi di breve durata ma particolarmente intensi.
- i) Nella realizzazione di nuove strade, parcheggi e piazzali dovrà essere garantito un adeguato drenaggio delle acque di superficie, compatibilmente con il necessario recupero e trattamento delle acque di prima

pioggia.

- j) Nelle operazioni di trasformazione urbana è necessario prevedere e facilitare sistemi per la raccolta di differenziata dei rifiuti a minimo impatto ambientale.
- k) Il RU dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli edifici e spazi pubblici, nonché incentivi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dal P.E.E.
- l) Negli interventi di nuova costruzione o trasformazione urbana dovrà essere fatto largo uso di sistemi di convenzionamento pubblico/privato al fine di poter effettuare le opere di urbanizzazione necessarie con la contestuale acquisizione gratuita delle aree pubbliche al fine di ottenere la sostenibilità ambientale degli interventi stessi.
- m) Le aree periurbane presenti all'interno dell'UTOE e facenti parte del Sottosistema agricolo pedecollinare non potranno ospitare edificazioni ma solo sistemazioni agrarie, giardini privati, spazi pubblici per lo sport e il tempo libero all'aperto: in ogni caso esse hanno lo scopo di integrare paesaggisticamente gli insediamenti dell'UTOE con sistemazioni a terra, piantumazioni in linea con la vegetazione esistente, percorsi pedonali.
- n) Nell'ambito urbano del centro storico si dovranno effettuare esclusivamente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente articolato secondo l'importanza storico-architettonica dei singoli edifici; nelle parti dove già con precedenti piani urbanistici si è operato con interventi di nuova costruzione il RU potrà valutare la possibilità di completamenti, purché finalizzati ad una ricomposizione unitaria dei tessuti e per l'eliminazione/mitigazione di situazioni edilizie particolarmente impattanti: in tale ottica il RU dovrà incentivare l'allontanamento di previsioni già avviate in prossimità del Castello in altri ambiti urbani dell'UTOE 1.
- o) Per l'ambito urbano di più recente impianto (La Valle e PEEP) il RU attraverso le nuove previsioni e attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica anche disgiunta dovrà perseguire l'obiettivo di una ricomposizione unitaria dell'insediamento, con maggiori spazi pubblici, minore impatto volumetrico, maggiore qualità architettonica, maggiori fasce di rispetto dalle viabilità principali, nuovi collegamenti pedonali con il centro storico.
- p) Il R.U. dovrà definire in maniera più puntuale tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per nuove costruzioni o recupero di fabbricati recenti, in modo da recuperare per tutto l'insediamento del capoluogo una composizione cromatica unitaria visto che l'insediamento costituisce una importante componente del paesaggio collinare.
- q) Nelle nuove costruzioni dovranno essere reperiti parcheggi privati in misura adeguata alle esigenze familiari attuali.

Dimensionamento

Funzioni	A	B	C	D	E	F
	Funzione residenziale ivi compresi commerciale di vicinato e artigianale di servizio SUL mq	Funzione industriale e artigianale comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi SUL mq	Funzione commerciale relativa alle medie e grandi strutture di vendita SUL mq	Funzione Turistico-ricettiva SUL mq	Funzione direzionale compreso attività private di servizio SUL mq	Funzione agricola e funzioni connesse e complementari SUL mq
UTOE 1	10.000 mq (corrispondenti a 78 alloggi)	0	0	2.000 mq (corrispondenti a 50 posti letto)	1.000	0

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

Art. 29 – UTOE 2 - Scarlino Scalo: La città “Porta a terra”

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

Strategie di sviluppo

Obiettivi e Indirizzi programmatici

2. Per la presente UTOE il PS individua i seguenti Obiettivi e Indirizzi programmatici:

- a) Caratterizzare Scarlino Scalo come “Porta a terra” della Città di Scarlino per la sua vicinanza alle infrastrutture viarie regionali e nazionali, quali la vecchia Aurelia, la Nuova Aurelia/futuro Corridoio Tirrenico, attraverso un miglioramento della sua qualità urbana: questa UTOE costituisce la “porta d’ingresso” a Scarlino Capoluogo, al Puntone e al mare, e alle altre parti agricole e ambientali del territorio comunale.
- b) Mantenere la soluzione di continuità insediativa lungo la strada provinciale di Scarlino fra *Le Case*, la zona artigianale e Scarlino Scalo, risolvendo il collegamento esclusivamente con percorsi verdi e pedonali/ciclabili e/o con spazi verdi: ciò è garantito dalla presenza dell’ambito agricolo periurbano costituito dalle aree facenti parte del sottosistema agricolo della Piana di Scarlino. La soluzione di continuità abitativa tra Scarlino Scalo e le Case e la ricucitura funzionale tra gli stessi dovrà essere rafforzata con la dotazione di spazi pubblici attrezzati e verdi.
- c) Riqualficare il borgo di Scarlino Scalo attraverso il trasferimento delle attività produttive improprie all’interno dell’abitato verso la zona artigianale/commerciale posta a nord dell’abitato, località *Casetta Citermi*.
- d) Recupero delle aree liberate per nuovi insediamenti abitativi con una forte caratterizzazione urbana ricca di spazi pubblici e servizi e una nuova centralità.
Riqualficare l’attuale conformazione divisa in quattro quadranti caratterizzando ciascuno di essi con spazi pubblici e di aggregazione mettendoli in connessione fra loro con percorsi pedonali e ciclabili.
- e) Migliorare dal punto di vista urbanistico il nucleo di *Le Case* dotandolo di servizi di base e spazi pubblici di aggregazione sociale con miglioramento della viabilità di accesso da arricchire con percorsi pedonali e ciclabili sicuri; dare al piccolo borgo una connotazione di tipo urbano da connettere con il centro principale di Scarlino Scalo, anche con la possibilità di adeguamenti di cui al punto b); per gli edifici esistenti possibilità di adeguamenti funzionali alle esigenze dei residenti;
- f) In considerazione dell’agevole collegamento verso l’esterno e verso l’interno, Scarlino Scalo può ospitare servizi di terziario avanzato non solo di carattere comunale ma anche sovra comunale.

- g) Attuazione delle previsioni di nuovi servizi scolastici con spazi al contorno e soprattutto facilmente accessibili.
- h) Potenziamento degli impianti sportivi e ricreativi.
- i) Utilizzo della perequazione urbanistica come criterio per la crescita e la riqualificazione urbana: il dimensionamento previsto dal PS dovrà servire in primo luogo per la ricucitura dei margini dell'abitato e per la riqualificazione complessiva del borgo aumentando il rapporto standard/abitante.
- j) Il borgo pur sacrificato dalla presenza della infrastrutturazione viaria e ferroviaria di interesse sovracomunale che lo divide in quattro parti, dovrà recuperare una fisionomia unitaria attraverso il superamento funzionale delle barriere sopradette e soprattutto dovrà dotarsi di spazi pubblici centrali fra loro interconnessi, oltre che di una migliore qualità architettonica degli interventi.
- k) Introduzione di elementi di perequazione urbanistica sociale tesi a distribuire sulle aree di nuova edificazione e/o di recupero quote di edilizia sociale rivolte al mercato dell'affitto concordato e/o dell'edilizia sovvenzionata.
- l) Particolare importanza riveste in questa zona la difesa idraulica: il RU e gli atti di governo del territorio dovranno predisporre prescrizioni di tipo progettuale che consentano di mitigare la pericolosità idraulica con misure di tipo urbanistico complessivo, superando la capillarità degli interventi: la difesa idraulica dovrà essere attuata all'interno dell'ambito urbano attraverso la possibilità della predisposizione di parchi urbani che funzionino anche da casse di compensazione idraulica, al fine di garantirne la manutenzione, evitare spreco di suolo agricolo esterno e soprattutto ottimizzare i costi della difesa idraulica attraverso l'utilizzo di tali aree per scopi pubblici e permanenti.
- m) Prevedere strutture per turismo sociale.
- n) Creazione di un'area per sosta camper.
- o) Realizzazione di una viabilità di collegamento stradale/ciclabile tra Scarlino Scalo e l'attuale zona commerciale/produttiva di *Casetta Citerini*.
- p) Riqualificazione dell'area ex scarico Montecatini a Scarlino Scalo tramite il recupero della struttura architettonica attualmente in grave stato di abbandono.
- q) Riqualificazione dell'area ex impianto di trasformazione dei pomodori a Scarlino Scalo caratterizzata tramite il recupero della struttura produttiva e artigianale attualmente dismessa.

Statuto del Territorio

Invarianti Strutturali

- 3. L'UTOE 2 è interessata dalle seguenti Invarianti Strutturali:
 - a) Gli insediamenti urbani di Scarlino come parte della Invariante Strutturale "La città policentrica toscana". Scarlino Scalo costituisce il secondo polo del sistema insediativo policentrico comunale. Il PS pone il tema della salvaguardia della struttura policentrica comunale come Invariante strutturale, parte della "Città policentrica toscana" prevista dal PIT e della "Città sul Golfo del ferro" prevista dal PTC all'interno della struttura delle "7 Città". Gli indirizzi e le

prescrizioni relative a questa invariante sono contenuti all'art.16.

- b) Il Sistema produttivo di Scarlino come parte della Invariante Strutturale “La presenza industriale in Toscana”. Questa Invariante concerne soprattutto l’area de *Il Casone*, tuttavia la presenza di due piccole aree artigianali e commerciali all’interno dell’UTOE fa sì che gli indirizzi e le prescrizioni relativi a questa Invariante di cui all’art.17 riguardino anche questa UTOE.
- c) Le attività agricole e le attività integrative dell’agricoltura come parte della Invariante Strutturale “Il patrimonio collinare della Toscana”. L’UTOE ha all’interno anche una parte agricola periurbana facente parte del Sottosistema agricolo della Piana di Scarlino all’interno della quale sono presenti attività agricole e attività integrative. Le attività agricole periurbane inserite in questa UTOE interagiscono con l’UTOE 2 a prevalente carattere insediativo e pertanto è necessario anche per questa UTOE il rispetto degli indirizzi e prescrizioni di cui all’art. 18, oltre alle prescrizioni relative al Sottosistema agricolo della Piana di Scarlino.
- d) Il sistema infrastrutturale locale principale come parte della Invariante Strutturale “Sistema infrastrutturale unitario regionale”. Scarlino Scalo è interessato da varie infrastrutture di importanza regionale, la vecchia Aurelia, la nuova Aurelia, futura autostrada tirrenica , la ferrovia Pisa-Livorno-Grosseto. A tale scopo il PS intende valorizzare il ruolo di Scarlino Scalo come “Porta d’accesso” al territorio scarlinese dalle grandi infrastrutture nazionali e regionali per evidenziarne le possibili criticità ma soprattutto per valorizzarne le potenzialità. Per questa Invariante si fa riferimento agli indirizzi e prescrizioni di cui all’art. 20.
- e) Il paesaggio e i beni storici, architettonici, archeologici e ambientali come parte della Invariante Strutturale “I beni paesaggistici di interesse unitario della Toscana”. L’UTOE 2 ha al proprio interno pochi elementi di carattere storico architettonico essendo un insediamento di impianto recente, esso tuttavia è importante in quanto contiene documenti di storia recente quali la stazione ferroviaria all’epoca della costruzione della nuova ferrovia, e l’impianto di arrivo della pirite dalle miniere di Gavorrano, oltre a beni storico-architettonici puntuali sparsi per la campagna quali documenti di epoche precedenti e aree di interesse archeologico come evidenziati nelle Tav. QC 05, 06 e PS 02f . Pur privo di qualità urbana, tuttavia questo nucleo contiene al proprio interno punti di visuale verso il Monte d’Alma e il Centro storico di Scarlino di elevato valore paesaggistico. La presenza della Invariante Strutturale ha lo scopo di tutelare tali beni e di valorizzarli nell’ambito delle Strategie del PS Per gli indirizzi e le prescrizioni relativi a tale invariante si fa riferimento all’art.21.

Prescrizioni

4. Le prescrizioni seguenti costituiscono la sintesi delle prescrizioni desunte dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, PIT e PTC, per le problematiche di interesse dell’UTOE e di quelle desunte dall’analisi del territorio e delle risorse ambientali contenute nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e nella relativa Valutazione Ambientale Strategica. Nell’ambito della presente UTOE, oltre al rispetto delle

prescrizioni definite ai seguenti commi, si impone il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni già enunciati agli artt. 8 e 9, per quanto riguarda le questioni ambientali, agli artt. 12.1, 12.4, 12.5, per quanto concerne gli indirizzi del PTC per i Sistemi Territoriali, agli artt. 16, 17, 18, 20, 21 relativamente alle Invarianti che interessano la presente UTOE.

- a) Per gli edifici e le presenze storicizzate presenti nel tessuto urbano e contenute nelle Tavv. PS.02f costituenti Invariante Strutturale, il RU dovrà articolare le tipologie di intervento al fine della loro tutela e valorizzazione.
- b) Ogni insediamento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari inquadrati in una programmazione generale garantita dal disegno urbano del RU e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi.
- c) Le destinazioni d'uso ammesse all'interno dell'UTOE sono quelle residenziali, direzionali, terziarie, commerciali di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita se consentite da piani di settore regionali, artigianali, artigianali di servizio, turistico-ricettive, pubbliche o di interesse pubblico.
- d) Il RU e gli atti di governo del territorio dovranno dettare precise norme per imporre e per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici e del tessuto urbano con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico.
- e) Dovrà essere generalizzato e reso obbligatorio per le nuove costruzioni o negli interventi di ristrutturazione urbanistica, l'installazione di depositi per la raccolta di acque meteoriche da utilizzare per usi non potabili, per servizi igienici, per l'irrigazione di orti e giardini nonché per ridurre la pressione sulle reti acquedottistiche pubbliche e l'afflusso di scarichi nella rete fognaria in occasioni di eventi precipitosi di breve durata ma particolarmente intensi.
- f) Nella realizzazione di nuove strade, parcheggi e piazzali dovrà essere garantito un adeguato drenaggio delle acque di superficie, compatibilmente con il necessario recupero e trattamento delle acque di prima pioggia.
- g) Nelle operazioni di trasformazione urbana è necessario prevedere e facilitare sistemi per la raccolta differenziata dei rifiuti a minimo impatto ambientale.
- h) Nelle nuove costruzioni dovranno essere reperiti parcheggi privati in misura adeguata alle esigenze familiari attuali.
- i) Il RU dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli edifici e spazi pubblici, nonché incentivi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dal P.E.E.
- j) Negli interventi di nuova costruzione o trasformazione urbana dovrà essere fatto largo uso di sistemi di convenzionamento pubblico/privato al fine di poter effettuare le opere di urbanizzazione necessarie con la contestuale acquisizione gratuita delle aree pubbliche attraverso la perequazione urbanistica al fine di ottenere la sostenibilità ambientale degli interventi stessi.

- k) Le aree periurbane presenti all'interno dell'UTOE e facenti parte del Sottosistema agricolo della Piana di Scarlino non potranno ospitare edificazioni ma solo sistemazioni agrarie, giardini privati, spazi pubblici per lo sport e il tempo libero all'aperto: in ogni caso esse hanno lo scopo di integrare paesaggisticamente gli insediamenti dell'UTOE, con sistemazioni a terra, piantumazioni in linea con la vegetazione esistente, percorsi pedonali e connessioni verdi, opere di difesa e compensazione idraulica degli insediamenti.
- l) La necessaria difesa idraulica degli insediamenti esistenti e di quelli di nuova previsione dovrà trovare collocazione all'interno degli ambiti urbani e dovranno svolgere anche altre funzioni ad esempio di parchi e verde pubblico: in tal modo le aree di compensazione idraulica non costituiranno un inutile spreco di territorio agricolo con tendenziale destinazione all'abbandono nei periodi di inutilizzazione, ma componenti urbane ecologiche con funzioni plurime; anche i canali di bonifica che attualmente attraversano, delimitandoli, gli insediamenti, dovranno essere integrati funzionalmente nella struttura urbana sottoforma di percorsi pedonali fra i centri e con la campagna.
- m) All'interno degli ambiti urbani dell'UTOE si dovrà seguire il criterio della crescita razionale e contigua: dovranno essere evitate soluzioni di continuità salvo che per la creazione di spazi pubblici, parchi secondo un disegno urbanistico organico e compatto seppure articolato al proprio interno. La perequazione urbanistica contigua o disgiunta deve fornire lo strumento per articolare un disegno urbano di alta qualità urbanistica e architettonica secondo i criteri enunciati nelle Strategie di Sviluppo.

Dimensionamento

Funzioni	A	B	C	D	E	F
	Funzione residenziale ivi compresi commerciale di vicinato e artigianale di servizio SUL mq	Funzione industriale e artigianale comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi SUL mq	Funzione commerciale relativa alle medie e grandi strutture di vendita SUL mq	Funzione Turistico-ricettiva SUL mq	Funzione direzionale compreso attività private di servizio SUL mq	Funzione agricola e funzioni connesse e complementari SUL mq
UTOE 2	15.000 mq (corrispondenti a 117 alloggi)	5.000	9.000	1.000 mq (corrispondenti a 25 posti letto)	3.000	0

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

Art. 30 – UTOE 3 - Il Puntone: La città “Porta a mare”

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

Strategie di sviluppo

Obiettivi e Indirizzi programmatici

2. Per la presente UTOE si individuano i seguenti Obiettivi e Indirizzi programmatici:
- a) Creare un borgo di tipo urbano, parte della città policentrica di Scarlino, con caratteristiche residenziali e di servizio contenente al proprio interno anche importanti attività turistico-ricettive legate al porto e al turismo balneare, escludendo la monofunzionalità turistico-ricettiva, garantendo fra la parte di insediamento ad ovest di Via delle Collacchie e la parte ad est scansioni di corridoi verdi e inedificati.
 - b) Unificare il nuovo centro urbano riconnettendo le tre componenti, il porto turistico con gli insediamenti retrostanti esistenti e da attuare ad ovest della Via delle Collacchie, gli insediamenti esistenti e previsti ad est di Via delle Collacchie e la Via provinciale del Puntone, gli insediamenti a lato della Fiumara e prospicienti il mare, attraverso una riprogettazione urbanistica complessiva che riduca e razionalizzi gli elementi attuali di separazione (infrastrutture).
 - c) Riunificare gli atti di governo del territorio già previsti ed in parte attuati (Piano Regolatore del Porto, Piano Integrato d'Intervento/Piano Complesso d'Intervento, Regolamento Urbanistico) e da rivedere, al fine di perseguire il fine enunciato ai punti a) e b). Al fine di ridurre gli elementi di separazione fra le tre componenti di cui al punto b) perseguire l'obiettivo di una razionalizzazione del sistema viario in entrata e in uscita dal Puntone come parte di una riorganizzazione viaria strutturale complessiva del territorio di Scarlino che abbia come presupposti e finalità un miglior collegamento fra Nuova Aurelia/Corridoio Tirrenico con Via provinciale delle Collacchie attraverso la Vecchia Aurelia e la Via provinciale del Puntone; una diversa articolazione dell'attuale ingresso al porto da Via delle Collacchie spostato più in alto e tale da intercettare una nuova viabilità ai piedi della collina a limite degli insediamenti esistenti e collegata alla strada provinciale del Puntone più avanti ad est degli insediamenti e tale da intercettare una nuova viabilità proveniente dalla zona del Casone, dalla

vecchia Aurelia e dal futuro svincolo autostradale.

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

Tale ipotesi riportata negli elaborati di progetto (Tav. PS 02e) come corridoi infrastrutturali consente di collegare in maniera più efficace l'interno del territorio ed il mare e la costa con le infrastrutture regionali e nazionali quali la nuova autostrada tirrenica e la complanare "dei porti" e al tempo stesso consente di ridurre o quantomeno di fluidificare meglio il traffico all'interno degli insediamenti del Puntone favorendo l'obiettivo di unificare maggiormente tutte le tre componenti insediative del Puntone. Questi interventi potrebbero consentire la realizzazione di una pista ciclabile lungo la Strada provinciale all'incrocio con Via delle Collacchie con la possibilità di unirsi all'attuale pista ciclabile che arriva fino al confine di Follonica.

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

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

- h) Il Puntone e le future previsioni del Piano Complesso di Intervento, attualmente in fase di revisione, e del Regolamento Urbanistico, nel loro insieme dovranno caratterizzarsi per ospitare servizi di quartiere ma anche servizi comunali o sovracomunali di carattere sportivo e ricreativo, attività commerciali diversificate, attività legate alla pesca e alla vendita di prodotti locali della “filiera corta”, allo svago, nonché complementari alle attività nautiche legate al porto.
- i) I nuovi insediamenti, il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente dovranno prevedere alta qualità architettonica innovativa dal punto di vista estetico e tecnologico: tale obiettivo dovrà essere incentivato e perseguito dagli atti di governo del territorio che dovranno attuare le linee e gli indirizzi del PS: il Puntone dovrà caratterizzarsi come una vera “porta a mare” alla città di Scarlino, caratterizzandosi in modo innovativo rispetto ad altri insediamenti posti sulla costa che vivono solo stagionalmente.
- j) I nuovi insediamenti saranno realizzati attraverso l’utilizzo della perequazione urbanistica. Ciò consente di potere realizzare le opere di urbanizzazione e i servizi con la cessione gratuita delle aree in un quadro di buona qualità urbana.
- k) Con la perequazione urbanistica sociale si dovranno restituire quote di alloggi per il mercato dell’affitto concordato ed eventualmente quote di aree per l’edilizia sovvenzionata.
- l) Gli atti di governo del territorio dovranno predisporre le prescrizioni necessarie per la messa in sicurezza idraulica dei comparti attraverso interventi unitari e complessivi eventualmente abbinando soluzioni di difesa idraulica con altre di tipo urbanistico: in particolare le aree non ancora utilizzate residue fra la via provinciale del Puntone e il Canale Allacciante potranno ospitare spazi pubblici tipo parco contenenti anche soluzioni di compensazione idraulica per tutto il quartiere anche in questo caso con l’utilizzo della perequazione a distanza come strumento per l’acquisizione gratuita delle aree necessarie.
- m) Dotazione dell’UTOE di servizi al turismo balneare per il rimessaggio di imbarcazioni con forme controllate di tutela paesaggistica.
- n) Riqualficazione dell’area e della struttura attualmente adibita a svago posta all’inizio dell’insediamento del porto.
- o) Creazione di un’area per sosta camper.
- p) Realizzazione di nuove strutture educative/scolastiche e sociali.
- q) Ripristino e potenziamento di adeguati accessi al mare a fruizione pubblica.
- r) Realizzazione di impianto pubblico per il trattamento e la desalinizzazione delle acque.

Statuto del Territorio

Invarianti Strutturali

3. L’UTOE 3 è interessata dalle seguenti Invarianti Strutturali:
 - a) Gli insediamenti urbani di Scarlino come parte della Invariante Strutturale “La città policentrica toscana”. Il Puntone costituisce il terzo polo del sistema insediativo policentrico comunale. Il PS

pone il tema della salvaguardia della struttura policentrica comunale come invariante strutturale, parte della “Città policentrica toscana” prevista dal PIT e della “Città sul Golfo del ferro” prevista dal PTC all’interno della struttura delle “7 Città”. Gli indirizzi e le prescrizioni relative a questa invariante sono contenuti all’art. 16.

- b) Le attività agricole e le attività integrative dell’agricoltura come parte della Invariante Strutturale “Il patrimonio collinare della Toscana”. L’UTOE ha all’interno anche una piccola parte agricola periurbana facente parte del Sottosistema agricolo costiero all’interno della quale sono presenti attività agricole e attività integrative. Le attività agricole periurbane inserite in questa UTOE in realtà hanno scarsa rilevanza urbana data la loro marginalità, esse sono parte integrante del Sottosistema agricolo costiero e pertanto oltre agli indirizzi di cui 11, 12, 13, 14, è necessario anche per questa UTOE il rispetto degli indirizzi e prescrizioni di cui all’art. 18.
- c) La tutela della costa, il turismo ambientale e balneare, il porto turistico, come parte della Invariante Strutturale “Il patrimonio costiero, insulare, e marino della Toscana”. L’UTOE è fortemente interessata da questa Invariante Strutturale ospitando al proprio interno il nuovo porto turistico, la parte più vecchia della Darsena, La Fiumara, e gli insediamenti turistici e residenziali in programma con il Piano Complesso d’Intervento. Per questa Invariante si fa riferimento agli indirizzi e prescrizioni di cui all’art.19.
- d) Il Sistema infrastrutturale locale principale come parte della Invariante Strutturale “Sistema infrastrutturale unitario regionale”. Il Puntone è interessato attualmente da alcune infrastrutture di importanza provinciale, la Via delle Collacchie, la Via provinciale del Puntone, che attualmente producono all’interno dell’insediamento non pochi elementi di criticità da traffico. Il PS propone alcune soluzioni alternative sotto forma di corridoi infrastrutturali sia per ridurre le criticità presenti e future in seguito alla realizzazione del nuovo corridoio tirrenico evidenziate nella Tav. PS2e sia per dare un tracciato razionale a tutto il sistema infrastrutturale comunale che interagisce con quello di livello provinciale e regionale. Inoltre l’UTOE è interessata dalla stessa infrastruttura del porto che rientra appieno fra le infrastrutture di interesse regionale. Per questa Invariante si fa riferimento agli indirizzi e prescrizioni di cui all’art. 20.
- e) Il paesaggio e i beni storici, architettonici, archeologici e ambientali come parte della Invariante Strutturale “I beni paesaggistici di interesse unitario della Toscana”. L’UTOE 3 ha al proprio interno alcuni elementi puntuali di interesse storico-architettonico e aree di interesse archeologico, naturalistico e paesaggistico di rilievo come evidenziati nelle Tav.QC06 e nella Tav. PS 02f. Per questa Invariante si fa riferimento agli indirizzi e prescrizioni di cui all’art.21.

Prescrizioni

4. Le prescrizioni seguenti costituiscono la sintesi delle prescrizioni desunte dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, PIT e PTC, per le problematiche di interesse dell’UTOE e di quelle desunte dall’analisi del territorio e delle risorse ambientali contenute nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e

nella relativa Valutazione Ambientale Strategica. Nell'ambito della presente UTOE, oltre al rispetto delle prescrizioni definite ai seguenti commi, si impone il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni già enunciati agli artt. 8 e 9, per quanto riguarda le questioni ambientali, agli artt. 11.1, 11.5, 11.6 per quanto concerne gli indirizzi del PTC per i sistemi territoriali, agli artt. 16, 18, 19, 20, 21 relativamente alle Invarianti che interessano la presente UTOE.

- a) La presente UTOE dovrà essere pianificata con tre tipologie di atti di governo del territorio, il Piano Regolatore del Porto, il Piano Complesso d'Intervento ai sensi dell'art. 56 della LR 1/2005 e il Regolamento Urbanistico: mentre il RU e il PRG del Porto sono vigenti, il Piano Complesso di Intervento in sostituzione dell'originario Piano Integrato di Intervento solo adottato e mai approvato, dovrà costituire l'elemento pianificatorio di raccordo fra i due strumenti citati ed in particolare la futura revisione del RU dovrà acquisire al proprio interno tutti gli atti di governo del territorio citati al fine di unificare indirizzi e prescrizioni.
- b) Il Piano Complesso d'Intervento dovrà ricomprendere al proprio interno i comparti già interessati da tale strumento, seppur riorganizzato urbanisticamente al proprio interno. Le altre parti dovranno essere pianificate con il R.U., salvo quanto già previsto dal Piano Regolatore del Porto.
- c) All'interno degli ambiti urbani dell'UTOE si dovrà seguire il criterio della crescita razionale e contigua: dovranno essere evitate soluzioni di continuità salvo che per la creazione di spazi pubblici, parchi secondo un disegno urbanistico organico e compatto seppure articolato al proprio interno. La perequazione urbanistica contigua o disgiunta deve fornire lo strumento per articolare un disegno urbano di alta qualità urbanistica e architettonica secondo i criteri enunciati nelle Strategie di Sviluppo.
- d) Per gli edifici e le presenze storicizzate, le aree di interesse archeologico presenti nel tessuto urbano o negli ambiti urbani contenuti nelle Tavv. PS.02f costituenti Invariante Strutturale, gli atti di governo del territorio successivi al PS dovranno articolare le tipologie e le modalità d'intervento al fine della loro tutela e valorizzazione.
- e) Ogni insediamento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari inquadrati in una programmazione generale garantita dal disegno urbano degli Atti di governo del territorio e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi.
- f) Le destinazioni d'uso ammesse all'interno dell'UTOE sono quelle abitative, turistico-ricettive, direzionali, terziarie, commerciali di vicinato, medie strutture di vendita, artigianali di servizio, pubbliche e d'interesse pubblico.
- g) Gli Atti di governo del territorio dovranno dettare precise norme per imporre e per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici e del tessuto urbano con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico.

- h) Dovrà essere generalizzato e reso obbligatorio per le nuove costruzioni o negli interventi di ristrutturazione urbanistica, l'installazione di depositi per la raccolta di acque meteoriche da utilizzare per usi non potabili, per servizi igienici, per l'irrigazione di orti e giardini nonché per ridurre la pressione sulle reti acquedottistiche pubbliche e l'afflusso di scarichi nella rete fognaria in occasioni di eventi precipitosi di breve durata ma particolarmente intensi.
- i) Nella realizzazione di nuove strade, parcheggi e piazzali dovrà essere garantito un adeguato drenaggio delle acque di superficie e di permeabilità dei suoli secondo le vigenti disposizioni di legge; in particolare per quanto riguarda l'esecuzione del nuovo tracciato prefigurato dal P.S. al margine di *Poggio Spedaletto*, gli Atti di governo del territorio dovranno dettare prescrizioni ai successivi progetti esecutivi al fine di ridurre i rumori da traffico veicolare, reimpiantare alberi lungo il lato della nuova strada sul lato del bosco facente parte della riserva biogenetica, installare sistemi di controllo della velocità degli automezzi e individuare sistemi che impediscano alle specie animali di avvicinarsi al nuovo tracciato tramite l'installazione di idonei pannelli, reti, etc., anche in funzione di nuove valutazioni di incidenza da effettuare nelle fasi esecutive.
- j) Nelle operazioni di trasformazione urbana dovranno essere previsti spazi e isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti.
- k) Nelle nuove costruzioni dovranno essere reperiti parcheggi privati in misura adeguata alle esigenze familiari attuali.
- l) Gli Atti di governo del territorio dovranno prevedere e/o imporre sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli edifici e spazi pubblici, nonché incentivi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dal P.E.E..
- m) Negli interventi di nuova costruzione o trasformazione urbana dovrà essere fatto largo uso di sistemi di convenzionamento pubblico/privato al fine di poter effettuare le opere di urbanizzazione necessarie con la contestuale acquisizione gratuita delle aree pubbliche attraverso la perequazione urbanistica al fine di ottenere la sostenibilità ambientale degli interventi stessi.
- n) Le aree periurbane presenti all'interno dell'UTOE e facenti parte del Sottosistema agricolo costiero non potranno ospitare nuove edificazioni di tipo urbano ma solo interventi di recupero secondo quanto previsto dagli indirizzi e prescrizioni del sottosistema agricolo costiero.
- o) La necessaria difesa idraulica degli insediamenti esistenti e di quelli di nuova previsione dovrà trovare collocazione all'interno degli ambiti urbani e dovranno svolgere anche altre funzioni ad esempio di parchi e verde pubblico; in tal modo le aree di compensazione idraulica non costituiranno un inutile spreco di territorio agricolo con tendenziale destinazione all'abbandono nei periodi di inutilizzazione, ma componenti urbane ecologiche con funzioni plurime: in questo caso sono da privilegiare le aree a nord della via provinciale del Puntone; anche i canali di bonifica che attualmente attraversano delimitandoli, gli insediamenti, dovranno essere integrati funzionalmente nella struttura urbana sottoforma di percorsi pedonali fra i centri e con la campagna.
- p) Il RU e/o altri Atti di governo del territorio dovranno predisporre misure e/o incentivi per la

protezione delle coste sabbiose e per la difesa dai processi di erosione costiera.

- q) Il RU dovrà predisporre misure atte al mantenimento degli accessi pubblici al mare così come indicato all'art.19 delle presenti norme.

Dimensionamento

Funzioni	A	B	C	D	E	F
	Funzione residenziale ivi compresi commerciale di vicinato e artigianale di servizio SUL mq	Funzione industriale e artigianale comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi SUL mq	Funzione commerciale relativa alle medie e grandi strutture di vendita SUL mq	Funzione Turistico-ricettiva SUL mq	Funzione direzionale compreso attività private di servizio SUL mq	Funzione agricola e funzioni connesse e complementari SUL mq
UTOE 3	34.000 mq (corrispondenti a 266 alloggi)	2.000	3.000	32.000 mq (corrispondenti a 800 posti letto)	0	0

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

Art. 31 –UTOE 4 - Il Casone: La Città industriale

1. Essa ricomprende al proprio interno un Ambito urbano/produttivo corrispondente al Sottosistema produttivo della *Grande Industria - Il Casone* ricomprendente al proprio interno anche la zona artigianale La Botte Pi.1.c, e da due Ambiti ambientali soggetti a bonifica in quanto ex-discardie industriali.

Strategie di sviluppo

Obiettivi e Indirizzi programmatici

2. Per la presente UTOE si individuano i seguenti Obiettivi e Indirizzi programmatici:
- a) Predisporre misure atte al recupero ambientale delle aree soggette a bonifica.
 - b) Sviluppare le potenzialità insediative residue verso produzioni e attività a basso impatto ambientale.
 - c) Qualificare l'area con servizi all'impresa nell'ottica della trasformazione del polo produttivo del Casone come "Cittadella del Lavoro" come prefigurato dal PTC provinciale.
 - d) Favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili utilizzando le coperture dei manufatti produttivi;
 - e) Dotare l'area di standard pubblici e attrezzature pubbliche.
 - f) Mitigare l'impatto paesaggistico degli impianti esistenti e di quelli futuri con fasce di verde piantumato.
 - g) Dotare l'area di tutte le reti tecnologiche necessarie per migliorare l'efficienza e la competitività dell'area.
 - h) Migliorare l'accessibilità all'area dalle grandi infrastrutture di progetto di importanza regionale (Corridoio Tirrenico) e ferrovie.
 - i) Consentire possibilità insediative anche a settori produttivi legati alla nautica per creare sinergie con il vicino porto.
 - j) Istituire nell'ambito dell'UTOE un Osservatorio ambientale per il monitoraggio delle risorse ambientali interessate dalle produzioni esistenti e anche come struttura proiettata in ambito sovracomunale a servizio di un territorio più vasto.
 - k) Utilizzo di aree interne all'UTOE per la realizzazione di un'area per attrezzature ricreative/svago/tempo libero quali motodromo, modellismo ecc.
 - l) Strutture per la realizzazione di laboratori di ricerca e nuove tecnologie.
 - m) Valorizzazione dei prodotti tipici anche per l'export.
 - n) Realizzazione di impianto pubblico per il trattamento e la desalinizzazione delle acque.

Statuto del Territorio

Invarianti Strutturali

3. L'UTOE 4 è interessata dalle seguenti Invarianti Strutturali:

- a) Il Sistema produttivo di Scarlino come parte della Invariante Strutturale “La presenza industriale in Toscana”. Questa UTOE è fortemente interessata dalla Invariante in oggetto sia dal punto di vista comunale, provinciale (“La cittadella del Lavoro”) e regionale (2° metaobbiettivo del PIT). Il consolidamento della presenza industriale in Toscana passa attraverso il rafforzamento/riqualificazione dei poli produttivi esistenti quand’anche ricchi di problematiche ambientali da mitigare in quanto costituiscono la struttura portante dal punto di vista economico e occupazionale della Toscana assieme ad altri comparti quali l’Agricoltura e il Turismo. Per questa invariante strutturale si fa riferimento agli indirizzi e prescrizioni definiti all’art.17.
- b) La tutela della costa, il turismo ambientale e balneare, il porto turistico, come parte della Invariante Strutturale “Il patrimonio costiero, insulare, e marino della Toscana”. L’UTOE è direttamente interessata da questa Invariante Strutturale ospitando al proprio interno il Sottosistema ambientale delle aree soggette a bonifica ovest facenti parte del Sistema Territoriale della Costa e indirettamente per le potenzialità che può avere dal punto di vista produttivo per la nautica da diporto: la zona produttiva de Il Casone può ospitare, nell’ottica di una diversificazione produttiva attività produttive legate alle attività portuali. La vicinanza al porto e al tempo stesso la possibilità di evitare commistioni funzionali in prossimità del porto consentono di razionalizzare le attività nell’ottica della qualità ambientale. Per gli indirizzi e le prescrizioni si fa riferimento all’art.19.
- c) Il Sistema infrastrutturale locale principale come parte della Invariante Strutturale “Sistema infrastrutturale unitario regionale”. Il Casone è già interessato da alcune infrastrutture di importanza provinciale, la Via vecchia Aurelia, la nuova Aurelia, la ferrovia PI-LI-GR; la realizzazione della nuova autostrada Tirrenica consentirà di aumentare le opportunità per l’area del Casone sia in ingresso che in uscita, ma anche di aumentare le criticità in mancanza di soluzioni di razionalizzazione interna al territorio comunale. Il PS propone alcune soluzioni alternative sotto forma di corridoi infrastrutturali sia per ridurre le criticità presenti e future in seguito alla realizzazione del nuovo corridoio tirrenico evidenziate nella Tav.PS2e sia per dare un tracciato razionale a tutto il sistema infrastrutturale comunale, che interagisce con quello di livello provinciale e regionale, compreso l’area del Casone. A tale scopo per questa Invariante si fa riferimento agli indirizzi e prescrizioni di cui all’art.20.

Prescrizioni

4. Le prescrizioni seguenti costituiscono la sintesi delle prescrizioni desunte dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, PIT e PTC, per le problematiche di interesse dell’UTOE e di quelle desunte dall’analisi del territorio e delle risorse ambientali contenute nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e nella relativa Valutazione Ambientale Strategica. Nell’ambito della presente UTOE, oltre al rispetto delle prescrizioni definite ai seguenti commi, si impone il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni già enunciati agli artt. 8 e 9, per quanto riguarda le questioni ambientali,

agli artt. 11.4, 12.2, 12.3 per quanto concerne gli indirizzi del PTC per i Sistemi Territoriali, agli artt.17,19,20 relativamente alle Invarianti che interessano la presente UTOE:

- a) Le destinazioni d'uso ammesse all'interno dell'UTOE sono quelle industriali, artigianali, depositi, commercio all'ingrosso, direzionali, commerciali di vicinato, artigianali di servizio, pubbliche e d'interesse pubblico.
- b) Ogni insediamento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari inquadrati in una programmazione generale garantita dal disegno urbano degli atti di governo del territorio e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi.
- c) Gli Atti di governo del territorio dovranno dettare precise norme per imporre e per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico dei manufatti secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto degli edifici in particolare sulle coperture ed in ogni caso evitando di aumentare gli elementi di degrado paesaggistico oggi presenti.
- d) Nella realizzazione di nuove strade, parcheggi e piazzali dovrà essere garantito un adeguato drenaggio delle acque di superficie e di permeabilità dei suoli secondo le vigenti disposizioni di legge.
- e) Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica dovrà essere fatto largo uso di sistemi di convenzionamento pubblico/privato al fine di poter effettuare le opere di urbanizzazione necessarie con la contestuale acquisizione gratuita delle aree pubbliche attraverso la perequazione urbanistica al fine di ottenere la sostenibilità ambientale degli interventi stessi.
- f) Le coperture dei fabbricati industriali potranno essere utilizzate per l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia.
- g) Gli ambiti dell'UTOE soggetti a bonifica non potranno ospitare alcun intervento edificatorio salvo opere necessarie per l'attuazione della bonifica. Questa dovrà tendere, oltre che ad eliminare gli elementi di degrado e fragilità ambientale, a produrre una rinaturalizzazione di tali aree almeno quelle più vicine all'area protetta del Padule al fine di creare fasce di protezione del Padule e delle sue risorse ambientali; l'eventuale installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia da fonti rinnovabili dovrà interessare le parti più vicine all'area industriale del Casone.
- h) Per gli edifici e le presenze storizzate, presenti nel tessuto urbano o negli ambiti urbani contenuti nelle Tavv. PS02f costituenti Invariante Strutturale, gli atti di governo del territorio successivi al PS dovranno articolare le tipologie e le modalità d'intervento al fine della loro tutela e valorizzazione.
- i) Tutta l'area produttiva dovrà essere, attraverso i vari interventi privati, dotata di barriere verdi con piante di alto fusto, che costituiscano un netto limite urbano dell'area produttiva e costituiscano anche un forte elemento di mitigazione dell'area dalla collina.

- j) Il RU dovrà predisporre un assetto complessivo dell'area che tenga di conto delle criticità ambientali, in particolare quelle idrauliche, e dovrà individuare misure di salvaguardia che interessano l'intera area o parti ampie della stessa, evitando interventi puntuali di minore efficacia sotto il profilo ambientale e soprattutto di maggiore impatto paesaggistico: le aree adiacenti il fiume Pecora potranno essere utilizzate a tale scopo.
- k) Il RU dovrà approfondire le valutazioni ambientali relativamente alle tipologie di industrie da insediare privilegiando attività a basso impatto ambientale, in particolare sulle risorse acqua e aria, ed in ogni caso imponendo agli strumenti operativi attuativi ulteriori valutazioni in relazione alla effettiva attività che si dovessero insediare.
- l) Per quanto concerne il riutilizzo dei gessi residuo di lavorazione, anche in loco, si dovrà seguire la procedura prevista dal *Piano Interprovinciale di Gestione dei Rifiuti delle Province di Arezzo, Grosseto e Siena*, in quanto rifiuti speciali.²
- m) Non è ammessa la realizzazione di edifici residenziali e turistico-ricettivi (fatti salvi gli interventi di recupero e i progetti già approvati o in corso di approvazione alla data di approvazione del PTCP) nelle aree inquinate soggette a interventi di bonifica o messa in sicurezza che non prevedano la rimozione totale della fonte e della sostanza inquinante.

Dimensionamento

Funzioni	A	B	C	D	E	F
	Funzione residenziale ivi compresi commerciale di vicinato e artigianale di servizio SUL mq	Funzione industriale e artigianale comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi SUL mq	Funzione commerciale relativa alle medie e grandi strutture di vendita SUL mq	Funzione Turistico-ricettiva SUL mq	Funzione direzionale compreso attività private di servizio SUL mq	Funzione agricola e funzioni connesse e complementari SUL mq
UTOE 4	0	198.000	0	0	4.000	0

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

² Integrazione relativa all'Oss. n.8a

Art. 32 – UTOE 5 - La Collina di Scarlino

1. Essa ricomprende al proprio interno il Sottosistema agricolo pedecollinare R.3.3.a. La stessa ricomprende le aree agricole che dalla strada provinciale del Puntone salgono verso sud sino alle aree boscate del Monte d'Alma. Le aree in essa ricomprese sono definite ad esclusiva funzione agricola. All'interno dell'UTOE sono ubicati molti insediamenti sparsi di tipo turistico ricettivo e agriturismo.

Strategie di sviluppo

Obiettivi e Indirizzi programmatici

2. Per la presente UTOE si individuano i seguenti Obiettivi e Indirizzi programmatici:
- a) Salvaguardia e sviluppo delle attività agricole nel rispetto della LR 1/2005, del PIT regionale e del PTC provinciale.
 - b) Mantenimento delle qualità paesaggistiche delle aree agricole di collina, con particolare riferimento alle visuali verso il centro storico dalla pianura del fiume Pecora e dalla costa.
 - c) Tutela e valorizzazione ambientale delle aree boscate limitrofe all'UTOE del Monte d'Alma;
 - d) Recupero del patrimonio edilizio esistente sia per funzioni agricole che agrituristiche, turistiche e residenziali.
 - e) Valorizzazione delle strutture turistico-ricettive esistenti attraverso l'individuazione di ambiti a carattere turistico-ricettivo ove consentire eventuali ampliamenti e adeguamenti in termini di servizi e attrezzature ricreative/sportive con possibilità di fruizione pubblica.
 - f) Miglioramento e adeguamento dei vari campeggi esistenti nell'UTOE.
 - g) Recupero e valorizzazione della viabilità campestre e storicizzata per la creazione di un sistema di sentieri che attraversi tutto il Comune e soprattutto consenta quella fruizione ambientale e paesaggistica utile alle attività turistiche, da arricchire con piazzole di sosta, in corrispondenza di visuali panoramiche.
 - h) Al fine di presidiare il territorio con la presenza dell'uomo, consentire piccoli annessi per l'agricoltura amatoriale di modeste dimensioni con tipologia a capanna da realizzare con materiali tipici della zona o in legno e comunque da legare strettamente alla manutenzione del fondo su cui insistono nel rispetto dei criteri di cui all'art.18 delle presenti norme.
 - i) Consentire annessi per imprenditori agricoli non professionali che tuttavia contribuiscono alla coltivazione dei territori non riconducibili agli agricoltori amatoriali né agli imprenditori agricoli a titolo principale nei limiti previsti dall'art.18 delle presenti norme.
 - j) Valorizzazione della risorsa termale presente nell'UTOE come integrazione dell'offerta turistica;
 - k) E' possibile attraverso il recupero di manufatti ex-agricoli esistenti non più utilizzati a finalità agricole inserire nuove attività turistico-ricettive e funzioni residenziali nei limiti previsti dall'art.18 delle presenti norme nell'ambito del dimensionamento previsto, purché tali interventi risultino

sostenibili e compatibili con l'ambiente e il paesaggio.

- l) Valorizzazione, miglioramento dell'attuale zona individuata come "Piano di recupero Canonica" per un adeguamento del sistema viario e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Statuto del Territorio

Invarianti Strutturali

3. L'UTOE 5 è interessata dalle seguenti Invarianti Strutturali:
 - a) Le attività agricole e le attività integrative dell'agricoltura come parte della Invariante Strutturale "Il patrimonio collinare della Toscana". L'UTOE è interessata totalmente da questa Invariante ricomprendendo al proprio interno tutto il Sottosistema agricolo pedecollinare parte del più ampio Sistema Territoriale della Collina. Per questa Invariante si fa riferimento agli indirizzi e prescrizioni di cui all'art. 18.
 - b) Il paesaggio e i beni storici, architettonici, archeologici e ambientali come parte della Invariante Strutturale "I beni paesaggistici di interesse unitario della Toscana". L'UTOE 5 ha al proprio interno alcuni elementi puntuali di interesse storico-architettonico e aree di interesse archeologico naturalistico e paesaggistico di rilievo come evidenziati nelle Tav. QC 06 e nella Tav. PS 02f. Essa inoltre riveste anche una notevole importanza per le visuali che contiene verso il mare e la Piana di Scarlino. Per gli indirizzi e le prescrizioni relativi a tale invariante si fa riferimento all'art.21.

Prescrizioni

4. Le prescrizioni seguenti costituiscono la sintesi delle prescrizioni desunte dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, PIT e PTC, per le problematiche di interesse dell'UTOE e di quelle desunte dall'analisi del territorio e delle risorse ambientali contenute nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e nella relativa Valutazione Ambientale Strategica. Nell'ambito della presente UTOE, oltre al rispetto delle prescrizioni definite ai seguenti commi, si impone il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni già enunciati agli artt. 8 e 9, per quanto riguarda le questioni ambientali, all'art.13.1, per quanto concerne gli indirizzi del PTC per i sistemi territoriali, agli artt. 18, 21 relativamente alle Invarianti che interessano la presente UTOE:

- a) Nell'ambito della presente UTOE e nei limiti di quanto definito ai successivi commi, è consentito:
 - I. l'ordinaria coltivazione del suolo di tipo aziendale e sottoforma di agricoltura esercitata da imprenditori agricoli non professionali;
 - II. la forestazione e gli impianti arborei;
 - III. la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea, previa cessazione, temporanea o definitiva, della coltivazione di determinati terreni, per finalità di tutela ambientale o naturalistica, ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio, ovvero di attenuazione dell'intensità di sfruttamento colturale dei suoli;
 - IV. la zootecnia di carattere aziendale e familiare;
 - V. la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto

- dell'energia e delle telecomunicazioni, e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali le strade poderali ed interpoderali, canali, opere di regolazione idraulica, e simili;
- VI. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti, e simili.
- b) All'interno delle aree agricole dovrà essere garantito:
- I. la regimazione attiva delle acque nei seminativi di collina, ancorché non coltivati;
 - II. il mantenimento di siepi e piante sparse come elementi del paesaggio;
 - III. il mantenimento della viabilità rurale ed in particolare forestale, accompagnata da una estesa rete dei sentieri, per la fruibilità del bosco, non solo ai fini produttivi ma anche ludici, ivi compresa la predisposizione, in zone idonee, di aree di sosta attrezzate per il trekking e dotate di cartellonistica informativa, in particolare in prossimità di punti panoramici, così come previsto anche dal Piano Paesaggistico del PIT.
- c) La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, in assenza o insufficienza di edifici esistenti, è ammessa alle seguenti condizioni:
- I. approvazione da parte del Comune di un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale ("programma aziendale"), redatto secondo la normativa vigente, dove si dimostri che l'edificio è necessario alle esigenze della conduzione di una azienda agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo professionale, dei rispettivi nuclei familiari e degli addetti a tempo indeterminato, secondo quanto previsto dalla normativa vigente;
 - II. all'interno del "programma aziendale" l'imprenditore agricolo professionale si impegna a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal P.A.P.M.A.A. presentato conformemente al PTC della Provincia di Grosseto;
 - III. le unità abitative non potranno avere Superficie Utile Lorda superiore ai 130 mq e dovranno essere realizzate con tipologie e materiali tipici della tradizione rurale locale.
- d) La realizzazione di nuovi annessi rurali per aziende agricole è ammessa alle seguenti condizioni:
- I. approvazione da parte del Comune di un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale ("programma aziendale"), redatto secondo la normativa vigente, dove si dimostri che l'edificio è commisurato alla capacità produttiva dell'azienda agricola;
 - II. all'interno del "programma aziendale" l'imprenditore agricolo professionale si impegna a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal PTC della Provincia di Grosseto;
 - III. i nuovi annessi rurali dovranno essere realizzati con tipologie e materiali tipici della tradizione rurale locale con particolare attenzione all'inserimento degli stessi nel paesaggio circostante;
 - IV. il RU definirà nel dettaglio modalità assentive e procedurali per le autorizzazioni e l'esecuzione di tali annessi in linea con le norme regionali vigenti.
- e) Per tutte le aziende agricole è possibile realizzare manufatti precari o serre a carattere stagionale o periodico per la coltivazione e l'allevamento secondo quanto prescritto all'art.18.1, comma 3 delle

presenti norme. Tali manufatti devono essere strettamente legati allo svolgimento delle attività delle aziende e devono essere realizzati con struttura in legno, ovvero in ferro o in altri materiali leggeri e devono essere ancorati a terra con tecniche che non comportino modifiche permanenti dello stato dei luoghi. Il RU definirà nel dettaglio modalità assentive e procedurali per le autorizzazioni e l'esecuzione di tali annessi in linea con le norme regionali vigenti.

- f) Al fine di permettere a soggetti diversi dagli Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) la conduzione di fondi agricoli, il RU dovrà prevedere una norma che, in accordo con la disciplina sovraordinata nazionale, regionale e provinciale, consenta la realizzazione di annessi rurali, manufatti precari ed altri edifici finalizzati al mantenimento del presidio antropico in ambito rurale per fini esclusivamente agricoli nel rispetto delle superfici minime fondiari di cui all'art.18 delle presenti norme.
- g) Al fine di permettere la conduzione di attività agricole complementari per soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali, quali ad esempio la coltivazione di orti ad uso domestico nel rispetto delle minime superfici aziendali (3 ha) di cui all'art.18 richiesti dalla presente normativa, il RU potrà consentire la costruzione di annessi per il ricovero delle attrezzature necessarie alla coltivazione del suolo; sarà il RU, sulla base di studi agronomici e geologici specifici e sulla base della normativa regionale vigente (LR 1/2005 e relativo Regolamento attuativo 5/R e s.m.e i.), a definirne tipologie, materiali, dimensioni e modalità di esecuzione. Detti annessi dovranno essere realizzati in legno o in materiali facilmente removibili.
- h) Sugli edifici con destinazione d'uso agricola esistenti non di pregio storico-architettonico o ambientale, siano essi abitativi o annessi, sono consentiti, anche senza programma aziendale di miglioramento (P.A.P.M.A.A.), purché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola e fatto salvo quanto previsto dalla normativa regionale e provinciale, interventi di:
- I. manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - II. restauro e risanamento conservativo;
 - III. ristrutturazione edilizia;
 - IV. sostituzione edilizia;
 - V. interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
 - VI. ampliamenti "una tantum" per le esigenze dei familiari coadiuvanti dell'imprenditore agricolo, secondo quanto previsto dalla LR 1/2005 e dal Regolamento 5/R/2007 e s.m.e i.
- i) Nel caso in cui siano realizzati gli interventi edilizi di cui al punto h) del presente capitolo per lo svolgimento delle attività agrituristiche l'imprenditore agricolo professionale si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici secondo quanto previsto delle normative vigenti.
- j) Sugli edifici con destinazione d'uso agricola esistenti non di pregio storico-architettonico o ambientale (ricomprendendo al loro interno sia le residenze che gli annessi) sono consentiti, previa approvazione di un programma aziendale di miglioramento (P.A.P.M.A.A.) e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste nel PTC provinciale e nel Regolamento 5/R e s.m.e.i.,e della LR 1/2005,

interventi di:

- I. ristrutturazione urbanistica;
 - II. trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui al punto h) del presente capitolo.
- k) Fabbricati esistenti destinati all'agricoltura sia di carattere abitativo che di annessi rustici, potranno essere deruralizzati purché sia rispettata la normativa regionale vigente, le prescrizioni del PTC e quanto prescritto all'art.18.1, comma 3 delle presenti norme. Nelle aree di pertinenza degli edifici deruralizzati deve essere garantita la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti; sarà il RU a definire nel dettaglio le sistemazioni esterne da eseguire in rapporto alle zone di interesse paesaggistico. Il R.U. stabilirà nel dettaglio i tipi di intervento ammissibili sugli edifici non più utilizzati a fini agricoli e su quelli di civile abitazione esistenti in zona agricola in rapporto alle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli stessi, compresa la possibilità di ampliamenti una tantum delle superfici di calpestio degli edifici di civile abitazione regolarmente esistenti alla data di adozione del P.S. per esigenze igienico-funzionali: detti ampliamenti saranno inversamente proporzionali alla Superficie esistente e comunque fino ad una SUL massima consentita dalle vigenti disposizioni di legge.
- l) Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici non più utilizzati a fini agricoli sono le seguenti: abitazioni, artigianato di servizio e di beni artistici e di qualità, piccoli laboratori di trasformazione e vendita di prodotti agricoli locali, strutture ricettive e ricreative che rientrino nella tipologia del turismo rurale, a cui è possibile aggiungere pertinenze di carattere funzionale. Su detti edifici sono consentiti tutti gli interventi ammessi dalla normativa vigente; sarà il RU a definire con maggiore dettaglio, per quanto di sua competenza in virtù dell'art. 55 della LR 1/2005, gli interventi ammessi sulla base di una analisi più puntuale del patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a fini rurali. All'interno dell'UTOE non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici residenziali.
- m) Per i manufatti di carattere produttivo esistenti all'interno dell'UTOE il RU dovrà introdurre norme incentivanti il trasferimento nell'UTOE 2 e 4 ed il recupero dei manufatti per usi compatibili.
- n) Al fine di mantenere e sviluppare le attività agricole tipiche sono consentiti tutti quegli interventi di ristrutturazione e adeguamento dei manufatti esistenti a ciò destinati a carattere artigianale e realizzati con caratteristiche tipiche dei luoghi. Sarà il RU a definire nel dettaglio e a precisare tali opportunità.
- o) Per il patrimonio edilizio di pregio storico – architettonico e ambientale e le altre strutture del territorio di valore storico e paesaggistico facenti parte della Invariante Strutturale di cui alla lettera b) del comma 3 del presente articolo ed evidenziate nelle Tavv. PS.02f di progetto del Piano Strutturale valgono le azioni di tutela e valorizzazione contenute nella disciplina del PIT e del PTC e la articolazione degli interventi ammessi sarà effettuata in sede di RU.
- p) Ai sensi dell'art.41, comma 6 della L.R. 1/2005 gli annessi agricoli costruiti dopo l'entrata in vigore delle disposizioni di cui al Capo III non possono mutare destinazione d'uso agricola secondo quanto previsto dalla stessa legge.

Dimensionamento

Funzioni	A	B	C	D	E	F
	Funzione residenziale ivi compresi commerciale di vicinato e artigianale di servizio SUL mq	Funzione industriale e artigianale comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi SUL mq	Funzione commerciale relativa alle medie e grandi strutture di vendita SUL mq	Funzione Turistico-ricettiva SUL mq	Funzione direzionale compreso attività private di servizio SUL mq	Funzione agricola e funzioni connesse e complementari SUL mq
UTOE 5	5.000 mq (corrispondenti a 39 alloggi)	0	0	8.000 mq (corrispondenti a 200 posti letto)	0	5.000 mq (corrispondenti a 12 alloggi e 101 posti letto)

Nota:

Tali quantità sono comprensive anche del dimensionamento delle altre UTOE (6, 7, 8, 10, 11, 12).

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

Art. 33 – UTOE 6 - La Piana di Scarlino

1. Essa ricomprende al proprio interno il Sottosistema agricolo della Piana di Scarlino. Essa costituisce la parte più consistente della pianura agricola del Comune di Scarlino. Le aree dell'UTOE ad ovest del Canale Allacciante e della Via provinciale di Scarlino sono definite a prevalente funzione agricola, mentre quelle poste ad est delle stesse infrastrutture sono definite ad esclusiva funzione agricola. All'interno dell'UTOE sono ubicati molti insediamenti sparsi di tipo agricolo, agriturismo, turistico e residenziale.

Strategie di sviluppo

Obiettivi e Indirizzi programmatici

2. Per la presente UTOE si individuano i seguenti Obiettivi e Indirizzi programmatici:
- a) Salvaguardia e sviluppo delle attività agricole nel rispetto della LR 1/2005, del PTC della Provincia di Grosseto e del PIT regionale.
 - b) All'interno dell'UTOE sono individuati ambiti di tipo turistico-ricettivo, corrispondenti alle attuali attrezzature di turismo rurale, turismo sociale, casa albergo. Il PS consente adeguamenti, ampliamenti delle strutture e nuove dotazioni di servizi e servizi complementari, servizi per il benessere della persona oltre a nuove strutture turistico-ricettive nell'ambito del dimensionamento previsto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a finalità agricole secondo i criteri di cui all'art.18 delle presenti norme. Recupero del patrimonio edilizio esistente per le attività precedentemente legate all'attività equestre.
 - c) E' ammessa la realizzazione di piccoli annessi per l'agricoltura amatoriale per fondi di piccole dimensioni nel rispetto dei minimi di cui all'art.18 delle presenti norme. Tali manufatti dovranno essere realizzati secondo tipologie a capanna e saranno realizzate in legno o materiali tipici. Essi saranno strettamente legati alla conduzione di piccoli fondi agricoli.
 - d) Consentire annessi per imprenditori agricoli non professionali che tuttavia contribuiscono alla coltivazione dei territori non riconducibili agli agricoltori amatoriali né agli imprenditori agricoli a titolo principale nel rispetto dei minimi di legge di cui all'art.18 delle presenti norme.
 - e) Recupero e mantenimento del patrimonio edilizio esistente anche tramite la possibilità di ampliamenti una tantum degli edifici esistenti non rurali.
 - f) Miglioramento paesaggistico con interventi corretti dal punto di vista culturale ed edilizio anche con il recupero di situazioni di degrado ambientale e paesaggistico.
 - g) Recupero e valorizzazione della viabilità campestre e storicizzata per la creazione di un sistema di sentieri che attraversi tutto il Comune e soprattutto consenta quella fruizione ambientale e paesaggistica utile alle attività turistiche, da arricchire con piazzole di sosta, in corrispondenza di visuali panoramiche.
 - h) Istituzione nell'ambito dell'UTOE di una clinica veterinaria.

- i) Valorizzazione del campo.
- j) Creazione di un'area per sosta camper.
- k) Recupero, valorizzazione ed adeguamento dell'immobile esistente di *Palazzo Guelfi* anche ai fini di un utilizzo pubblico nel rispetto dei criteri di cui agli artt.18 e 21 delle presenti norme.
- l) Riqualificazione dell'area interessata dalla presenza dell'impianto di idrocarburi a Scarlino Scalo tramite il recupero della stessa attualmente dismessa.
- m) Riqualificazione dell'area interessata dalla presenza dell'impianto di frantumazioni inerti a Scarlino Scalo.

Statuto del Territorio

Invarianti Strutturali

3. L'UTOE 6 è interessata dalle seguenti Invarianti Strutturali:
 - a) Le attività agricole e le attività integrative dell'agricoltura come parte della Invariante Strutturale "Il patrimonio collinare della Toscana". L'UTOE è interessata totalmente da questa Invariante ricomprendendo al proprio interno tutto il Sottosistema agricolo della Piana di Scarlino, facente parte del più ampio Sistema Territoriale della Pianura come definito dal PTC e del Patrimonio collinare della Toscana come definito dal PIT. Per questa Invariante si fa riferimento agli indirizzi e prescrizioni di cui all'art.18.
 - b) Il sistema infrastrutturale locale principale come parte della Invariante Strutturale "Sistema infrastrutturale unitario regionale". La Piana di Scarlino è attraversata da varie infrastrutture di importanza regionale, la vecchia Aurelia, la nuova Aurelia, futura nuova autostrada, la ferrovia Pisa-Livorno-Grosseto. Essa è altresì interessata dalla ipotesi progettuale del PS di riordino e razionalizzazione del sistema infrastrutturale principale locale anche in vista della realizzazione della nuova autostrada tirrenica al fine di ridurre le criticità presenti e indotte ed esaltarne le potenzialità. A tale scopo per questa Invariante si fa riferimento agli indirizzi e prescrizioni di cui all'art. 20.
 - c) Il paesaggio e i beni storici, architettonici, archeologici e ambientali come parte della Invariante Strutturale "I beni paesaggistici di interesse unitario della Toscana". L'UTOE 6 ha al proprio interno alcuni elementi puntuali di carattere storico architettonico e aree di interesse archeologico, come evidenziati nelle Tav. QC 06 e PS 02f. Tutta la Piana riveste un importante valore paesaggistico intrinseco per le forme di appoderamento e gli elementi vegetazionali fruibili dalla collina, essa inoltre riveste anche una notevole importanza per le visuali che contiene verso la collina e il centro storico di Scarlino e il Monte d'Alma lungo i corsi d'acqua, la viabilità principale e quella secondaria campestre. Per gli indirizzi e le prescrizioni relativi a tale invariante si fa riferimento all'art. 21.

Prescrizioni

4. Le prescrizioni seguenti costituiscono la sintesi delle prescrizioni desunte dagli strumenti di

pianificazione sovraordinati, PIT e PTC, per le problematiche di interesse dell'UTOE e di quelle desunte dall'analisi del territorio e delle risorse ambientali contenute nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e nella relativa Valutazione Ambientale Strategica. Nell'ambito della presente UTOE, oltre al rispetto delle prescrizioni definite ai seguenti commi, si impone il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni già enunciati agli artt. 8 e 9, per quanto riguarda le questioni ambientali, all'art. 12.1 per quanto concerne gli indirizzi del PTC per i sistemi territoriali, agli artt. 18, 20, 21 relativamente alle Invarianti che interessano la presente UTOE.

- a) Nell'ambito dell' UTOE e nei limiti di quanto definito ai successivi commi, è consentito:
- I. l'ordinaria coltivazione del suolo, di tipo aziendale e sottoforma di agricoltura esercitata da imprenditori agricoli non professionali;
 - II. la promozione del riformarsi della vegetazione di corredo ai fondi agricoli;
 - III. la zootecnia di carattere aziendale e familiare;
 - IV. la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali le strade poderali ed interpoderali, canali, opere di regolazione idraulica, e simili;
 - V. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti, e simili.
- b) All'interno dell' UTOE dovrà inoltre essere garantito:
- I. la regimazione attiva delle acque superficiali attraverso la manutenzione del reticolo idraulico principale e minore ai fini della difesa idraulica del territorio nel quadro delle proposte di difesa idraulica contenute nel PS;
 - II. il mantenimento di siepi e piante sparse come elementi del paesaggio;
 - III. il mantenimento della viabilità rurale.
- c) La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, in assenza o insufficienza di edifici esistenti, è ammessa alle seguenti condizioni:
- I. approvazione da parte del Comune di un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, redatto secondo la normativa vigente, dove si dimostri che l'edificio è necessario alle esigenze della conduzione dell'azienda agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo professionale, dei rispettivi nuclei familiari e degli addetti a tempo indeterminato, secondo quanto previsto dalla normativa vigente;
 - II. all'interno del programma aziendale l'imprenditore agricolo professionale si impegna a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal P.A.P.M.A.A. presentato conformemente al P.T.C. della Provincia di Grosseto;
 - III. le unità abitative non potranno avere Superficie Utile Lorda superiore ai 130 mq e dovranno essere realizzate con tipologie e materiali tipici della tradizione rurale locale.
- d) La realizzazione di nuovi annessi rurali per aziende agricole è ammessa alle seguenti condizioni:
- I. approvazione da parte del Comune di un programma aziendale pluriennale di miglioramento

agricolo ambientale, redatto secondo la normativa vigente, dove si dimostri che l'edificio è commisurato alla capacità produttiva dell'azienda agricola;

- II. all' interno del programma aziendale l'imprenditore agricolo professionale si impegna a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal PTC della Provincia di Grosseto;
 - III. i nuovi annessi rurali dovranno essere realizzati con tipologie e materiali tipici della tradizione rurale locale con particolare attenzione all'inserimento degli stessi nel paesaggio circostante;
 - IV. il RU definirà nel dettaglio modalità assentive e procedurali per le autorizzazioni e l'esecuzione di tali annessi in linea con le norme regionali vigenti.
- e) Per tutte le aziende agricole è possibile realizzare manufatti precari o serre a carattere stagionale o periodico per la coltivazione secondo quanto prescritto all'art.18.1, comma 3 delle presenti norme. Tali manufatti devono essere strettamente legati allo svolgimento delle attività delle aziende e devono essere realizzati con struttura in legno, ovvero in ferro o in altri materiali leggeri e devono essere ancorati a terra con tecniche che non comportino modifiche permanenti dello stato dei luoghi. Il RU definirà nel dettaglio modalità assentive e procedurali per le autorizzazioni e l'esecuzione di tali annessi in linea con le norme regionali vigenti.
- f) Al fine di permettere a soggetti diversi dagli Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) la conduzione di fondi agricoli, il RU dovrà prevedere una norma che, in accordo con la disciplina sovraordinata nazionale, regionale e provinciale, consenta la realizzazione di annessi rurali, manufatti precari ed altri edifici finalizzati al mantenimento del presidio antropico in ambito rurale per fini esclusivamente agricoli nel rispetto delle superfici minime fondiari di cui all'art.18.
- g) Al fine di permettere la conduzione di attività agricole complementari per soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali, quali ad esempio la coltivazione di orti ad uso domestico nel rispetto delle minime superfici aziendali (3 ha) di cui all'art.18 richiesti dalla presente normativa, il RU potrà consentire la costruzione di annessi per il ricovero delle attrezzature necessarie alla coltivazione del suolo; sarà il RU, sulla base della normativa regionale vigente (LR 1/2005 e relativo Regolamento attuativo 5/R e s.m.e i.), a definirne tipologie, materiali, dimensioni e modalità di esecuzione. Detti annessi dovranno essere realizzati in legno o in materiali facilmente removibili.
- h) Sugli edifici con destinazione d'uso agricola esistenti non di pregio storico - architettonico o ambientale, siano essi abitativi o annessi, sono consentiti, anche senza programma aziendale di miglioramento (P.A.P.M.A.A.), purché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola e fatto salvo quanto previsto dalla normativa regionale e provinciale, interventi di:
- I. manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - II. restauro e risanamento conservativo;
 - III. ristrutturazione edilizia;
 - IV. sostituzione edilizia;
 - V. interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili

per le esigenze dei disabili;

VI. ampliamenti “una tantum” per le esigenze dei familiari coadiuvanti dell'imprenditore agricolo, secondo quanto previsto dalla L.R 1/2005 e dal Regolamento 5/R/2007 e s.m.e i..

i) Sugli edifici con destinazione d'uso agricola esistenti non di pregio storico - architettonico o ambientale (ricomprendendo al loro interno sia le residenze che gli annessi) sono consentiti, previa approvazione di un programma aziendale di miglioramento (P.A.P.M.A.A.) e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste nel PTC provinciale e nel Regolamento 5/R della LR 1/2005, interventi di :

I. ristrutturazione urbanistica;

II. trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui al punto h) del presente capitolo.

j) Fabbricati esistenti destinati all'agricoltura sia di carattere abitativo che di annessi rustici, potranno essere deruralizzati purché sia rispettata la normativa regionale vigente, le prescrizioni del PTC e quanto prescritto all'art.18.1, comma 3 delle presenti norme.

Nelle aree di pertinenza degli edifici deruralizzati deve essere garantita la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche esistenti; sarà il RU a definire nel dettaglio le sistemazioni esterne da eseguire in rapporto alle zone di interesse paesaggistico. Il R.U. stabilirà nel dettaglio i tipi di intervento ammissibili sugli edifici non più utilizzati a fini agricoli e su quelli di civile abitazione esistenti in zona agricola in rapporto alle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli stessi, compresa la possibilità di ampliamenti una tantum delle superfici di calpestio degli edifici di civile abitazione regolarmente esistenti alla data di adozione del P.S. per esigenze igienico-funzionali: detti ampliamenti saranno inversamente proporzionali alla Superficie esistente e comunque fino ad una SUL massima consentita dalle vigenti disposizioni di legge.

k) Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici non più utilizzati a fini agricoli sono **principalmente**³ le seguenti: abitazioni, artigianato di servizio e di beni artistici e di qualità, piccoli laboratori di trasformazione e vendita di prodotti agricoli, strutture ricettive e ricreative che rientrino nella tipologia del turismo rurale, a cui è possibile aggiungere pertinenze di carattere funzionale. Su detti edifici sono consentiti tutti gli interventi ammessi dalla normativa regionale vigente; sarà il RU a definire con maggiore dettaglio, per quanto di sua competenza in virtù dell'art. 55 della LR 1/2005, gli interventi ammessi e sulla base di un'analisi dello stato di utilizzazione del suddetto patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a fini rurali.

l) Per il patrimonio edilizio di pregio storico – architettonico e ambientale e le altre strutture del territorio di valore storico e paesaggistico facenti parte della Invariante Strutturale di cui alla lettera c) del comma 3 del presente articolo ed evidenziate nelle Tavv. PS.02f di progetto del Piano Strutturale valgono le azioni di tutela e valorizzazione contenute nella disciplina del PIT e del PTC e la articolazione degli interventi ammessi sarà effettuata in sede di RU.

m) Per i manufatti di carattere produttivo esistenti all'interno dell'UTOE il RU dovrà introdurre norme

³ Integrazione relativa all'Oss. n.48.s.5.

incentivanti il trasferimento nell' UTOE 2 e 4 ed il recupero dei manufatti per usi compatibili.

n) Il dimensionamento nel PS sarà destinato a tutti gli interventi previsti nei commi precedenti.

o) Per quanto riguarda il campo di volo posto ai margini del SIR del Padule di Scarlino, l'intervento di valorizzazione dovrà garantire il rispetto di elevati standard di tutela ambientale, accessibilità, sicurezza, contenimento acustico e funzionalità e lo stesso intervento dovrà essere valutato tramite la redazione della Relazione di Incidenza ai sensi della L.R. 56/2000 e della L.R.10-11/2010.

p) Ai sensi dell'art.41, comma 6 della L.R. 1/2005 gli annessi agricoli costruiti dopo l'entrata in vigore delle disposizioni di cui al Capo III non possono mutare destinazione d'uso agricola secondo quanto previsto dalla stessa legge.

Dimensionamento

Funzioni	A	B	C	D	E	F
	Funzione residenziale ivi compresi commerciale di vicinato e artigianale di servizio SUL mq	Funzione industriale e artigianale comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi SUL mq	Funzione commerciale relativa alle medie e grandi strutture di vendita SUL mq	Funzione Turistico-ricettiva SUL mq	Funzione direzionale compreso attività private di servizio SUL mq	Funzione agricola e funzioni connesse e complementari SUL mq
UTOE 6	5.000 mq (corrispondenti a 39 alloggi)	0	0	8.000 mq (corrispondenti a 200 posti letto)	0	5.000 mq (corrispondenti a 12 alloggi e 101 posti letto)

Nota:

Tali quantità sono comprensive anche del dimensionamento delle altre UTOE (5, 7, 8, 10, 11, 12).

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

Art. 34 –UTOE 7 - Le Aree agricole costiere

1. Essa ricomprende al proprio interno il Sottosistema agricolo costiero C1.a. L'UTOE riconnette le due entità agricole facenti parte del Sistema Territoriale della Costa, interrotte dal Padule di Scarlino e dalle aree di bonifica de Il Casone. La parte a nord-ovest è definita a prevalente funzione agricola, la parte a sud est è definita ad esclusiva funzione agricola.

Strategie di sviluppo

Obiettivi e Indirizzi programmatici

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

Statuto del Territorio

Invarianti Strutturali

3. L'UTOE 7 è interessata dalle seguenti Invarianti Strutturali:

- a) Le attività agricole e le attività integrative dell'agricoltura come parte della Invariante Strutturale "Il patrimonio collinare della Toscana". L'UTOE è direttamente interessata da questa Invariante Strutturale. Il sottosistema delle aree agricole costiere ricompreso in questa Invariante strutturale fa parte del Sistema Territoriale della Costa, secondo il PTC, tuttavia essa rientra interamente nel più generale sistema del Patrimonio Collinare della Toscana da tutelare e valorizzare. Per questa Invariante valgono gli indirizzi e le prescrizioni di cui all'art.18.
- b) La tutela della costa, il turismo ambientale e balneare, il porto turistico, come parte della Invariante Strutturale "Il patrimonio costiero, insulare, e marino della Toscana". L'UTOE è direttamente interessata da questa Invariante Strutturale in quanto il Sottosistema Agricolo Costiero fa parte integrante del Sistema Territoriale della Costa secondo il PTC. Per gli indirizzi e le prescrizioni si fa riferimento all'art. 19.
- c) Il Sistema infrastrutturale locale principale come parte della Invariante Strutturale "Sistema infrastrutturale unitario regionale". L'UTOE è interessata da alcune infrastrutture di importanza provinciale la Via delle Collacchie, la Via del Puntone e soprattutto dal nuovo sistema infrastrutturale ipotizzato progettualmente dal nuovo PS in funzione di una razionalizzazione del sistema infrastrutturale locale maggiormente necessario con la realizzazione della nuova autostrada tirrenica. Per questa Invariante si fa riferimento agli indirizzi e prescrizioni di cui all'art.20.
- d) Il paesaggio e i beni storici, architettonici, archeologici e ambientali come parte della Invariante Strutturale "I beni paesaggistici di interesse unitario della Toscana". L'UTOE 7 ha al proprio interno alcuni elementi puntuali di interesse storico- architettonico e aree di interesse archeologico, naturalistico e paesaggistico di rilievo come evidenziati nelle Tav. QC 06 e nella Tav. PS 02f. L'UTOE riveste un importante valore paesaggistico intrinseco per la forme di appoderamento e per gli elementi naturalistici e paesaggistici ivi presenti; essa inoltre riveste anche una notevole importanza per le visuali che contiene verso la collina e il centro storico di Scarlino, verso il Monte d'Alma e verso il mare. Per gli indirizzi e le prescrizioni relativi a tale Invariante si fa riferimento all'art. 21.

Prescrizioni

4. Le prescrizioni seguenti costituiscono la sintesi delle prescrizioni desunte dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, PIT e PTC, per le problematiche di interesse dell'UTOE e di quelle desunte dall'analisi del territorio e delle risorse ambientali contenute nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e nella relativa Valutazione Ambientale Strategica. Nell'ambito della presente UTOE, oltre al rispetto delle prescrizioni definite ai seguenti commi, si impone il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni già enunciati agli artt. 8 e 9, per quanto riguarda le questioni ambientali, all'art. 11.1 per quanto concerne gli indirizzi del

PTC per i sistemi territoriali, agli artt. 18, 20, 21 relativamente alle Invarianti che interessano l'UTOE.

a) Nell'ambito dell' U.T.O.E. è consentito:

- I. l'ordinaria coltivazione del suolo di tipo aziendale e di agricoltura esercitata da imprenditori agricoli non professionali;
- II. la zootecnia di carattere familiare o aziendale;
- III. la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali le strade poderali ed interpoderali, canali, opere di regolazione idraulica, e simili.
- IV. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti, e simili.

b) All'interno delle aree agricole dovrà essere garantito:

- I. la regimazione attiva delle acque nei seminativi di pianura, ancorché dimessi da colture;
- II. il mantenimento di siepi e piante sparse come elementi del paesaggio;
- III. il mantenimento della viabilità rurale, accompagnata da una estesa rete dei sentieri, non solo ai fini produttivi ma anche ludici, ivi compresa la predisposizione, in zone idonee, di aree di sosta attrezzate per il trekking e dotate di cartellonistica informativa, in particolare in prossimità di punti panoramici, così come previsto anche dal Piano Paesaggistico del PIT.

c) La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, in assenza o insufficienza di edifici esistenti, è ammessa alle seguenti condizioni:

- I. approvazione da parte del Comune di un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale ("programma aziendale"), redatto secondo la normativa vigente, dove si dimostri che l'edificio è necessario alle esigenze della conduzione di una azienda agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo professionale, dei rispettivi nuclei familiari e degli addetti a tempo indeterminato, secondo quanto previsto dalla normativa vigente;
- II. all'interno del "programma aziendale" l'imprenditore agricolo professionale si impegna a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal P.A.P.M.A.A. presentato conformemente al PTC della Provincia di Grosseto;
- III. le unità abitative non potranno avere Superficie Utile Lorda superiore ai 130 mq e dovranno essere realizzate con tipologie e materiali tipici della tradizione rurale locale.

d) La realizzazione di nuovi annessi rurali per aziende agricole è ammessa alle seguenti condizioni:

- I. approvazione da parte del Comune di un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale ("programma aziendale"), redatto secondo la normativa vigente, dove si dimostri che l'edificio è commisurata alla capacità produttiva dell'azienda agricola;
- II. all'interno del "programma aziendale" l'imprenditore agricolo professionale si impegna a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal PTC della Provincia di Grosseto;
- III. i nuovi annessi rurali dovranno essere realizzati con tipologie e materiali tipici della tradizione

rurale locale con particolare attenzione all'inserimento degli stessi nel paesaggio circostante;

- IV. il RU definirà nel dettaglio modalità assentive e procedurali per le autorizzazioni e l'esecuzione di tali annessi in linea con le norme regionali vigenti.
- e) Per tutte le aziende agricole è possibile realizzare manufatti precari o serre a carattere stagionale o periodico per la coltivazione e l'allevamento secondo quanto prescritto all'art.18.1, comma 3 delle presenti norme. Tali manufatti devono essere strettamente legati allo svolgimento delle attività delle aziende e devono essere realizzati con struttura in legno ovvero in ferro o in altri materiali leggeri e devono essere ancorati a terra con tecniche che non comportino modifiche permanenti dello stato dei luoghi. Il RU definirà nel dettaglio modalità assentive e procedurali per le autorizzazioni e l'esecuzione di tali annessi in linea con le norme regionali vigenti.
- f) Al fine di permettere a soggetti diversi dagli Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) la conduzione di fondi agricoli, il RU dovrà prevedere una norma che, in accordo con la disciplina sovraordinata nazionale, regionale e provinciale, consenta la realizzazione di annessi rurali, manufatti precari ed altri edifici finalizzati al mantenimento del presidio antropico in ambito rurale per fini esclusivamente agricoli nel rispetto delle superfici minime fondiari di cui all'art.18.
- g) Al fine di permettere la conduzione di attività agricole complementari per soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali, quali ad esempio la coltivazione di orti ad uso domestico nel rispetto delle minime superfici aziendali (3 ha) di cui all'art.18 richiesti dalla presente normativa, il RU potrà consentire la costruzione di annessi per il ricovero delle attrezzature necessarie alla coltivazione del suolo; sarà il RU, sulla base di studi agronomici e geologici specifici e sulla base della normativa regionale vigente (LR 1/2005 e relativo Regolamento attuativo 5/R e s.m.e i.), a definirne tipologie, materiali, dimensioni e modalità di esecuzione. Detti annessi dovranno essere realizzati in legno o in materiali facilmente removibili.
- h) Sugli edifici con destinazione d'uso agricola esistenti non di pregio storico - architettonico o ambientale, siano essi abitativi o annessi, sono consentiti, anche senza programma aziendale di miglioramento (P.A.P.M.A.A.), purché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola e fatto salvo quanto previsto dalla normativa regionale e provinciale, interventi di:
- I. manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - II. restauro e risanamento conservativo;
 - III. ristrutturazione edilizia;
 - IV. sostituzione edilizia;
 - V. interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
 - VI. ampliamenti "una tantum" per le esigenze dei familiari coadiuvanti dell'imprenditore agricolo, secondo quanto previsto dalla L.R 1/2005 e dal Regolamento 5/R/2007 e s.m.e.i..
- i) Nel caso in cui siano realizzati gli interventi edilizi di cui al punto h) del presente capitolo per lo svolgimento delle attività agrituristiche l'imprenditore agricolo professionale si deve impegnare a non

- modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici secondo quanto previsto delle normative vigenti.
- j) Sugli edifici con destinazione d'uso agricola esistenti non di pregio storico - architettonico o ambientale (ricomprendendo al loro interno sia le residenze che gli annessi) sono consentiti, previa approvazione di un programma aziendale di miglioramento (P.A.P.M.A.A.) e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste nel PTC provinciale e nel Regolamento 5/R e della L.R. 1/2005, interventi di:
- I. ristrutturazione urbanistica;
 - II. trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui al punto h) del presente capitolo.
- k) Fabbricati esistenti destinati all'agricoltura sia di carattere abitativo che di annessi rustici, potranno essere deruralizzati purché sia rispettata la normativa regionale vigente e le prescrizioni del PTC, del PIT e quanto prescritto all'art.18.1, comma 3 delle presenti norme. Nelle aree di pertinenza degli edifici deruralizzati deve essere garantita la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti; sarà il RU a definire nel dettaglio le sistemazioni esterne da eseguire in rapporto alle zone di interesse paesaggistico. Il RU stabilirà nel dettaglio i tipi di intervento ammissibili sugli edifici non più utilizzati a fini agricoli e su quelli di civile abitazione esistenti in zona agricola in rapporto alle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli stessi, compresa la possibilità di ampliamenti una tantum delle superfici di calpestio degli edifici di civile abitazione regolarmente esistenti alla data di adozione del PS per esigenze igienico-funzionali: detti ampliamenti saranno inversamente proporzionali alla Superficie esistente e comunque fino ad una SUL massima consentita dalle vigenti disposizioni di legge.
- l) Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici non più utilizzati a fini agricoli sono le seguenti: residenziale, artigianato di servizio e di beni artistici e di qualità, piccoli laboratori di trasformazione e vendita di prodotti agricoli, strutture ricettive e ricreative che rientrino nella tipologia del turismo rurale, a cui è possibile aggiungere pertinenze di carattere funzionale. Su detti edifici sono consentiti tutti gli interventi ammessi dalla normativa vigente; sarà il RU a definire con maggiore dettaglio, per quanto di sua competenza in virtù dell'art. 55 della L.R. 1/2005, gli interventi ammessi sulla base di un'analisi dello stato di consistenza e di utilizzazione del suddetto patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a fini rurali.
- m) Per i manufatti di carattere produttivo esistenti all'interno dell'UTOE il RU dovrà introdurre norme incentivanti il trasferimento nell' UTOE 2 e 4 ed il recupero dei manufatti per usi compatibili.
- n) Al fine di mantenere e sviluppare le attività agricole tipiche sono consentiti tutti quegli interventi di ristrutturazione e adeguamenti dei manufatti esistenti a ciò destinati a carattere artigianale e realizzati con caratteristiche tipiche dei luoghi. Sarà il RU a definire nel dettaglio e a precisare tali opportunità.
- o) Per il patrimonio edilizio di pregio storico – architettonico e ambientale e le altre strutture del territorio di valore storico e paesaggistico facenti parte della Invariante Strutturale di cui alla lettera d) del comma 3 del presente articolo ed evidenziate nelle Tavv. PS.02f del Piano Strutturale valgono le azioni di tutela e valorizzazione contenute nella disciplina del PIT e del PTC e la articolazione degli interventi ammessi sarà effettuata in sede di RU.

p) Ai sensi dell'art.41, comma 6 della L.R. 1/2005 gli annessi agricoli costruiti dopo l'entrata in vigore delle disposizioni di cui al Capo III non possono mutare destinazione d'uso agricola secondo quanto previsto dalla stessa legge.

Dimensionamento

Funzioni	A	B	C	D	E	F
	Funzione residenziale ivi compresi commerciale di vicinato e artigianale di servizio SUL mq	Funzione industriale e artigianale comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi SUL mq	Funzione commerciale relativa alle medie e grandi strutture di vendita SUL mq	Funzione Turistico-ricettiva SUL mq	Funzione direzionale compreso attività private di servizio SUL mq	Funzione agricola e funzioni connesse e complementari SUL mq
UTOE 7	5.000 mq (corrispondenti a 39 alloggi)	0	0	8.000 mq (corrispondenti a 200 posti letto)	0	5.000 mq (corrispondenti a 12 alloggi e 101 posti letto)

Nota:

Tali quantità sono comprensive anche del dimensionamento delle altre UTOE (5, 6, 8, 10, 11, 12).

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

Art. 35– UTOE 8 - Il Pian d'Alma

1. Essa ricomprende al proprio interno il Sottosistema agricolo del Pian d'Alma est R.3.3.b, facente parte del Sistema Territoriale della Collina e il Sottosistema agricolo del Pian d'Alma ovest Pr.1.a, ricompreso nel Sistema Territoriale del Promontorio. Le aree agricole di questa UTOE rivestono un particolare pregio agrario e paesaggistico e sono definite ad esclusiva funzione agricola. All'interno dell'UTOE sono ubicati alcuni insediamenti sparsi di tipo agricolo, agriturismo, turistico e residenziale.

Strategie di sviluppo

Obiettivi e Indirizzi programmatici

2. Per la presente UTOE il PS individua i seguenti Obiettivi e Indirizzi programmatici:

- a) Salvaguardia e sviluppo delle attività agricole di pregio nel rispetto della LR. 1/2005, del PTC della Provincia di Grosseto e del PIT regionale.
- b) E' ammessa la realizzazione di piccoli annessi per l'agricoltura amatoriale per fondi di piccole dimensioni dei minimi di cui all'art.18. Tali manufatti dovranno essere realizzati secondo tipologie a capanna e saranno realizzate in legno o materiali tipici. Essi saranno strettamente legati alla conduzione di piccoli fondi agricoli. E' ammessa la realizzazione di annessi per imprenditori agricoli non professionali che tuttavia contribuiscono alla coltivazione dei territori non riconducibili agli agricoltori amatoriali né agli imprenditori agricoli a titolo principale.
- c) E' ammessa la realizzazione di annessi per imprenditori agricoli non professionali che tuttavia contribuiscono alla coltivazione dei territori non riconducibili agli agricoltori amatoriali né agli imprenditori agricoli a titolo principale nel rispetto dei minimi di legge di cui all'art.18 delle presenti norme.
- d) Nuove strutture turistico-ricettive sono consentite nell'ambito del dimensionamento previsto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a finalità agricole secondo i criteri di cui all'art.18 delle presenti norme.
- e) Recupero e mantenimento del patrimonio edilizio esistente anche tramite la possibilità di ampliamenti una tantum degli edifici esistenti di civile abitazione non rurali.
- f) Miglioramento paesaggistico con interventi corretti dal punto di vista colturale ed edilizio anche con il recupero di situazioni di degrado ambientale e paesaggistico.
- g) Recupero e valorizzazione della viabilità campestre e storicizzata per la creazione di un sistema di sentieri che attraversi tutto il Comune e soprattutto consenta quella fruizione ambientale e paesaggistica utile alle attività turistiche, da arricchire con piazzole di sosta, in corrispondenza di visuali panoramiche.
- h) Particolare attenzione deve essere posta nella salvaguardia e valorizzazione delle visuali panoramiche e paesaggistiche verso il Monte Alma e il promontorio costiero.

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

Statuto del Territorio

Invarianti Strutturali

3. L'UTOE 8 è interessata dalle seguenti Invarianti Strutturali:
- a) Le attività agricole e le attività integrative dell'agricoltura come parte della Invariante Strutturale "Il patrimonio collinare della Toscana". L'UTOE è direttamente interessata da questa Invariante Strutturale ricomprendendo al proprio interno due sottosistemi agricoli, il Pian d'Alma ovest, facente parte del Sistema Territoriale del Promontorio e il Pian d'Alma est facente parte del Sistema Territoriale della Collina. Per questa Invariante valgono gli indirizzi e le prescrizioni di cui all'art. 18.
- b) La tutela della costa, il turismo ambientale e balneare, il porto turistico, come parte della Invariante Strutturale "Il patrimonio costiero, insulare, e marino della Toscana". L'UTOE è direttamente interessata da questa Invariante Strutturale in quanto il Sottosistema agricolo del Pian d'Alma ovest fa parte del Sistema Territoriale della Costa secondo l'impostazione data dal PTC. Per gli indirizzi e le prescrizioni si fa riferimento all'art. 19.
- c) Il Sistema infrastrutturale locale principale come parte della Invariante Strutturale "Sistema infrastrutturale unitario regionale". L'UTOE è interessata dalla infrastruttura di importanza provinciale, la Via delle Collacchie che la divide nettamente in due; il nuovo sistema infrastrutturale ipotizzato progettualmente dal nuovo PS nella Piana di Scarlino e al Puntone tende a razionalizzare il sistema infrastrutturale locale con effetti anche su Via delle Collacchie. Per questa Invariante si fa riferimento agli indirizzi e prescrizioni di cui all'art. 20.
- d) Il paesaggio e i beni storici, architettonici, archeologici e ambientali come parte della Invariante Strutturale "I beni paesaggistici di interesse unitario della Toscana". L'UTOE 8 ha al proprio interno alcuni elementi puntuali di interesse storico-architettonico e aree di interesse archeologico naturalistico e paesaggistico di rilievo come evidenziati nelle Tav. QC 06 e nella Tav. PS 02f. L'UTOE riveste un importante valore paesaggistico intrinseco per la forme di appoderamento e per gli elementi naturalistici e paesaggistici ivi presenti ; essa inoltre riveste anche una notevole importanza per le visuali che contiene verso il Monte d'Alma, e verso il promontorio costiero. Per gli indirizzi e le prescrizioni relativi a tale Invariante si fa riferimento all'art. 21.

Prescrizioni

4. Le prescrizioni seguenti costituiscono la sintesi delle prescrizioni desunte dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, PIT e PTC, per le problematiche di interesse dell'UTOE e di quelle desunte dall'analisi del territorio e delle risorse ambientali contenute nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e nella relativa Valutazione Ambientale Strategica. Nell'ambito della presente UTOE, oltre al rispetto delle

prescrizioni definite ai seguenti commi, si impone il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni già enunciati agli artt. 8 e 9, per quanto riguarda le questioni ambientali, agli artt. 13.2 e 14.1 per quanto concerne gli indirizzi del PTC per i sistemi territoriali, agli artt. 18,19,20, 21 relativamente alle Invarianti che interessano l'UTOE:

a) Nell'ambito dell' UTOE è consentito:

- I. l'ordinaria coltivazione del suolo di tipo aziendale e sotto forma di agricoltura esercitata da imprenditori agricoli non professionali;
- V. la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea, previa cessazione, temporanea o definitiva, della coltivazione di determinati terreni, per finalità di tutela ambientale o naturalistica, ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio, ovvero di attenuazione dell'intensità di sfruttamento colturale dei suoli;
- VI. la zootecnia di carattere familiare e aziendale;
- VII. la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali le strade poderali ed interpoderali, canali, opere di regolazione idraulica, e simili.
- VIII. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti, e simili.

b) All'interno delle aree agricole dovrà essere garantito:

- I. la regimazione attiva delle acque nei seminativi di collina, ancorché dimessi da colture;
- II. il mantenimento di siepi e piante sparse come elementi del paesaggio;
- III. il mantenimento della viabilità rurale ed in particolare forestale, accompagnata da una estesa rete dei sentieri, per la fruibilità del bosco, non solo ai fini produttivi ma anche ludici, ivi compresa la predisposizione, in zone idonee, di aree di sosta attrezzate per il trekking e dotate di cartellonistica informativa, in particolare in prossimità di punti panoramici, così come previsto anche dal Piano Paesaggistico del PIT.

c) La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, in assenza o insufficienza di edifici esistenti, è ammessa alle seguenti condizioni:

- I. approvazione da parte del Comune di un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale ("programma aziendale"), redatto secondo la normativa vigente, dove si dimostri che l'edificio è necessario alle esigenze della conduzione di una azienda agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo professionale, dei rispettivi nuclei familiari e degli addetti a tempo indeterminato, secondo quanto previsto dalla normativa vigente;
- II. all'interno del "programma aziendale" l'imprenditore agricolo professionale si impegna a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal P.A.P.M.A.A. presentato conformemente al PTC della Provincia di Grosseto;
- III. le unità abitative non potranno avere Superficie Utile Lorda superiore ai 130 mq e dovranno essere realizzate con tipologie e materiali tipici della tradizione rurale locale.

- d) La realizzazione di nuovi annessi rurali per aziende agricole è ammessa alle seguenti condizioni:
- I. approvazione da parte del Comune di un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale ("programma aziendale"), redatto secondo la normativa vigente, dove si dimostri che l'edificio è commisurata alla capacità produttiva dell'azienda agricola;
 - II. all' interno del "programma aziendale" l'imprenditore agricolo professionale si impegna a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal PTC della Provincia di Grosseto;
 - III. i nuovi annessi rurali dovranno essere realizzati con tipologie e materiali tipici della tradizione rurale locale con particolare attenzione all'inserimento degli stessi nel paesaggio circostante;
 - IV. il R.U. definirà nel dettaglio modalità assentive e procedurali per le autorizzazioni e l'esecuzione di tali annessi in linea con le norme regionali vigenti.
- e) Per tutte le aziende è possibile realizzare manufatti precari o serre a carattere stagionale o periodico per la coltivazione e l'allevamento, secondo quanto prescritto all'art.18.1, comma 3 delle presenti norme. Tali manufatti devono essere strettamente legati allo svolgimento delle attività delle aziende e devono essere realizzati con struttura in legno ovvero in ferro o in altri materiali leggeri e devono essere ancorati a terra con tecniche che non comportino modifiche permanenti dello stato dei luoghi. Il RU definirà nel dettaglio modalità assentive e procedurali per le autorizzazioni e l'esecuzione di tali annessi in linea con le norme regionali vigenti.
- f) Al fine di permettere a soggetti diversi dagli Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) la conduzione di fondi agricoli, il RU dovrà prevedere una norma che, in accordo con la disciplina sovraordinata nazionale, regionale e provinciale, consenta la realizzazione di annessi rurali, manufatti precari ed altri edifici finalizzati al mantenimento del presidio antropico in ambito rurale per fini esclusivamente agricoli nel rispetto delle superfici minime fondiari di cui all'art.18.
- g) Al fine di permettere la conduzione di attività agricole complementari per soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali, quali ad esempio la coltivazione di orti ad uso domestico nel rispetto delle minime superfici aziendali (3 ha) di cui all'art.18 richiesti dalla presente normativa, il RU potrà consentire la costruzione di annessi per il ricovero delle attrezzature necessarie alla coltivazione del suolo; sarà il RU, sulla base di studi agronomici e geologici specifici e sulla base della normativa regionale vigente (LR 1/2005 e relativo Regolamento attuativo 5/R e s.m.e i.), a definirne tipologie, materiali, dimensioni e modalità di esecuzione. Detti annessi dovranno essere realizzati in legno o in materiali facilmente removibili.
- h) Sugli edifici con destinazione d'uso agricola esistenti non di pregio storico - architettonico o ambientale, siano essi abitativi o annessi, sono consentiti, anche senza programma aziendale di miglioramento (P.A.P.M.A.A.), purché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola e fatto salvo quanto previsto dalla normativa regionale e provinciale, interventi di:
- I. manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - II. restauro e risanamento conservativo;

- III. ristrutturazione edilizia;
 - IV. sostituzione edilizia;
 - V. interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
 - VI. ampliamenti “una tantum” per le esigenze dei familiari coadiuvanti dell'imprenditore agricolo, secondo quanto previsto dalla LR 1/2005 e dal Regolamento 5/R/2007 e s.m.e.i..
- i) Nel caso in cui siano realizzati gli interventi edilizi di cui al punto h) del presente capitolo per lo svolgimento delle attività agrituristiche l'imprenditore agricolo professionale si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici secondo quanto previsto delle normative vigenti.
- j) Sugli edifici con destinazione d'uso agricola esistenti non di pregio storico - architettonico o ambientale (ricomprendendo al loro interno sia le residenze che gli annessi) sono consentiti, previa approvazione di un programma aziendale di miglioramento (P.A.P.M.A.A.) e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste nel PTC provinciale e nel Regolamento 5/R della L.R. 1/2005 e s.m.e.i., interventi di:
- I. ristrutturazione urbanistica;
 - II. trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui al punto h) del presente capitolo.
- k) Fabbricati esistenti destinati all'agricoltura sia di carattere abitativo che di annessi rustici, potranno essere deruralizzati purché sia rispettata la normativa regionale vigente e le prescrizioni del PTC, del PIT e quanto prescritto all'art.18.1, comma 3 delle presenti norme. Nelle aree di pertinenza degli edifici deruralizzati deve essere garantita la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti; sarà il RU a definire nel dettaglio le sistemazioni esterne da eseguire in rapporto alle zone di interesse paesaggistico. Il RU stabilirà nel dettaglio i tipi di intervento ammissibili sugli edifici non più utilizzati a fini agricoli e su quelli di civile abitazione esistenti in zona agricola in rapporto alle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli stessi, compresa la possibilità di ampliamenti una tantum delle superfici di calpestio degli edifici di civile abitazione regolarmente esistenti alla data di adozione del PS per esigenze igienico-funzionali: detti ampliamenti saranno inversamente proporzionali alla Superficie esistente e comunque fino ad una SUL massima consentita dalle vigenti disposizioni di legge.
- l) Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici non più utilizzati a fini agricoli sono le seguenti: abitazioni, artigianato di servizio e di beni artistici e di qualità, piccoli laboratori di trasformazione e vendita di prodotti agricoli, strutture ricettive e ricreative che rientrino nella tipologia del turismo rurale, a cui è possibile aggiungere pertinenze di carattere funzionale. Su detti edifici sono consentiti tutti gli interventi ammessi dalla normativa vigente; sarà il RU a definire con maggiore dettaglio, per quanto di sua competenza in virtù dell'art. 55 della LR 1/2005, gli interventi ammessi sulla base di un'analisi dello stato di consistenza e di utilizzazione del suddetto patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a fini rurali.
- m) Per i manufatti di carattere produttivo esistenti all'interno dell'UTOE il RU dovrà introdurre norme incentivanti il trasferimento nell' UTOE 2 e 4 ed il recupero dei manufatti per usi compatibili.

- n) Al fine di mantenere e sviluppare le attività agricole tipiche sono consentiti tutti quegli interventi di ristrutturazione e adeguamenti dei manufatti esistenti a ciò destinati a carattere artigianale e realizzati con caratteristiche tipiche dei luoghi. Sarà il RU a definire nel dettaglio e a precisare tali opportunità.
- o) Per il patrimonio edilizio di pregio storico – architettonico e ambientale e le altre strutture del territorio di valore storico e paesaggistico facenti parte della Invariante Strutturale di cui alla lettera d) del comma 3 del presente articolo ed evidenziate nelle Tavv. PS02f del Piano Strutturale valgono le azioni di tutela e valorizzazione contenute nella disciplina del PIT e del PTC e la articolazione degli interventi ammessi sarà effettuata in sede di RU.
- p) Ai sensi dell'art.41, comma 6 della L.R. 1/2005 gli annessi agricoli costruiti dopo l'entrata in vigore delle disposizioni di cui al Capo III non possono mutare destinazione d'uso agricola secondo quanto previsto dalla stessa legge.

Dimensionamento

Funzioni	A	B	C	D	E	F
	Funzione residenziale ivi compresi commerciale di vicinato e artigianale di servizio SUL mq	Funzione industriale e artigianale comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi SUL mq	Funzione commerciale relativa alle medie e grandi strutture di vendita SUL mq	Funzione Turistico-ricettiva SUL mq	Funzione direzionale compreso attività private di servizio SUL mq	Funzione agricola e funzioni connesse e complementari SUL mq
UTOE 8	5.000 mq (corrispondenti a 39 alloggi)	0	0	8.000 mq (corrispondenti a 200 posti letto)	0	5.000 mq (corrispondenti a 12 alloggi e 101 posti letto)

Nota:

Tali quantità sono comprensive anche del dimensionamento delle altre UTOE (5, 6, 7, 10, 11, 12).

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

Art. 36– UTOE 9 - Il Padule di Scarlino

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

Strategie di sviluppo

Obiettivi e Indirizzi programmatici

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

Statuto del Territorio

Invarianti Strutturali

3. L'UTOE 9 è interessata dalle seguenti Invarianti Strutturali:
- a) Le attività agricole e le attività integrative dell'agricoltura come parte della Invariante Strutturale "Il patrimonio collinare della Toscana". L'UTOE è indirettamente interessata da questa Invariante Strutturale, essendo strettamente connessa con le aree agricole costiere limitrofe e ricompresa nel patrimonio collinare della Toscana secondo il PIT; essa tuttavia dal punto di vista agricolo ha minore rilevanza rientrando fra i territori aperti complementari secondo il PTC. Essa riveste un particolare pregio naturalistico e paesaggistico e per questo aspetto si fa riferimento al successivo punto c). Per questa Invariante valgono gli indirizzi e le prescrizioni di cui all'art.18.
 - b) La tutela della costa, il turismo ambientale e balneare, il porto turistico, come parte della Invariante Strutturale "Il patrimonio costiero, insulare, e marino della Toscana". L'UTOE è direttamente interessata da questa Invariante Strutturale in quanto il Sottosistema ambientale del Padule di Scarlino fa parte integrante del Sistema Territoriale della Costa secondo l'impostazione data dal PTC. Per gli indirizzi e le prescrizioni si fa riferimento all'art. 19.
 - c) Il paesaggio e i beni storici, architettonici, archeologici e ambientali come parte della Invariante Strutturale "I beni paesaggistici di interesse unitario della Toscana". L'UTOE 9 riveste un interesse

naturalistico e paesaggistico di rilievo come evidenziato nelle Tav. QC06 e nella Tav. PS02f essendo anche un SIR. Per gli indirizzi e le prescrizioni relativi a tale invariante si fa riferimento all'art. 21.

Prescrizioni

4. Le prescrizioni seguenti costituiscono la sintesi delle prescrizioni desunte dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, PIT e PTC, per le problematiche di interesse dell'UTOE e di quelle desunte dall'analisi del territorio e delle risorse ambientali contenute nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e nella relativa Valutazione Ambientale Strategica. Nell'ambito della presente UTOE, oltre al rispetto delle prescrizioni definite ai seguenti commi, si impone il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni già enunciati agli artt. 8 e 9, per quanto riguarda le questioni ambientali, all'art. 11.2, per quanto concerne gli indirizzi del PTC per i Sistemi Territoriali, agli artt. 18, 19, 21 relativamente alle Invarianti che interessano la presente UTOE:

- a) Il RU e/o altri Atti di governo del territorio dovranno predisporre misure e/o incentivi atti a conservare e migliorare la funzionalità dell'ambiente palustre, regolando le tipologie degli apporti idrici e il regime degli stessi, in considerazione delle fasi di aridità estiva, dell'interrimento, della qualità dell'acqua, delle relazioni fra acque dolci e salmastre.
- b) Il RU e/o altri Atti di governo del territorio dovranno pianificare la gestione della vegetazione palustre, finalizzata alla permanenza delle specie di canneto più esigenti, e al mantenimento e all'incremento della diffusione di altre tipologie di vegetazione di tipo palustre: dovranno essere messe in atto misure per il taglio a rotazione dei canneti, la realizzazione di chiari, la creazione di prati allagati dulcacquicoli, il mantenimento di habitat diversificati di palude salmastra.
- c) E' possibile mantenere i pascoli estensivi di bovini presenti in una parte del sito.
- d) Devono essere mantenuti sufficienti livelli di naturalità anche nelle aree circostanti, in particolare nelle aree adiacenti soggette a bonifica facenti parte dell'UTOE de Il Casone e nella parte delle aree agricole costiere a prevalente funzione agricola ad ovest dell'area produttiva del Casone al fine di evitare un eccessivo isolamento del SIR; particolare attenzione dovrà essere posta anche nella organizzazione urbanistica del sistema insediativo del Puntone, preservando maggiori spazi di naturalità nelle aree in adiacenza del Canale Allacciante per far sì che i due sistemi, l'uno naturalistico e l'altro antropizzato, possano convivere in maniera armonica.
- e) Il RU e/o altri Atti di governo del territorio dovranno disciplinare l'uso e l'assetto delle aree in modo da evitare la realizzazione di impianti e reti di telecomunicazione o trasporto di energia e gli impatti da fonti sonore o luminose.
- f) Ai fini della tutela delle emergenze ecosistemiche si dovrà assicurare la conservazione delle specie protette dalla L.R.56/2000.

Art. 37–UTOE 10 - Il Tombolo di Scarlino

1. Essa ricomprende al proprio interno il Sottosistema ambientale del Tombolo C.I.c..
L'UTOE ricomprende le aree dunali della Costa a confine con il Comune di Follonica. L'area riveste un importante valore paesaggistico e costituisce assieme all'area del porto e alle scogliere del Promontorio la terza tipologia di costa che il Comune di Scarlino ha sul proprio territorio.

Strategie di sviluppo

Obiettivi e Indirizzi programmatici

2. Per la presente UTOE il PS individua i seguenti Obiettivi e Indirizzi programmatici:
- a) Salvaguardia delle aree dunali dai fenomeni di erosione marina con interventi ad ampio raggio da concordare con la Provincia e con i Comuni confinanti.
 - b) Valorizzazione turistica della costa con interventi non invasivi.
 - c) Salvaguardia e mantenimento della vegetazione costiera a protezione delle aree interne e della costa.
 - d) Creazione di percorsi pedonali e ciclabili lungo la costa connessi con le altre aree costiere in particolare con il Sottosistema insediativo del Puntone.
 - e) Realizzazione di impianto pubblico per il trattamento e la desalinizzazione delle acque.

Statuto del Territorio

Invarianti Strutturali

3. L'UTOE 10 è interessata dalle seguenti Invarianti Strutturali:
- a) La tutela della costa, il turismo ambientale e balneare, il porto turistico, come parte della Invariante Strutturale "Il patrimonio costiero, insulare, e marino della Toscana". L'UTOE è direttamente interessata da questa Invariante Strutturale in quanto il Sottosistema Ambientale del Tombolo fa parte integrante del Sistema Territoriale della Costa secondo l'impostazione data dal PTC. Per gli indirizzi e le prescrizioni si fa riferimento all'art. 19.
 - b) Il Sistema infrastrutturale locale principale come parte della Invariante Strutturale "Sistema infrastrutturale unitario regionale". L'UTOE è interessata da una infrastruttura di importanza provinciale, la Via delle Collacchie, il nuovo sistema infrastrutturale ipotizzato progettualmente dal nuovo PS nella Piana di Scarlino e al Puntone tende a razionalizzare il sistema infrastrutturale locale con riflessi anche su Via delle Collacchie e di riflesso su questa UTOE. Per questa Invariante si fa riferimento agli indirizzi e prescrizioni di cui all'art. 20.
 - c) Il paesaggio e i beni storici, architettonici, archeologici e ambientali come parte della Invariante Strutturale "I beni paesaggistici di interesse unitario della Toscana". L'UTOE 10 è interamente interessata da questa Invariante per il particolare interesse naturalistico e paesaggistico intrinseco che essa contiene come evidenziato nelle Tav. QC06 e nella Tav. PS02f; essa inoltre riveste anche una

notevole importanza per le visuali che contiene verso il mare e il Promontorio costiero. Per gli indirizzi e le prescrizioni relativi a tale invariante si fa riferimento all'art. 21.

Prescrizioni

4. Le prescrizioni seguenti costituiscono la sintesi delle prescrizioni desunte dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, PIT e PTC, per le problematiche di interesse dell'UTOE e di quelle desunte dall'analisi del territorio e delle risorse ambientali contenute nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e nella relativa Valutazione Ambientale Strategica. Nell'ambito della presente UTOE, oltre al rispetto delle prescrizioni definite ai seguenti commi, si impone il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni già enunciati agli artt. 8 e 9, per quanto riguarda le questioni ambientali, all'art. 11.3 per quanto concerne gli indirizzi del PTC per i Sistemi Territoriali, agli artt. 19, 20, 21 relativamente alle Invarianti che interessano la presente UTOE:

- a) Il RU e/o altri Atti di governo del territorio dovranno predisporre misure e/o incentivi per la protezione delle coste sabbiose e per la difesa dai processi di erosione costiera.
- b) E' esclusa la realizzazione di qualunque tipo di manufatto, salvo quelli necessari alla tutela della pineta litoranea dagli incendi e piccole strutture di servizio alla sentieristica e al turismo costiero, da attuare preferibilmente tramite il recupero dei manufatti esistenti ovvero con piccoli manufatti in legno. E' comunque vietata la realizzazione di manufatti nelle aree boscate compreso quelle litoranee.
- c) Sugli edifici esistenti non di pregio storico - architettonico o ambientale sono consentiti:
 - I. manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - II. restauro e risanamento conservativo;
 - III. ristrutturazione edilizia;
 - IV. interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- d) Le destinazioni d'uso ammesse sono principalmente le seguenti: strutture ricettive e ricreative così come definite dalla legislazione regionale, a cui è possibile aggiungere pertinenze di carattere funzionale.
- e) Per il patrimonio edilizio di pregio storico - architettonico e ambientale e le altre strutture del territorio di valore storico e paesaggistico facenti parte della Invariante Strutturale di cui alla lettera c) del comma 3 del presente articolo ed evidenziate nelle Tavv. PS02f del Piano Strutturale valgono le azioni di tutela e valorizzazione contenute nella disciplina del PIT e del PTC e la articolazione degli interventi ammessi sarà effettuata in sede di RU.
- f) Nell'ambito dell' UTOE è consentita la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, opere di regolazione idraulica, misure per la difesa dagli incendi boschivi; la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine

di decompressione per il gas e per gli acquedotti, e simili nel rispetto dei criteri di tutela ambientale di cui agli artt.16 e 19 e Schede 7 e 15A del PTP.

g) Il RU dovrà predisporre misure atte al mantenimento degli accessi pubblici al mare.

Dimensionamento

Funzioni	A	B	C	D	E	F
	Funzione residenziale ivi compresi commerciale di vicinato e artigianale di servizio SUL mq	Funzione industriale e artigianale comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi SUL mq	Funzione commerciale relativa alle medie e grandi strutture di vendita SUL mq	Funzione Turistico-ricettiva SUL mq	Funzione direzionale compreso attività private di servizio SUL mq	Funzione agricola e funzioni connesse e complementari SUL mq
UTOE 10	5.000 mq (corrispondenti a 39 alloggi)	0	0	8.000 mq (corrispondenti a 200 posti letto)	0	5.000 mq (corrispondenti a 12 alloggi e 101 posti letto)

Nota:

Tali quantità sono comprensive anche del dimensionamento delle altre UTOE (5, 6, 7, 8, 9, 11, 12).

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

Art. 38– UTOE 11- Il Monte d’Alma

1. Essa ricomprende al proprio interno il Sottosistema ambientale del Monte d’Alma R.3.3.c. E’ l’UTOE più ampia del territorio comunale e ricomprende le aree boscate del Monte d’Alma. Essa corrisponde al SIR n.108.

Strategie di sviluppo.

Obiettivi e Indirizzi programmatici

2. Per la presente UTOE il PS individua i seguenti Obiettivi e Indirizzi programmatici:
- a) Tutela e valorizzazione delle colture di tipo silvestre e del patrimonio boschivo.
 - b) Tutela e salvaguardia degli ecosistemi della flora e della fauna.
 - c) Tutela e valorizzazione del paesaggio.
 - d) Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente anche a scopo turistico-ricettivo, con l’obiettivo primario di garantire una presenza nel territorio che salvaguardi le aree boscate da degrado e dal rischio di incendi; a tal fine nel RU dovrà essere individuata una disciplina di indirizzo per una corretta gestione del bosco, in accordo con quanto previsto dalla Legge Forestale Toscana, dalla LR 1/2005 e dal PTC della Provincia di Grosseto e dal PIT della Regione Toscana.
 - e) Individuazione e riscoperta di percorsi esistenti da recuperare nell’ottica di un collegamento ambientale e turistico tra la presente UTOE e le UTOE del promontorio costiero, della Collina di Scarlino e di Scarlino Capoluogo, della Piana di Scarlino e del Pian d’Alma, al fine di creare una rete comune di collegamenti tra le emergenze ambientali e storico-architettoniche del territorio; questo sistema di percorsi dovrà essere coordinato, anche nell’ottica della “vision” del PTC, con i percorsi dei territori comunali limitrofi.
 - f) E’ esclusa la realizzazione di qualunque tipo di manufatti legati alla agricoltura amatoriale, salvo quelli necessari alla tutela del bosco dagli incendi e piccole strutture di servizio alla sentieristica e alle passeggiate a cavallo da attuare tramite il recupero dei manufatti esistenti.
 - g) Recupero ambientale tramite interventi di rinaturalizzazione dell’area interessata dalla presenza della *Cava Botrona* attualmente dismessa.

Statuto del Territorio

Invarianti Strutturali

3. L’UTOE 11 è interessata dalle seguenti Invarianti Strutturali:
- a) Le attività agricole e le attività integrative dell’agricoltura come parte della Invariante Strutturale ”Il patrimonio collinare della Toscana”. L’UTOE è direttamente interessata da questa Invariante Strutturale essendo essa stessa interamente ricompresa nel patrimonio collinare della Toscana secondo il PIT; essa tuttavia dal punto di vista agricolo ha minore rilevanza rientrando fra i territori

aperti complementari secondo il PTC. Essa riveste un particolare pregio forestale e paesaggistico e per questo aspetto si fa riferimento al successivo punto c). Per questa Invariante valgono gli indirizzi e le prescrizioni di cui all'art.18.

- b) Il Sistema infrastrutturale locale principale come parte della Invariante Strutturale "Sistema infrastrutturale unitario regionale". L'UTOE è interessata dalla infrastruttura di importanza provinciale, la Via delle Collacchie che divide l'UTOE 11 dall'UTOE 12; il nuovo sistema infrastrutturale ipotizzato progettualmente dal nuovo PS nella Piana di Scarlino e al Puntone tende a razionalizzare il sistema infrastrutturale locale con riflessi anche su Via delle Collacchie. Per questa Invariante si fa riferimento agli indirizzi e prescrizioni di cui all'art.20.
- c) Il paesaggio e i beni storici, architettonici, archeologici e ambientali come parte della Invariante Strutturale "I beni paesaggistici di interesse unitario della Toscana". L'UTOE 11 ha al proprio interno alcuni elementi puntuali di interesse storico architettonico e aree di interesse naturalistico e paesaggistico di rilievo come evidenziati nelle Tav. QC06 e nella Tav. PS02f. L'UTOE riveste un importante valore naturalistico e paesaggistico intrinseco essendo un SIR; essa inoltre riveste anche una notevole importanza per le visuali che contiene verso il mare, la Piana di Scarlino, e il Promontorio costiero. Per gli indirizzi e le prescrizioni relativi a tale invariante si fa riferimento all'art.21.

Prescrizioni

4. Le prescrizioni seguenti costituiscono la sintesi delle prescrizioni desunte dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, PIT e PTC, per le problematiche di interesse dell'UTOE e di quelle desunte dall'analisi del territorio e delle risorse ambientali contenute nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e nella relativa Valutazione Ambientale Strategica. Nell'ambito della presente UTOE, oltre al rispetto delle prescrizioni definite ai seguenti commi, si impone il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni già enunciati agli artt. 8 e 9, per quanto riguarda le questioni ambientali, agli artt. 11,12,13,14, per quanto concerne gli indirizzi del PTC per i Sistemi Territoriali, agli artt. 18, 20, 21 relativamente alle Invarianti che interessano la presente UTOE.

- a) Il RU e/o altri Atti di governo del territorio dovranno predisporre misure e/o incentivi atti a incrementare il valore naturalistico delle formazioni forestali, favorendo l'aumento della maturità nelle stazioni più fresche e mantenendo una presenza significativa dei diversi stadi delle successioni, al fine di garantire la continuità della matrice boscata.
- b) Il RU e/o altri Atti di governo del territorio dovranno predisporre misure e/o incentivi atti a conservare le aree residuali occupate da habitat di prateria e gariga.
- c) Il RU e/o altri Atti di governo del territorio dovranno predisporre misure e/o incentivi per la tutela e il recupero della zona umida del Pian d'Alma, anche attraverso un miglioramento delle conoscenze sugli aspetti naturalistici, idrologici e gestionali della zona umida di Pian d'Alma anche nella prospettiva di un incremento delle aree umide.

- d) E' esclusa la realizzazione di qualunque tipo di manufatto legato alla agricoltura amatoriale, salvo quelli necessari alla tutela del bosco dagli incendi e piccole strutture di servizio alla sentieristica e alle passeggiate a cavallo da attuare tramite il recupero dei manufatti esistenti.
- e) Sugli edifici con destinazione d'uso agricola esistenti non di pregio storico - architettonico o ambientale, siano essi abitativi o annessi, sono consentiti, anche senza programma aziendale di miglioramento (P.A.P.M.A.A.), purché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola e fatto salvo quanto previsto dalla normativa regionale e provinciale, interventi di:
- I. manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - II. restauro e risanamento conservativo;
 - III. ristrutturazione edilizia;
 - IV. interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
 - V. ampliamenti "una tantum" per le esigenze dei familiari coadiuvanti dell'imprenditore agricolo, secondo quanto previsto dalla LR 1/2005 e dal Regolamento 5/R/2007 e s.m.e.i. e dall'art.43, comma 3 della L.R. 1/2005.
- f) Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici non più utilizzati a fini agricoli sono le seguenti: abitazioni, strutture ricettive e ricreative che rientrino nella tipologia del turismo rurale, a cui è possibile aggiungere pertinenze di carattere funzionale. Su detti edifici sono consentiti tutti gli interventi ammessi dalla normativa vigente; sarà il RU a definire con maggiore dettaglio, per quanto di sua competenza in virtù dell'art. 55 della LR 1/2005, gli interventi ammessi sulla base di un'analisi dello stato di consistenza e di utilizzazione del suddetto patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a fini rurali.
- g) Per il patrimonio edilizio di pregio storico – architettonico e ambientale e le altre strutture del territorio di valore storico e paesaggistico facenti parte della Invariante Strutturale di cui alla lettera c) del comma 3 del presente articolo ed evidenziate nelle Tavv. PS02f del Piano Strutturale valgono le azioni di tutela e valorizzazione contenute nella disciplina del PIT e del PTC e la articolazione degli interventi ammessi sarà effettuata in sede di RU.
- h) Nell'ambito dell' UTOE è consentita la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali le strade, opere di regolazione idraulica, misure per la difesa dagli incendi boschivi; la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti, e simili nel rispetto dei criteri di tutela ambientale di cui agli artt.16 e 19 e Schede 7 e 15A del PTCP.
- i) Ai fini della tutela delle emergenze ecosistemiche si dovrà assicurare la conservazione delle specie protette dalla L.R.56/2000.
- j) E' ammessa la realizzazione di piccoli annessi a carattere precario per la coltivazione del territorio non boscato nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.18 delle presenti norme.

Dimensionamento

Funzioni	A	B	C	D	E	F
	Funzione residenziale ivi compresi commerciale di vicinato e artigianale di servizio SUL mq	Funzione industriale e artigianale comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi SUL mq	Funzione commerciale relativa alle medie e grandi strutture di vendita SUL mq	Funzione Turistico-ricettiva SUL mq	Funzione direzionale compreso attività private di servizio SUL mq	Funzione agricola e funzioni connesse e complementari SUL mq
UTOE 11	5.000 mq (corrispondenti a 39 alloggi)	0	0	8.000 mq (corrispondenti a 200 posti letto)	0	5.000 mq (corrispondenti a 12 alloggi e 101 posti letto)

Nota:

Tali quantità sono comprensive anche del dimensionamento delle altre UTOE (5, 6, 7, 8, 10, 12).

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

Art. 39 –UTOE 12 - Le Scogliere di Scarlino

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

L'UTOE ricomprende i rilievi a ovest della S.P. delle Collacchie e la costa bassa rocciosa di *Cala Violina* e di *Cala Martina*.

Strategie di sviluppo

Obiettivi e Indirizzi programmatici

2. Per la presente UTOE il PS individua i seguenti Obiettivi e Indirizzi programmatici:

- a) Tutela e valorizzazione delle colture di tipo silvestre e del patrimonio boschivo.
- b) Tutela e salvaguardia degli ecosistemi della flora e della fauna.
- c) Tutela e valorizzazione del paesaggio.
- d) Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente anche a scopo turistico-ricettivo, con l'obiettivo primario di garantire una presenza nel territorio che salvaguardi le aree boscate da degrado e dal rischio di incendi; a tal fine nel RU dovrà essere individuata una disciplina di indirizzo per una corretta gestione del bosco, in accordo con quanto previsto dalla Legge Forestale Toscana, dalla LR 1/2005 e dal PTC della Provincia di Grosseto e dal PIT della Regione Toscana.
- e) Individuazione e riscoperta di percorsi esistenti da recuperare nell'ottica di un collegamento ambientale e turistico tra la presente UTOE e le UTOE del promontorio costiero, della Collina di Scarlino e di Scarlino Capoluogo, della Pianura storicizzata e del Pian d'Alma, al fine di creare una rete comune di collegamenti tra le emergenze ambientali e storico-architettoniche del territorio; come detto in merito all'UTOE della Collina di Scarlino, questo sistema di percorsi dovrà essere coordinato, anche nell'ottica della "vision" del PTC, con i percorsi dei territori comunali limitrofi.
- f) Per la fruizione della costa sono consentiti piccoli manufatti in legno per servizi alle persone; è escluso qualsiasi tipo di nuovo manufatto se non riconducibile alla gestione del bosco e consentito dalla vigenti disposizioni di legge, ovvero di carattere pubblico o di uso pubblico necessari allo svolgimento delle attività turistiche all'interno dell'UTOE compreso la balneazione.
- g) Ripristino e potenziamento di adeguati accessi al mare a fruizione pubblica.

Statuto del Territorio

Invarianti Strutturali

3. L'UTOE 12 è interessata dalle seguenti Invarianti Strutturali:

- a) Le attività agricole e le attività integrative dell'agricoltura come parte della Invariante Strutturale "Il patrimonio collinare della Toscana". L'UTOE è indirettamente interessata da questa Invariante Strutturale, in quanto dal punto di vista agricolo ha poca rilevanza rientrando fra i territori aperti complementari ai sensi del PTC, tuttavia essa può essere ricompresa per la parte più interna nel

Patrimonio Collinare della Toscana secondo il PIT. Essa riveste un particolare pregio forestale e paesaggistico e per questo aspetto si fa riferimento al successivo punto d). Per questa Invariante valgono gli indirizzi e le prescrizioni di cui all'art.18.

- b) La tutela della costa, il turismo ambientale e balneare, il porto turistico, come parte della Invariante Strutturale "Il patrimonio costiero, insulare, e marino della Toscana". L'UTOE è direttamente interessata da questa Invariante Strutturale in quanto il Sottosistema Ambientale delle Scogliere di Scarlino fa parte del Sistema Territoriale della Costa secondo l'impostazione data dal PTC. Per gli indirizzi e le prescrizioni si fa riferimento all'art.19.
- c) Il Sistema infrastrutturale locale principale come parte della Invariante Strutturale "Sistema infrastrutturale unitario regionale". L'UTOE è interessata dalla infrastruttura di importanza provinciale, la Via delle Collacchie che divide l'UTOE 12 dall'UTOE 11; il nuovo sistema infrastrutturale ipotizzato progettualmente dal nuovo PS nella Piana di Scarlino e al Puntone tende a razionalizzare il sistema infrastrutturale locale con riflessi anche su Via delle Collacchie. Per questa Invariante si fa riferimento agli indirizzi e prescrizioni di cui all'art.20.
- d) Il paesaggio e i beni storici, architettonici, archeologici e ambientali come parte della Invariante Strutturale "I beni paesaggistici di interesse unitario della Toscana". L'UTOE 12 ha al proprio interno alcuni elementi puntuali di interesse storico-architettonico e aree di interesse archeologico, naturalistico e paesaggistico di rilievo come evidenziati nelle Tav. QC06 e nella Tav. PS02f. Essa contiene valori naturalistici e paesaggistici intrinseci e riveste anche una notevole importanza per le visuali che contiene verso il Monte d'Alma, verso il mare, il Pian d'Alma e la Piana di Scarlino. Per gli indirizzi e le prescrizioni relativi a tale invariante si fa riferimento all'art.21.

Prescrizioni

4. Le prescrizioni seguenti costituiscono la sintesi delle prescrizioni desunte dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, PIT e PTC, per le problematiche di interesse dell'UTOE e di quelle desunte dall'analisi del territorio e delle risorse ambientali contenute nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e nella relativa Valutazione Ambientale Strategica. Nell'ambito della presente UTOE, oltre al rispetto delle prescrizioni definite ai seguenti commi, si impone il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni già enunciati agli artt. 8 e 9, per quanto riguarda le questioni ambientali, all'art. 14.2, per quanto concerne gli indirizzi del PTC per i Sistemi Territoriali, agli artt. 18, 19, 20, 21, relativamente alle Invarianti che interessano la presente UTOE:

- a) Il RU e/o altri Atti di governo del territorio dovranno predisporre misure e/o incentivi atti a incrementare il valore naturalistico delle formazioni forestali, favorendo l'aumento della maturità nelle stazioni più fresche e mantenendo una presenza significativa dei diversi stadi delle successioni, al fine di garantire la continuità della matrice boscata.
- b) Il RU e/o altri Atti di governo del territorio dovranno predisporre misure e/o incentivi atti a conservare le aree residuali occupate da habitat di prateria e gariga.

- c) Il RU e/o altri Atti di governo del territorio dovranno predisporre misure e/o incentivi per la tutela e il recupero della zona umida del Pian d'Alma, anche attraverso un miglioramento delle conoscenze sugli aspetti naturalistici, idrologici e gestionali della zona umida di Pian d'Alma anche nella prospettiva di un incremento delle aree umide.
- d) Il RU e/o altri Atti di governo del territorio dovranno predisporre misure e/o incentivi per la protezione delle coste sabbiose e per la difesa dai processi di erosione costiera.
- e) E' esclusa la realizzazione di qualunque tipo di manufatto, salvo quelli necessari alla tutela del bosco dagli incendi e piccole strutture di servizio alla sentieristica e alle passeggiate a cavallo, al turismo costiero, da attuare preferibilmente tramite il recupero dei manufatti esistenti.
- f) Sugli edifici con destinazione d'uso agricola esistenti non di pregio storico - architettonico o ambientale, siano essi abitativi o annessi, sono consentiti, anche senza programma aziendale di miglioramento (P.A.P.M.A.A.), purché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola e fatto salvo quanto previsto dalla normativa regionale e provinciale, interventi di:
- I. manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - II. restauro e risanamento conservativo;
 - III. ristrutturazione edilizia;
 - IV. interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
 - V. ampliamenti "una tantum" per le esigenze dei familiari coadiuvanti dell'imprenditore agricolo, secondo quanto previsto dalla L.R 1/2005, dal Regolamento 5/R/2007 e s.m.e.i. e dall'art.43, comma 3 della L.R. 1/2005.
- g) Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici non più utilizzati a fini agricoli sono le seguenti: abitazioni, strutture ricettive e ricreative che rientrino nella tipologia del turismo rurale, a cui è possibile aggiungere pertinenze di carattere funzionale. Su detti edifici sono consentiti tutti gli interventi ammessi dalla normativa vigente; sarà il RU a definire con maggiore dettaglio, per quanto di sua competenza in virtù dell'art. 55 della LR 1/2005, gli interventi ammessi sulla base di un'analisi dello stato di consistenza e di utilizzazione del suddetto patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a fini rurali.
- h) Per il patrimonio edilizio di pregio storico – architettonico e ambientale e le altre strutture del territorio di valore storico e paesaggistico facenti parte della Invariante Strutturale di cui alla lettera c) del comma 3 del presente articolo ed evidenziate nelle Tavv. PS02f del Piano Strutturale valgono le azioni di tutela e valorizzazione contenute nella disciplina del PIT e del PTC e la articolazione degli interventi ammessi sarà effettuata in sede di RU.
- i) Nell'ambito dell' UTOE è consentita la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali le strade, opere di regolazione idraulica, misure per la difesa dagli incendi boschivi; la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine

elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti, e simili nel rispetto dei criteri di tutela ambientale di cui agli artt.16 e 19 e Schede 7 e 15A del PTCP.

- j) Ai fini della tutela delle emergenze ecosistemiche si dovrà assicurare la conservazione delle specie protette dalla L.R.56/2000.

Dimensionamento

Funzioni	A	B	C	D	E	F
	Funzione residenziale ivi compresi commerciale di vicinato e artigianale di servizio SUL mq	Funzione industriale e artigianale comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi SUL mq	Funzione commerciale relativa alle medie e grandi strutture di vendita SUL mq	Funzione Turistico-ricettiva SUL mq	Funzione direzionale compreso attività private di servizio SUL mq	Funzione agricola e funzioni connesse e complementari SUL mq
UTOE 12	5.000 mq (corrispondenti a 39 alloggi)	0	0	8.000 mq (corrispondenti a 200 posti letto)	0	5.000 mq (corrispondenti a 12 alloggi e 101 posti letto)

Nota:

Tali quantità sono comprensive anche del dimensionamento delle altre UTOE (5, 6, 7, 8, 10, 11).

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

PARTE QUARTA – DIMENSIONAMENTO DI PS

Art. 40 – Potenzialità residua degli strumenti urbanistici vigenti e nuove previsioni di PS

1. Il dimensionamento residuo per le funzioni residenziali e turistico-ricettive è pari a mq 35.665 di SUL (891 abitanti) per la funzione residenziale e mq 55080 di SUL (1377 Posti Letto) per la funzione turistico-ricettiva.

Sintesi delle potenzialità residue

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

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

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

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

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

Abitanti Residui

Funzione	SUL *
Residenziale - mq	35.665
Turistica - mq	55.093

Abitanti - PL	Totale
891	2.268
1.377	

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

2. La maggior parte di tale residuo è contenuta nelle previsioni relative al Piano Integrato di Intervento, come modificate dalla proposta di Piano Complesso di Intervento.
3. Le aree a standard inattuate corrispondono a mq 572.540, compreso quelle previste nel PCI del Puntone; se le aree a Standard previste fossero state attuate avremmo un rapporto standard/Abitanti-PL (fruitori totali - di seguito Ab-PL) pari a mq 78. Tale dato deriva dalle aree destinate a standard previste, diviso per gli abitanti esistenti più gli abitanti e i PL dedotti dal dimensionamento residuo (9.222 ab + 891 ab + 1.377 PL). In realtà il rapporto standard/Abitanti-PL è di mq 35.
4. Il PS si propone di elevare il rapporto Standard/Ab-PL da 35 a 50 mq/ab attraverso l'acquisizione gratuita di aree con la procedura perequativa. Per fare ciò c'è bisogno di una SUL aggiuntiva che consenta di pagare sia l'incremento di aree per Standard complessivi rispetto all'esistente e al residuo di Abitanti e Posti Letto, che di coprire con lo stesso parametro anche il dimensionamento aggiuntivo conseguente alla SUL frutto di perequazione urbanistica.
5. Pertanto la quota aggiuntiva di aree per standard da acquisire con la perequazione risulta pari a 280.000 mq circa; aggiungendo tale superficie alle aree di standard esistenti (329.349 mq) si ottiene una previsione di aree per standard pari a circa 610.000 mq.
6. La SUL aggiuntiva necessaria per acquisire in perequazione tali aree si può realisticamente valutare in mq. 28.000 che corrispondono ad un indice perequativo medio SUL/ST pari a 0,10. Traducendo mq. 28.000 di SUL in Ab-PL con lo stesso meccanismo già utilizzato abbiamo un incremento di Ab-PL pari a 700 (28.000 / 40). Aggiungendo 700 a 11.490 (fruitori esistenti 9.222 + Ab. Residui 891 + PL residui 1377) si ha una previsione di PS complessiva pari a Ab-PL 12.190 che rapportati al complessivo di aree per standard da acquisire danno un rapporto di 50 mq (610.000/12.190).
7. La proposta dimensionale del nuovo PS pertanto è costituita dal recupero del dimensionamento residuo oltre ad una quota aggiuntiva al fine di migliorare la qualità urbana degli insediamenti attraverso la reale attuazione degli standard pubblici (verde pubblico, parcheggi, infrastrutture per la mobilità, servizi pubblici) sia di carattere urbanistico che sociale attraverso la perequazione urbanistica.
8. Per quanto riguarda la funzione produttiva il PS riduce il dimensionamento residuo passando da mq. 273.800 a mq. 205.000 di SUL, sufficiente a consentire una diversificazione produttiva e l'inserimento di attività a minore impatto.
9. La riduzione del dimensionamento residuo produttivo pari a mq.68.800 di SUL consente di compensare abbondantemente la quota aggiuntiva di mq. 28.000 di SUL di cui al punto 6).
10. Viceversa si ritiene di proporre un incremento per le funzioni commerciale e direzionale anche in funzione della attuazione degli obiettivi del PS.
11. Di seguito si riporta la tabella riassuntiva del dimensionamento del PS distribuito nelle singole UTOE; la SUL complessiva prevista è articolata per le diverse funzioni, secondo quanto previsto dal Regolamento 3R, assumendo come sopra detto 40 mq/ab compreso le funzioni complementari di cui al Regolamento 3R e 40 mq/PL per le funzioni turistico-ricettive compreso i servizi.
12. Il P.S. al fine di disincentivare le seconde case, dà come indirizzo per la residenza la dimensione

minima di 80 mq di SUL per alloggio, salvo prevedere negli Atti di Governo del Territorio tagli inferiori per rispondere a necessità di carattere sociale, quali disabili, anziani e giovani coppie.

Tabella riassuntiva del dimensionamento del Piano Strutturale

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

Note:

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

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

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

Acronimi, sigle ed abbreviazioni

Di seguito vengono definiti gli acronimi, le sigle e le abbreviazioni impiegati all'interno degli elaborati del P.S.:

A.A.T.O.	– Autorità di A.T.O..
A.C.	– Amministrazione Comunale.
A.R.P.A.	– Ambito a Ridotto Potenziale Antropico.
A.R.P.A.T.	– Agenzia Regionale di Protezione Ambientale Toscana.
A.R.S.I.A..	– Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l' Innovazione Agro-forestale.
art.; artt.	– articolo; articoli.
A.T.O.	– Ambito Territoriale Ottimale
B.U.R.T.	– Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.
Cap.; Capp.	– capitolo; capitoli.
C.C.	– Consiglio Comunale.
D.C.R.	– Delibera di Consiglio Regionale.
Del.	– Delibera.
D.G.R.	– Delibera di Giunta Regionale.
Dir. CE.	– Direttiva della Comunità Europea.
D. Lgs.	– Decreto Legislativo.
D.M.	– Decreto Ministeriale.
D.P.R.	– Decreto del Presidente della Repubblica.
ecc.	– eccetera
L.	– Legge Nazionale.
L.R.	– Legge Regionale.
e s.m.e i.	– e successive modifiche ed integrazioni (relative a leggi, norme, regolamenti ecc.)
N.T.A.	– Norme Tecniche di Attuazione.
P.A.	– Piano/i attuativo/i
P.A.E.R.P.	– Piano delle Attività Estrattive di Recupero Provinciale
P.A.I.	– Piano di Assetto Idrogeologico
P.C.C.A.	– Piano di Comunale di Classificazione Acustica.
P.C.I.	– Piano Complesso di Intervento
P.E.E.	– Patrimonio Edilizio Esistente
P.I.I.	– Piano Integrato di Intervento
P.I.T.	– Piano di Indirizzo Territoriale (Regionale).
P.R.A.E.	– Piano Regionale delle Attività Estrattive (anni 1995 - 2000 - L.R. 36/1980, L.R. 5/1995)

P.R.A.E.R.	– Piano Regionale delle Attività Estrattive di Recupero delle escavabili e di riutilizzo dei residui recuperabili (anno 2003 - L.R. 78/1998)
P.R.S.	– Programma Regionale di Sviluppo 2011-2015
P.S.	– Piano Strutturale (Comunale).
P.T.C.P.	– Piano Territoriale di Coordinamento (Provinciale).
Pub.Amm.	– Pubblica Amministrazione.
Q.C.	– Quadro Conoscitivo.
R.D.	– Regio Decreto.
R.E.	– Regolamento Edilizio.
Reg. CE	– Regolamento della Comunità Europea.
Reg. Reg.	– Regolamento Regionale.
R.U.	– Regolamento Urbanistico (Comunale).
S.A.U.	– Superfici Agrarie Utilizzate, in ambito di aziende agricole.
S.C.	– Strada Comunale.
S.E.L.	– Sistema Economico Locale.
S.I.C.	– Sito di Interesse Comunitario (direttiva Habitat Dir. 1992/43/CEE)
S.I.R.	– Sito di Interesse Regionale (LR 56/2000)
S.I.R.A.	– Sistema Informativo Regionale Ambientale.
S.I.T.	– Sistema Informativo Territoriale.
S.P.	– Strada Provinciale.
S.R.	– Strada Regionale.
S.U.L.	– Superficie Utile Lorda
Tav.; Tavv.	– Tavola; Tavole (nel presente P.S. viene individuato come Tav. ciascun elaborato di piano, anche se si tratta di testo o documento).
T.E.R.A.	- Territori ad Elevato Rischio di Abbandono
T.E.T.I.	- Territori ad Elevata Tensione Insediativa
U.T.C.	– Ufficio/i Tecnico/i Comunale/i.
U.T.O.E.	– Unità Territoriali Organiche Elementari.
vd.	– vedere a ...
V.A.S.	– Valutazione Ambientale Strategica
V.E.A.	– Valutazione degli Effetti Ambientali (art. 32 della L.R. 5/1995).
V.Int.	– Valutazione Integrata (Capo I della L.R. 1/2005).
Z.P.S.	– Zona Protezione Speciale in materia di protezione ornitologica (direttiva Uccelli Dir. 2009/147/CEE).

