



COMUNE DI SCARLINO

Provincia di Grosseto

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

finalizzata alla redazione del Piano Complesso del Puntone

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 2013

Approvazione:

Documento

TAV.

7

Relazione Illustrativa

COMUNE DI SCARLINO

Provincia di Grosseto

Variante REGOLAMENTO URBANISTICO finalizzata
alla redazione del Piano Complesso d'Intervento
del Puntone

Relazione illustrativa

INDICE

1. Premesse	5
2. Inquadramento urbanistico	5
3. La Variante al RU e il Piano Complesso d’Intervento del Puntone	6
4. Obiettivi e Criteri di pianificazione	7
5. Aree ricomprese all’interno della Variante al RU	9
5.1. Perimetro della Variante al RU	10
5.2. Modifiche rispetto al RU vigente e al Programma Integrato di intervento originario	11
6. Parametri urbanistici, dimensionamento e indirizzi progettuali	15
6.1. Parametri urbanistici e dimensionamento	15
6.2. Indirizzi progettuali	18
7. Coerenza della Variante al RU con PS, PTC e PIT	21
7.1. Organizzazione territoriale	21
7.2. Ambiti urbani	21
7.3. Aree agricole	22
7.4. Paesaggio	23
8. Elaborati della Variante al RU	24
Acronimi, sigle ed abbreviazioni	26

1. Premesse

Il Comune di Scarlino è dotato di Piano Strutturale (PS) approvato il 13-07-2012 con Del. C.C. n. 28, come Variante Generale al PS precedente, che era stato approvato in data 09-12-1999, con la Del. C.C. n. 69.

Il Comune di Scarlino è dotato di Regolamento Urbanistico approvato il 25 ottobre 2002 con Del.C.C. n. 56 e redatto sulla base del PS del 1999. Il PS del 2012 è stato redatto ai sensi della LR 1/2005, mentre il PS precedente ed il RU del 2002 sono stati redatti ai sensi della LR 5/1995.

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

Il precedente PS del 1999 aveva subordinato buona parte della pianificazione del sistema insediativo del Puntone ad un Piano Integrato d' Intervento (PII), ai sensi dell'art. 29 della LR 5/1995, strumento di pianificazione avviato ed adottato, ma che non ha poi trovato conclusione per varie ragioni tecniche ed amministrative.

La presente Variante al RU vigente, che si configura come anticipatrice del 2° RU in fase di avvio ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005 e da redigere in base al nuovo Piano Strutturale, si rende necessaria per dare una cornice di legittimità al nuovo Piano Complesso del Puntone, ex art. 56 della L.R. 1/2005, Piano che si pone in continuità con il P.I.I. previsto dal precedente Piano Strutturale, e interrotto dopo l'adozione avvenuta in data.27/04/2004 D.C.C. n° 28.

2. Inquadramento urbanistico

All'interno del territorio comunale il nucleo del Puntone - Portiglioni riveste un ruolo di particolare rilevanza tanto che il nuovo PS del 2012 ha definito il nucleo del Puntone come città "Porta a Mare" nell'ambito di una visione unitaria policentrica degli insediamenti urbani di Scarlino, così come Scarlino Scalo è stata definita "Città Porta a Terra" ed il capoluogo "Città storica".

Di seguito si riporta l'iter seguito dal PII e la sua recente sostituzione con un Piano Complesso di Intervento (PCI) ai sensi della LR 1/2005, art.56, di cui la presente Variante al RU costituiscono la cornice pianificatoria

1999 Il Piano Strutturale subordina parte del Sistema Insediativo del Puntone ad uno specifico *Piano Integrato di Intervento* (PII), ai sensi dell'art. 29 della LR 5/1995.

2000 L' AC attraverso l'Atto politico programmatico di cui alla Del.C.C. n. 55 del 20 luglio 2000 definisce le linee di indirizzo e le strategie da seguire per la redazione del PII del Puntone.

2002 L' AC approva il Documento programmatico preliminare e il bando pubblico per l'avvio del PII del Puntone (Del.C.C. n° 68 del 17 febbraio 2002).

2002 Il Regolamento Urbanistico del 2002 pianifica le aree esterne ai comparti che devono essere oggetto di

PII, non aderenti al Bando Pubblico o escluse per ragioni urbanistiche.

- 2004 Il CC adotta il Piano Integrato di Intervento (D.C.C. n. 28 del 27 aprile 2004).
- 2005 Il processo di formazione del PII si interrompe in quanto la conferenza dei servizi convocata per l'esame dello stesso, in data 08 aprile 2005 e in data 15 settembre 2005, non si esprime per carenza di documentazione; conseguentemente il Comune di Scarlino (D.C.C. n° 71 del 13 dicembre 2005) proroga i termini per l'approvazione del PII. Nel frattempo la nuova LR 1/2005, art. 56, sostituisce lo strumento del PII con il *Piano Complesso d'Intervento* (PCI).
- 2006 L'AC incarica l'Arch. Vezio De Lucia di coordinare l'Ufficio di Piano comunale per la redazione della Variante Generale al Piano Strutturale vigente. La bozza presentata contiene il Quadro Conoscitivo e le linee di indirizzo per il nuovo Piano Strutturale.
- 2006 L'AC delibera (D.C.C. n. 70 del 29 Dicembre 2006) di revisionare e modificare i parametri quantitativi del PII adottato sostituendo lo strumento del PII con il PCI e incarica l'Arch. Silvia Viviani, già estensore del PII originario, di produrre una bozza di PCI per la zona del Puntone che tenga conto delle indicazioni della bozza preliminare del PS di De Lucia e delle nuove indicazioni politico-amministrative della Del.C.C. 70/2006. La bozza del PCI presentata non è stata mai adottata.
- 2010 Successivamente l'AC, in base a proprie valutazioni di ordine politico-amministrativo ritiene di far completare la Variante Generale al PS e il PCI avviato in via preliminare, ad un unico soggetto e per tali ragioni, in data 19 gennaio 2010, bandisce una gara pubblica da cui risulta vincitore l'arch. Graziano Massetani.
- 2012 L'AC. approva il nuovo PS con la Del. C.C. n. 28 del 13-07-2012.
- 2013 L' AC, attraverso l'invio del Rapporto Preliminare della VAS, avvenuto il 7 marzo 2013, dà avvio alla procedura della fase preliminare per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per la Variante al RU oggetto della presente valutazione finalizzata alla redazione del PC, ai sensi dell'art. 23 della LR 10/2010.

3. La Variante al RU e il Piano Complesso d'Intervento del Puntone

La Variante al RU vigente, che pertanto si configura come anticipatrice del 2° RU in fase di avvio ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005, costituisce la parte urbanistica generale del nuovo Piano Complesso del Puntone, ex art. 56 della L.R. 1/2005, Piano che, come già anticipato, si pone in continuità con il P.I.I. previsto dal precedente Piano Strutturale, e interrotto dopo l'adozione avvenuta in data 27/04/2004 D.C.C. n° 28.

Nel 2006 con D.C.C. n° 70 fu ridotto il dimensionamento previsto dall'originario P.I.I. e furono poste le basi affinché il nuovo Piano Complesso, strumento previsto dalla L.R.n°1/2005 in luogo del P.I.I., rispettasse le direttive della nuova legge regionale e del nuovo PIT regionale.

La L.R. 1/2005 in realtà consente di adottare e approvare il Piano Complesso senza la preventiva approvazione del RU, tuttavia visto che comunque una variante al RU si sarebbe dovuta redigere in contemporanea al Piano Complesso per regolamentare le Aree Agricole Speciali (EIS) esterne al Piano Complesso ma interne al Subsistema Insediativo del Puntone, come definito dal RU vigente, e considerato che

la Regione Toscana nell'ambito della revisione della legge regionale 1/2005 è indirizzata a considerare il Piano Complesso come un Piano Attuativo del RU, anziché come strumento autonomo discendente direttamente dal P.S. e parallelo al RU, si è ritenuto utile operare in due fasi, la prima attraverso una variante al RU vigente che definisca le linee generali e gli indirizzi di pianificazione nonché i dimensionamenti e le destinazioni d'uso del successivo Piano Complesso, la seconda con il vero e proprio Piano Complesso inteso appunto come piano attuativo, seppur articolato in stralci funzionali, che comunque continua a rivestire una particolare complessità data l'ampiezza e l'importanza pianificatoria dello stesso, riguardando la maggior parte dell'insediamento del Puntone.

In tale ottica la Variante al RU ricomprende buona parte delle previsioni del nuovo Piano Strutturale per l'UTOE 3 Il Puntone " Città Porta a mare"; il nuovo Piano Complesso, ex PII, si pone l'obiettivo di pianificare in maniera unitaria tutta l'area del Puntone e a tale scopo gli obiettivi ed i criteri di pianificazione contenuti nel P.S. per l'UTOE 3 devono guidare la redazione della Variante anticipatrice del nuovo RU e del nuovo Piano Complesso.

4. Obiettivi e Criteri di pianificazione

Alla luce di quanto stabilito negli indirizzi per l'UTOE 3 del Piano Strutturale vigente, la Variante al RU finalizzata alla redazione del nuovo PCI persegue i seguenti obiettivi:

- 1) Creare un borgo di tipo urbano, parte della città policentrica di Scarlino, con caratteristiche residenziali e di servizio contenute al proprio interno anche attività turistico-ricettive legate al porto e al turismo balneare, escludendo la monofunzionalità turistico-ricettiva, garantendo fra la parte degli insediamenti esistenti e di progetto ad ovest di Via delle Collacchie e quella degli insediamenti esistenti (Portigliani, il porto) e quelli di progetto ad est della stessa strada provinciale scansioni di corridoi verdi e inedificati, in particolare attraverso la creazione di un grande parco naturale sulla parte delle colline che sovrasta il porto, salvaguardando inoltre le aree agricole periurbane in misura più ampia di quanto previsto dal PS, al fine di ridurre il consumo di suolo e ricompattare il nuovo nucleo urbano intorno agli insediamenti esistenti del porto e delle aree interne definendone una più forte identità urbana.
- 2) Unificare il nuovo centro urbano del Puntone riconnettendo le due componenti est ed ovest anzidette attraverso una riprogettazione urbanistica complessiva che riduca e razionalizzi gli elementi attuali di separazione (infrastrutture), cercando di dare coordinamento agli atti di governo del territorio già in parte attuati ed in parte da attuare (Piano regolatore del porto, RU vigente, nuovo Piano Complesso), al meno nella sostanza e nelle loro previsioni, se non formalmente e proceduralmente fino a quando non lo consenta la legislazione regionale.
- 3) Al fine di ridurre gli elementi di separazione fra le due componenti di cui al punto 2) perseguire l'obiettivo di una razionalizzazione del sistema viario in entrata e in uscita dal Puntone come parte di una riorganizzazione viaria strutturale complessiva del territorio di Scarlino che abbia come presupposti e finalità un miglior collegamento fra Nuova Aurelia/Corridoio Tirrenico con la Via provinciale delle Collacchie attraverso la Vecchia Aurelia e la Via provinciale del Puntone; quest'ultima deve essere scaricata dal traffico diretto verso Punta Ala in prossimità del Fosso Leccione all'inizio dell'abitato del

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

- 4) Nell'ottica di una valorizzazione del Puntone come centro urbano da far vivere per tutto l'anno e non solo stagionalmente viene perseguito l'obiettivo di arricchire i nuovi insediamenti, sia quello antistante il porto che quello dell'entroterra con nuovi servizi e centralità di tipo urbano collegate funzionalmente con quelle degli altri due centri Scarlino Scalo e Scarlino Capoluogo.
- 5) La presente Variante al RU, per quanto riguarda la parte del Porto, prevede interventi urbani a bassa densità edilizia, progettati in maniera da integrare e completare il tessuto urbano esistente lasciando la parte più alta e panoramica a parco pubblico dotato di percorsi e spazi di sosta. Nella parte pianeggiante antistante il porto è prevista una grande piazza arredata in prolungamento dei parcheggi esistenti, arricchita da negozi di vicinato e servizi, e tale da creare un nuovo luogo di aggregazione sociale e di centralità urbana.
- 6) Per quanto riguarda la parte interna ubicata ad est di via delle Collacchie, è prevista nell'ambito della riorganizzazione urbana una nuova centralità urbana con servizi pubblici (chiesa, scuola ecc.), spazi per l'aggregazione sociale, parchi e giardini, servizi comunali o sovracomunali di carattere sportivo e ricreativo, attività commerciali diversificate, attività ricreative-turistiche diversificate, attività legate alla pesca e alla vendita di prodotti locali della "filiera corta" e allo svago, nonché servizi complementari alle attività nautiche legate al porto che si integrino con i servizi già esistenti. Questi nuovi servizi sono previsti prevalentemente lungo la via provinciale del Puntone, che nell'ottica delle nuove previsioni diventerà strada urbana in quanto alleggerita dalla maggior parte del traffico proveniente da Scarlino, grazie alla strada alternativa anzidetta parallela ai piedi della collina, favorendo i collegamenti pedonali e ciclabili.
- 7) I due nuclei principali del Puntone, ubicati ad est e ad ovest della via delle Collacchie, devono costituire due parti di un unico centro urbano collegato oltre che dalla viabilità carrabile anche da percorsi pedonali e ciclabili sicuri.
- 8) Gli interventi edilizi devono prevedere una buona alta qualità architettonica innovativa dal punto di vista estetico e tecnologico anche per quel che riguarda l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili: il Puntone deve caratterizzarsi come una vera "porta a mare" alla città di Scarlino caratterizzandosi in modo innovativo rispetto ad altri insediamenti posti sulla costa che vivono solo stagionalmente.
- 9) La presente Variante al RU impiega come criterio di pianificazione l'utilizzo diffuso della perequazione

urbanistica, sia di comparto che a distanza; ciò consente di potere realizzare le opere di urbanizzazione e i servizi previsti dal RU con la cessione gratuita delle aree da parte degli operatori privati senza oneri per la pubblica amministrazione.

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

5. Aree ricomprese all'interno della Variante al RU

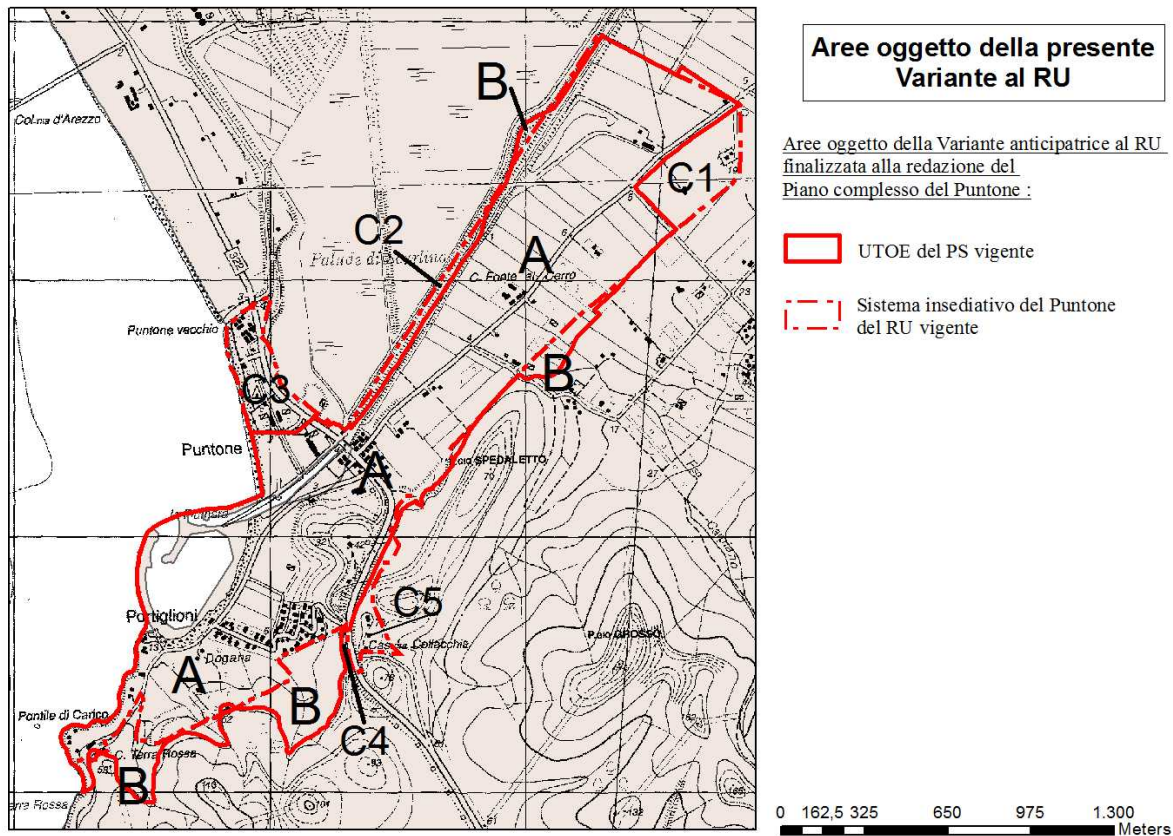
La presente Variante al RU individua all'interno del RU vigente un perimetro di pertinenza costituito dal limite del Sistema insediativo del Puntone come definito dal RU vigente (Tav.21 a/b) e dal limite dell'UTOE 3 del Puntone come definita dal nuovo Piano Strutturale; in seguito alla sovrapposizione dei due perimetri vengono interessate, sia pure marginalmente anche altre UTOE agricole e ambientali, (l'UTOE7 Le aree agricole costiere, l'UTOE 9 Il Padule di Scarlino, l'UTOE 10 Il Tombolo di Scarlino, l'UTOE 11 Il Monte d'Alma, l'UTOE 12 Le Scogliere di Scarlino), confinanti con l'UTOE 3.

Al di fuori di detto perimetro vige sino all'approvazione del nuovo RU, in corso di redazione, il RU vigente, così come questo strumento continua a mantenere la sua vigenza per le aree urbane interne al suddetto perimetro non interessate dal Piano Complesso.

Analoga considerazione vale anche per le aree ricomprese nel Piano Regolatore del Porto non interessate dalla presente Variante se non come coordinamento.

Viceversa le aree agricole speciali (Eis) così definite nel RU vigente poste all'interno del suddetto perimetro, pur non interessate dal Piano Complesso, vengono pianificate nella presente variante al RU attingendo agli indirizzi e prescrizioni contenuti nella NTA del Piano Strutturale, così come le aree agricole e ambientali facenti parte delle UTOE confinanti sopracitate, non pianificate nel RU vigente.

5.1. Perimetro della Variante al RU

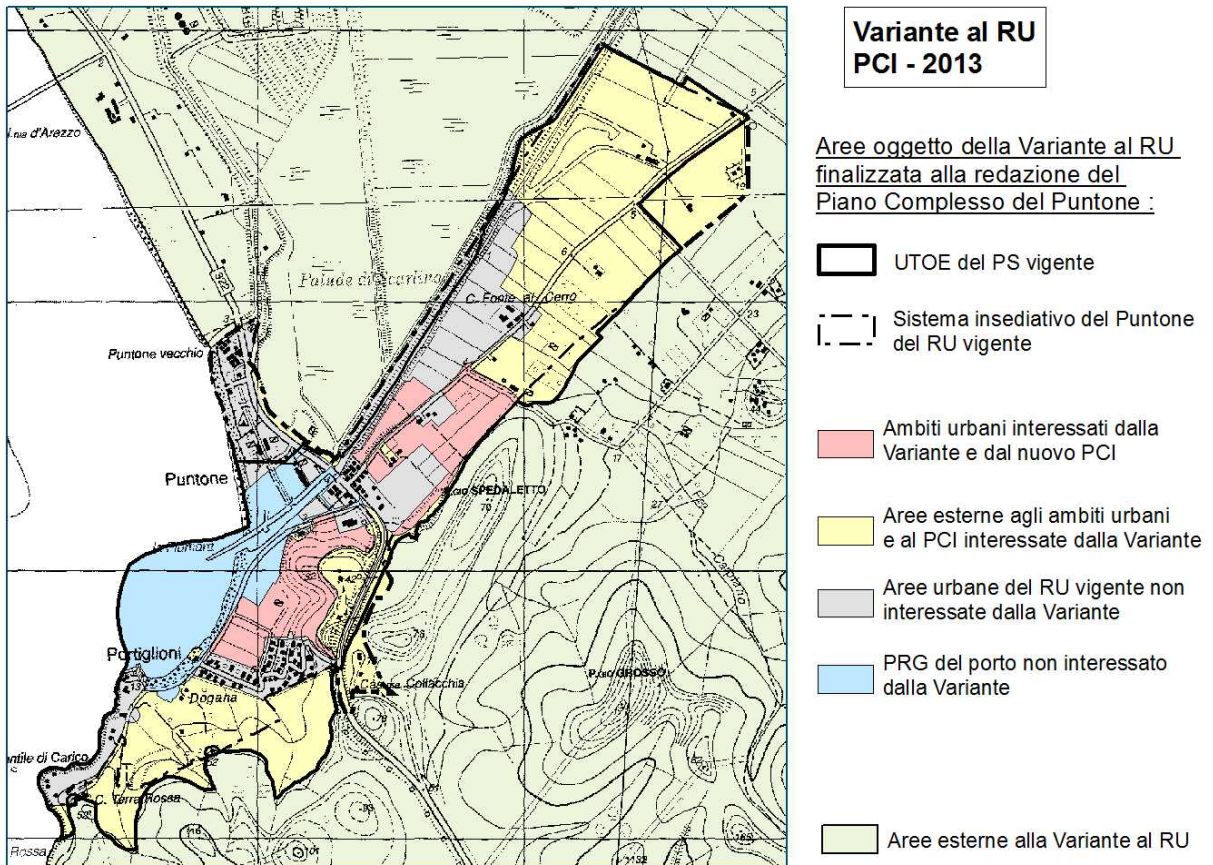


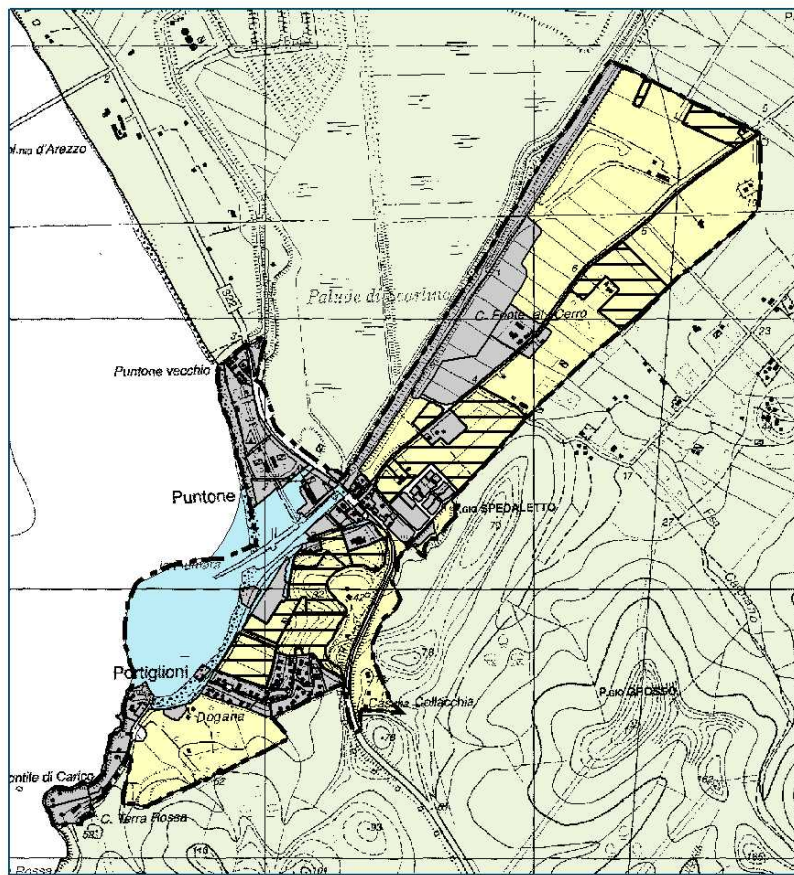
Come evidente dalla cartografia allegata la maggior parte del territorio è ricompreso in entrambi gli strumenti urbanistici indicati, Sistema insediativo del Puntone (RU vigente) e UTOE 3 (PS vigente) e la differenziazione riguarda solamente alcune parti perimetrali; quelle esterne all'UTOE 3, ma ricomprese all'interno del Sistema insediativo del Puntone del RU vigente, fanno riferimento alle UTOE agricole e ambientali sopracitate. Al fine di rendere immediatamente chiara questa differenziazione del limite dei due ambiti territoriali, anche alla luce del Contributo della Regione Toscana che ha chiesto un chiarimento in merito, vengono definite le seguenti specificazioni:

- Le parti indicate con la lettera A sono ricomprese sia nell'UTOE 3 del PS che nel Sistema Insediativo del RU vigente.
- Le parti indicate con la lettera B sono ricomprese nell'UTOE 3 del PS vigente ed esterne al Sistema insediativo del RU vigente;
- Le parti indicate con la lettera C sono ricomprese nel Sistema Insediativo del Puntone del RU vigente ed esterne all'UTOE 3 del PS vigente: la C1 corrisponde ad una piccola parte dell'UTOE 7 "Le aree agricole costiere", la C2 corrisponde ad una piccola parte dell'UTOE 9 "Il Padule di Scarlino", la C3 corrisponde ad una parte consistente dell'UTOE 10 "Il Tombolo di Scarlino", la C4 corrisponde ad una piccola parte dell'UTOE 12 "Le scogliere di Scarlino", la C5 corrisponde ad una piccola parte dell'UTOE 11 "Il monte d'Alma".

5.2. Modifiche rispetto al RU vigente e al Programma Integrato di intervento originario

Di seguito vengono brevemente illustrate, con il supporto di carte schematiche, le modifiche alla pianificazione urbanistica contenuta nel RU vigente attuate con la presente Variante e con il successivo Piano Complesso d'Intervento, come anche richiesto dal contributo presentato dalla Regione Toscana.





RU Vigente Programma Integrato di Intervento - 2004

--- Limite del Sistema Insediativo
del Puntone

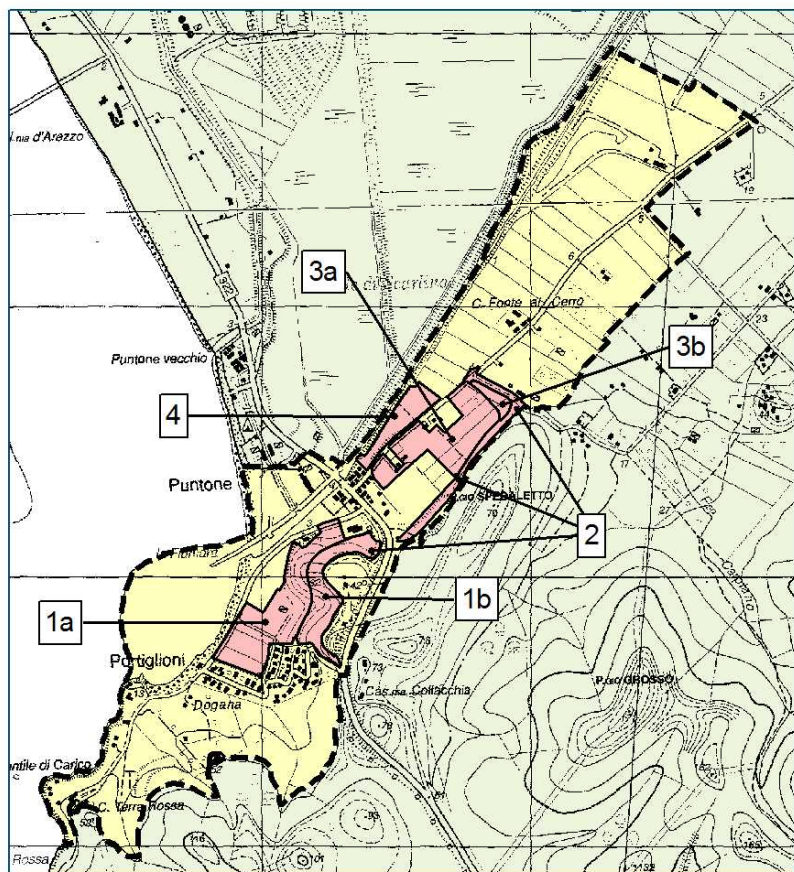
█ Aree pianificate dal RU vigente
(al quale si rimanda per i dettagli
delle singole zone omogenee)

█ Aree definite dal RU vigente come
Zone Agricole Speciali - Eis

▧ Zone Eis ricomprese nei
comparti del PII

█ PRG del porto non interessato
dalla Variante

█ Aree esterne al Sistema
Insediativo del Puntone



Variante al RU PCI 2013 dettaglio dei comparti del PCI

--- Limite dell'UTOE 3 del Puntone -
PS del 2012

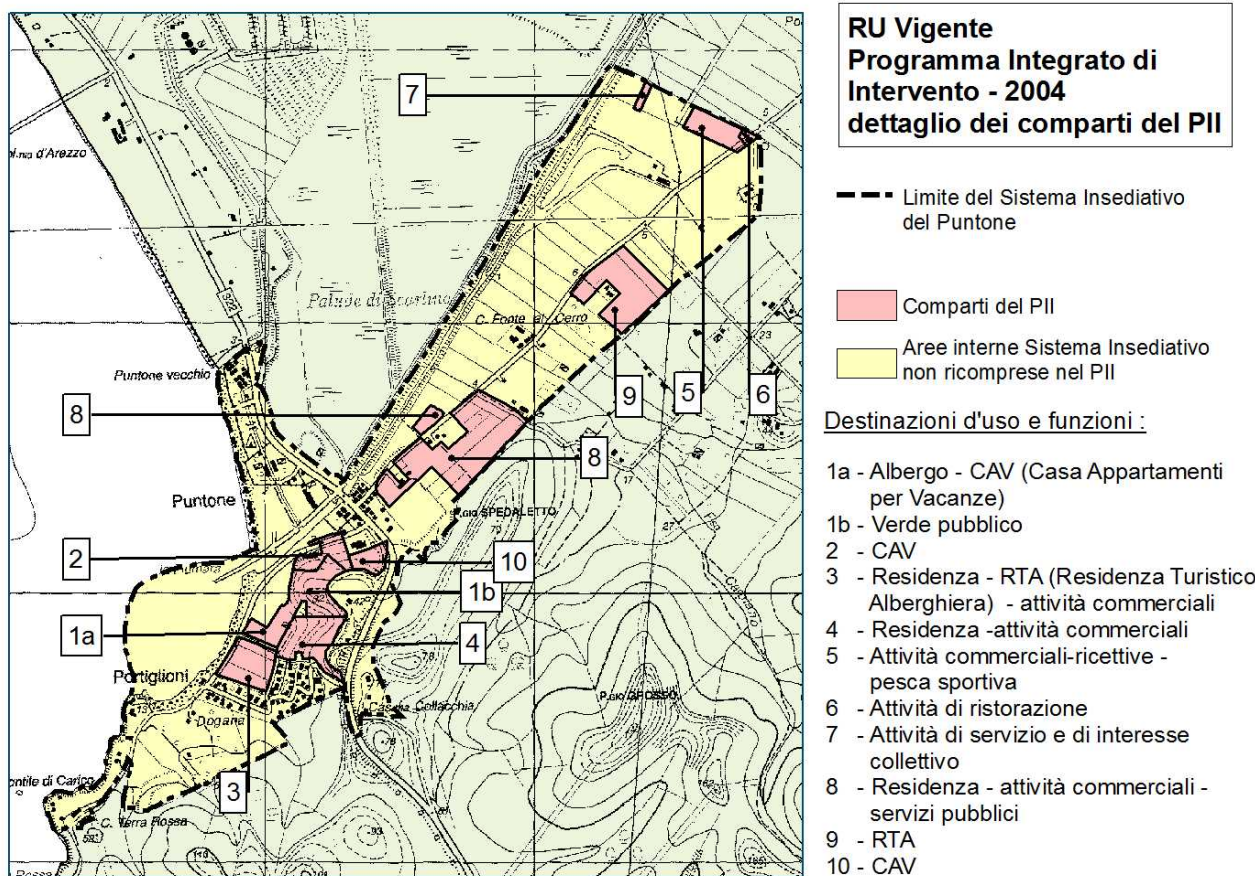
█ Ambiti urbani interessati dal
nuovo PCI

█ Aree interne all'UTOE 3 non
ricomprese nel PCI

█ Aree esterne alla Variante al RU

Destinazioni d'uso e funzioni :

- 1a - Destinazione mista residenziale -
ricettiva - servizi
- 1b - Parco pubblico
- 2 - Infrastrutture stradali extraurbane
- 3a - Residenza - ricettivo - servizi
- 3b - Parco pubblico
- 4 - Verde pubblico e polo sportivo



La presente Variante al RU vigente pianifica e regola gli ambiti urbani da attuare con Piano Complesso ex PII : a tale scopo tre comparti, il 5, il 7, il 9, individuati nel precedente PII, le cui proprietà avevano partecipato, assieme ad altre proprietà, al Bando pubblico svoltosi nel 2002. per la formazione dello stesso strumento oggi sostituito dal PCI, sono ubicati all'interno del perimetro oggetto della Variante al RU come sopra definito, ma esterni all'ambito urbano da questa individuato: il Piano Complesso infatti intende concentrare tutti i comparti ex-PII , opportunamente rivisti sotto il profilo dimensionale con la delibera C.C. 70/2006, in un ambito urbano più compatto al fine di ridurre in questa fase il consumo di suolo e di ottimizzare i servizi e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria migliorando la sostenibilità ambientale ed economica degli interventi. Tutto ciò avviene attraverso il meccanismo della "perequazione urbanistica a distanza" di cui all'art. 8.1 delle NTA della presente Variante al RU con il trasferimento delle volumetrie già previste nei tre comparti sopracitati in un comparto di atterraggio individuato ad hoc all'interno dell'ambito urbano ad ovest del Fosso Leccione.

Quindi il primo obiettivo della presente variante al RU è quello di consentire l'adozione del Piano Complesso del Puntone, ex-PII- L.R. 5/95, e nel contempo di regolamentare tutte le aree agricole speciali (Eis) che facevano parte del Sistema insediativo del Puntone ma esterne agli ambiti urbani del PII e non pianificate dal RU vigente né dal Piano Regolatore del Porto.

La presente Variante si configura come "anticipatrice" del secondo RU, in fase di redazione, in quanto essa viene redatta sia come Variante al RU vigente, ma anticipando contenuti e metodologie di pianificazione che saranno proprie del RU in corso di redazione e che sostituiranno il RU vigente anche in attuazione del

nuovo Piano Strutturale.

Le parti contenute nel perimetro di Variante come sopra definito, che in questa fase rimangono legate normativamente ai due strumenti urbanistici, il Piano Regolatore del Porto e il RU vigente, verranno riviste nell'ambito della prossima revisione generale del RU in corso di redazione, in quanto esse in questa fase non costituiscono l'obiettivo della Variante.

Come si può vedere dal quadro d'insieme della Variante al RU, il nuovo Piano Complesso ricomprende i due macrocomparti, quello in adiacenza al porto ad ovest di Via delle Collacchie e quello interno ad est di Via delle Collacchie. Quindi il nuovo PCI riparte dalle aree e dai 10 comparti del PII, ma li aggrega in maniera un po' diversa aggiungendo nel macrocomparto interno alcune aree destinate alla nuova viabilità di scorrimento a sud e a servizi a nord in quanto l'obiettivo della Variante al RU propedeutica del PCI è quello di anticipare il nuovo RU per la zona del Puntone con l'intento di pianificare in modo unitario tutta l'area e lasciando al successivo atto di governo del territorio (nuovo RU) esclusivamente il compito di coordinare i vari strumenti di pianificazione presenti nella zona del Puntone e il patrimonio edilizio esistente.

Per quanto riguarda il macrocomparto adiacente al Porto la Variante al RU tende ad una maggiore tutela paesaggistica, così come previsto dal Piano Paesaggistico del PIT e come previsto dal contributo presentato dalla Regione Toscana; è prevista una "razionalizzazione" delle aree destinate alla trasformazione urbana concentrandole nella parte più bassa o pedecollinare dell'area, in prossimità degli insediamenti già esistenti del porto; l'area più elevata, invece, viene destinata a parco pubblico e sarà dotata di percorsi, spazi di sosta, cartellonistica divulgativa di carattere ambientale. Viene definito in maniera più chiara e precisa l'assetto urbano da attuare con il PCI, le aree destinate agli insediamenti, gli spazi pubblici e le aree per le opere di urbanizzazione primaria. In questo modo, inoltre, viene anche garantita una migliore fruizione dei nuovi insediamenti, essendo immediatamente prossimi alle strutture ricettive e turistiche ed ai servizi del porto e visto che quest'ultimo come il precedente insediamento di Portigliani sono carenti sotto il profilo degli spazi pubblici di socializzazione, la Variante al RU e il PCI prevedono una grande piazza davanti al Porto e in prossimità dell'insediamento di Portigliani oltre a nuovi parcheggi pubblici, con l'obiettivo di dare unitarietà e identità anche agli insediamenti esistenti sorti con strumenti diversi e temporalmente distanti.

La Variante al RU prevede per le aree di trasformazione urbana una destinazione mista, che accolga sia la funzione residenziale che quella turistico-ricettiva, nonché i servizi di quartiere ed i negozi di vicinato necessari, così come previsto dal PS, al fine di incentivare l'utilizzo degli insediamenti in maniera più continua nel corso dell'anno. Elemento caratterizzante questo macrocomparto è l'individuazione del nuovo accesso al porto, già previsto dal PRG del Porto che la presente Variante al RU e il PCI fanno propri come già aveva fatto il nuovo PS, spostato più in alto a sud di Via della Collacchie, soluzione che consente di intercettare la nuova viabilità di scorrimento alternativa alla attuale via provinciale del Puntone prevista a sud ai piedi del Monte d'Alma nel macrocomparto interno e collegata a quest'ultima in prossimità del Fosso del Leccione ad est dove la Variante individua il nuovo limite urbano del Puntone.

Altro elemento importante per questa parte del territorio è quello della previsione di un nuovo fosso di bonifica corrente lungo strada ai piedi della collina in senso sud-nord diretto alla Fiumara e al mare sostitutivo del precedente Fosso Portigliani oggi insufficiente a eliminare le criticità idrauliche presenti nella zona.

Per quanto riguarda il macrocomparto interno ad est di Via delle Collacchie, la Variante al RU attua come già detto una “ricompattazione” delle aree di trasformazione urbana previste dal PII originario trasferendo le previsioni degli originari comparti 5,7, e 9 all'interno dell'ambito urbano del PCI ad ovest del Fosso Leccione.

Elemento caratterizzante di questa Variante è la previsione della infrastruttura viaria di scorrimento alternativa all'attuale Via provinciale del Puntone prevista a sud ai piedi del Monte d'Alma collegata con quest'ultima in prossimità del Fosso Leccione e con la Via delle Collacchie con la rotatoria già prevista a sud dell'attuale ingresso al porto. Tale infrastruttura potrà liberare il Puntone da tutto il traffico di attraversamento che costituisce un forte elemento di degrado ambientale e urbanistico, consentendo in tal modo di riutilizzare l'attuale via del Puntone, almeno per la parte oltre il Fosso del Leccione, come strada urbana dotata di pista ciclabile su cui sono previsti spazi pubblici, nuove centralità urbane e servizi pubblici. A tale scopo infatti la Variante al RU ricomprende oltre alle aree dei comparti del PII anche altre aree da acquisire attraverso la perequazione di comparto sia per la nuova viabilità di cui sopra che le aree in riva destra del Canale Allacciante per servizi sportivi e per nuove attività di ormeggio.

Il nuovo Piano Complesso, pur costruito come un unico strumento attuativo, attraverso la presente Variante al RU, potrà essere attuato in due stralci funzionali relativi l'uno alla parte verso il porto, individuato come comparto 1, e l'altro individuato come comparto 2 relativo alla parte interna, con due consorzi distinti e due convenzionamenti separati, visto che la rotatoria e il nuovo accesso al porto sono di competenza di altri soggetti.

Da un confronto anche sommario fra la programmazione del nuovo PCI e il precedente PII risultano evidenti le differenze sia in termini di pianificazione, più unitaria e coordinata nel nuovo PCI, più a "macchia di leopardo" nel precedente PII, più razionale urbanisticamente l'ubicazione degli spazi pubblici e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e più chiari normativamente gli obblighi a carico degli operatori privati per la realizzazione delle stesse e la cessione gratuita delle aree a destinazione pubblica nel nuovo PCI rispetto al PII.

6. Parametri urbanistici, dimensionamento e indirizzi progettuali

6.1. Parametri urbanistici e dimensionamento

Il dimensionamento della Variante al RU finalizzata alla redazione del Piano Complesso d'Intervento del Puntone riparte dal dimensionamento già concordato in sede di ex P.I.I. previsto dal precedente Piano Strutturale del 1999, opportunamente rivisto con la D.C.C. n.70 del 29.12.2006, e inquadrato nell'ambito del dimensionamento del Nuovo Piano Strutturale vigente e secondo le funzioni previste dal Regolamento Regionale 3/R.

Il dimensionamento riguarda prevalentemente 3 funzioni, quella residenziale, quella turistico-ricettiva e quella commerciale, funzioni da attuare tramite Piano Complesso d'Intervento ai sensi dell'art. 56 della L.R.1/2005 articolato in 2 piani-stralcio attuativi convenzionati già prefigurati dalla presente Variante al RU e che saranno maggiormente specificati nel Piano Complesso d'Intervento.

Come già enunciato fra gli obiettivi di carattere generale al punto 4 della Relazione Illustrativa, il dimensionamento previsto dalla Variante al RU deve essere analizzato in maniera organica come sommatoria di interventi edilizi e interventi pubblici pur eseguiti dagli operatori privati. Gli interventi di trasformazione previsti sono finalizzati a ricomporre e a completare il tessuto urbano del Puntone, attualmente incompleto, anche sotto il profilo delle infrastrutture, strade, parcheggi, verde pubblico, opere tecnologiche, servizi e attrezzature, non solo per i nuovi insediamenti ma anche per rafforzare la qualità di quelli esistenti e la loro sostenibilità. Il dimensionamento pertanto non va letto solo in termini quantitativi ma anche in termini qualitativi: alloggi, posti letto, strutture commerciali, standard e spazi pubblici.

Le tabelle successive definiscono la S.U.L. prevista, il numero di alloggi e il numero di Posti Letto per ambedue i macro comparti in cui è suddivisa l'area oggetto di Variante al RU: comparto 1 adiacente al porto ad ovest di Via delle Collacchie, e comparto 2 posto all'interno dell'insediamento, ad est di Via delle Collacchie. Per quanto riguarda il comparto 1 la S.U.L., divisa nelle tre funzioni, deriva dalla S.U.L. degli ex comparti 1-2-3-4-10 dell'ex P.I.I. per un totale di mq.26.980; la S.U.L. del comparto 2 invece ha tre componenti, per mq. 10.666 deriva dall'ex comparto 8, per mq.7.621 dagli ex comparti 5-7-9 trasferiti dall'ambito periurbano all'ambito urbano in un subcomparto a ciò destinato con un premio di trasferimento pari al 16% (mq.1.230) e per mq.2.565 con l'applicazione di un indice perequativo medio pari a 0,10 S.U.L./S.T. al comparto 2.8 individuato dalla Variante al RU fra la strada provinciale del Puntone e il Canale Allacciante, per l'acquisizione gratuita delle aree da parte della Pubblica Amministrazione finalizzata a dare completezza urbanistica alla zona del Puntone e per fare il Piano per gli ormeggi lungo il Canale Allacciante e allestire spazi sportivi per tutto il quartiere.

La Variante al RU attribuisce pertanto ad ogni comparto la S.U.L. massima divisa per funzioni e per numero di alloggi e posti letto. Sarà il Piano Complesso d'Intervento e i piani stralcio attuativi a distribuire nell'ambito dei subcomparti in base agli accordi fra operatori le quantità secondo le tipologie e il progetto urbanistico.

In termini di standard pubblici la Variante al RU risulta ampiamente verificata. Infatti l'obiettivo dei 50 mq/ab. previsto dal P.S., nella presente Variante raggiunge 65 mq/ab. Dividendo la S.U.L. residenziale e turistico-ricettiva per mq. $37 < \text{mq.}40$ individuati dal P.S. come parametro SUL/ab. (mq. $47.432/37$), si ha un numero di abitanti e posti letto pari a 1.282. Considerato che la somma delle aree a parcheggio e a verde pubblico escludendo le aree di pura cessione e le strade, si ha una superficie a standard totale di previsione pari a mq.84.032. Ne deriva il seguente calcolo $\text{mq. } 84.032/1.282 = 65 \text{ mq/ab.} - \text{PL} > \text{mq. } 50$. In questo caso gli standard saranno realizzati direttamente dagli operatori privati e le aree pubbliche cedute gratuitamente al Comune. La Valutazione Ambientale Strategica ha tenuto di conto di questi dati.

TABELLA RIASSUNTIVA

Comparto	S.T. (mq)	Parcheggi pubblici (mq)	Verde pubblico (mq)	Strade pubbliche (mq)	Aree in cessione (mq)	S.F.		Rcmax (%)	Hmax (piani)	S.U.L. (mq)	FUNZIONE				
											Res.		T.R.		C
											mq	A	mq	P.L.	mq
1	129.980	7.763	48.695	13.098	0	1.1	3.233	30	1 piano	26.980	13.860	140	12.400	335	820
						1.2	3.866	30	3 piani						
						1.3	9.445	30	3 piani						
						1.4	8.003	30	3 piani						
						1.5	9.966	30	3 piani						
						1.6	15.865	30	2 piani						
						1.7	10.046	30	3 piani						
1	129.980	7.763	48.695	13.098	0	T	60.424			26.980					
2	116.208	5.377	22.197	46.056	51.570 *	2.1	2.442	30	3 piani	22.082	11.372	126	9.800	265	910
						2.2	3.198	30	3 piani						
						2.3	3.717	30	3 piani						
						2.4	2.502	30	3 piani						
						2.5	3.117	30	3 piani						
						2.6	20.098	30	3 piani						
						2.7	7.505	30	3 piani						
2	116.208	5.377	22.197	46.056	51.570	T	42.579			22.082					
1+2	246.188	13.140	70.892	59.154	51.570		103.002			49.062	25.232	266	22.200	600	1.730

* 25.651 mq subcomparto 2.8 a cui è stato attribuito un indice perequativo medio pari a 0,10 mq ai fini dell'acquisizione gratuita alla P.A. delle aree

Res. = residenziale **T.R.** = Turistico Ricettivo **C** = Commerciale

TABELLA DI VERIFICA VARIANTE R.U. - P.S.

Funzioni	Variante R.U.		Piano Strutturale		% Variante R.U./P.S.	
	mq	Alloggi	mq	Alloggi	mq SUL	Alloggi - Posti Letto
RESIDENZIALE	mq 25.232	Alloggi 266	mq 34.000	Alloggi 266	74,21	100,00
TURISTICO	mq	Posti Letto	mq	Posti Letto	69,38	75,00
RICETTIVA	22.200	600	32.000	800		
COMMERCIALE	mq		mq		57,67	/
	1.730		3.000			

TABELLA DI VERIFICA STANDARD

PARCHEGGI	VERDE	STRADE	AREE IN CESSIONE	SUL max		S.U.L./ Ab.-P.L.	Ab. + P.L.
				Res. + T.R.			
13.140	70.892	59.154	51.570	Res.	25.232	37<40 (P.S.)	1.282
				T.R.	22.200		
84.032		110.724		47.432			
Res. = residenziale T.R. = Turistico Ricettivo Ab.= Abitanti P.L. = Posti Letto							
VERIFICA STANDARD: 84.032/1.282 = 65 mq/ab > 50 mq (P.S.)							

6.2. Indirizzi progettuali

Indirizzi progettuali per il comparto 1

Considerato che il nuovo insediamento previsto dalla Variante al RU finalizzata alla redazione del Piano Complesso di Intervento del Puntone rappresenta il completamento urbanistico degli insediamenti esistenti, in particolare del nuovo Porto, quanto già prefigurato dalle tavole della Variante al RU in termini di organizzazione planimetrica degli spazi, deve trovare anche nelle architetture degli edifici e nell'allestimento degli spazi pubblici soluzioni capaci di creare un nuovo paesaggio urbano di elevata qualità architettonica e ambientale. In particolare nel *subcomparto 1.1* dovranno trovare posto solo strutture a carattere commerciale ad 1 piano e le stesse dovranno essere progettate assieme alla piazza in modo unitario affinché le stesse costituiscano una quinta edilizia della piazza stessa, le altre saranno costituite da elementi di arredo, piante, corpi illuminanti, gazebo, etc.. La pavimentazione della piazza dovrà esaltare l'uso pedonale della stessa e la funzione di aggregazione sociale per tutto il quartiere, compreso gli insediamenti esistenti.

Le strutture commerciali dovranno essere articolate in modo tale da consentire anche una permeabilità con gli spazi retrostanti a carattere privato. Sul lato corto a sud della piazza, dove è presente una pericolosità idraulica legata al $Tr=20$ non è possibile realizzare strutture edilizie prima della messa in sicurezza idraulica del comparto attraverso il nuovo fosso di bonifica.

Nel *subcomparto 1.2* dove prevarranno destinazioni d'uso prevalentemente di tipo residenziale, le tipologie edilizie seguendo gli stessi criteri già delineati precedentemente, tenderanno a completare planivolumetricamente l'insediamento residenziale esistente di Portigliani.

Nel *subcomparto 1.3* dove prevarranno funzioni prevalentemente residenziali, l'organizzazione plani volumetrica degli insediamenti dovrà organizzarsi attraverso due cortine edilizie divergenti verso sud in modo da creare spazi di vicinato nella parte centrale. Le due cortine edilizie dovranno pertanto seguire la forma trapezoidale dell'area, aperte verso sud e convergenti verso nord. Lungo la nuova viabilità nord-sud, nella fascia di verde pubblico dovrà essere realizzato un fosso urbano di bonifica che intercetti le acque del vecchio Fosso Portigliani e le acque che defluiscono dalla collina fino a lambire gli altri subcomparti 1.4 e 1.5 e a

raggiungere il mare attraverso la Fiumara. Il fosso a cielo aperto di larghezza ml. 4,00 lordi, dovrà essere progettato in modo tale da costituire un elemento inserito nel paesaggio urbano con rivestimenti in pietra, provvisto sul lato ovest di un percorso pedonale e ciclabile dotato di una idonea illuminazione e di altri elementi di arredo urbano, e sul lato est provvisto di un marciapiede quota strada protetto.

Il *subcomparto 1.4* dove prevarranno funzioni turistico-ricettive, dovrà costituire il prolungamento della organizzazione interna del sub comparto 1.3, con due cortine di edifici in linea posti lungo il lato ovest e il lato est lungo il nuovo fosso e le nuove strade, mantenendo al centro spazi privati di servizio.

Nel *subcomparto 1.5* dove prevarranno funzioni prevalentemente residenziali, si dovrà proseguire lo schema tipologico esistente nell'insediamento di Portiglioni con tipologie possibilmente aggregate a gruppi lungo due nuove strade. Il carattere pedecollinare del comparto dovrà consentire di organizzare gli edifici in maniera degradante in linea con l'andamento del terreno.

Nel *subcomparto 1.6*, la parte più alta potrà ospitare in doppia linea in proseguimento con l'assetto plani volumetrico del sub comparto 1.5 gli edifici abitativi, anche in questo caso seguendo l'andamento degradante del terreno, privilegiando altezze ad 1 piano nella parte più alta del comparto e due piani nella parte più bassa per non impedire la visuale dal parco pubblico sovrastante. Nella parte più bassa potranno trovare collocazione strutture turistico-ricettive, di ristorazione e alberghiere, anche in considerazione della vicinanza dei parcheggi pubblici della piazza.

Nel *subcomparto 1.7* potranno trovare collocazione funzioni abitative nella prima parte, in proseguimento con l'assetto plani volumetrico del sub comparto 1.6, e nella parte finale con accesso dalla viabilità sottostante del porto funzioni turistico-ricettive aggregate in modo da garantire spazi collettivi di servizio.

Il parco pubblico ubicato nella parte più alta del comparto 1 dovrà essere piantumato e dotato di percorsi pedonali collegati al porto turistico ai nuovi insediamenti in progetto; esso potrà essere dotato di due strutture di servizio, una nella parte bassa già esistente e l'altra nella parte alta in prossimità dell'accesso da Via delle Collacchie, nonché di spazi di sosta nei punti panoramici più significativi.

Tutti i parcheggi e la nuova viabilità dovranno essere piantumati con essenze di tipo autoctono: il Piano Complesso d'Intervento dovrà definire una gamma di specie vegetazionali secondo quanto già indicato all'art.15.8 delle NTA.

Indirizzi progettuali per il comparto 2

Il comparto 2 dovrà costituire il completamento urbano degli insediamenti esistenti in prossimità di Via delle Collacchie e della Strada Provinciale del Puntone. L'organizzazione urbanistica prefigurata dalla Variante al RU dovrà trovare anche in questo caso un completamento plani volumetrico in linea con l'insediamento esistente. La previsione della nuova viabilità di circonvallazione posta ai piedi della collina che collegherà la Strada Provinciale del Puntone con la Via delle Collacchie, in corrispondenza con il nuovo ingresso al porto e al comparto 1 dovrà consentire di trasformare l'attuale tratto di strada provinciale compreso tra il fosso Leccione e l'innesto con Via delle Collacchie, in strada urbana di quartiere.

Su di essa sono previsti i principali servizi pubblici, spazi sportivi posti a nord dell'Allacciante, un edificio di culto e altri servizi pubblici in prossimità dell'insediamento esistente del Puntone, piazze e strutture

commerciali al centro di detto asse viario e verde pubblico a parco posto ad est dell'ingresso del nuovo quartiere, che potrà assolvere anche a funzioni di barriera antirumore.

Il *subcomparto 2.1* potrà ospitare prevalentemente edifici a carattere abitativo, mentre i *subcomparti 2.2 e 2.3* dovranno costituire due quinte edificate della nuova piazza prevista tra la Strada del Puntone e la nuova strada interna del quartiere. La diversità altimetrica fra i due livelli stradali potrà consentire di articolare la piazza su due livelli collegati pedonalmente, una a quota della strada provinciale con destinazioni a carattere commerciale, ed una a quota superiore in corrispondenza della nuova previsione stradale interna e parallela con edifici posti sui lati est-ovest a destinazione residenziale e turistico-ricettiva.

La piazza suddetta e lo spazio previsto in cessione verso l'incrocio con Via delle Collacchie dovranno rappresentare le nuove centralità urbane del quartiere interno del Puntone.

Gli edifici ad est e ad ovest prospicienti la piazza dovranno essere progettati unitariamente con la piazza stessa sia in termini spaziali che di finiture architettoniche.

I *subcomparti 2.4-2.5-2.6* potranno ospitare in prevalenza edifici abitativi, articolati internamente con soluzioni tipologiche bifamiliari, a schiera, in piccoli blocchi serviti da viabilità interna privata.

Il *subcomparto 2.7* rappresenta l'area di "atterraggio" dei comparti ex P.I.I. 5-7-9, già previsti all'interno del Sistema insediativo del Puntone del RU vigente e nell'ambito periurbano della presente Variante al RU. La SUL di "decollo" dai suddetti comparti viene maggiorata con una SUL premiale pari al 16% allo scopo di incentivare il trasferimento, così come previsto all'art.8.1 delle NTA. La destinazione di tale subcomparto è di tipo turistico-ricettivo.

Il *subcomparto 2.8* contiene una edificabilità pari all'applicazione di un indice medio perequativo pari al 0,10 SUL/ST, SUL da trasferire negli altri comparti fondiari nell'ambito del comparto 2, con cessione delle aree alla Pubblica Amministrazione per ospitare spazi sportivi e aree a servizio degli ormeggi sul Canale Allacciante, per i quali sarà redatto apposito Piano particolareggiato.

Anche in questo subcomparto dovranno essere privilegiate soluzioni progettuali e architettoniche contemporanee, pur nel rispetto delle finiture e dei materiali tradizionali. Essendo in presenza in questa parte di insediamento di una maggiore disomogeneità dell'esistente rispetto al porto, è necessario che la progettazione dei nuovi insediamenti abbia una propria omogeneità nei materiali, nei colori e nelle forme in modo da costituire anche per l'edificato esistente alcuni indirizzi per successive fasi di manutenzione e/o ristrutturazione, quanto meno nei colori e negli arredi esistenti.

Le strade, i parcheggi, il verde pubblico ed i percorsi pedonali dovranno dare unitarietà per tutti gli interventi edilizi in termini di arredo urbano, piantumazioni, pavimentazioni, coloriture, in modo da creare come per la zona del porto, un nuovo paesaggio urbano accogliente e di elevata qualità.

I due comparti 1 e 2 dovranno essere collegati fra loro con percorsi pedonali e ciclabili anche con l'utilizzo di sottopassi, soprattutto in corrispondenza della Via delle Collacchie.

7. Coerenza della Variante al RU con PS, PTC e PIT

La presente Variante al RU è il primo atto di governo del territorio redatto ai sensi del nuovo Piano Strutturale (approvato nel 2012) che è stato elaborato alla luce del PIT regionale integrato con il nuovo Piano Paesaggistico (adottato nel 2009) ed alla luce del PTC provinciale, adeguato a sua volta al nuovo PIT, approvato nel 2010. Il PS vigente quindi è coerente con la nuova disciplina regionale e provinciale che si è andata modificando negli ultimi anni, mentre il RU vigente, approvato nel 2002 non è con questa coerente.

La coerenza con il Piano strutturale della Variante consente pertanto di affermare che questa è anche coerente con gli strumenti sovraordinati. In particolare a conferma di quanto affermato:

7.1. Organizzazione territoriale

Piano Strutturale

La Variante al RU recepisce la suddivisione territoriale effettuata dal PS in termini di Sistemi e Sottosistemi Territoriali ed UTOE, ed apporta solamente minime rettifiche perimetrali conseguenti al cambiamento di scala.

La Variante interessa essenzialmente l' UTOE 3- Il Puntone, la Città "Porta a Mare" ed in parte minore l' UTOE 7- Le Aree Agricole Costiere, l' UTOE 9 - Il Padule di Scarlino, l'UTOE 10- Il Tombolo di Scarlino, l' UTOE 11- Il Monte d'Alma e l' UTOE 12- Le Scogliere di Scarlino. All'interno dell' UTOE 3 la Variante individua un ambito urbano, integrando in maniera organica le nuove previsioni del Piano Complesso con l'edificato esistente e con le previsioni del RU vigente, ed aree agricole di diversa tipologia in base alla lettura territoriale del Piano Strutturale e del PTC ,definendo quindi i nuovi limiti urbani in modo più preciso rispetto allo stato attuale.

Piano Territoriale di coordinamento

La Variante al RU ha recepito l'organizzazione territoriale delle Unità Morfologiche Territoriali del PTC in quanto, come illustrato al Cap. 1f.2 della Relazione del PS vigente, la definizione dei Sistemi e Sottosistemi Territoriali e delle UTOE effettuata dal PS costituisce un approfondimento delle Unità Morfologiche Territoriali del PTC. Le modeste rettifiche perimetrali di cui sopra non hanno in alcun modo conseguenze sulla coerenza tra i due strumenti

7.2. Ambiti urbani

Piano Strutturale

All'interno dell' UTOE 3 – Il Puntone "Città Porta a Mare", il PS individua due sistemi insediativi corrispondenti al Sottosistema insediativo/turistico del Porto C1e, coincidente con gli insediamenti pianificati con il PRG del Porto, e al Sottosistema insediativo del Puntone C1f, che comprende gli insediamenti esistenti e pianificati dal RU vigente e dal nuovo RU, oltre agli insediamenti in progetto del nuovo Piano Complesso di

Intervento.

La Variante ,anticipatrice del nuovo RU per la zona del Puntone, tende a ricompattare i due Sottosistemi insediativi cercando di creare un unico borgo di tipo urbano contenente funzioni turistico-ricettive, residenziali e di servizio riducendo in questa fase l'ambito urbano delineato dal PS per ragioni urbanistiche (migliore identità e qualità urbana) e ambientali (minor consumo di suolo).

Come si può evincere dalle tabelle di cui al punto 6. la Variante al RU rispetta il dimensionamento del Piano Strutturale, che viene anche valutato in termini ambientali nell'ambito del Rapporto ambientale VAS.

Piano di Indirizzo territoriale

La Variante al RU, recependo gli obiettivi del PS, ha inteso creare un borgo urbano unitario che, liberato del traffico di passaggio tra sud ed il capoluogo e verso la Variante Aurelia, possa integrare le caratteristiche residenziali, turistiche e portuali (quest'ultimo ubicato all'interno della presente Variante ma disciplinato da apposito Piano Regolatore del Porto tutt'ora vigente) nel rispetto dello Statuto del Territorio del PIT ed in particolare della valorizzazione del policentrismo locale (UTOE 1 – UTOE 2 – UTOE 3) come parte della Invariante Strutturale del PIT " *La città policentrica Toscana*".

7.3. Aree agricole

Piano Strutturale

Il PS vigente individua all'interno dell' UTOE 3 del Puntone oltre ai due Sottosistemi sopracitati anche aree agricole periurbane facenti parti del Sottosistema agricolo costiero C1.a.. In questa Variante le aree agricole periurbane hanno una ampiezza ben maggiore in seguito alla scelta di trasferire all'interno degli ambiti urbani anche le potenzialità dei comparti ex-PII n. 5, 7 e 9.

La presenza delle aree agricole periurbane all'interno dell' UTOE 3 ha lo scopo di favorire la salvaguardia dei territori costieri nonché la tutela paesaggistica degli stessi anche in rapporto ai nuovi centri abitati previsti negli ambiti urbani.

Per queste aree definite nel RU vigente come Aree Agricole Speciali (EIS) e per tutti i piccoli lembi di area agricole o agricole-ambientali facenti parte di UTOE confinanti con l' UTOE 3, la Variante ha definito indirizzi e prescrizioni derivanti dalla disciplina del PS, dalle leggi in materia (LR 1/2005, Reg.Reg. 5/2007 e LR 39/2002) e dagli strumenti di pianificazione sovraordinati.

Piano Territoriale di coordinamento

All'interno della disciplina della Variante al RU viene recepita la disciplina del PTC relativa alle aree rurali, già recepita dal PS, con particolare riferimento alle zone di particolare rilevanza quali i Territori ad Elevata Tensione Insediativa (T.E.T.I.) ed i Territori ad Elevato Rischio di Abbandono (T.E.R.A.), approfondendo la disciplina del PTC alla luce delle emergenze locali (aree boscate, ambito del padule, aree collinari ecc.)

Piano di Indirizzo territoriale

La Variante al RU recepisce la normativa del PS e del PTC sopra indicata all'interno della componente "Universo Rurale" del PIT perseguendo i due principali indirizzi corrispondenti alle Invarianti Strutturali "La città policentrica Toscana" e "Il Patrimonio collinare della Toscana": ricompattare gli insediamenti disincentivando la dispersione insediativa e salvaguardare il territorio agricolo a fini produttivi e paesaggistici. Nell'ambito della presente Variante vengono perseguiti ambedue gli obiettivi sopracitati: ambito urbano compatto e aree agricole periurbane salvaguardate.

7.4. Paesaggio

Per quanto riguarda i singoli beni paesaggistici e gli ambiti territoriali soggetti a tutela paesaggistica, la Variante al RU ha verificato, aggiornato ed integrato i vincoli sovraordinati riportati nel RU vigente, recependo sia l'analisi che la disciplina del nuovo Piano Strutturale che ha sua volta ha recepito le modifiche avvenute agli strumenti di pianificazione sovraordinati in materia di paesaggio, in primo luogo il PIT, con il nuovo Piano Paesaggistico, ed il PTC.

Piano Strutturale e Piano di Indirizzo territoriale

La Variante al RU ha recepito gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nel PS; in particolare per quanto riguarda il comparto del PCI adiacente al Porto, la progettazione urbanistica e territoriale contenuta nella presente Variante tiene in considerazione quanto previsto dal PS come derivazione del Piano Paesaggistico del PIT e quanto scaturito negli incontri con l'Amministrazione Regionale concentrando i nuovi insediamenti nella parte pianeggiante del Comparto e nella prima parte pedecollinare, in proseguimento degli insediamenti esistenti, destinando la parte collinare più alta esclusivamente a parco urbano e ambientale.

La previsione di uno spazio destinato a piazza nella parte antistante il porto contribuisce altresì a mantenere ampia tutta la fascia antistante il nuovo porto contribuendo anche a creare luoghi di socializzazione oltre che un interessante nuovo paesaggio urbano.

Piano Territoriale di coordinamento

La Variante al RU ha recepito la disciplina dei TETI (Territori ad Elevata Tensione Insediativa) che interessa le UTOE coinvolte, sia pure in minima parte, da questa ad esclusione dell'UTOE 11, Sottosistema Ambientale del Monte d'Alma R.3.3.c.. Questa parte "non TETI" del territorio comunale è stata definita dalla Variante al RU come specifica zona omogenea "Zona Ea5" per la quale vengono approfondite le direttive definite dal PTC provinciale in materia di attività agricole integrative, di edifici rurali, di conduzione agricola ecc.

All'interno della disciplina relativa alla zone agricole della Variante al RU, in particolare per quanto riguarda le Zone Ea1 e Ea2, è stata anche recepita la disciplina del PTC relative alla ARPA (Area di Rilevante Pregio Ambientale) che, come meglio illustrato nelle tavole QC06b del PS, concernono le aree

boscate e palustri limitrofe al Puntone.

8. Elaborati della Variante al RU

Tav. 1 – Inquadramento territoriale PS vigente e quadro di unione

Tav. 2 – Individuazione cartografica delle aree oggetto di variante al RU

Tav. 2a – Individuazione cartografica delle aree oggetto di variante al RU – Ambito nord

Tav. 2b – Individuazione cartografica delle aree oggetto di variante al RU – Ambito centro

Tav. 2c – Individuazione cartografica delle aree oggetto di variante al RU – Ambito sud

Tav. 3 – Vincoli ed Invarianti Strutturali PS

Tav. 3.1a – Codice dei Beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) – Ambito nord

Tav. 3.1b – Codice dei Beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) – Ambito centro

Tav. 3.1c – Codice dei Beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) – Ambito sud

Tav. 3.2a – Emergenze e Vincoli di natura paesaggistica e ambientale – Ambito nord

Tav. 3.2b – Emergenze e Vincoli di natura paesaggistica e ambientale – Ambito centro

Tav. 3.2c – Emergenze e Vincoli di natura paesaggistica e ambientale – Ambito sud

Tav. 3.3a – Reti infrastrutturali, tecnologiche e impiantistiche – Ambito nord

Tav. 3.3b – Reti infrastrutturali, tecnologiche e impiantistiche – Ambito centro

Tav. 3.3c – Reti infrastrutturali, tecnologiche e impiantistiche – Ambito sud

Tav. 3.4a – Invarianti Strutturali non ricomprese tra i vincoli e le Invarianti Strutturali di cui alle Tavv.3.1-3.2-3.3: Il paesaggio e i beni storici, architettonici, archeologici e ambientali come parte della Invariante Strutturale “I beni paesaggistici di interesse unitario della Toscana” – Ambito nord.

Tav. 3.4b – Invarianti Strutturali non ricomprese tra i vincoli e le Invarianti Strutturali di cui alle Tavv.3.1-3.2-3.3: Il paesaggio e i beni storici, architettonici, archeologici e ambientali come parte della Invariante Strutturale “I beni paesaggistici di interesse unitario della Toscana” – Ambito centro.

Tav. 3.4c – Invarianti Strutturali non ricomprese tra i vincoli e le Invarianti Strutturali di cui alle Tavv.3.1-3.2-3.3: Il paesaggio e i beni storici, architettonici, archeologici e ambientali come parte della Invariante Strutturale “I beni paesaggistici di interesse unitario della Toscana” – Ambito sud.

Tav. 4 – Indagini geologiche.

Tav. 5 – Pericolosità geologica, idraulica e vulnerabilità della falda – D.G.R.T 53/R/2011

Tav. 6 – Previsioni urbanistiche: ambito urbano soggetto a Piano complesso e ambiti agricoli periurbani

Tav. 6a – Previsioni urbanistiche: ambito urbano soggetto a Piano complesso e ambiti agricoli periurbani – Ambito nord

Tav. 6b – Previsioni urbanistiche: ambito urbano soggetto a Piano complesso e ambiti agricoli periurbani – Ambito centro

Tav. 6c – Previsioni urbanistiche: ambito urbano soggetto a Piano complesso e ambiti agricoli periurbani – Ambito sud

Documenti:

Tav.7 – Relazione Illustrativa

Tav.8 – Norme Tecniche di Attuazione NTA

Tav.9 – Valutazione Ambientale Strategica VAS – Rapporto Ambientale

Tav.9a – Allegato A alla VAS – Relazione della Valutazione di Incidenza

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).

