



COMUNE DI CAPALBIO

PROVINCIA GROSSETO

Avvio del Procedimento art.17 LR 65/2014 Piano Struturale e Piano Operativo

Sindaco
Settimio Bianciardi

Assessore Urbanistica
Marzia Stefani

Responsabile del Procedimento
Giancarlo Pedreschi

Garante della informazione e partecipazione
Anna Blanchi

Progetto Ufficio Tecnico Comunale
Arch. Giancarlo Pedreschi
Coll. Arch. Anna Baglioni

Elaborazioni cartografiche
Geom. Valerio Buonaccorsi

**RELAZIONE AVVIO DELPROCEDIMENTO
31 LUGLIO 2020**

INDICE

1 PREMESSA.....	3
1.1 Iter di formazione Nuovo Piano Strutturale e Nuovo Piano Operativo	3
1.2 Copianificazione.....	4
1.3 Adozione	4
1.4 Conferenza Paesaggistica	5
1.5 Approvazione	5
1.6 Valutazione Ambientale Strategica	5
2 OBIETTIVI E STRATEGIE.....	6
2.1 Strategie di Piano Strutturale	6
2.1.1 <i>Strategia di riequilibrio del sistema costa.....</i>	6
2.1.2 <i>Strategia del territorio produttivo e dei servizi e delle connessioni infrastrutturali, naturali, rurali</i>	7
2.1.3 <i>Strategia di promozione degli insediamenti insediamenti pede-collinari e costieri.....</i>	7
2.2 Strategie di Piano Operativo	8
2.2.1 <i>Strategia di riequilibrio del sistema costa.....</i>	8
2.2.2 <i>Strategia del territorio produttivo e dei servizi, delle connessioni infrastrutturali, naturali, rurali</i>	8
2.2.3 <i>Strategia di promozione degli insediamenti insediamenti pede-collinari e costieri.....</i>	9
2.3 Ipotesi di Perimetro Territorio Urbanizzato.....	9
2.4 Aree per Conferenza di Copianificazione.....	10
3 QUADRO CONOSCITIVO	12
3.1 Pianificazione Regionale Piano di Indirizzo Territoriale (PIT/PPR)	12
3.1.1 <i>Territori costieri</i>	13
3.1.2 <i>Territori contermini ai laghi.....</i>	14
3.1.3 <i>I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua.....</i>	19
3.1.4 <i>I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice).....</i>	21
3.1.5 <i>Territori coperti da foreste e da boschi</i>	21
3.1.6 <i>Le zone gravate da USI CIVICI.....</i>	24
3.1.7 <i>Le zone umide.....</i>	26
3.1.8 <i>Le zone d'interesse archeologico.....</i>	26
3.1.9 <i>Aree gravemente compromesse o degradate.....</i>	28
3.1.10 <i>Vincolo idrogeologico</i>	28
3.1.11 <i>SIC, SIR e Siti Natura 2000 - Zone Speciali di Conservazione (ZSC).....</i>	28
3.2 Pianificazione provinciale (PTC Grosseto).....	32
3.3 Pianificazione comunale	34
3.3.1 <i>Piano Strutturale</i>	34
3.3.2 <i>Regolamento Urbanistico.....</i>	38
4 PATRIMONIO TERRITORIALE.....	45
4.1 Paesaggio, patrimonio e storia.....	47
4.2 Biodiversità	49
4.3 Ricognizione patrimonio territoriale.....	52
4.3.1 <i>La struttura idro-geomorfologica</i>	53
4.3.2 <i>La struttura eco sistemica</i>	54
4.3.3 <i>La struttura insediativa</i>	56
4.3.4 <i>La struttura agro-forestale.....</i>	59
4.3.5 <i>Patrimonio culturale</i>	61
4.3.6 <i>Paesaggio</i>	61
5 INTEGRAZIONI	62
5.1 Programmazione delle eventuali integrazioni.....	62
6 ENTI E ORGANISMI COINVOLTI	64
6.1 Soggetti coinvolti	64
7 PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE	66
7.1 Il Garante dell'Informazione e della Partecipazione	66
7.2 Programma attività	67
7.2.1 <i>Obiettivi informazione e di partecipazione</i>	67
7.2.2 <i>Modi dell'informazione e della partecipazione</i>	67
7.2.3 <i>Agenda degli incontri.....</i>	67
8 ELABORATI E Allegati	68

1 PREMESSA

L'Amministrazione comunale ha ritenuto di procedere all'aggiornamento dei propri strumenti urbanistici comunali Piano strutturale e Piano Operativo come definiti dalla legge regionale toscana n.65/2014 ss.mm.ii.

Il Comune di Capalbio rientra nel regime transitorio delle disposizioni transitorie generali della legge regionale toscana n.65/2014 art.222 c.2 : nel caso in cui entro cinque anni dall'entra in vigore della stessa , entro cioè il 27.11.2019, i Comuni non avviano avviano il procedimento di formazione del " Nuovo Piano Strutturale" con le definizioni dei perimetri del territorio urbanizzato dell'art.4 L.R.T. 65/2014, fino all'avvio di PS vigono le salvaguardie di tipo edilizio, elencate all'comma 2 ter dell'art.222 legge regionale toscana n.65/2014 ss..mm.ii.

I procedimenti attivati per la formazione di questi due piani sono i seguenti:

- Fase di avvio del procedimento urbanistico ai sensi degli art.17,18 e 19 LRT 65/2014 ss.mm.ii;
- Fase di avvio del procedimento di conformazione al PIT/PPR 2015 (piano di indirizzo territoriale a valenza paesaggistica), ai sensi degli art.20 e 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR;
- Fase di avvio del Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi degli art.23,24,25,26 e 27 della LRT 10/10 ss.mm.ii..
- Fase di attivazione procedimento di copianificazione ai sensi dell'art.25 LRT 65/2014 ss.mm.ii,nel caso in cui dopo l'avvio e prima dell'adozione a seguito dell'avviso pubblico si rendesse necessaria ;

In questa fase è predisposta una Relazione di Avvio di Procedimento, ai sensi dell'art.17 della LR 65/2014 e il Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art.23 della LR 10/2010.

I contenuti essenziali utili alla fase di avvio del procedimento ai sensi dell'art.17 c.3 LRT 65/2014 e trattati nella presente relazione sono i seguenti :

- a) le strategie che l'Amministrazione intende perseguire nel Nuovo Piano Strutturale, e le eventuali ipotesi di trasformazioni, se conosciute, al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25 ;
- b) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico;
- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione;
- f) l'individuazione del garante.

1.1 Iter di formazione Nuovo Piano Strutturale e Nuovo Piano Operativo

In questa fase dell'Avvio del procedimento è predisposta una Relazione di Avvio di Procedimento, ai sensi dell'art.17 della LR 65/2014 e il Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art.23 della LR

10/2010, corredata del Quadro Conoscitivo esistente, di una prima ipotesi di perimetro del Territorio Urbanizzato e di una prima declinazione del Patrimonio Territoriale.

Dopo l' approvazione dell'Avvio del procedimento , si procede all' invio ai soggetti competenti (SCA ossia Soggetti Competenti in materia Ambientale) ad esprimere un parere o contributo, da rendersi entro 90 giorni e che possono indicare trasmettere eventuali contributi utili alla redazione della prima bozza di Piano Strutturale e di Piano Operativo. Contestualmente si avvia il percorso di partecipazione e comunicazione, attraverso incontri pubblici con i vari soggetti portatori d'interessi, professionisti, associazioni di categoria, associazioni d'interesse locale ecc.....

In seguito alla fase di avvio è riorganizzato lo stato delle conoscenze e integrata la parte di quadro conoscitivo necessaria, potranno essere condotti sopralluoghi sul territorio per la verifica dei primi quadri progettuali di sintesi del Piano Strutturale e Piano Operativo: la redazione della prima bozza dei Piani verrà poi verificata preliminarmente con le verifiche di VAS ai fini della redazione del conseguente Rapporto Ambientale che dovrà essere sottoposto ad approvazione in sede di Adozione del Piano.

1.2 Copianificazione

L'istituto della Conferenza di copianificazione si rende necessario nel caso in cui i Piani prevedano degli interventi di trasformazione che impegnano suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

La conferenza di copianificazione è costituita dai legali rappresentanti della Regione, della provincia o della città metropolitana, del comune interessato o dell'ente responsabile dell'esercizio associato, o loro sostituti sulla base dell'ordinamento dell'ente. Alla conferenza partecipano, senza diritto di voto, anche i legali rappresentanti dei comuni eventualmente interessati da effetti territoriali sovracomunali derivanti dalle previsioni.

Entro trenta giorni dalla richiesta dell'amministrazione che intende proporre le previsioni, la Regione convoca la conferenza di copianificazione, la cui prima seduta è svolta entro sessanta giorni da tale richiesta. In sede di convocazione la Regione individua gli eventuali comuni interessati da effetti territoriali sovracomunali, i quali possono partecipare ed offrire contributi ai lavori della conferenza. Tutte le amministrazioni chiamate a partecipare alla conferenza danno avviso sul proprio sito istituzionale della data in cui si svolge, nonché dell'oggetto della stessa trattato. La conferenza si svolge presso la Regione. Ai soggetti partecipanti sono trasmessi gli elaborati relativi alla previsione in esame almeno quindici giorni prima della data fissata per la prima riunione della conferenza e le motivazioni della proposta.

La conferenza di copianificazione verifica che le previsioni proposte siano conformi al PIT, che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio.

1.3 Adozione

La proposta di Piano costituita dalla parte normativa di Disciplina di Piano e Relazione Generale, parte cartografica Quadro Conoscitivo e Progetto, Indagini Geologiche di supporto, Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica, Valutazione d'Incidenza vengono adottati in Consiglio Comunale e sono trasmessi tempestivamente a Regione e Provincia, che possono presentare osservazioni nei successivi sessanta giorni.

Il Piano adottato comprensivo dei documenti di VAS è depositato presso il Comune per sessanta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino ufficiale della regione Toscana (BURT): entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione, presentando le osservazioni che ritenga opportune.

Per gli atti soggetti a VAS si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8, comma 6, della l.r. 10/2010.

Nella fase successiva si procede all'istruttoria delle osservazioni pervenute necessarie dall'Amministrazione: le controdeduzioni alle osservazioni pervenute sono approvate in Consiglio Comunale con il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate.

Dopo è modificato il Piano in recepimento delle determinazioni del Consiglio Comunale in seguito all'accoglimento delle osservazioni: contestualmente si dispone l'attivazione della conferenza paesaggistica corredata della documentazione necessaria e la trasmissione ai sensi dell'Accordo MIBAC del 17.5.2018.

1.4 Conferenza Paesaggistica

Nel rispetto dell'art.21 PIT e art.6 c.5 Accordo Mibac 17.05.2018 ai fini della convocazione della Conferenza paesaggistica, il Comune trasmette ai sensi dell'art. 21, comma 1, della Disciplina di Piano di PIT-PPR, alla Regione Toscana, alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, e al Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali per la Toscana, la deliberazione consiliare contenente il riferimento puntuale a tutte le osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate: la Regione convoca la Conferenza in via ordinaria entro 15 giorni dal ricevimento della documentazione.

In ogni caso ai sensi dell'art.6 c.7 Accordo Mibac, la Regione Toscana convoca la Conferenza paesaggistica entro 15 gg dal ricevimento degli atti di definitiva approvazione, prima della pubblicazione sul BURT, ai sensi del dispositivo dell'art.31 della LRT 65/2014: alla conferenza partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti o delegati, il Comune per rappresentare i propri interessi e la provincia interessata, quest'ultimi senza diritto di voto.

I lavori della conferenza si concludono entro il termine di 60 giorni dalla data di convocazione.

1.5 Approvazione

Decorsi i termini di deposito e quelli relativi al procedimento di VAS l'amministrazione competente provvede all'approvazione dello strumento della pianificazione territoriale o urbanistica: lo strumento approvato è trasmesso a Provincia e Regione. La pubblicazione dell'avviso di approvazione dello strumento è effettuata decorsi almeno quindici giorni dalla suddetta trasmissione.

Lo strumento acquista efficacia decorsi trenta giorni dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT.

Lo strumento approvato è conferito nel sistema informativo geografico regionale di cui all'articolo 56, in formato numerico alla scala adeguata, ai fini dell'implementazione del sistema informativo geografico regionale.

1.6 Valutazione Ambientale Strategica

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R.T 10/2010, riguarda l'individuazione, la descrizione e la valutazione degli effetti significativi che il Piano urbanistico da valutare ha sull' ambiente, sul patrimonio culturale/paesaggistico e sulla salute.

Fasi e tempi della valutazione ambientale strategica (n.d. = non definibili, dipendono dai tempi amministrativi dei soggetti coinvolti)

Operazione	Tempi
Predisposizione del Documento preliminare	Avvio procedimento
Trasmissione del Documento preliminare all'autorità competente e agli altri soggetti competenti in materia ambientale	15 giorni circa
Consultazioni degli enti interessati	90 giorni
Recepimento delle modifiche e integrazioni richieste	Non definibili (n.d.) .
Predisposizione del Rapporto ambientale	Non definibili (n.d.)
Pubblicazione del Rapporto ambientale, insieme al Piano e a una sintesi non tecnica, sul Bollettino ufficiale della Regione (BURT)	15 -20 giorni dal recepimento del progetto e Pubblicazione BURT insieme al Piano
Osservazioni	60 giorni a partire dalla data di pubblicazione sul BURT per le Pubbliche Amministrazioni e per il pubblico.
Espressione del parere motivato (approvazione della VAS)	A seguito dei 60 giorni e previa controdeduzione di eventuali osservazioni

2 OBIETTIVI E STRATEGIE

2.1 Strategie di Piano Strutturale

L'Amministrazione ha individuato per il Nuovo Piano Strutturale delle Strategie di riequilibrio, di sviluppo e promozione articolati secondo i seguenti tre capisaldi strategici:

1- STRATEGIA DI RIEQUILIBRIO DEL SISTEMA COSTA

2- STRATEGIA DEL TERRITORIO PRODUTTIVO E DEI SERVIZI, DELLE CONNESSIONI INFRASTRUTTURALI, NATURALI, RURALI

3- STRATEGIA DI PROMOZIONE DEGLI INSEDIAMENTI PEDE-COLLINARI E COSTIERI

Uno degli obiettivi prioritari procedurali nella formulazione del Nuovo Piano Strutturale sarà anche la conformazione del Piano al PIT/PPR 2015 e la messa appunto delle strategie di governo programmate in base alla cognizione e individuazione del perimetro del territorio urbanizzato in linea con le definizioni di cui all'art.4 L.R.T. 65/2014.

Sulla scorta di questi tre capisaldi l'Amministrazione ha ritenuto opportuno ripartire dagli indirizzi dei piani vigenti ed operare un aggiornamento degli stessi attraverso un'operazione di rivisitazione delle strategie, di attualizzazione e adattamento, in modo da arrivare alla migliore coerenza con gli obiettivi di mandato relativi al governo del territorio.

2.1.1- Strategia di riequilibrio del sistema costa

Obiettivi generali

-Conservazione attiva del sistema acqua costituita dal sistema marittimo e connessioni con i sistemi fluviali, dei laghi e delle zone umide: costituzione della rete del sistema acqua quale elemento per lo sviluppo di promozione territoriale;

-salvaguardia e valorizzazione del sistema paesaggistico-ambientale della Costa , quale caposaldo fondante nelle politiche di sviluppo locale integrate e di filiera.(agricolo,artigianale, di produzione di servizi, turistico, commerciale ecc..) ;

-Indirizzi per *pianificazione del mare*;

Azioni strategiche

- Programma unitario di azioni per riorganizzazione, recupero o riqualificazione dei varchi d'accesso al mare al fine di favorire la fruizione pubblica sostenibile del sistema costiero garantendo il mantenimento delle visuali e dello Skyline costiero;
- Programma unitario per la rete della mobilità integrata di fruizione del sistema costiero(sistema parcheggi ,piste ciclabili, sentieristica, trekking, ecc);

2.1.2 - Strategia del territorio produttivo e dei servizi e delle connessioni infrastrutturali, naturali, rurali

Obiettivi generali

- Aumento delle reti di connessione tra le due macroaree *costa ed entroterra*, divise dal tracciato della SS.1 Aurelia che ha creato oramai una “ ferita ” tra il territorio costiero e quello pedecollinare: creazione di itinerari di collegamento fra le diverse presenze aziendali sul territorio, integrazione fra strade dei sapori, ippovie, sentieri trekking, percorsi, ciclabili su tutto il territorio;
- Messa a sistema della rete delle aree naturalistiche (SIC/SIR) ,rurali, infrastrutturali (mobilità ciclo-pedonale,viaria comunale e sovra comunale) rete del verde rurale e urbano, rete dei corridoi ecologici e varchi a mare;
- Conservazione attiva del territorio produttivo (agricolo,artigianale, di produzione di servizi, turistico, commerciale ecc..) ;
- Potenziamento e/o integrazione dell'offerta dei servizi alla persona : servizi scolastici, servizi per anziani, servizi per il turismo, servizi per lo sport.

Azioni strategiche

- la conservazione attiva del territorio produttivo e del suo tessuto organizzativo, nonché delle attività agricolo-artigianali di filiera;
- Valorizzare le specificità delle aree agricole periurbane delle frazioni e insediamenti sparsi nel territorio aperto;
- Migliorare i collegamenti infrastrutturali per la mobilità sovra comunale al fine di aumentare i livelli di sicurezza della mobilità ;
- Messa a sistema della rete di mobilità secondaria ciclopedinale, viabilità rurale e senti eristica.

2.1.3 Strategia di promozione degli insediamenti insediamenti pede-collinari e costieri

Obiettivi generali

- Promozione e rigenerazione dei sistemi insediativi (capoluogo e frazioni) in base alla vacazione di ogni insediamento:
Capalbio, Torba, Borgo Carige, Capalbio Scalo, Pescia Fiorentina, Chiarone, Vallerana - Torre Palazzi – Giardino, Selvanera, Casalenuovo.

Azioni strategiche

- Rafforzare l'identità e il ruolo di nodo insediativo del capoluogo e delle frazioni;
- Valorizzazione del patrimonio edilizio esistente in territorio aperto e territorio urbanizzato;
- Potenziare l'attrattività turistica dei centri e nuclei storici quali snodi strategici per il sistema delle reti naturali,rurali, infrastrutturali;
- Incrementare l'offerta residenziale abitativa per il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica;
- Riqualificare e potenziare l'offerta esistente di insediamenti produttivi per l'insediamento di nuove attività artigianali e di trasformazione legate alla filiera agroalimentare, ulteriori attività commerciali direttamente collegate a quelle esistenti.

2.2 Strategie di Piano Operativo

L'Amministrazione ha individuato per il Nuovo Piano Operativo **Azioni** in coerenza con gli Obiettivi e le Azioni generali individuate dal Piano Strutturale nelle Strategie di riequilibrio di sviluppo e promozione, articolati secondo i seguenti tre capisaldi strategici:

1-STRATEGIA DI RIEQUILIBRIO DEL SISTEMA COSTA

2-STRATEGIA DEL TERRITORIO PRODUTTIVO DEI SERVIZI, DELLE CONNESSIONI INFRASTRUTTURALI, NATURALI, RURALI

3-STRATEGIA DI PROMOZIONE DEGLI INSEDIAMENTI PEDE-COLLINARI E COSTIERI

Anche il Piano Operativo avrà come finalità quella della conformazione del Piano al PIT/PPR 2015 e la messa appunto delle strategie di governo del Piano Strutturale programmate in base alla ricognizione e individuazione del perimetro del territorio urbanizzato in linea con le definizioni di cui all'art.4 L.R.T. 65/2014.ù

2.2.1 - Strategia di riequilibrio del sistema costa

Azioni operative

- Programma di *pianificazione del mare* (insieme di regole sostenibili per la risorsa mare, indicazioni per strutture stagionali);
- Piano di fruizione litorale;
- Nuovo programma riorganizzazione aree di sosta per turismo balneare;
- Realizzazione due nuovi accessi pubblici al mare.

2.2.2 - Strategia del territorio produttivo e dei servizi, delle connessioni infrastrutturali, naturali, rurali

Azioni operative

- “Corridoio Tirrenico”;
- sistema ciclabile secondario (ciclo/tirrenica);
- Ampliamento area museale Giardino dei Tarocchi, comprensivo dell'offerta turistico-ricettiva, servizi museali;
- Realizzazione residenza per anziani;

- Ristrutturazione strutture scolastiche;
- Potenziamento offerta sportiva-ricreativa (integrazione impianti sportivi esistenti e previsione nuovo campo di golf);
- Realizzazione aree attrezzate servizio del Piano di Protezione Civile comunale - elisoccorso.

2.2.3 - Strategia di promozione degli insediamenti pede-collinari e costieri

Azioni operative

- Promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente nei centri urbani e nelle frazioni;
- Densificare il tessuto urbano consolidato e ridefinire i margini urbani tramite le strategie di rigenerazione e riqualificazione urbana;
- Incrementare l'efficienza energetica degli edifici;
- Promozione e potenziamento dell'offerta turistica rurale;
- Previsione di interventi di edilizia residenziale sociale pubblica per capoluogo e frazioni;
- Previsione di nuovi insediamenti produttivi a completamento di quelli già esistenti attraverso modelli innovativi sostenibili (quali le aree APEA - Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata) sia sotto il profilo ambientale per generare impatti sempre minori, sia attraverso la gestione tecnico-economica delle dotazioni infrastrutturali, in grado di aumentare le prestazioni e l'efficienza;
- Valorizzazione del patrimonio pubblico comunale;
- Programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano art.95 c.6 L.R.T.65/2014;
- **Capalbio:** Recupero del Borgo Antico verso la residenza ed i servizi commerciali - consolidare il tessuto urbano esistente attraverso il recupero ed il completamento;
- **Torba:** riqualificazione e rigenerazione urbana, recupero delle strutture produttive esistenti di rilevanti dimensioni anche ai fini della qualificazione di nuova struttura urbana e ai fini della creazione di offerta turistico ricettiva, riqualificazione del disegno dei margini urbani.
- **Borgo Carige:** Rivalutare il ruolo centrale della frazione come luogo della residenza e dei servizi, del commercio, della produzione e dell'artigianato,
- **Capalbio scalo:** valorizzare il ruolo di città nuova.
- **Pescia fiorentina:** mantenere l'identità del Borgo Rurale.
- **Chiarone:** potenziare l'identità del borgo turistico.
- **Vallerana - Torre Palazzi – Giardino - Selva Nera:** Mantenimento dell'identità di piccolo Borgo Rurale limitato sviluppo del tessuto urbano per la residenza e i servizi.
- **Casalenuovo:** mantenimento del ruolo turistico del borgo potenziamento e riqualificazione dei servizi turistici e ricettivi.

2.3 Ipotesi di Perimetro Territorio Urbanizzato

Ai sensi della disciplina regionale nell'ambito degli atti di avvio del procedimento di cui all'articolo 17 della L.R.T. 65/2014 per la formazione del piano strutturale è definito il perimetro del territorio urbanizzato, allo scopo di individuare eventuali

ipotesi di trasformazione subordinate al parere della conferenza di copianificazione, di cui all'articolo 25 della l.r. 65/2014.

Ai fini dell'individuazione di tale perimetro, l'art.4 c.3 della L.R.T. 65/2014 definisce il territorio urbanizzato come costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.

Non costituiscono inoltre territorio urbanizzato:

- a) le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, così come individuate dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni, nel rispetto delle disposizioni del PIT;
- b) l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza.

Ai sensi del Regolamento 32/R/2017 nella formulazione in scala comunale del perimetro del territorio urbanizzato si dovrà tener conto delle caratteristiche fisiche effettive del territorio e delle morfologie territoriali, tenendo a riferimento le perimetrazioni contenute nella carta del territorio urbanizzato del PIT e le disposizioni delle Linee guida di raccordo tra la L.R.T.65/2014 e PIT di cui alla d.g.r.t n°682 del 26.6.2017.

Il Comune di Capalbio già nel 2016 ha provveduto sia alla ricognizione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 224 che alla proposta di alcuni interventi di "smarginamento" per i quali non era necessaria la conferenza di copianificazione oltre ad un adeguamento delle NTA per gli ambiti rurali.

In sede del presente Avvio di PS e PO si è proceduto dal perimetro del territorio urbanizzato individuato già dall'Ente nel 2016, ridefinendolo in applicazione dell'art.17 c.3 lett.a) L.R.T. 65/2014 e dell'art.3 c.1 del d.p.g.r. 32/R/2017 Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della L.R.T. 65/2014, secondo le disposizioni delle Linee guida di raccordo tra la L.R.T.65/2014 e PIT di cui alla d.g.r.t n°682 del 26.6.2017 e infine con in particolar modo, per la declinazione territoriale dei morfotipi della città contemporanea, sono state prese di riferimento le indicazioni dell'Abaco delle invarianti strutturali del PIT, Invariante III, Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e, per la definizione dei margini urbani, finalizzata alla loro qualificazione, ci si è riferiti alle Linee Guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea, Allegato 2 del PIT/PPR 2015.

La proposta effettuata è resa cartograficamente nel **DOSSIER Perimetro territorio Urbanizzato** allegati al presente Avvio.

2.4 Aree per Conferenza di Copianificazione

Le disposizioni regionali prevedono che le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'articolo 4, commi 3 e 4, comprese quelle di cui all'articolo 64, comma 6 e comma 8, sono subordinate al previo parere favorevole della **conferenza di copianificazione**, fatta eccezione per le previsioni di cui agli articoli 88, comma 7, lettera c), e articolo 90, comma 7, lettera b) e articolo 91, comma 7, lettera b) della L.R.T.65/2014.

Il Comune di Capalbio ha ritenuto opportuno programmare un'iniziativa di partecipazione pubblica attraverso l'istituto dell'**AVVISO PUBBLICO** al fine di conoscere eventuali progetti cittadini in attuazione degli obiettivi generali e strategici del Piano Strutturale e in attuazione delle azioni operative di Piano Operativo, anche al fine di valutare eventuali ipotesi di trasformazione del territorio urbanizzato da sottoporre alla **conferenza di copianificazione** di cui all'art.25 L.R.T.65/2014.

L'Avviso pubblico ai sensi dell'art. 95 c.8 della L.R.T.65/2014 si rivolgerà a tutti quei soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici del piano strutturale e piano operativo e oltre che al fine del dimensionamento quinquennale e dei contenuti previsionali del piano operativo, o parti di esso ; l'avviso fisserà i criteri su cui proporre progetti nel rispetto dei vincoli sovraordinati (Vincoli D.Lgs 42/2004 , vincoli idraulici, geologici, idrogeologici) in coerenza con obiettivi ed indirizzi strategici dei piani e in termini di ricadute positive sul territorio.

3 QUADRO CONOSCITIVO

3.1 Pianificazione Regionale Piano di Indirizzo Territoriale (PIT/PPR)

Il territorio comunale di Capalbio ricade nell'Ambito di paesaggio n. 20 "Bassa Maremma e ripiani tufacei" del PIT-PPR.

Gli obiettivi di qualità della Scheda d'Ambito n. 20 riferibili al territorio in esame evidenziano la necessità di:

"Obiettivo 1

Salvaguardare la fascia costiera e la retro-stante pianura, qualificate dalla presenza di eccellenze naturalistiche legate agli importanti sistemi dunali e di costa rocciosa, di aree umide e lagune costiere, e dal paesaggio agrario di Pianura e della bonifica, riequilibrando il sistema insediativo e infrastrutturale polarizzato sulla costa"

"Obiettivo 2

Tutelare l'eccellenza paesaggistica, gli elevati valori naturalistici e di geodiversità nonché la forte valenza iconografica del Promontorio dell'Argentario e delle piccole isole circostanti "

Obiettivo 4

Salvaguardare e valorizzare i rilievi dell'entroterra e l'alto valore iconografico e naturalistico dei ripiani tufacei, reintegrare le relazioni ecosistemiche, morfologiche, funzionali e visuali con le piane costiere.

Il territorio del comune di Capalbio è interessato anche dai seguenti vincoli paesaggistici:

- immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 2004 n.42 e s.m.i.in forza dei seguenti decreti:

1- GU 306/1965 ZONA DEL LAGO DI BURANO SITA NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CAPALBIO D.M. 13/05/1965 (codice 9053214 90434)

2- GU 39/1974 ZONA DEL POGGIO DI CAPALBIACCIO SITA NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CAPALBIO D.M. 07/12/1973 (codice 9053239 90435)

3-GU 10/1976 CENTRO ABITATO E ZONA CIRCOSTANTE DEL COMUNE DI CAPALBIO D.M. 10/12/1975 (codice 9053004 90436)

4-GU 86/1977 ZONA PANORAMICA SITA NEL COMUNE DI CAPALBIO, A COMPLETAMENTO E COLLEGAMENTO DEI VINCOLI PRECEDENTI FRA CAPALBIACCIO E IL MARE D.M. 21/02/1977 (codice 9053291 90437)

- vincoli ope legis ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett.a)- b)-c) - f) - g) – h) –m) del D.lgs 42/2004 relativi rispettivamente a:

"i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare", dell'art. 142, comma 1, lett.a)

"Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi.", dell'art. 142, comma 1, lett.- b)

"I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.", dell'art. 142, comma 1, lett.c)

"I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi" (Riserva Statale Lago di Burano, dell'art. 142, comma 1, lett.f)

“I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall’articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227”, dell’art. 142, comma 1, lett.g)

“Le zone gravate da usi civici”, dell’art. 142, comma 1, lett. h) (in base al quadro conoscitivo comunale ad oggi assenti)

“Le zone umide”, dell’art. 142, comma 1, lett.i)

“Le zone d’interesse archeologico” ,dell’art. 142, comma 1, lett.m)

Il Comune di Capalbio nella fase post adozione ha inoltrato un contributo numerato come Osservazione n° 591 al PIT del Comune di Capalbio protocollo Regione Toscana Prot.29375 del 11.11.2014: il contributo in parte è stato accolto ma non si è proceduto nella modifica delle cartografie del PIT in quanto ciò “ **potrà essere oggetto di successive procedure di adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, come previsto dall’art. 5 comma 3, modificato a seguito dell’accoglimento delle osservazioni”.**

Pertanto con la (Tav. QC2) si richiede l’aggiornamento del PIT/PPR con le motivazioni argomentate nei paragrafi successivi, nell’ambito del procedimento di cui all’art.21 della Disciplina del PIT.

3.1.1 Territori costieri

(art.142. c.1, lett. a, Codice del paesaggio; art. 6 Disciplina PIT/PPR Elaborato 8B)

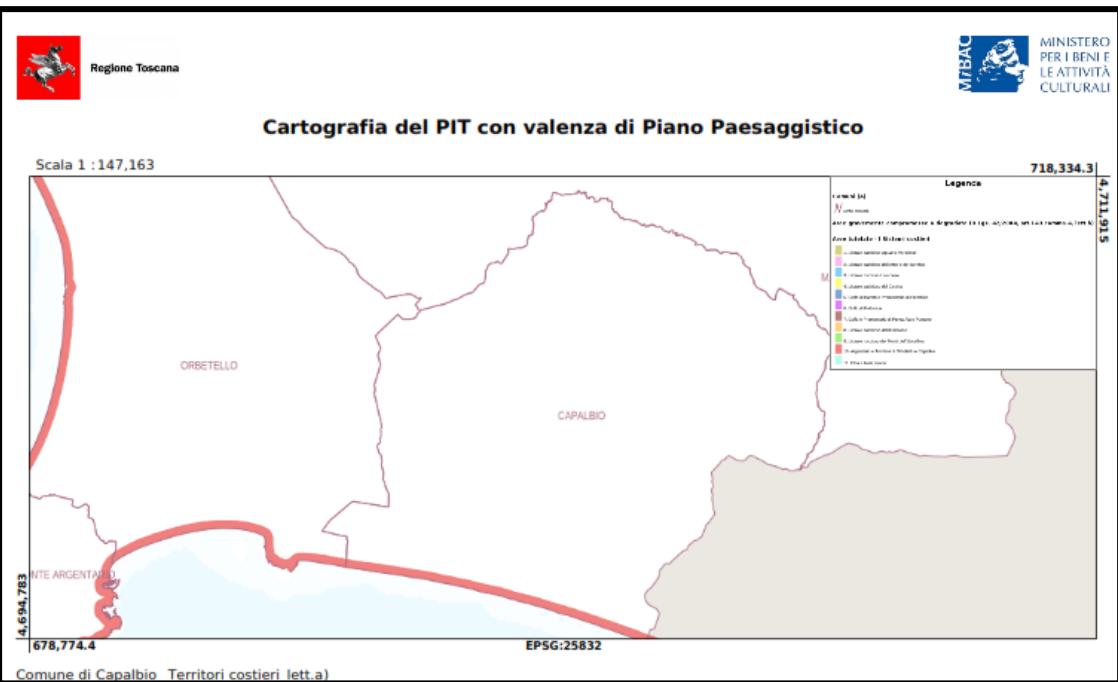
Sono sottoposti a vincolo ai sensi dell’art. 142, comma 1 lettera a) del Codice, i territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare.

Si definisce: linea di battigia, linea di riva o linea di costa, la linea di intersezione fra la superficie del mare, adottando il valore medio del suo livello, coincidente con la quota ortometrica 0 m della rete di livellazione nazionale IGM, e la superficie della spiaggia o della falesia o di altro tipo di costa, assumendo altresì, in presenza di costa bassa, soggetta a variazioni periodiche dovute al moto ondoso, il valore intermedio tra i valori di massima e minima estensione della spiaggia.

La linea di battigia è assunta come la linea di congiunzione dei punti di quota 0 m sul livello del medio mare, stabilito dal mareografo di Genova con misure effettuate dal 1937 al 1946.

Il valore medio del livello della linea di battigia coincide con lo zero altimetrico delle altezze nelle carte topografiche.

Nel territorio Comunale è vincolato il Tombolo di Capalbio ed è compreso nel più ampio sistema costiero n°10. Argentario e Tomboli di Orbetello e Capalbio.



Il territorio costiero regionale infatti, così come individuato, è stato articolato in undici sistemi costieri (rappresentati attraverso la carta dei “Sistemi Costieri” in scala 1:250.000 e attraverso n. 2 carte di sistema in scala 1:50.000, rispettivamente il “Sistema Costiero e Aree Protette” e il “Sistema Costiero e Vincoli per Decreto”- Allegato C), sulla base di una tipizzazione del territorio, che tiene conto dei caratteri geomorfologici, ecosistemici e insediativi ed in coerenza con l’individuazione delle unità fisiografiche della Direttiva della fascia costiera del PIT. L’Allegato C - Schede dei Sistemi costieri contiene, per ciascun sistema, l’individuazione dei valori, criticità/dinamiche e della disciplina d’uso, articolata in obiettivi, direttive e prescrizioni, redatta allo scopo di tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico-percettivi del territorio costiero e di salvaguardare la varietà e le tipicità dei sistemi litoranei.

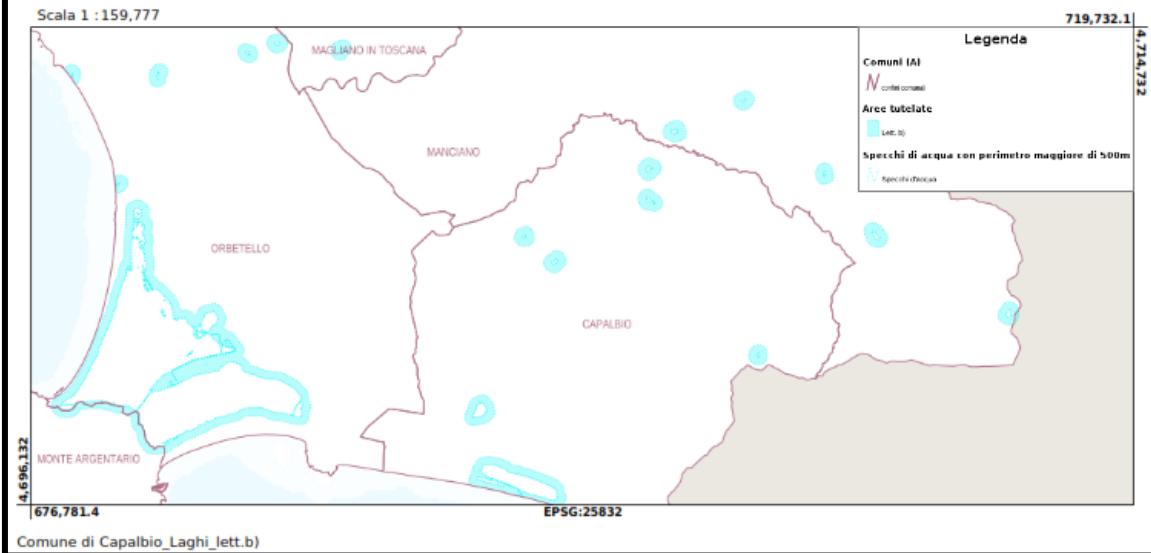
3.1.2 Territori contermini ai laghi

(art.142. c.1, lett. b, Codice del paesaggio; art. 7 Disciplina PIT/PPR Elaborato 8B)

Nel territorio comunale sono presenti alcuni territori contermini ai laghi (Tav. QC1) di cui all’ art.142 c.1 lett .b del Codice, *Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi.*



Regione Toscana

MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI**Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico**

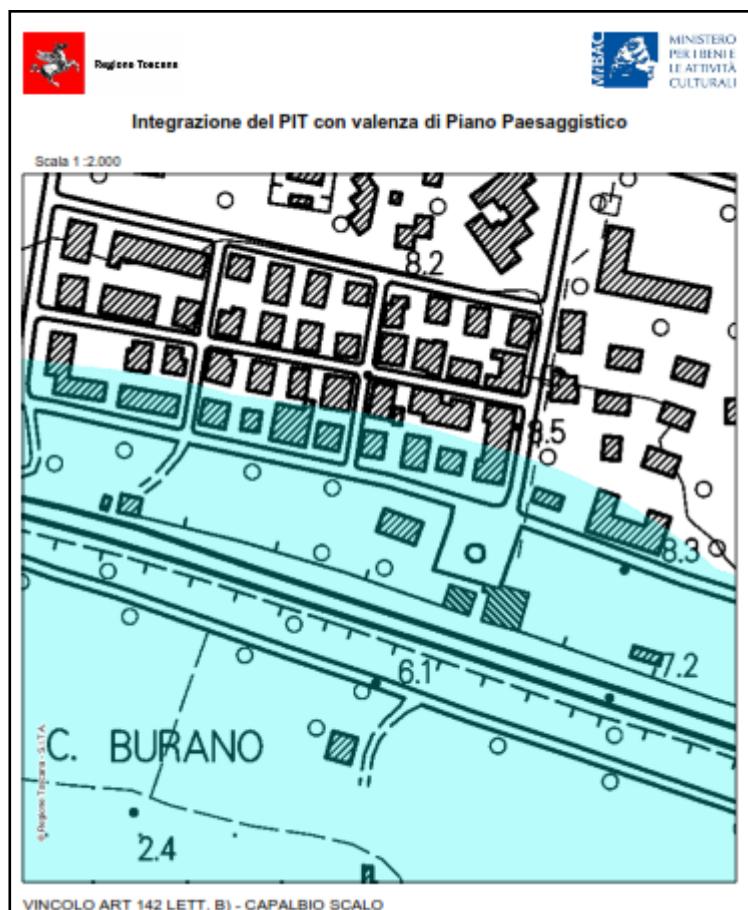
Ai sensi del PIT/PPR 2015 punto 3.2 Definizioni e criteri dell'ELABORATO 7B Ricognizione e delimitazione, che cita testualmente: "Ai fini della ricognizione dei laghi quali elementi generatori del vincolo, si intendono esclusi i laghi con lunghezza della linea di battigia inferiore a 500 m e gli invasi artificiali realizzati per finalità aziendali agricole".

Come già evidenziato in sede di osservazione al PIT/PPR (Osservazione n° 591 al PIT del Comune di Capalbio protocollo Regione Toscana Prot.29375 del 11.11.2014), che il Comune di Capalbio ha inoltrato alla Regione dopo l'adozione del PIT /PPR 2015, è stata condotta una ricognizione d'ufficio atta a dimostrare quali laghi presenti sul territorio siano vincolati ai sensi delle definizioni del PIT/PPR.

Per quanto riguarda Capalbio scalo il Comune richiedeva di ridisegnare l'areale del vincolo limitandolo alla linea ferroviaria Roma Pisa così come indicato dal PS e dal RU.

La Regione Toscana motiva che: "OmissisPeraltro, trattandosi nella fattispecie delle aree di cui alla lettera b) "i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondita' di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi", relativa a beni definiti "dinamici" in quanto mutabili nel tempo, la suddetta cartografia non è per sua natura sufficiente a delimitare in via definitiva, il bene sottoposto a vincolo. In ogni caso, la cartografia ha natura ricognitiva e, per l'esatta individuazione delle aree tutelate, occorre applicare i parametri indicati dalle disposizioni di legge operanti per ciascuna categoria di bene paesaggistico, nonché i criteri e le metodologie indicate nell'Elaborato 7B del Piano..... Pertanto l'osservazione è accolta perché è dato il chiarimento. Non è accolta la richiesta di rettifica cartografica, in quanto la modifica della cartografia potrà essere oggetto di successive procedure di adeguamento degli

strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, come previsto dall'art. 5 comma 3, modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni."



2) CAPALBIO SCALO

Secondo la proposta del PIT la località risulterebbe interessata (zona stazione e parzialmente la prima linea di fabbricati) da un vincolo paesaggistico derivante dalla fascia di rispetto del Lago di Burano (ex articolo 142 lett.b). Tale fascia deriva da un buffer fatto dalla linea di confine del lago così come indicata nella carta tecnica regionale. Si ritiene che, come fatto fino ad oggi, in considerazione delle mutazioni di livello del lago e quindi anche della linea di bordo, che il limite di vincolo debba essere ricondotto alla linea media e terminare al bordo della linea ferroviaria Roma - Livorno come è stato sin da sempre considerato.

Tra l'altro le porzioni di Capalbio Scalo in argomento sono da sempre inseriti in ambito "B" o comunque ad esso assimilabile (Tavole del Programma di Fabbricazione vigente alla data del 6 settembre 1985 così come riportato anche nel PRG e nelle Tavole 3.3 del R.U. Approvato) e pertanto le indicazioni di vincolo non troverebbero attuazione ai sensi del disposto di cui all'articolo 142 comma 2 lettera a) generando solo confusione e incertezza negli iter amministrativi e nelle procedure di controllo e di rilevazione degli abusi edilizi.

Osservazione n° 591 al PIT del Comune di Capalbio protocollo Regione Toscana Prot.29375 del 11.11.2014

Pertanto siamo a rinnovare l'osservazione ai fini dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR 2015, come nella proposta della TAV.QC2.

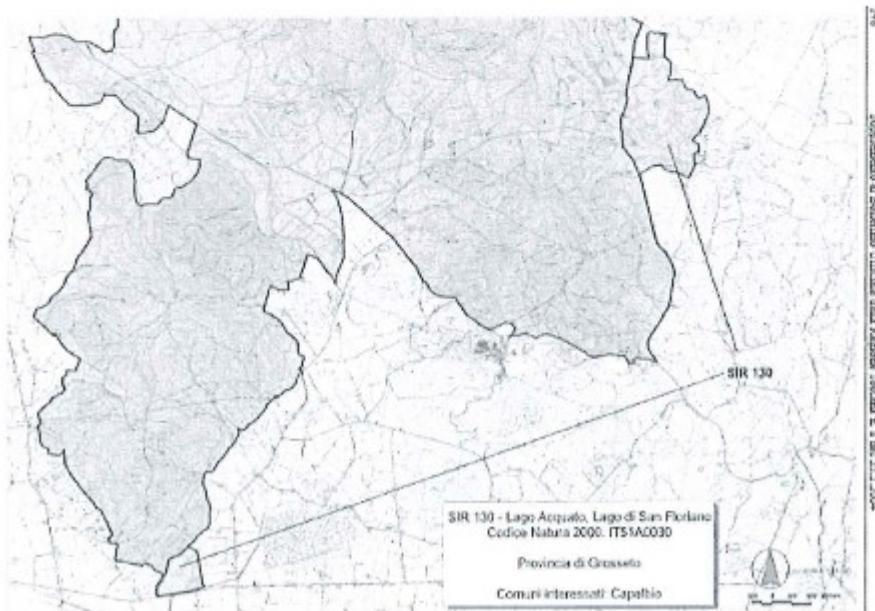
3) LAGO ACQUATO

Il Lago Acquato quale zona umida e piezometrico fondamentale della Provincia già inquadramento dal PTC e dal Piano Strutturale oltre che dal Regolamento Urbanistico non è riportato né come specchio di acqua né come zona umida.

Devesi rilevare che il Lago Acquato è un SIR – SIC – ZPS - Sito di Importanza Regionale n. 130 – Cod IT51A0030 (Lago Acquato e Lago di S. Floriano).

Si riporta in estratto indicazione del SIR n. 130 pubblicato sul BURT n.8 del 25.02.2004.

Se ne chiede l'inserimento ai sensi dell'articolo 142 comma 1 lettera i) oppure ai sensi dell'articolo 142 comma 1 lettera b) del D.lgs 42/2004 . Tale area è indicata anche come invariante strutturale (N. 15) dal Piano Strutturale.



Estratto_ Osservazione n° 591 al PIT del Comune di Capalbio protocollo Regione Toscana Prot.29375 del 11.11.2014

La Regione Toscana ha parzialmente accolto l'osservazione con questa motivazione : "La rappresentazione cartografica delle aree tutelate per legge ex art. 142 co. 1 del D.lgs.42/2004, è stata effettuata in conformità alle linee guida della Circolare n.12/2011 POATMiBAC, per fornire un riferimento per l'attività di gestione del vincolo paesaggistico. Trattandosi nella fattispecie delle aree di cui alla lettera b) "i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi", relative a beni definiti "dinamici" in quanto mutabili nel tempo, la suddetta cartografia non è per sua natura sufficiente a delimitare in via definitiva, il bene sottoposto a vincolo.

In ogni caso, la cartografia ha natura ricognitiva e, per l'esatta individuazione delle aree tutelate, occorre applicare i parametri indicati dalle disposizioni di legge operanti per ciascuna categoria di bene paesaggistico, nonché i criteri e le metodologie indicate nell'Elaborato 7B del Piano. Qualora non vi fosse piena corrispondenza tra la rappresentazione cartografica alla scala di ricognizione usata e la reale consistenza del bene, i criteri, le metodologie e le disposizioni del Piano che definiscono il bene, prevalgono sulla rappresentazione.

L'osservazione si intende parzialmente accolta con la modifica del punto 3.2 dell'Elaborato 7B "Riconoscione, delimitazione e rappresentazione in scala idonea all'identificazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice".

Pertanto nel procedimento di conformità al PIT /PPR 2015 di cui al presente Avvio Piano Strutturale 2019 il Comune segnala fin da ora che i laghi vincolati come da definizione punto 3.2 Definizioni e criteri dell' ELABORATO 7B sono solo i seguenti, come riportati nella (Tav. QC2):

Lago di Burano

Lago di San Floriano

Lago di Acquato

Per i restanti laghi individuati dal PIT/PPR2015 si specifica che sono invasi artificiali a scopo irriguo ad uso agricolo, come già osservato nel 2014 dal Comune.

4) INVASI ARTIFICIALI

Diversi invasi artificiali privati per la raccolta delle acque a scopo irriguo ad uso agricolo sono stati segnati come laghi (peraltro solo alcuni e non tutti!) con relativo vincolo areale che va ad interessare diversi poderi ..

Si osserva che sarebbe necessaria una diversa valutazione e riportare la situazione a quanto già indicato dal P.S. e dal R.U.

Estratto_ Osservazione n° 591 al PIT del Comune di Capalbio protocollo Regione Toscana Prot.29375 del 11.11.2014
Con la (Tav. QC2) chiediamo l'aggiornamento in tal senso.

3.1.3I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

(art.142. c.1, lett. c, Codice del paesaggio; art. 8 Disciplina PIT/PPR Elaborato 8B)

Nel procedimento di conformità al PIT /PPR 2015 di cui al presente Avvio Piano Strutturale 2019 il Comune segnala fin da ora che, i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua per il quadro conoscitivo comunale sono come riportati nella (Tav. QC2).

Il Comune di Capalbio nella fase post adozione ha inoltrato un contributo numerato come Osservazione n° 591 al PIT del Comune di Capalbio protocollo Regione Toscana Prot.29375 del 11.11.2014.

Si rileva un errore nel buffer in loc. **Morcola e Casaglia** in quanto trattasi di impluvio e non di fiume, dovuto ad un errore nella cartografia della provincia di Grosseto già segnalato. Si chiede di indicare i limiti del vincolo secondo quanto già comunicato dalla Provincia.

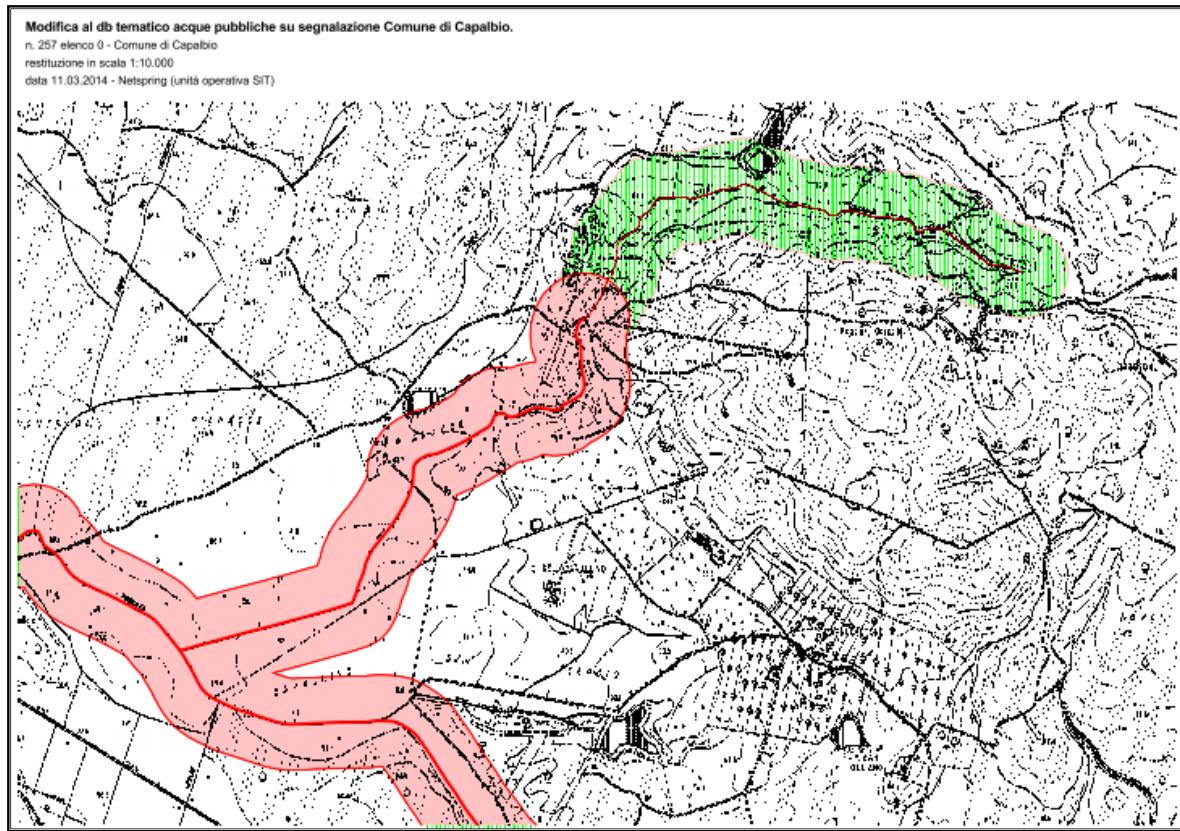
1) VINCOLO EX ARTICOLO 142 lett. c) LOC. CASAGLIA – MORCOLA

L'indicazione del vincolo ex articolo 142 lett. c) relativo alla fascia di rispetto fluviale ipotizzato dal PIT nelle località Morcola e Casaglia - in realtà non deve essere presente in quanto non vi è un fosso, ma si tratta di un compluvio. L'indicazione è dovuta ad un errore cartografico fatto dall'ufficio della Provincia di Grosseto; Ufficio che già prima dell'adozione del PIT (nota mail del 24.04.2014) aveva comunicato alla Regione l'errore e la proposta di modifica. Modifica che purtroppo non è stata recepita. Quindi nell'implementazione del PIT è riportata una ipotesi di vincolo che deve essere rettificato e riportato in forma e dimensione secondo le indicazioni già fornite dalla Provincia che qui si richiamano quale parte integrate e sostanziale della presente osservazione (si allega la comunicazione della provincia e i relativi allegati contenenti la proposta di perimetrazione corretta).

L'errore effettuato sta comportando diverse problematiche in quanto alcuni poderi e aziende agricole si sono trovati all'interno del vincolo con inutile aggravio delle procedure di autorizzazione per gli intenti edilizia agricoli per la conduzione del fondo.

Si chiede di indicare i limiti del vincolo secondo quanto già comunicato dalla Provincia in quanto l'indicazione adottata è errata.

Estratto Osservazione n° 591 al PIT del Comune di Capalbio protocollo Regione Toscana Prot.29375 del 11.11.2014



Osservazione n° 591 al PIT del Comune di Capalbio protocollo Regione Toscana Prot.29375 del 11.11.2014

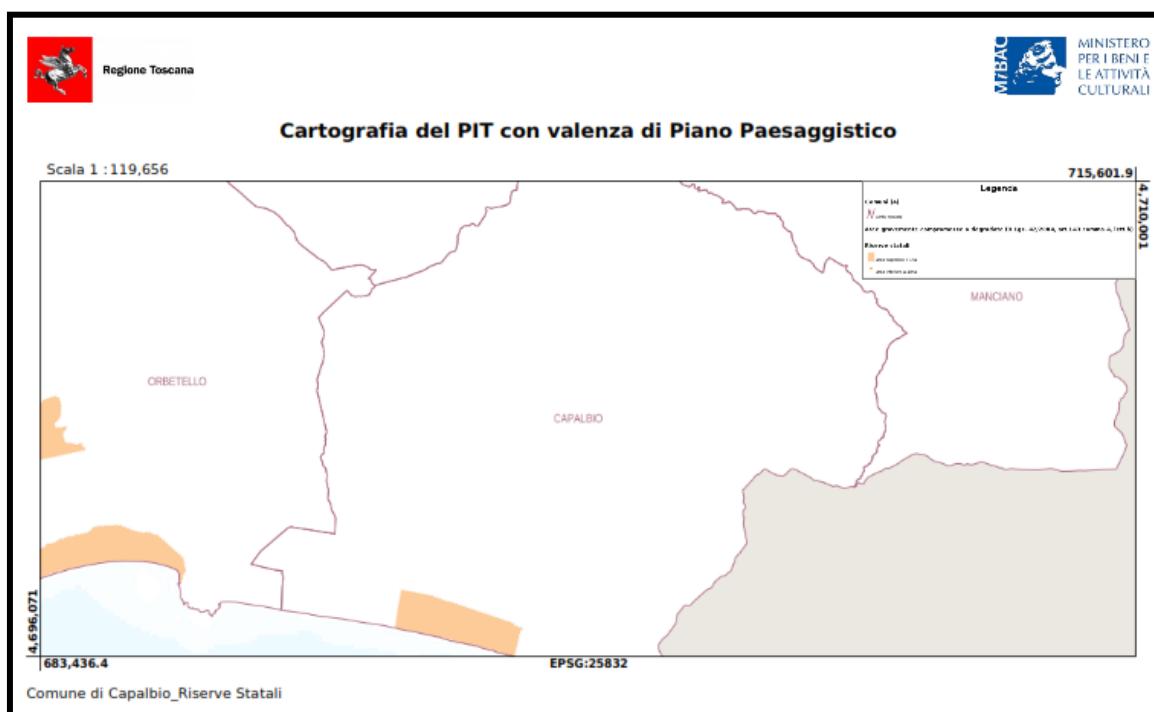
La Regione Toscana ha parzialmente accolto l'osservazione del Comune in quanto “la rappresentazione cartografica delle aree tutelate per legge ex art. 142 co. 1 del D.lgs.42/2004, è stata effettuata in conformità alle linee guida della Circolare n.12/2011 POATMiBAC, per fornire un riferimento per l'attività di gestione del vincolo paesaggistico....omissis..... Pertanto l'osservazione è accolta perché è dato il chiarimento. **Non è accolta la richiesta di riperimetrazione cartografica, in quanto la modifica della cartografia potrà essere oggetto di successive procedure di adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, come previsto dall'art. 5 comma 3, modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.**”

Pertanto con il procedimento oggetto del presente avvio chiediamo la correzione dell'impluvio in loc. Morcola e Casaglia in quanto trattasi di impluvio e non di fiume.

3.1.4 I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice)

(art.142. c.1, lett. f, Codice del paesaggio; art. 11 Disciplina PIT/PPR Elaborato 8B)

Nel territorio comunale è presente la riserva statale lago di Burano .



3.1.5 Territori coperti da foreste e da boschi

(art.142. c.1, lett. g, Codice del paesaggio; art. 12 Disciplina PIT/PPR Elaborato 8B)

Le superfici boscate del PIT/PPR sono individuate nella TAV.QC1

In coerenza con il PIT/PPR, per la suddetta rappresentazione sono state selezionate le classi di uso del suolo riferite ai boschi e ai cespuglieti riportate in tabella sotto, rispetto ai criteri dell'Elaborato 7B del PIT/PPR.:

(codice ucs 2013) descrizione

- (311) Boschi di latifoglie
- (312) Boschi di conifere
- (313) Boschi misti di conifere e latifoglie
- (323) Aree a vegetazione sclerofilla
- (324) Aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione
- (1221) Strade in aree boscate

Per le classi 323, 324, che presentano caratteristiche tali da porre potenzialmente tra le aree assimilabili a bosco, si renderà necessaria una verifica puntuale in campo, o con altri strumenti di telerilevamento, per il riconoscimento dei requisiti di età e densità di copertura tali da renderle assimilabili a bosco o per la loro esclusione.

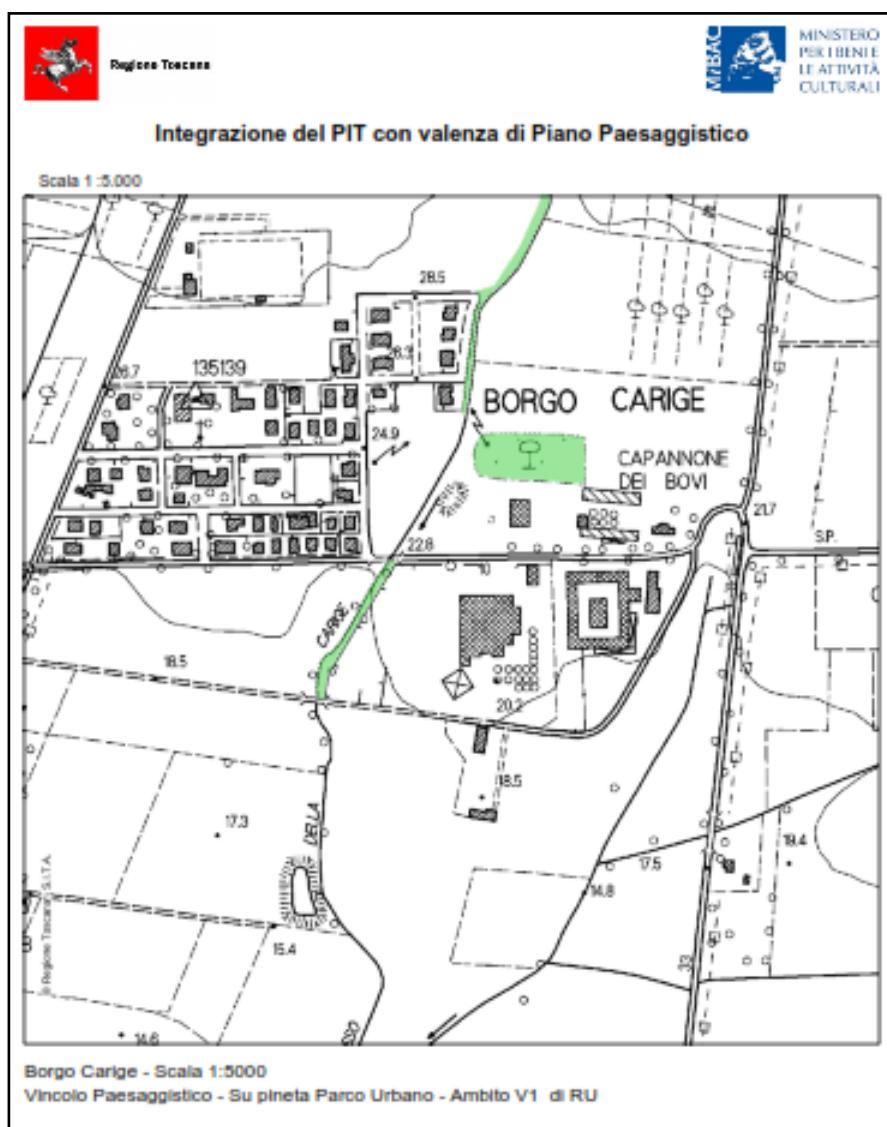
Sono inclusi nelle aree boscate i territori percorsi o danneggiati da fuoco e quelli soggetti a vincolo di rimboschimento. Il Nuovo Piano Strutturale in conformità con l'art.12 della Disciplina dei beni paesaggistici del PIT/PPR (Elaborato 8B) recepirà gli obiettivi, verso cui dovranno essere finalizzati gli interventi ammissibili nelle aree boscate .

Il quadro conoscitivo delle aree di cui all'art.142 lett.g) aree boscate D.Lgs. 42/2004 è reso in cartografia alla carta TAV.QC2

Tale ricognizione è stata oggetto di specifico invio osservazioni al PIT post adozione DCR n.58 del 2.7.2014.

Come già evidenziato in sede di osservazione al PIT/PPR del 2014 che il Comune di Capalbio ha inoltrato alla Regione dopo l'adozione del PIT /PPR 2015 è stata condotta una ricognizione d'ufficio atta a dimostrare la copertura boschiva del territorio.

In particolare con l'osservazione si segnalavano incongruenze nell'Elaborato 7B di un area a pinetina di Borgo Carige che essendo Parco Pubblico non rientra nella definizione di bosco ai sensi dell' 3 c.5 della LR 39/2000 Legge forestale.

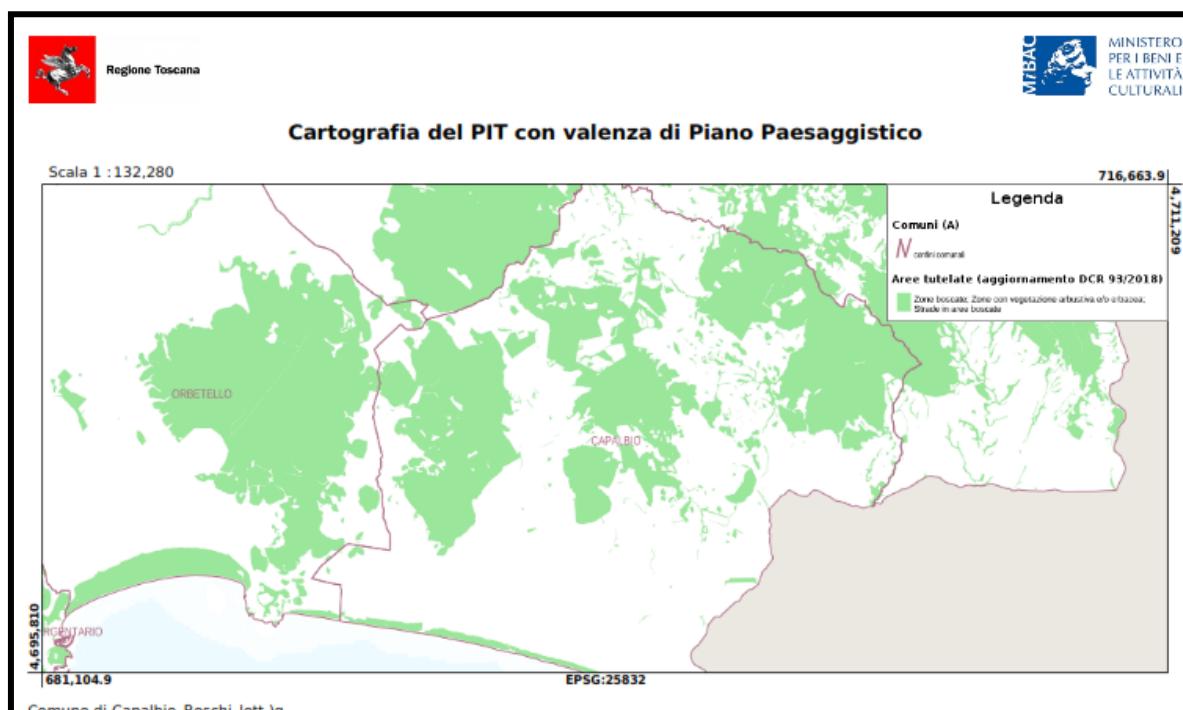


Pinetina Borgo Carige

La Regione Toscana ha parzialmente accolto l'osservazione del Comune in quanto “*la rappresentazione cartografica delle aree tutelate per legge ex art. 142 co. 1 del D.lgs.42/2004, è stata effettuata in conformità alle linee guida della Circolare n.12/2011 POATMiBAC, per fornire un riferimento per l'attività di gestione del vincolo paesaggistico....omissis..... In ogni caso, la cartografia ha natura cognitiva e, per l'esatta individuazione delle aree tutelate, occorre applicare i parametri indicati dalle disposizioni di legge operanti per ciascuna categoria di bene paesaggistico, nonché i criteri e le metodologie indicate nell'Elaborato 7B del Piano; nel caso specifico la definizione di bosco di cui all'art. 3 della LR 39/2000 Legge forestale e all'art. 2 del DPGR 48/R/2003 Regolamento forestale.*

Pertanto l'osservazione è accolta perché è dato il chiarimento. ***Non è accolta la richiesta di riperimetrazione cartografica, in quanto la modifica della cartografia potrà essere oggetto di successive procedure di adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, come previsto dall'art. 5 comma 3, modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.”***

Si precisa che il vincolo aree boscate ha un valore cognitivo e nel caso di incoerenza tra cartografia e realtà dei luoghi si specifica che è considerata superficie boscata quella definita ai sensi della legislazione vigente in materia, in coerenza con le definizioni di cui al punto 8.2 della Ricognizione e delimitazione aree tutelate per legge, del PIT/PPR (Elaborato 7B).

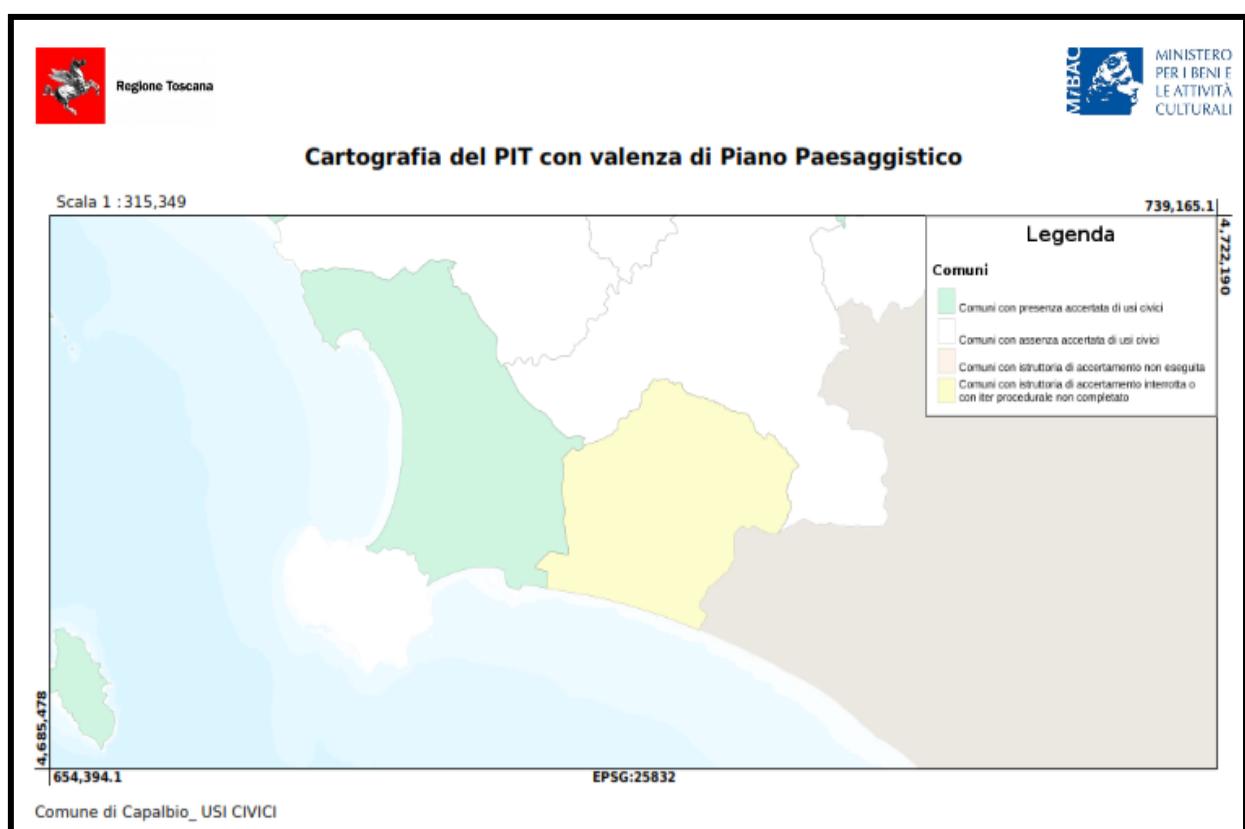


3.1.6 Le zone gravate da USI CIVICI

(art.142. c.1, lett. h, Codice del paesaggio;art.13 Disciplina PIT/PPR Elaborato 8B)

La documentazione approvata dal PIT/PPR 2015 all'ALLEGATO G riporta l'elenco certificato dei Comuni in cui è accertata la presenza o l'assenza degli usi civici, ma non ci sono elaborati con perimetrazioni georeferenziate aggiornate delle aree gravate da uso civico: sull'identificazione cartografica delle zone gravate da usi civici, al cap.9.4 dell' Elaborato 7B del PIT/PPR Ricognizione,d elimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 del Codice è scritto: “ *Ai fini della identificazione delle zone gravate da usi civici la documentazione è costituita dalle planimetrie allegate alle Istruttorie Demaniali Regionali conservate presso il Settore Regionale competente in materia presso la Direzione Generale della Giunta Regionale “Competitività del Sistema Regionale e Sviluppo delle Competenze”.*”

In tal senso nel quadro conoscitivo del PIT/PPR 2015 risulta che il Comune di Capalbio rientri tra i Comuni con istruttoria di accertamento interrotta:



PIT/PPR 2015

**Regione Toscana**

Punto selezionato:
Coordinate proiettate: 704208.553228, 4703406.311532
Coordinate geografiche: 11.483506, 42.456094
Firenze, 18/Apr/2020

Lett. h) Usi civiciComune: **CAPALBIO**Provincia: **GR**Istruttoria di accertamento: **Interrotta**

Nota istruttoria:

Presenza usi civici:

Denominazione 1:

Ente gestore 1:

Nota 1:

Denominazione 2:

Ente gestore 2:

Nota 2:

Denominazione 3:

Ente gestore 3:

Nota 3:

Denominazione 4:

PIT/PPR 2015

Con osservazione n° 591 al PIT del Comune di Capalbio protocollo Regione Toscana Prot.29375 del 11.11.2014 si è osservato che non esistono usi civici nel territorio comunale.

6) USI CIVICI

E' opportuno chiarire che nel Comune di Capalbio non vi sono usi civici e di conseguenza non esistono ipotesi di vincoli paesaggistici.
Si osserva, ai fini di maggiore chiarezza, la opportunità di modificare la cartografia e inserire il Comune tra quelli nei cui territori non vi sono usi civici.

A questo proposito il Comune di Capalbio è a conoscenza che l'istruttoria interrotta debba valutare una relazione istruttoria, che conclude per l'assenza degli usi civici nel territorio comunale.

Pertanto in sede di avvio lo stato delle conoscenze comunali propongono l'assenza dell'uso civico nel territorio di competenza, chiedendo che sia ripresa l'istruttoria interrotta e conclusa in tal senso e di conseguenza inserire il Comune tra quelli "in assenza".

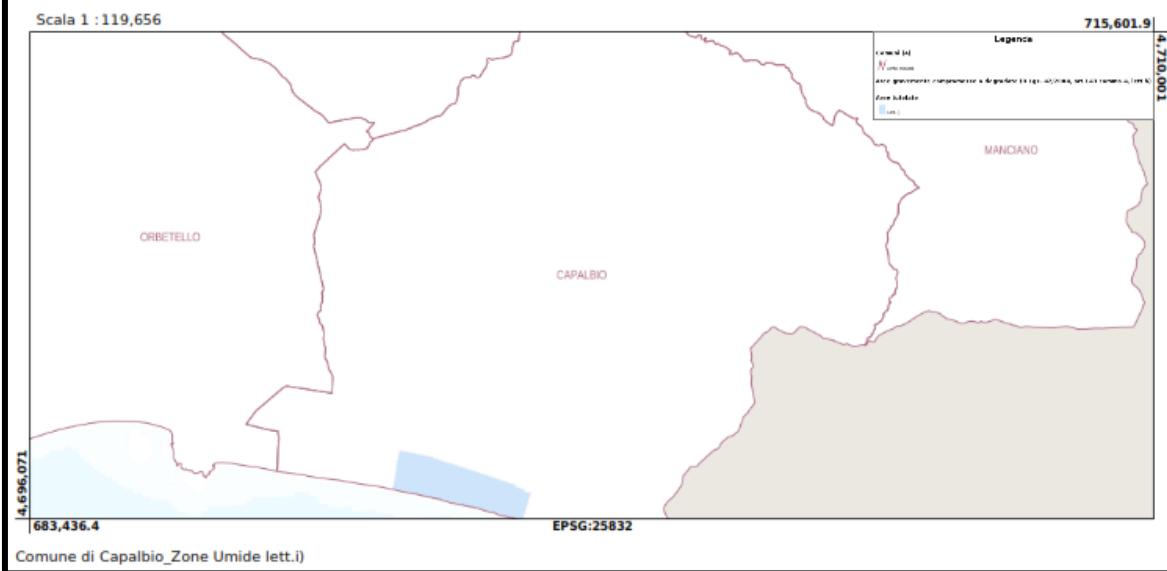


Regione Toscana



MIBAC
MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



3.1.7 Le zone umide

(art.142. c.1, lett. i del Codice del paesaggio; art. 14 Disciplina PIT/PPR Elaborato 8B)

ZONA UMIDA LAGO BURANO

3.1.8 Le zone d'interesse archeologico

(art.142. c.1, lett. m del Codice del paesaggio; art. 15 Disciplina PIT/PPR Elaborato 8B)

La documentazione a corredo del Piano PIT/PPR approvato riporta nel territorio comunale di competenza zone interessate da questo vincolo, pertanto il nuovo quadro conoscitivo si conformerà al PIT/PPR 2015.

Ai sensi dell'art.11.3. dell'elaborato 7B del PIT sono individuate quali zone di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142, co.1, lett. m) e cartografate su Base CTR Regionale scala 1:10.000 e su ortofotocarta:

- zone di interesse archeologico individuate in base ai provvedimenti di vincolo emanati ai sensi della previgente normativa e ora sottoposte alle disposizioni di cui alla Parte terza del Codice;
- zone di interesse archeologico individuate ai sensi dell'art.142, c.1, lett. m) del Codice sulla basse di criteri generali condivisi di cui al precedente punto 11.2. dell'elaborato 7B del PIT;
- beni archeologici oggetto di specifico provvedimento di vincolo ai sensi della parte seconda del codice che presentano valenza paesaggistica e come tale sono individuati quali zone di interesse archeologico ai sensi dell'art.142, c.1, lett. m) del Codice (Allegato I).

Di seguito si riportano i beni tutelati ricompresi nel quadro conoscitivo all'allegato I DEL Comune di Capalbio:

ALLEGATO I Elenco beni archeologici vincolati ai sensi della Parte II del Codice che presentano valenza paesaggistica e come tali individuati quali zone di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. m) del Codice



Regione Toscana



MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 :130,254

716,014.8



Comune di Capalbio_zone d'interesse archeologico_lett_m)

Nel Comune di Capalbio le zone di interesse archeologico lettera a) e b) dell'art.11.3. dell'elaborato 7B del PIT:

- zone di interesse archeologico individuate in base ai provvedimenti di vincolo emanati ai sensi della previgente normativa e ora sottoposte alle disposizioni di cui alla Parte terza del Codice;
- zone di interesse archeologico individuate ai sensi dell'art.142, c.1, lett. m) del Codice sulla basse di criteri generali condivisi di cui al precedente punto 11.2. dell'elaborato 7B del PIT;

ZONA VILLA ROMANA DI SETTEFINESTRE

18/4/2020

Regione Toscana - Settore Sistema Informativo Territoriale ed Ambientale - Servizio Geoscopio_WMS - Aree di Tutela



Regione Toscana

Punto selezionato:

Coordinate proiettate: 693034.235918, 4700525.007262

Coordinate geografiche: 11.346754, 42.433030

Firenze, 18/Apr/2020

Lett. m) Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Allegato 13 della Disciplina dei beni paesaggistici

Codice:

GR13

Descrizione:

Zona comprendente la villa romana di Settefinestre

Prov:

GR

Riferimento norma:

Comune:

ORBETELLO - CAPALBIO

Area (mq):

8342340.342566

Nel Comune di Capalbio le zone di interesse archeologico lettera c) dell'art.11.3. dell'elaborato 7B del PIT: Beni archeologici oggetto di specifico provvedimento di vincolo ai sensi della parte seconda del codice che presentano valenza paesaggistica e come tale sono individuati quali zone di interesse archeologico ai sensi dell'art.142, c.1, lett. m) del Codice (Allegato I):

64_90530030266_ARCHEO249B_GR0034_GROSSETO_CAPALBIO_VILLA_ROMANA_DETTO_"VILLA LE COLONNE".

18/4/2020	Regione Toscana - Settore Sistema Informativo Territoriale ed Ambientale - Servizio Geoscopio_WMS - Aree di Tutela
 Regione Toscana	
Punto selezionato: Coordinate proiettate: 690173.376329, 4699249.093677 Coordinate geografiche: 11.311579, 42.422255 Firenze, 18/Apr/2020	
Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. c) dell'Allegato 13 della Disciplina dei beni paesaggistici	
Codice del bene:	ARCHEO249B
Identificativo del bene:	90530030266
Tipologia di decreto:	2 - provvedimento di tutela diretta ai sensi della L. 1089/1939 o del D.Lgs. 490/1999 (Titolo I)
Provincia:	GROSSETO
Comune:	CAPALBIO
Località:	
Denominazione corrente:	VILLA ROMANA DETTA "VILLA LE COLONNE"
Tipologia del bene:	villa
Data ultima revisione:	DICEMBRE 2009

3.1.9 Aree gravemente compromesse o degradate

(art.143 c.4 lett.b Codice del paesaggio)

Nel quadro conoscitivo del PIT/PPR 2015 non sono riportate "aree gravemente compromesse o degradate" (art.143 c.4 lett.b Codice del Paesaggio) .

3.1.10 Vincolo idrogeologico

Il territorio comunale in parte è coperto dal vincolo idrogeologico come indicato alla TAV QC3.

3.1.11 SIC, SIR e Siti Natura 2000 - Zone Speciali di Conservazione (ZSC)

Il Comune di Capalbio nella sua interezza rappresenta un ambiente ottimamente conservato, soprattutto se paragonato con altri comuni costieri dove l'edilizia ed il turismo estivo hanno degradato e fortemente alterato quell'aspetto del territorio in cui viene mostrato il buon rapporto tra uomo e natura tipico della Regione Toscana ed in particolare della Maremma.

Il sistema delle aree naturali protette identifica sul territorio del Comune di Capalbio le aree di elevato valore naturalistico classificate come Siti di Interesse Regionale (SIR), di seguito elencate e rappresentate alla come indicato alla TAV QC3:

Fondali tra le foci del Fiume Chiarone e Fiume Fiora: Siti Natura 2000 - Zone Speciali di Conservazione (ZSC), codice NTA2000 IT 6000001

Boschi delle Colline di Capalbio Siti Natura 2000 - Zone Speciali di Conservazione (ZSC), codice NTA2000 IT 51A0029 _D.M. 24-05-2016

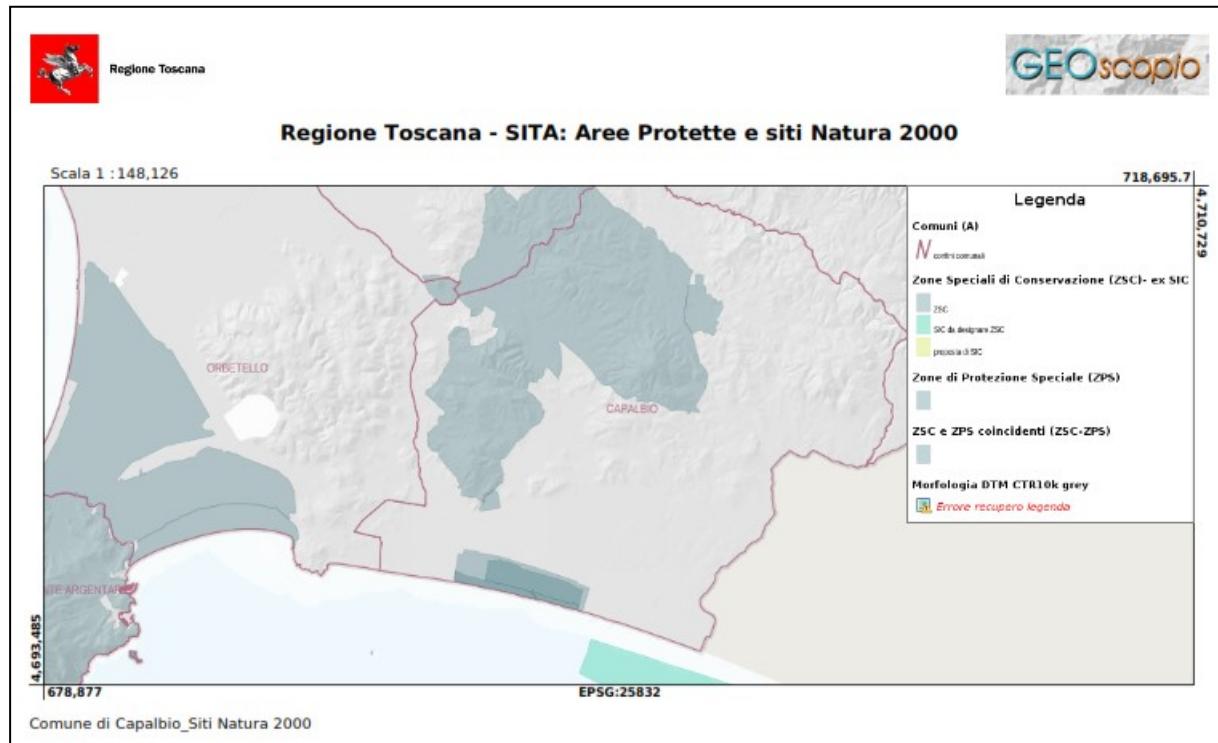
Lago Acquato e Lago San Floriano ZSC-ZPS coincidente (Codice Natura 2000: IT51A0030)

Lago di Burano SIC (Codice Natura 2000: IT51A0031)

Lago di Burano ZPS Zone Speciali di Conservazione (ZSC) ex SIC(Codice Natura 2000: IT51A0033)

Duna del Lago di Burano ZPS Zone Speciali di Conservazione (ZSC) ex SIC(Codice Natura 2000: IT51A0032)

Isolotti grossetani dell'Arcipelago Toscano ZPS (Codice Natura 2000: IT51A0035)



Fondali tra le foci del Fiume Chiarone e Fiume Fiora: Siti Natura 2000 - Zone Speciali di Conservazione (ZSC), codice NTA2000 IT 6000001



Regione Toscana

Firenze, 25/Apr/2020

Punto selezionato:

Coordinate proiettate: 699140.970278, 4693674.328892

Coordinate geografiche: 11.418561, 42.369844

Mappa scala: 1:117208.561032

Arete Protette

Strato: Siti Natura 2000 - Zone Speciali di Conservazione (ZSC)- ex SIC

AREA (mq): 26260222.4105884

NAT2000: IT6000001

NOME: Fondali tra le foci del Fiume Chiarone e Fiume Fiora

OBIETTIVI E MISURE DI CONSERVAZIONE

SCHEDA NATURA 2000

(Fonte MATTM)

TIPO: SIC

ZONA: ZM

DESIGNAZIONE ZSC: NO ()

NOTE: Per la superficie del sito di competenza della Regione Toscana si prega di contattare parchiareeprotette_biodiversita@regione.toscana.it

Boschi delle Colline di Capalbio Siti Natura 2000 - Zone Speciali di Conservazione (ZSC), codice NTA2000 IT 51°0029 _D.M. 24-05-2016

25/4/2020

Regione Toscana - Settore Sistema Informativo Territoriale ed Ambientale - Servizio Geoscopio_WMS - Aree Protette



Regione Toscana

Firenze, 25/Apr/2020

Punto selezionato:

Coordinate proiettate: 693931.052553, 4701662.203393

Coordinate geografiche: 11.358031, 42.443039

Mappa scala: 1:117208.561032

Arete Protette

Strato: Siti Natura 2000 - Zone Speciali di Conservazione (ZSC)- ex SIC

AREA (mq): 60245942.0755808

NAT2000: IT51A0029

NOME: Boschi delle colline di Capalbio

OBIETTIVI E MISURE DI CONSERVAZIONE

SCHEDA NATURA 2000 (Fonte MATTM)

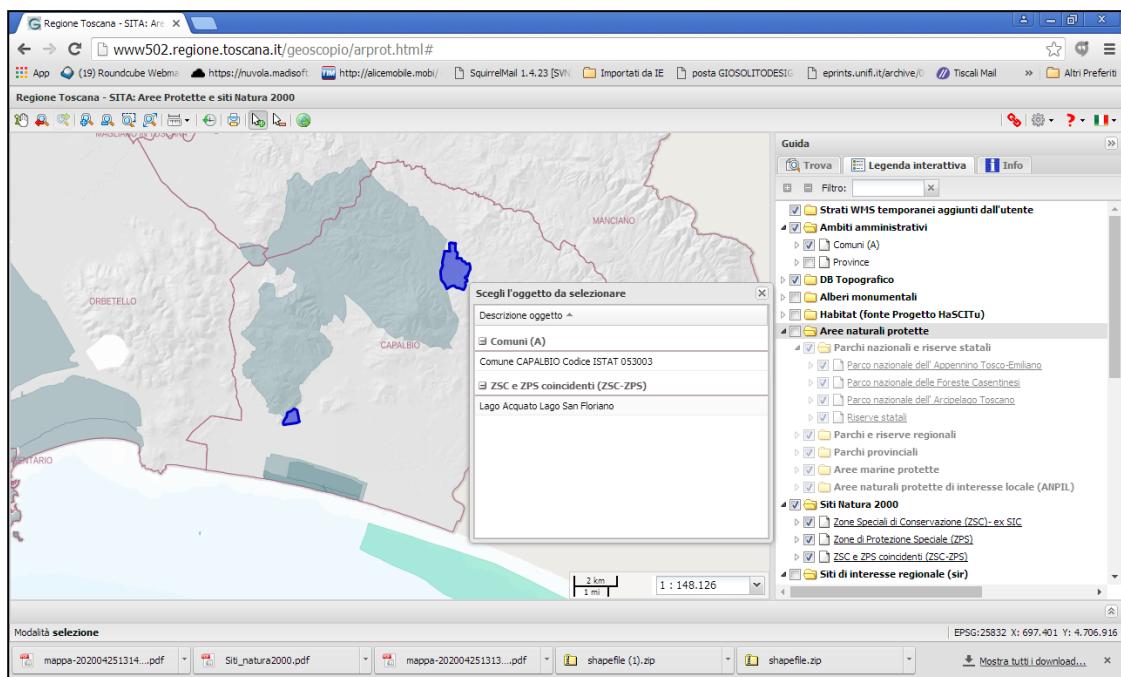
TIPO: ZSC

ZONA: ZT

DESIGNAZIONE ZSC: SI ([D.M. 24-05-2016](#))

NOTE:

Lago Acquato e Lago San Floriano ZSC-ZPS coincidente (Codice Natura 2000: IT51A0030)



Lago di Burano – zona unida internazionale RAMSAR - (Codice Natura 2000: IT51A0031)

Lago di Burano Zone Speciali di Conservazione (ZSC) ex SIC (Codice Natura 2000: IT51A0033)

Duna del Lago di Burano Zone Speciali di Conservazione (ZSC) ex SIC (Codice Natura 2000: IT51A0032)

Lago di Burano ZPS Zone di Protezione Speciale

SANTUARIO DEI MAMMIFERI MARINI – PELAGOS - Inizio Santuario alla Foce del Fiume Chiarone

La cartografia regionale riporta un errore in quanto ha posto l'inizio alle foci del Fiume Fiora e non a quelle del Fiume Chiarone – se ne chiede la rettifica.

Di seguito l'indicazione dei confini come riportati nel decreto e nel sito istituzionale pelegos - www.sanctuaire-pelagos.org

Limite	Descrizione	Coordinate geografiche
Ovest	Linea che va da punta Escampobariou (punta occidentale della Penisola di Giens)	N 43°01'70 – E 06°05'90
	a Capo Falcone (estremità ovest del Golfo dell'Asinara)	N 40°58'00 – E 08°12'00
Est	Linea che va da Capo Ferro (costa nord-orientale della Sardegna)	N 41°09'18 – E 09°31'18
	a Fosso Chiarone (costa occidentale dell'Italia)	N 42°21'24 – E 11°31'00

Isolotti grossetani dell'Arcipelago Toscano ZPS (Codice Natura 2000:IT51a0035)

Va verificata la presenza di questo Sito nel territorio comunale relativamente alla Formica di Burano – Se la formica appartiene al Comune di Capalbio allora il Comune è interessato dalla ZPS, diversamente non è interessato.

Pianificazione provinciale (PTC Grosseto)

In attesa dell'adozione del Nuovo PTCP di cui all'avvio con D.C.P. n°25 del 18.10.2019, l'avvio dei due Piani prenderanno in considerazione il Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Grosseto (PTCP) vigente , approvato con D.C.P. n. 20 dell'11/06/2010.

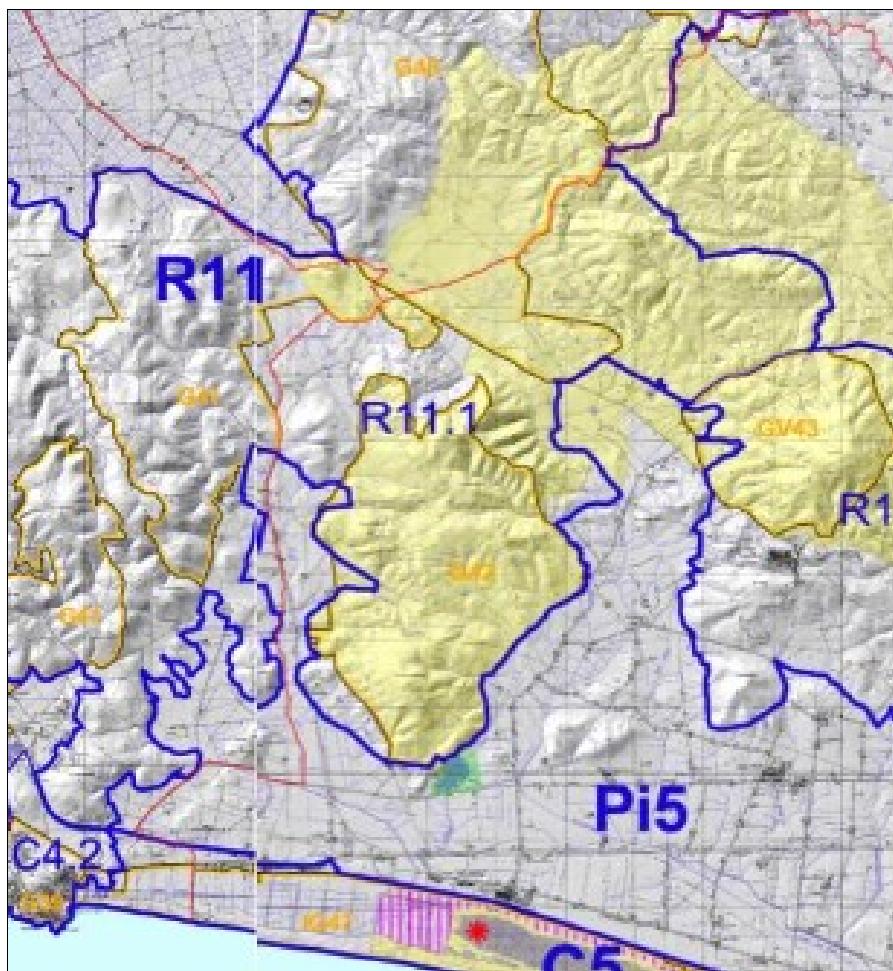


Foto 1- PTCP 2010-Provincia di Grosseto

Nella struttura territoriale il PTCP ricomprende il territorio comunale nelle seguenti UTM (Unità morfologica territoriale):

R.11 Colline di Capalbio (R11.1 Colline di Orbetello, R11.2 Monteti, R 11.3 Colline del Tibursi)

CP 3 Valle del Medio Albegna

Pi 5 Piana di Capalbio

C 5 Costa di Capalbio

In questa fase nel documento preliminare di VAS si riportano di seguito la sintesi degli indirizzi operativi del PTCP contestualizzati al territorio comunale al fine di predisporre una griglia di valutazione di coerenza esterna che verrà compilata poi nel Rapporto ambientale ai fini dell'adozione dei due Piani.

Gli indirizzi operativi estrapolati dal PTCP sono quelli elencati alla SCHEDA 8 - SISTEMA MORFOLOGICO TERRITORIALE

Indirizzi operativi - Identità da rafforzare

1. Configurazioni Morfologico- naturali da mantenere:

- a. il 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;
- c. i nuclei e delle piante di sughera;
- g. il grado di naturalità e del patrimonio ambientale della costa sabbiosa, dei sistemi dunali e retrodunali, degli affioramenti rocciosi lungo costa e delle isole minori;
- h. le zone umide, le aree lagunari e lacustri.

2 .Configurazioni Morfologico-agrarie da mantenere:

- a i brani di coltura promiscua e le eventuali sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti e ciglionamenti) esistenti intorno all'insediamento storico anche attraverso il recupero degli oliveti e vigneti abbandonati e l'eliminazione delle forme invasive del bosco;
- c le aree di piano, con il mantenimento, dove esistente, 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, delle siepi alberate, dell'alberature a filari, a gruppi e isolate;
- e la maglia dei prati-pascoli con alberi isolati o a gruppi, in particolare le querce isolate o a gruppi nei campi aperti, la vegetazione arborea lineare lungo gli impluvi e le siepi alberate lungo la viabilità rurale;
- g la rete dei percorsi della transumanza quali elementi strutturanti ed identitari del territorio rurale.

3 Configurazioni Morfologico-insediative:

- a. Tutelare i centri murati e 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;
- c. evitare i sistemi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale, provinciale e su quella non idonea ed adeguata al servizio degli insediamenti;
- d. Garantire, negli insediamenti di nuova formazione, un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi pubblici che concorrono alla formazione di ambienti urbani armonici, oltre ad evitare la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità;
- e. 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;
- f. 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;
- h. 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;
- i. Tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo.

1. Aree di Riqualificazione Morfologica:

- a. Attenuare l'impatto degli insediamenti produttivi attraverso una maggiore compattezza del disegno organizzativo, la creazione di margini ben identificati, il massimo riutilizzo degli edifici esistenti e opportune schermature arboree.
- b. Riqualificare gli orti periurbani con:
 - regolamentazione degli annessi agricoli con precise norme edilizie.
- c. definizione del margine urbano rispetto alla campagna tramite sistemazioni arboree o formazione di aree verdi con funzioni ricreazionali ed ecologiche;
- e. Riqualificare gli assetti figurativi del paesaggio agrario dei prati-pascoli e dei seminativi nei rilievi collinari o montani interessati da opere e attrezzature di servizio (impianti, vapordotti, ecc.) all'attività geotermica.

3.2 Pianificazione comunale

3.2.1 Piano Strutturale

Il Piano Strutturale ad oggi vigente è stato redatto ai sensi della L.R.T. n. 1/2005 e ss.mm.ii e approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 03/07/2008 e non e non ha subito numerose modifiche sostanziali fino ad oggi: è stato modificato in seguito con le varianti del 2010, 2012, e 2016.

Nel 2016 il Piano Strutturale è stato interessato da un'ultima variante, contestualmente alla variazione del Regolamento Urbanistico: le modifiche hanno riguardato un adeguamento del linguaggio dimensionale alle disposizioni lessicali regionali nel frattempo subentrate, operando quindi un'eliminazione dal dimensionamento del numero di alloggi e mantenimento del dimensionamento unicamente il SUL, che corrisponde alle definizioni del Regolamento 39/R.

Tale operazione risulterà utile ai fini delle valutazioni dello stato di attuazione e dei residui di Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico: nella variante del 2016 veniva inoltre modificata la quota di edilizia convenzionata dal 30% del numero di alloggi al 15 % della SUL a condizione che tale quantità determini l'alloggio minimo di mq. 60 e si consentiva in tutto il territorio della possibilità di installazione dei manufatti di cui all'articolo 70 comma 1 della LRT 64/2015.

Il Piano Strutturale 2008 ss.mm.ii., ad oggi vigente, si articola nella parte statutaria di piano in Sistemi e Sottosistemi territoriali e funzionali secondo la prassi pianificatoria coerente con la seconda riforma regionale in materia di governo del territorio in vigore dal 2005.

I Sistemi territoriali sono stati individuati in base alle caratteristiche identitarie e fisiche in coerenza con le Unità e Sistemi di Paesaggio dell'allora PTCP vigente e si articolano nel **“Sistema delle colline dell’ultima Maremma”**, da una parte e **“Sistema dell’Etruria che diventa Toscana”** dall’altra.

All’interno dei Sistemi sono individuati i seguenti quattro ulteriori sottosistemi in base a caratteristiche relazionali di funzione e percezione tra elementi morfologici, insediativi, ecc...: *il sottosistema della valle interna; il sottosistema dei rilievi boscati; il sottosistema della riforma agraria; il sottosistema della costa.*

Tenendo conto delle modalità d’uso delle risorse e delle funzioni localizzate nel territorio nel Piano Strutturale 2008 sono individuati anche i **sistemi funzionali della residenza e dei servizi, il sistema delle attività produttive, il sistema dell’ambiente e del paesaggio**, anch’essi ulteriormente articolati in otto sottosistemi funzionali :

il sistema della residenza e dei servizi articolato nei sottosistemi: *“La rete dei servizi e della mobilità”* e *“La residenza e i servizi di supporto”*;

il sistema delle attività produttive, articolato nei sottosistemi: *“La filiera del turismo”; “La filiera delle attività agricole”; “La filiera delle attività industriali e artigianali e del commercio”*;

il sistema dell’ambiente e del paesaggio, articolato nei sottosistemi *“Il sottosistema delle eccellenze naturalistiche”, “Il sottosistema delle identità paesaggistiche”*.

Il territorio ulteriormente articolato nelle seguenti 12 **Unità Territoriali Organiche Elementari** secondo una suddivisione sulla base degli aspetti ambientali, insediativi, infrastrutturali e funzionali:

UTOE N.1 nel sottosistema della valle interna

UTOE nel sottosistema dei rilievi boscati

UTOE N.2 di Capalbiaccio

UTOE N.3 del centro storico e del Monte Alto di Capalbio

UTOE N.4 del Lago Acquato

UTOE nel sottosistema della pianura e riforma agraria

UTOE N.5 di Borgo Carige e dei centri rurali minori

UTOE N.6 di Capalbio Scalo e della Torba

UTOE nel sottosistema della costa

UTOE N.7 della costa occidentale

UTOE N.8 della costa centrale

UTOE N.9 della costa orientale

Nel complesso il Piano Strutturale vigente del 2008 suddivide il territorio in 5 Sistemi territoriali e funzionali, 12

Sottosistemi territoriali e funzionali e 9 UTOE.

Il Nuovo Piano prenderà in considerazione la possibilità di semplificare la complessa struttura di suddivisione territoriale in Sistemi e Sottosistemi territoriali e funzionali e UTOE, che, forse, un tempo, si sono rilevate utili articolazioni, quando il territorio poteva sostenere previsioni di importanti nuovi impegni di suolo.

Infatti da una parte i mutati scenari normativi richiedono una suddivisione territoriale in territorio urbanizzato e territorio rurale e dall'altra, occorrerà operare una semplificazione che abbia riscontro anche sull'apparato normativo di Piano Strutturale che nei piani di un tempo ricomprendeva anche indicazioni di tipo amministrativo/procedurali semplici (si pensi che in alcuni piani di quegli anni si indicava anche i contenuti minimi per i PMAA) oppure norme di dettaglio oggi ascrivibili a contenuti tipici da Piano Operativo.

Il Piano Strutturale 2008 sempre nella parte statutaria non negoziabile individua le **invarianti strutturali** secondo una strutturazione tipica della L.R.T. 1/2005 in relazione alle risorse acqua, ecosistema flora fauna, suolo, ecosistemi naturali, Città e sistemi degli insediamenti.

Per la **risorsa acqua e ecosistemi flora e fauna** sono individuate le seguenti invarianti strutturali:

- A. Lago Acquato Rilevante valore naturalistico -paesaggistico
- B. Lago di San Floriano Rilevante valore naturalistico -paesaggistico
- C. Lago di Burano Rilevante valore naturalistico -paesaggistico
- D. Lago Radicata Rilevante valore naturalistico –paesaggistico
- E. Laghetto Marruchetone Rilevante valore naturalistico -paesaggistico

Per la **risorsa suolo** le seguenti invarianti strutturali:

- A. Aree boscate Rilevante valore naturalistico -paesaggistico
- B. Aree retrodunali Rilevante valore naturalistico paesaggistico
- C. Spiagge e dune Rilevante valore naturalistico paesaggistico

Per la **risorsa ecosistemi naturali** sono individuate le seguenti invarianti strutturali:

- A. I corridoi ecologici
- B. I S.I.R. (Siti di Importanza Regionale):

SIR 129 - Boschi delle Colline di Capalbio (Codice Natura 2000: IT51a0029) o SIR 130 – Lago Acquato, Lago di San Floriano (Codice Natura 2000:IT51a0030)

SIR 131 – Lago di Burano (Codice Natura 2000: IT51a0031) o SIR 132 - Duna Lago di Burano (Codice Natura 2000: IT51a0032)

SIR 133 (ZPS) - Lago di Burano (Codice Natura 2000: IT51a0033)

SIR 134 – Isolotti grossetani dell'Arcipelago Toscano (Codice Natura 2000:IT51a0035) (a seguito accertamento questione Formica di Burano – Comune di Capalbio)

Per la **risorsa Città e sistemi degli insediamenti** sono articolate le seguenti invarianti strutturali:

- A. Il centro antico di Capalbio che comprende il centro storico di Capalbio e le sue pendici collinari
- B. La maglia insediativa poderale della riforma agraria
- C. I beni puntuali di valore storico architettonico tra cui il Giardino dei Tarocchi

Per la **risorsa Paesaggio e beni culturali**:

- A. Le A.R.P.A. del P.T.C.:

<i>codice Arpa</i>	<i>nome Arpa</i>	<i>valore Arpa</i>
S49	<i>Ager Cosanus</i>	<i>Storico-Archeologico</i>
P47	<i>Capalbiaccio Monte</i>	<i>Paesaggistico</i>
P42	<i>Alto di Capalbio Colline</i>	<i>Paesaggistico</i>
S40	<i>della Marsiliana Lago</i>	<i>Storico-Archeologico</i>
N43	<i>Acquato</i>	<i>Naturalistico</i>
P46	<i>La Capita</i>	<i>Paesaggistico</i>
NP48	<i>Tombolo di Capalbio e Lago di Burano</i>	<i>Naturalistico-Paesaggistico</i>

S49 Ager Cosanus, nel lembo occidentale a confine con il Comune di Orbetello, nella porzione della Unità di Paesaggio R11.1, di valore storico-archeologico

NP48 Tombolo di Capalbio e Lago di Burano, al centro della fascia costiera, nell'Unità di Paesaggio C4.2, di valore naturalistico e paesaggistico

P47 Capalbiaccio, all'estremità occidentale del territorio comunale, nell'Unità di Paesaggio R11.1, di valore paesaggistico

P42 Monte Alto di Capalbio, nell'area centrale del territorio comunale, nell'Unità di Paesaggio R11.2, di valore paesaggistico

N43 Lago Acquato, nella parte centro-nord-orientale del territorio comunale, nella Unità di Paesaggio R11.2, di valore naturalistico

P46 La Capita, nell'estremità nord orientale del territorio comunale, nella Unità di Paesaggio R11.2, di valore paesaggistico

S40 Colline di Marsiliana, porzione, nell'estremità nord del territorio comunale, nella porzione dell'Unità di Paesaggio R11.2,di valore storico-archeologico

B. Beni Culturali vincolati D.Lgs 42/2004 (Parte III Titolo I)
D.LGS 42/2004 - PARTE III - TITOLO I - ART. 136

Dichiarati con Decreto Ministeriale

D.LGS 42/2004 - PARTE III - TITOLO I - ART. 142

Ex Lege lettere a - m

C. Le aree di rilevante valore paesaggistico individuate dal presente Piano:

1. Monte Nebbiello Rilevante valore paesaggistico
2. Poggio Capalbiaccio Rilevante valore storico-paesaggistico
3. Poggio Forane Rilevante valore paesaggistico
4. Poggio Casaglia e Poggio Pontone Rilevante valore paesaggistico
5. Poggio Monteti e Capalbio centro storico Rilevante valore storico paesaggistico
6. Poggio Canetello Rilevante valore paesaggistico
7. Poggio Verruzzo Rilevante valore paesaggistico
8. S.Antonino Rilevante valore paesaggistico
9. Leccetina - Pozzarellina Rilevante valore paesaggistico
10. Poggio Lungo,Grottaccia e Sant'Antonio Rilevante valore paesaggistico
11. Poggi Alti e Capita Rilevante valore paesaggistico
12. Poggio Vaccaio, Poggio Casacchia e Poggio Capraio Rilevante valore paesaggistico
13. Poggio Pelato Rilevante valore paesaggistico
14. Poggetti Rilevante valore paesaggistico

Per la risorsa **Sistemi infrastrutturali e tecnologici** sono individuate le seguenti invarianti strutturali:

- A. la strada dell'Origlio Rilevante valore paesaggistico
- B. la strada litoranea Rilevante valore paesaggistico
- C. la strada da Capalbio a Pescia Fiorentina Rilevante valore paesaggistico

Nel *Nuovo Piano Strutturale* potrà essere attuata un'operazione di declinazione delle Invarianti Strutturali del regionali su quelle comunali del PS 2008, secondo la suddivisione nelle quattro strutture individuate dal PIT/PPR 2015 (struttura idro-geomorfologica / struttura ecosistemica / struttura insediativa / struttura agroforestale), attraverso un percorso di attualizzazione delle percezioni identitarie della collettività ai fini del riconoscimento dei valori del patrimonio territoriale comunale , quale base per la nuova parte statutaria del Nuovo Piano Strutturale.

In questo senso il Nuovo Piano Strutturale potrà salvaguardare la parte della pianificazione strutturale del 2008 che risulterà ancora coerente con i principi statutari identitari del territorio e con le nuove strategie dell'Amministrazione, e potrà ,invece, rinnovarsi per le seguenti parti:

- adeguamento alla sopravvenuta normativa in particolare LR 65/2014, PTCP 2010 (e contestualmente al PTCP oggi in formazione di cui all'avvio di Ottobre 2019 e PIT/PPR e regolamento Regionale);
- ricognizione TERRITORIO URBANIZZATO ai sensi art.4 LR 65/2014 e indicazioni al PO su eventuali aggiustamenti come risultanti dalla conclusione del procedimento di Copianificazione di cui all'art.25 L.R.T.65/2014;

- aggiornamento Quadro Conoscitivo dal 2008 ad oggi per le seguenti tematiche: INVARIANTI STRUTTURALI (declinare quelle del PIT/PPR su quelle di PS 2008); VINCOLI (art.21 adeguamento al PIT/PPR2015 con adozione ricognizione vincoli contestualizzata al territorio comunale ; rispettare prescrizioni e prescrizioni d'uso ed essere coerenti con le direttive.); RISCHI TERRITORIALI (indagini geologiche, sismiche, idrauliche, in virtù delle nuove normative regionali) e conseguenti Pericolosità territoriali.
- semplificazione Struttura del Territorio; variazioni sulla parte negoziabile (STRATEGIA) e sui SISTEMI,SOTTOSITEMI E UTOE;
- COPIANIFICAZIONE eventuale inserimento nel *Nuovo Piano Strutturale* delle nuove strategie per impegni di suolo fuori territorio urbanizzato a seguito dell'avviso pubblico come da indicazioni approvarsi in sede di Conferenza di Copianificazione e conseguenti indicazioni al PO; recepimento nel PS dei contributi settoriali allegati al verbale di Copianificazione;
- nuovi scenari di dimensionamento in base al progetto di PO;

Pertanto ad oggi il Piano Strutturale 2008 disporrebbe di un discreto residuo di SU sia in metri quadrati SUL Residenziale che in Posti letto- (mq./pl 150) che per le altre tipologie come riportato nelle tabelle allegate singole UTOE

3.2.2 - Regolamento Urbanistico

Il Comune di Capalbio è dotato di un Regolamento Urbanistico redatto ai sensi della L.R.T. n. 1/2005 e ss.mm.ii e approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 24/02/2012, efficace dal giorno 18/04/2012, data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 16.

Nel 2014 lo strumento è stato oggetto di una variante approvata ai sensi dell'art. 17 comma 4 della L.R.T. n. 1/2005 e s.m.i., con Deliberazione Commissariale assunta con i poteri del Consiglio n. 13 del 16/06/2014, divenuta efficace con la pubblicazione dell'avviso sul BURT n. 25 del 25/06/2014.

A seguito dell'entrata in vigore della nuova normativa regionale , oggi vigente, nel 2016 è stata approvata una Variante per correzione errori materiali e adeguamento normativo, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 19 comma 4 e art. 222 della L.R.T. n. 65/2014, con Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 23/09/2016, pubblicata sul BURT n. 51 del 21/12/2016 e divenuta efficace dal 20/01/2017 ai sensi dell'art. 19 comma 7 della L.R.T. n. 65/2014.

Già al 2016 dopo circa quattro anni, quindi quasi allo scadere del quinquennio di validità del RU 2012, il Regolamento Urbanistico risultava quasi totalmente inattuato.

La Variante al Regolamento Urbanistico del 2016 è stata necessaria per mutati scenari delle condizioni macroeconomiche e per le previsioni di eccessivo obbligo di carico perequativo (35%) posto dalla norma a seguito delle disposizioni date dal Piano Strutturale, che hanno reso del tutto inattuabili le previsioni.

La variante pertanto ha ridotto il carico perequativo complessivo al 15%, eliminando il numero di alloggi dal dimensionamento e mantenendo invariata la SUL dei singoli interventi di trasformazione e/o di completamento e modificando l'obbligatorietà di Edilizia Convenzionata nel 10 % della SUL con la condizione che tale quantità determini l'alloggio minimo di mq. 60: pertanto l'obbligatorietà di destinare la quota percentuale di SUL ad Edilizia Convenzionata è divenuta a carico delle Aree di Trasformazione (At) la cui SUL complessiva è maggiore uguale a mq. 600.

Sempre nella Variante al Regolamento Urbanistico del 2016 si è provveduto alla ricognizione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 224, alla proposta di alcuni interventi di "smarginamento" per i quali non è necessaria la conferenza di copianificazione e ad un adeguamento delle NTA per gli ambiti rurali.

Nonostante la messa in opera della variante al RU del 2016 di adeguamento, l'attuazione non ha avuto completamento a seguito delle mutate condizioni socio economiche generali che di fatto hanno disincentivato gli investimenti nell'edilizia. Anche la vocazione turistica del territorio è più indirizzata al "podere" che non ad appartamenti o villette nei centri abitati.

Altresì nel dettaglio in taluni casi si sono evidenziati:

- Difficoltà da parte dei proponenti di consorziarsi o unirsi per la presentazione di piani di lottizzazione unitari soprattutto nel caso in cui più proprietari ricadano nell'area dell'AT;
- Un RU e schede di AT troppo prescrittive e cariche di opere di perequazione che hanno richiesto Varianti su iniziativa di privati che hanno allungato i tempi di realizzazione dei piani di lottizzazione;
- Difficoltà di far partire iniziative per criticità con le aree sottoposte a vincolo;

Cambi di Destinazione d'Uso – LRT 65/2014

L'articolo 83 comma 7 della LRT 65/2014 recita "*Fermo restando quanto previsto all'articolo 81, in sede di definizione dei contenuti del quadro previsionale strategico quinquennale del piano operativo e del relativo dimensionamento per UTOE e destinazioni d'uso, i comuni tengono conto degli edifici che hanno mutato la destinazione d'uso agricola nei cinque anni precedenti. A tal fine, il quadro previsionale è corredata dal computo delle superfici edificabili (356) complessivamente deruralizzate nel quinquennio trascorso.*"

Si riportano di seguito i cambi di destinazione d'uso autorizzati nell'ultimo quinquennio che sono stati inseriti nelle tabelle riepilogative per singola UTOE si seguito allegate.

Ambito E1.1	UTOE 5	n. 6 - mq. 850
Ambito E 1.2	UTOE 5	n. 4 - mq. 316 + n. 2 - mq. 200
Ambito E 1.3	UTOE 3	n. 1 - mq. 120
Ambito E. 2.1	UTOE 1	n. 1 - mq. 150

Difficoltà si sono rilevate per le procedure di assegnazione della facoltà di accedere (Bando) e alla previsione del RU di subordinare l'intervento alla sottoscrizione di atto unilaterale di obbligo che ne impediva lalienazione per i successivi 10 anni.

Di seguito le tabelle del dimensionamento previsto e attuato con indicato nella colonna "G" il residuo di P.S.

SEZIONE D – Dimensionamento delle Funzioni per singole UTOE del RU																		
Tabella da copiare e compilare per ciascuna unità territoriale																		
Nome Unità Territoriale				della Valle Interna														
Nome con il quale si identifica l'unità territoriale (es: UTOE) nel PS - (per eventuali previsioni esterne alle Utoe occorre indicare "Terr.est.UTOE")																		
Codice Identificativo dello Strumento Urbanistico				UTOE1														
Sigla di riconoscimento dell'UTOE utilizzata dal Comune																		
Codice Identificativo regionale				053003UT1														
Superficie Unità Territoriale				mq. 17589766														
Espressa in mq																		
FUNZIONI		RESIDUO CONFERMATO DA PRECEDENTE RU O PRG			PREVISIONI INTRODOTTE DAL NUOVO RU			Totale Previsioni A+B+C+D	Previsioni Attuate		G-DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO PS	NORE		SALDO	Percentuale RU/PS	Superficie territoriale (St) (4)	Rapporto tra SUL di nuovi impegni di suolo e superficie Territoriale	
		mq di SUL - POSTI LETTO (PL)			mq di SUL - PL				E - INTERVENTI PRECEDENTI RU REALIZZATI O IN ITINERE (1) (2)	F - INTERVENTI PRECEDENTI RU REALIZZATI O IN ITINERE (1)		mq di SUL - PL		G- (A+B+C+D+E+F)				
di cui all'art.7 del DPR 9 febbraio 2007, n. 3/R		A - Recupero	B - Nuovi impegni di suolo (3)	Tot A + B	C - Recupero	D - Nuovi impegni di suolo (3)	Tot C+D											
		0	0	0	0	50	50			0	0	100		100	100	0	(B+D) / St	
TURISTICO - RICETTIVO		POSTI LETTO*	0	0	0	0	50			0	0	100		100	100	0	#DIV/0!	
		mq	0	0	0	0	7500			7500	0	15000		15000	100	0	#DIV/0!	
RESIDENZIALE, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato		300	300	600	1500	0	1500			2100	0	3900		300 recupero + 600 nuova + 3000 20 cambi destinazione d'uso	3750	96,153846	0	#DIV/0!
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi		0	0	0	0	0	0			0	0	0		0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	
COMMERCIALE, relativa alle medie strutture di vendita		0	0	0	0	0	0			0	0	0		0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	
COMMERCIALE, relativa alle strutture di grande distribuzione		0	0	0	0	0	0			0	0	0		0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	
DIREZIONALE, comprensiva delle attività private di servizio		0	0	0	0	0	0			0	0	0		0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	
AGRICOLÒ e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo		0	0	0	0	0	0			0	0	0		0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	
ATTREZZATURE DA STANDARD che comportano nuova edificazione		0	0	0	0	0	0			0	0	150		150	100	0	#DIV/0!	
ALTRO		0	0	0	0	0	0			0	0	0		0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	
TOTALE		300	300	600	1500	7500	9000			9600	0	19050		18900	99,212598	0	#DIV/0!	

SEZIONE D – Dimensionamento delle Funzioni per singole UTOE del RU																		
Tabella da copiare e compilare per ciascuna unità territoriale																		
Nome Unità Territoriale				di Capalbio														
Nome con il quale si identifica l'unità territoriale (es: UTOE) nel PS - (per eventuali previsioni esterne alle Utoe occorre indicare "Terr.est.UTOE")																		
Codice Identificativo dello Strumento Urbanistico				UTOE2														
Sigla di riconoscimento dell'UTOE utilizzata dal Comune																		
Codice Identificativo regionale				053003UT2														
Superficie Unità Territoriale				mq. 22520014														
Espressa in mq																		
FUNZIONI		RESIDUO CONFERMATO DA PRECEDENTE RU O PRG			PREVISIONI INTRODOTTE DAL NUOVO RU			Totale Previsioni A+B+C+D	Previsioni attuate		G-PREVISIONE COMPLESSIVA PS	NOTE		SALDO	Percentuale RU/PS	Superficie territoriale (St) (4)	Rapporto tra SUL di nuovi impegni di suolo e superficie Territoriale	
		mq di SUL - POSTI LETTO (PL)			mq di SUL - PL				E - INTERVENTI PRECEDENTI RU REALIZZATI O IN ITINERE (1) (2)	F - INTERVENTI PRECEDENTI RU REALIZZATI O IN ITINERE (1)		mq di SUL - PL		G- (A+B+C+D+E+F)				
di cui all'art.7 del DPR 9 febbraio 2007, n. 3/R		A - Recupero	B - Nuovi impegni di suolo (3)	Tot A + B	C - Recupero	D - Nuovi impegni di suolo (3)	Tot C+D											
		15	0	15	0	0	0			15	0	30		100	100	0	(B+D) / St	
TURISTICO - RICETTIVO		mq	2250	0	2250	0	0			2250	0	4500		4500	100	0	#DIV/0!	
RESIDENZIALE, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato		0	0	0	0	0	0			0	0	0		0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi		0	0	0	0	0	0			0	0	0		0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	
COMMERCIALE, relativa alle medie strutture di vendita		0	0	0	0	0	0			0	0	0		0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	
COMMERCIALE, relativa alle strutture di grande distribuzione		0	0	0	0	0	0			0	0	0		0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	
DIREZIONALE, comprensiva delle attività private di servizio		0	0	0	0	0	0			0	0	0		0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	
AGRICOLÒ e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo		0	0	0	0	0	0			0	0	1400		1400	100	0	#DIV/0!	
ATTREZZATURE DA STANDARD che comportano nuova edificazione		0	0	0	0	0	0			0	0	0		0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	
ALTRO		0	0	0	0	950	950			950	0	950		ZONA F9.2 SUL 650 - CAPANNO MQ. 300	950	100	0	#DIV/0!
TOTALE		2250	0	2250	0	950	950			3200	0	6850		6850	100	0	#DIV/0!	

SEZIONE D – Dimensionamento delle Funzioni per singole UTOE del RU																
Tabella da copiare e completare per ciascuna unità territoriale																
Nome Unità Territoriale							del Centro Storico e del Monte Alto di Capalbio									
Nome con il quale si identifica l'unità territoriale (es: UTOE) nel PS - (per eventuali previsioni esterne alle Utoe occorre indicare "Terr.est.UTOE")							UTOE3									
Codice Identificativo nello Strumento Urbanistico							053003UT3									
Sigla di riconoscimento dell'UTOE utilizzata dal Comune							mq. 25333369									
Superficie Unità Territoriale							Espressa in mq									
FUNZIONI		RESIDUO CONFERMATO DA PRECEDENTE/I RU O PRG			PREVISIONI INTRODOTTE DAL NUOVO RU			Totale Previsioni A+B+C+D	Previsioni attuate		G - PREVISIONE COMPLESSIVA PS	SALDO	Percentuale RU/PS	Superficie territoriale (St) (4)	Rapporto tra SUL di nuovi impegni di suolo e superficie Territoriale	
		mq di SUL - POSTI LETTO (PL)			mq di SUL - PL				E - INTERVENTI PRECEDENTI PRO REALIZZATI O IN ITINERE (1) (2)						F - INTERVENTI PRECEDENTI RU REALIZZATI O IN ITINERE (1)	
di cui all'art.7 del DPRG 9 febbraio 2007, n. 3/R		A - Recupero	B - Nuovi impegni di suolo (3)	Tot A + B	C - Recupero	D - Nuovi impegni di suolo (3)	Tot C+D						%	mq	(B+D) / St	
TURISTICO - RICETTIVO		POSTI LETTO*	0	0	0	30	50	80	80	0	0	190	190	100,00		
		mq	0	0	0	4500	7500	12000	12000	0	0	28500	28500	100,00	0	#DIV/0!
RESIDENZIALE, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato		400	4000	4400	4650	950	5600	10000	100	0	18000	17900	99,44	0	#DIV/0!	
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
COMMERCIALE, relativa alle medie strutture di vendita		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
COMMERCIALE, relativa alle strutture di grande distribuzione		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
DIREZIONALE, comprensiva delle attività private di servizio		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
AGRICOLÒ e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo		0	0	0	0	600	600	600	600	0	0	1200	1200	100,00	0	#DIV/0!
ATTREZZATURE DA STANDARD che comportano nuova edificazione		0	0	0	0	515	515	515	515	0	0	515	515	100,00	0	#DIV/0!
ALTRO		0	0	0	0	300	300	300	300	0	0	300	300	100,00	0	#DIV/0!
TOTALE		400	4000	4400	9150	9865	19015	23415	100	0	48515	25000	51,53	0	#DIV/0!	
SEZIONE D – Dimensionamento delle Funzioni per singole UTOE del RU																
Tabella da copiare e completare per ciascuna unità territoriale																
Nome Unità Territoriale							del Lago Acquato									
Nome con il quale si identifica l'unità territoriale (es: UTOE) nel PS - (per eventuali previsioni esterne alle Utoe occorre indicare "Terr.est.UTOE")							UTOE4									
Codice Identificativo nello Strumento Urbanistico							053003UT4									
Sigla di riconoscimento dell'UTOE utilizzata dal Comune							mq. 34159245									
Superficie Unità Territoriale							Espressa in mq									
FUNZIONI		RESIDUO CONFERMATO DA PRECEDENTE/I RU O PRG			PREVISIONI INTRODOTTE DAL NUOVO RU			Totale Previsioni A+B+C+D	Previsioni attuate		G - PREVISIONE COMPLESSIVA PS	SALDO	Percentuale RU/PS	Superficie territoriale (St) (4)	Rapporto tra SUL di nuovi impegni di suolo e superficie Territoriale	
		mq di SUL - POSTI LETTO (PL)			mq di SUL - PL				E - INTERVENTI PRECEDENTE PRG REALIZZATI O IN ITINERE (1) (2)						F - INTERVENTI PRECEDENTE RU REALIZZATI O IN ITINERE (1)	
di cui all'art.7 del DPRG 9 febbraio 2007, n. 3/R		A - Recupero	B - Nuovi impegni di suolo (3)	Tot A + B	C - Recupero	D - Nuovi impegni di suolo (3)	Tot C+D						%	mq	(B+D) / St	
TURISTICO - RICETTIVO		POSTI LETTO*	0	0	0	0	100	100	100	0	0	100	100	100,00		
		mq	0	0	0	0	15000	15000	15000	0	0	15000	15000	100,00	0	#DIV/0!
RESIDENZIALE, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
COMMERCIALE, relativa alle medie strutture di vendita		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
COMMERCIALE, relativa alle strutture di grande distribuzione		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
DIREZIONALE, comprensiva delle attività private di servizio		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
AGRICOLÒ e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
ATTREZZATURE DA STANDARD che comportano nuova edificazione		0	0	0	0	600	600	600	600	0	0	900	900	100,00	0	#DIV/0!
ALTRO		0	0	0	0	300	300	300	300	0	0	300	300	100,00	0	#DIV/0!
TOTALE		0	0	0	0	15900	15900	15900	15900	0	0	16200	16200	100,00	0	#DIV/0!

SEZIONE D – Dimensionamento delle Funzioni per singole UTOE del RU

TABELLA da copiare e completare per ciascuna unità territoriale															
Nome Unità Territoriale Nome con il quale si identifica l'unità territoriale (es: UTOE) nel PS - (per eventuali previsioni esterne alle UTOE occorre indicare "Terr.est.UTOE")					Borgo Carige										
Codice Identificativo nello Strumento Urbanistico Sigla di riconoscimento dell'UTOE utilizzata dal Comune					UTOE5										
Codice Identificativo regionale Identificativo regionale Unità Territoriale come da delibera n. 1130 del 3/11/2003 della Giunta della Regione Toscana (codice ISTAT Provincia + Codice ISTAT Comune + Codice Identificativo nello					053003UT5										
Superficie Unità Territoriale Espressa in mq					mq. 60330486										
FUNZIONI		RESIDUO CONFERMATO DA PRECEDENTE/I RU O PRG			PREVISIONI INTRODOTTE DAL NUOVO RU			Totale Previsioni A+B+C+D	Previsioni attuate		G - PREVISIONE COMPLESSIVA PS	SALDO	Percentuale RU/PS	Superficie territoriale (St) (4)	Rapporto tra SUL di nuovi impegni di suolo e superficie Territoriale
di cui all'art.7 del DPR 9 febbraio 2007, n. 3/R		mq di SUL - POSTI LETTO (PL)			mq di SUL - PL				E - INTERVENTI PRECEDENTI PRO REALIZZATI O IN ITINERE (1)(2)	F - INTERVENTI PRECEDENTI RU REALIZZATI O IN ITINERE(1)	mq di SUL - PL	mq di SUL - PL	%	mq	(B+D) / St
TURISTICO - RICETTIVO	POSTI LETTO*	0	85	85	0	235	235	Tot C+D	320	0	66	505	439	86,930693	
	mq	0	0	12750	0	35250	35250		48000		9900	75750	65850	86,930693	0 #DIV/0!
RESIDENZIALE, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato		450	7200	7650	13680	6800	20480		28130	450	3266	35100	31384	89,413105	0 #DIV/0!
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi		0	16500	16500	0	3000	3000		19500	10000	0	22000	12000	54,545455	0 #DIV/0!
COMMERCIALE, relativa alle medie strutture di vendita		0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	#DIV/0!	0 #DIV/0!
COMMERCIALE, relativa alle strutture di grande distribuzione		0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	#DIV/0!	0 #DIV/0!
DIREZIONALE, comprensiva delle attività private di servizio		0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	#DIV/0!	0 #DIV/0!
AGRICOLI e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo		0	0	0	0	1800	1800		1800	0	0	2400	2400	100	0 #DIV/0!
ATTREZZATURE DA STANDARD che comportano nuova edificazione		0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	#DIV/0!	0 #DIV/0!
ALTRO		0	0	0	0	0	0		0	1852	800	5152	2500	48,524845	0 #DIV/0!
TOTALE		450	23700	24150	13680	46850	60530		84680	12302	13966	140402	114134	81,290865	0 #DIV/0!

SEZIONE D – Dimensionamento delle Funzioni per singole UTOE del RU

TABELLA da copiare e completare per ciascuna unità territoriale															
Nome Unità Territoriale Nome con il quale si identifica l'unità territoriale (es: UTOE) nel PS - (per eventuali previsioni esterne alle UTOE occorre indicare "Terr.est.UTOE")					Capalbio Scalo e Torba										
Codice Identificativo nello Strumento Urbanistico Sigla di riconoscimento dell'UTOE utilizzata dal Comune					UTOE6										
Codice Identificativo regionale Identificativo regionale Unità Territoriale come da delibera n. 1130 del 3/11/2003 della Giunta della Regione Toscana (codice ISTAT Provincia + Codice ISTAT Comune + Codice Identificativo nello					053003UT6										
Superficie Unità Territoriale Espressa in mq					mq. 15441813										
FUNZIONI		RESIDUO CONFERMATO DA PRECEDENTE/I RU O PRG			PREVISIONI INTRODOTTE DAL NUOVO RU			Totale Previsioni A+B+C+D	Previsioni attuate		G - PREVISIONE COMPLESSIVA PS	SALDO	Percentuale RU/PS	Superficie territoriale (St) (4)	Rapporto tra SUL di nuovi impegni di suolo e superficie Territoriale
di cui all'art.7 del DPR 9 febbraio 2007, n. 3/R		mq di SUL - POSTI LETTO (PL)			mq di SUL - PL				E - INTERVENTI PRECEDENTE PRG REALIZZATI O IN ITINERE (1)(2)	F - INTERVENTI PRECEDENTE RU REALIZZATI O IN ITINERE(1)	mq di SUL - PL	mq di SUL - PL	%	mq	(B+D) / St
TURISTICO - RICETTIVO	POSTI LETTO*	60	20	80	0	270	270	Tot C+D	350	0	0	460	460	100	
	mq	9000	3000	12000	0	40500	40500		52500	0	0	69000	69000	100	0 #DIV/0!
RESIDENZIALE, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato		0	0	0	2060	6870	8930		8930	2060	1120	18400	15220	82,717391	0 #DIV/0!
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi		0	20510	20510	0	0	0		20510	0	0	20510	20510	100	0 #DIV/0!
COMMERCIALE, relativa alle medie strutture di vendita		0	0	0	0	5100	5100		5100	0	1500	5100	3600	70,588235	0 #DIV/0!
COMMERCIALE, relativa alle strutture di grande distribuzione		0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	#DIV/0!	0 #DIV/0!
DIREZIONALE, comprensiva delle attività private di servizio		0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	#DIV/0!	0 #DIV/0!
AGRICOLI e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo		0	0	0	0	1800	1800		1800	0	0	2400	2400	100	0 #DIV/0!
ATTREZZATURE DA STANDARD che comportano nuova edificazione		0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	#DIV/0!	0 #DIV/0!
ALTRO		0	0	0	0	2800	2800		2800	0	0	2800	2800	100	0 #DIV/0!
TOTALE		9000	23510	32510	2060	57070	59130		91640	2060	2620	118210	113530	96,040944	0 #DIV/0!

SEZIONE D – Dimensionamento delle Funzioni per singole UTOE del RU

della Costa Occidentale																
Nome Unità Territoriale																
Nome con il quale si identifica l'unità territoriale (es: UTOE) nel PS - (per eventuali previsioni esterne alle Utoe occorre indicare "Terr.est.UTOE")																
Codice Identificativo regionale			053003UT7													
Superficie Unità Territoriale			mq. 3716980													
Espressa in mq																
FUNZIONI		RESIDUO CONFERMATO DA PRECEDENTE/I RU O PRG			PREVISIONI INTRODOTTE DAL NUOVO RU			Totale Previsioni A+B+C+D	Previsioni attuate		G - PREVISIONE COMPLESSIVA PS	SALDO	Percentuale RU/PS	Superficie territoriale (St) (4)	Rapporto tra SUL di nuovi impegni di suolo e superficie Territoriale	
di cui all'art.7 del DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R		mq di SUL - POSTI LETTO (PL)			mq di SUL - PL				E - INTERVENTI PRECEDENTE PRO REALIZZATI O IN ITINERE (1) (2)	F - INTERVENTI PRECEDENTI EI RU REALIZZATI O IN ITINERE (1)						
		A - Recupero	B - Nuovi impegni di suolo (3)	Tot A + B	C - Recupero	D - Nuovi impegni di suolo (3)	Tot C+D		mq di SUL - PL							
		mq	700	700	0	0	0	700	0	350	700	350	50	0	#DIV/0!	
TURISTICO - RICETTIVO		0	0	0	0	0	0	1500	300	0	3000	2700	90	0	#DIV/0!	
RESIDENZIALE, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato		1500	0	1500	0	0	0	1500	300	0	0	0	0	0	#DIV/0!	
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	
COMMERCIALE, relativa alle medie strutture di vendita		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	
COMMERCIALE, relativa alle strutture di grande distribuzione		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	
DIREZIONALE, comprensiva delle attività private di servizio		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	
AGRICOLÒ e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	
ATTREZZATURE DA STANDARD che comportano nuova edificazione		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	
ALTRO		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	
TOTALE		1500	700	2200	0	0	0	2200	300	350	3700	3050	82,432432	0	#DIV/0!	

SEZIONE D – Dimensionamento delle Funzioni per singole UTOE del RU

della Costa Centrale																
Nome Unità Territoriale																
Nome con il quale si identifica l'unità territoriale (es: UTOE) nel PS - (per eventuali previsioni esterne alle Utoe occorre indicare "Terr.est.UTOE")																
Codice Identificativo regionale			053003UT8													
Superficie Unità Territoriale			mq. 4390107													
Espressa in mq																
FUNZIONI		RESIDUO CONFERMATO DA PRECEDENTE/I RU O PRG			PREVISIONI INTRODOTTE DAL NUOVO RU			Totale Previsioni A+B+C+D	Previsioni attuate		G - PREVISIONE COMPLESSIVA PS	SALDO	Percentuale RU/PS	Superficie territoriale (St) (4)	Rapporto tra SUL di nuovi impegni di suolo e superficie Territoriale	
di cui all'art.7 del DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R		mq di SUL - POSTI LETTO (PL)			mq di SUL - PL				E - INTERVENTI PRECEDENTE PRO REALIZZATI O IN ITINERE (1) (2)	F - INTERVENTI PRECEDENTI EI RU REALIZZATI O IN ITINERE (1)						
		A - Recupero	B - Nuovi impegni di suolo (5)	Tot A + B	C - Recupero	D - Nuovi impegni di suolo (3)	Tot C+D		mq di SUL - PL							
		mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	
TURISTICO - RICETTIVO		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	
RESIDENZIALE, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	
COMMERCIALE, relativa alle medie strutture di vendita		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	
COMMERCIALE, relativa alle strutture di grande distribuzione		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	
DIREZIONALE, comprensiva delle attività private di servizio		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	
AGRICOLÒ e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	
ATTREZZATURE DA STANDARD che comportano nuova edificazione		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	
ALTRO		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	
TOTALE		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	

SEZIONE D – Dimensionamento delle Funzioni per singole UTOE del RU

Tabella da copiare e compilare per ciascuna unità territoriale																
Nome Unità Territoriale				della Costa Orientale												
Codice Identificativo nello Strumento Urbanistico				UTOE9												
Sigla di riconoscimento dell'UTOE utilizzata dal Comune																
Codice Identificativo regionale				053003UT9												
Superficie Unità Territoriale				mq, 3703630												
Espressa in mq																
FUNZIONI		RESIDUO CONFERMATO DA PRECEDENTI RU O PRG			PREVISIONI INTRODOTTE DAL NUOVO RU			Previsioni attuate			G - PREVISIONE COMPLESSIVA PS	SALDO	Percentuale RU/PS	Superficie territoriale (St) (4)	Rapporto tra SUL di nuovi impegni di suolo e superficie Territoriale	
di cui all'art.7 del DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R		mq di SUL - POSTI LETTO (PL)			mq di SUL - PL			Totale Previsioni A+B+C+D		E - INTERVENTI PRECEDENTE PRG REALIZZATI O IN ITINERE (1) (2)	F - INTERVENTI PRECEDENTI RU REALIZZATI O IN ITINERE (1)	mq di SUL - PL	mq di SUL - PL			
A - Recupero		B - Nuovi impegni di suolo (3)	Tot A + B	C - Recupero	D - Nuovi impegni di suolo (3)	Tot C+D										
TURISTICO - RICETTIVO		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!		
mq		0	350	350	0	0	0	350	0	0	0	350	350	100	0	#DIV/0!
RESIDENZIALE, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
COMMERCIALE, relativa alle media strutture di vendita		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
COMMERCIALE, relativa alle strutture di grande distribuzione		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
DIREZIONALE, comprensiva delle attività private di servizio		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
AGRICOLÒ e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
ATTREZZATURE DA STANDARD che comportano nuova edificazione		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
ALTRO		0	1760	1760	0	0	0	1760	1760	0	0	1760	0	0	0	#DIV/0!
TOTALE		0	2110	2110	0	0	0	2110	1760	0	2110	350	16,587678	0	#DIV/0!	

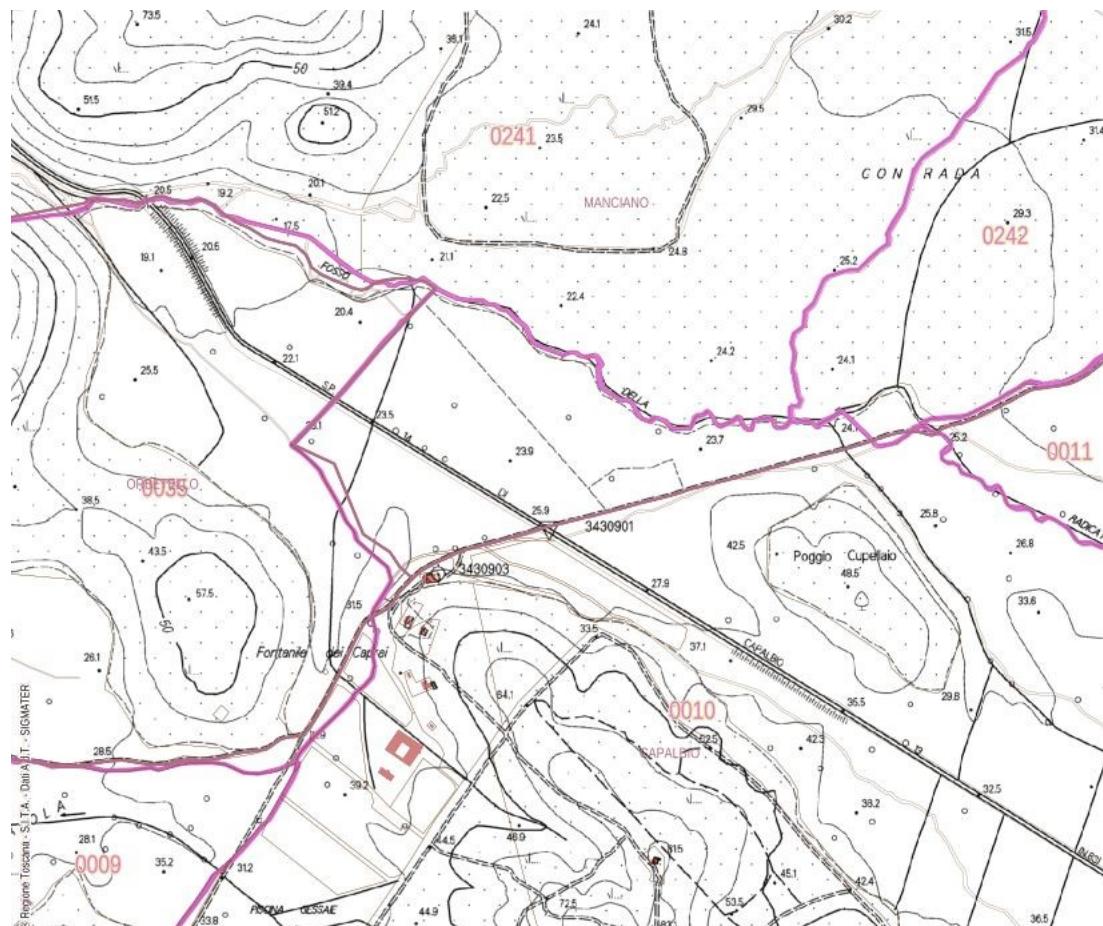
4 PATRIMONIO TERRITORIALE

Il territorio del Comune di Capalbio, estremo lembo della Maremma Toscana, si estende dal mare alle colline che, oltre il capoluogo, si uniscono a quelle di Manciano, Orbetello e dell'Alto Lazio. Il litorale (13 km. di splendida spiaggia senza insediamenti), è dominato dal tombolo, la caratteristica vegetazione mediterranea profumata di ginepro, erica, mirto, pini e ginestre; risalendo attraverso la placida e ordinata campagna, tra file di viti ed olivi, si incontra il borgo medioevale di Capalbio, posto su una collina circondata dalla "macchia", via via più fitta e misteriosa, patria di cinghiali e caprioli; nell'insieme un territorio dal sapore antico, che ha conservato un aspetto selvaggio e tranquillo al tempo stesso, in un ambiente naturale di straordinario valore.

Vi sono alcune questioni di indicazione del Confine Comunale riportate sul Geoscopio da definire:

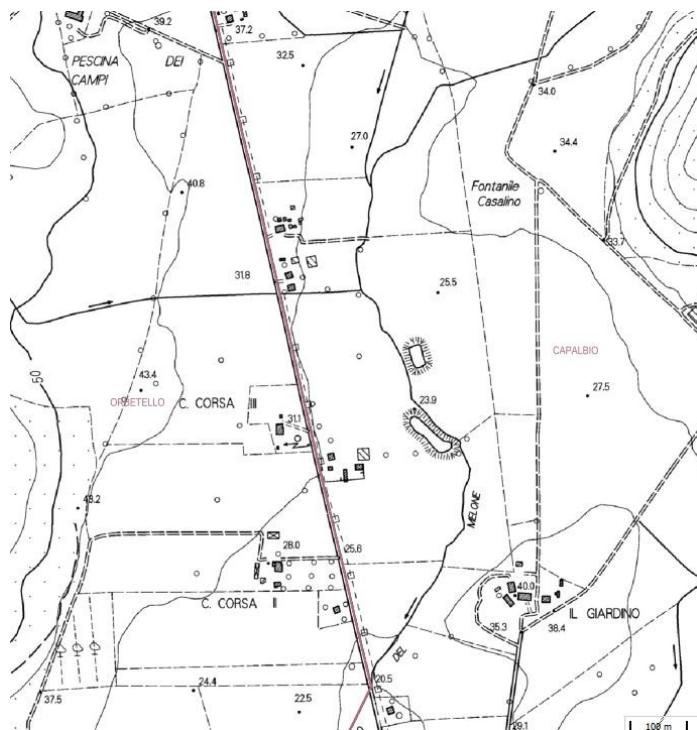
1) Località Caprai

Vi è una ampia area agricola che catastalmente è nel territorio del Comune di Capalbio e per un errore di tracciamento del Confine sul Geoscopio risulterebbe nel comune di Manciano.



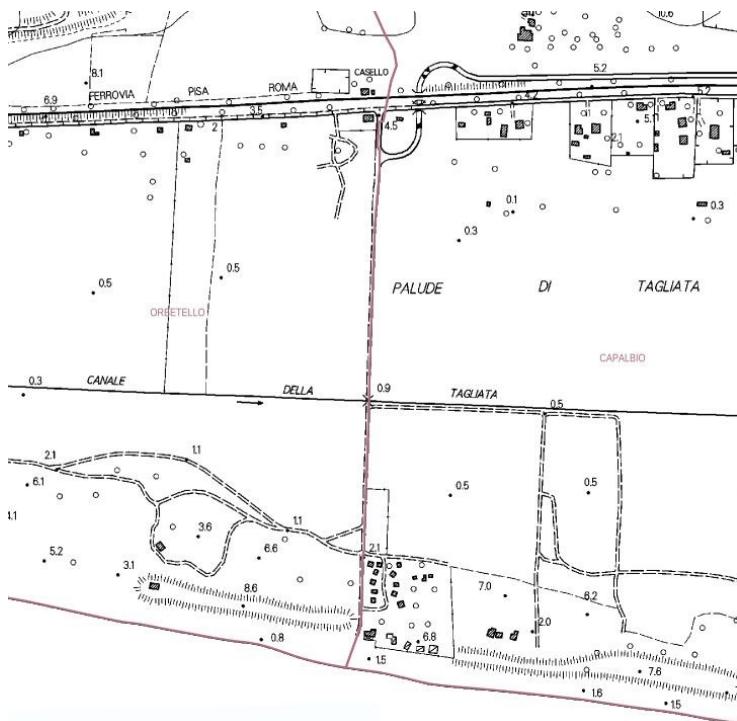
2) Strada Comunale di Giardino

La Strada Comunale di Giardino censita nell'elenco delle strade comunali di Capalbio e da sempre in gestione al Comune, dall'esame dei Geoscopio risulterebbe nel tratto a Nord del Fosso Melone sita nel Comune di Orbetello. E' necessario rettificare il confine e apporlo nell'altro lato della strada.



3) Strada Comunale Torba - Mare

La Strada Comunale di Torba – Mare è censita nell'elenco delle strade comunali di Capalbio e da sempre in gestione al Comune, dall'esame dei Geoscopio risulterebbe in gran parte nel Comune di Orbetello. E' necessario rettificare il confine e apporlo nell'altro lato della strada.



4) Confine Regione Toscana – Regione Lazio – Località Chiarone

In località Chiarone c'è una sovrapposizione tra i confini indicati dalla Regione Toscana (corretto – verde nell'immagine) e quelli indicati nello Shape file della Regione Lazio (sbagliato – Giallo nella immagine)



4.1 Paesaggio, patrimonio e storia

La storia di Capalbio, come si desume dalle sue vestigia, emerge dall'antichità per caratterizzarsi poi nel Medioevo – Dalla prima citazione nota, la Bolla Leonino Carolingia di Carlo Magno dell'805, attraverso l'Abbazia delle Tre Fontane, si giunge nel '200 al dominio degli Aldobrandeschi e poi degli Orsini – Nel 1416 Capalbio passa alla Repubblica di Siena, vivendo un periodo di floridità e rinnovamento – Nel 1532 fu occupata dalle truppe di Carlo V, per essere poi liberata con l'aiuto dei francesi – Caduta la Repubblica di Siena, il territorio fu assegnato a Cosimo dei Medici, conoscendo l'inizio di una lenta decadenza, acuita anche dall'espandersi della malaria – Il passaggio ai Lorena segnò la perdita dell'autonomia con l'aggregazione a Manciano e, nel 1842, ad Orbetello, per poi essere annessa al Regno d'Italia nel 1860 - Questo di fine Ottocento rimane per certi versi uno dei periodi più originali, legato com'è all'epopea dei briganti, da cui echeggiano nomi ed episodi leggendari, uno su tutti quello di

Domenico Tiburzi, mai domo, ucciso nel 1896 in circostanze misteriose ed altrettanto misteriosamente sepolto – Il periodo seguente fu caratterizzato dal latifondo e dalla lenta ripresa, per passare poi alla Riforma Agraria degli anni Cinquanta e al conseguente ripopolamento, fino al recupero dell'autonomia amministrativa nel 1960 – A distanza di quarant'anni molte cose sono mutate e molte, fortunatamente, non lo sono sostanzialmente – Da una economia prevalentemente agricola, che ha finito per scontare la generale congiuntura del settore, si è passati ad un indirizzo decisamente più turistico e terziario, potendo godere di un patrimonio naturale conservato nel tempo – Grande impulso, in questo settore, quello ricavato da una ormai consolidata fama nazionale derivata dalle varie frequentazioni eccellenti di politici, intellettuali, giornalisti e personalità dello spettacolo, che hanno eletto a “buen ritiro” il centro storico e la campagna capalbiese, in virtù della bellezza e della tranquilla riservatezza dei luoghi. Innumerevoli sono le parti del territorio da tempo riconosciute come patrimonio storico, naturalistico, culturale e architettonico : il centro storico di Capalbio, con la sua inalterata urbanistica medioevale, la Porta Senese, il Camminamento di Ronda, la Pieve di San Nicola con pregevoli affreschi di scuola umbra e senese del '400, l'Oratorio della Provvidenza con una Madonna con Bambino circondata dai Santi attribuita al Pinturicchio, la Torre Aldobrandesca dalla quale si gode di un panorama unico, il Castello, oggetto di un lungo e splendido lavoro di restauro, nel quale è custodito il Fortepiano Conrad Graf, uno strumento quasi unico sul quale componeva Giacomo Puccini – La Riserva Naturale del Lago di Burano, una delle più famose Oasi del WWF, posta tra il mare e la terraferma, dove è possibile ammirare rari esemplari di uccelli, fauna e flora palustre.

Tra gli innumerevoli siti d'interesse culturale spicca il Giardino dei Tarocchi, della grande artista Niki de Saint Phalle, un'opera unica nel suo genere, con migliaia di visitatori da tutto il mondo che vedono spuntare dalla vegetazione del colle di Garavicchio, insoliti, mistici e coloratissimi, i giganti ispirati alle figure simboliche degli arcani maggiori .

Ai fini della definizione delle superfici forestali, il territorio di Capalbio è inquadrato nella “fascia mediterranea”, che interessa tutta la zona costiera con digressioni anche verso l'interno, fino ad una quota di circa 300-400 metri. Nell'ambito di questa fascia sono individuabili:

- la “macchia alta” (cedui per lo più invecchiati, con statura dai 3 ai 15 metri, composti in prevalenza da leccio, corbezzolo ed ornello, con uno strato arbustivo molto ricco composto da eriche, filirree, lentisco, mirto, viburno, con situazioni di densità a volte così elevate, denominate forteti, da risultare impenetrabili);
- la “macchia mediterranea” propriamente detta (comprende cenosi policorniche, con statura da 1,5 a 3 metri, assai dense e con forte presenza arbustiva del tipo erica, lentisco e a volte ginepri);
- la “macchia bassa” (quando le situazioni stazionali sono difficili e gli incendi si ripetono con frequenza, si ha una progressiva riduzione di densità e struttura delle essenze e si affermano i cespugli di eriche, ginepri, ginestre, cisti e altri arbusti);
- la “gariga” (ultimo stadio della degradazione forestale, quando anche la macchia bassa risulta molto interrotta e compaiono ampi spazi occupati in prevalenza da specie erbacee, peraltro spesso di notevole valore naturalistico);
- la “pineta mediterranea” (emergenze sporadiche, per lo più all'interno dei tomboli a mare).

Tutte queste forme vegetative sono molto sensibili agli incendi, a causa della composizione specifica, dei governi e della densità, delle citate condizioni climatiche che ne contraddistinguono l'habitat (aridità estiva e venti dai vari

quadranti). Posseggono, è vero, la particolare capacità di una rapida ricostituzione spontanea, ma tali energici ricacci creano rapidamente una nuova situazione di rischio.

4.2 Biodiversità

Il territorio del Comune di Capalbio rappresenta per la sua maggior parte, uno degli ambienti meglio conservati della Provincia di Grosseto. Pur avendo vissuto negli anni 60-70 e 80 lo sviluppo edilizio indirizzato prevalentemente alla ricettività turistico- vacanziera per il periodo estivo, non ha subito quelle deturazioni e compromissione degli ambienti naturali che spesso ritroviamo in altri comuni costieri.

Questo territorio rappresenta ancora oggi un importante ambiente ottimamente conservato nella sua maggior parte. Le aree agricole che dominano questa bellissima area della maremma meridionale sono ecologicamente arricchite da fossi e scoli che mettono in contatto tra loro i principali ambienti acquatici o umidi del Comune di Capalbio. Ricadono, infatti in questi 187,53 chilometri quadrati di territorio comunale, svariati residui lacustri riconosciuti a livello internazionale, di notevole importanza ecologica sia dal punto vegetazionale che faunistico. Una delle principali caratteristiche dell'ambiente naturale del territorio di Capalbio è rappresentata dalla buona conservazione delle siepi e macchie di riparie dei torrenti e fossi, che rappresentano un'importantissima struttura reticolare, basilare per il movimento degli organismi sul territorio. Tale struttura di supporto territoriale è il presupposto indispensabile per mantenere un ottimo livello di variabilità biologica ovvero di biodiversità che è alla base di un ambiente sano e ricco di organismi viventi, siano questi appartenenti al regno vegetale che animale senza trascurare che tale vegetazione soprattutto se associata con un corso d'acqua dolce, rappresenta un insieme di opportunità sia di nascondiglio che di riproduzione.

La rete è quindi costituita dalle emergenze naturalistiche presenti sul territorio, in parte già ufficializzate con provvedimenti di tutela e protezione, che costituiscono dal punto di vista ecologico il maggiore serbatoio delle specie vegetali ed animali tipiche di questi ambienti umidi e boscati. Da questi elementi perno, al fine di evitare l'isolamento degli ecosistemi, devono dipartire le vie di movimento, rappresentate dai fossi, dai canali di scolo e dalle siepi, costituendo quelle molteplici ramificazioni che creano un sistema complesso nel quale vi sia la possibilità per tutte le specie di muoversi, spostarsi e rifugiarsi, al fine di ricolonizzare anche siti che oggi appaiono in degrado ecologico, nonché aumentare la possibilità di individuare posti idonei alla riproduzione. Questo sistema aumenta d'importanza alla luce della consapevolezza che la forte riduzione delle aree umide, lungo tutta la penisola italiana, ha un rilievo e un impatto a livello internazionale e pertanto diviene prioritaria la salvaguardia e la corretta gestione di questi ambienti d'acqua dolce interni e di acqua salata sulla costa. Come evidenziato anche nella relazione vegetazionale e floristica del PS e del PTCP circa la costante diminuzione di specie presenti in questi ambienti, viene messo in risalto come la biodiversità e quindi la ricchezza naturalistica di questi ecosistemi stia progressivamente scemando. Ne consegue in modo prioritario che, attraverso gli strumenti di gestione del territorio si aumenti la salvaguardia di questi ambienti al fine di tutelare la risorsa e la ricchezza che questo comune ha conservato fino ad oggi, con l'ambizione di contrapporsi al crescente isolamento di questi preziosi ambienti attraverso la tutela e miglioramento della rete ecologica. Tali interventi pongono la priorità nel contrastare il crescente degrado ecologico riscontrabile a livello nazionale e globale attraverso la tutela degli ambienti di pregio

e l'inserimento di questi in una rete natura che faciliti contatto con nuovo materiale biologico, ovvero con nuovi organismi selvatici che possano liberamente muoversi sul territorio, arricchendo il paesaggio ed incrementando il valore di questo particolare comune.

In generale quindi come indicato anche dal PS e dal PTCP tutti i canali presenti sul territorio di Capalbio costituiscono una risorsa da tutelare e meglio gestire. I canali, infatti oltre a garantire un buon deflusso delle acque mettendo, ad esempio, in contatto importanti siti come il Lago di S. Floriano con il Lago di Burano, dovranno sempre più costituire la viabilità delle specie che grazie ad una fascia vegetata con specie autoctone, possa garantire e proteggere il movimento e la diffusione delle specie selvatiche sul territorio.

Per molti di questi sistemi si nota già un buono stato di conservazione che dovrà nel futuro, essere mantenuto e ampliato.

Tra le eccellenze naturalistiche presenti del Comune di Capalbio individuate principalmente nelle Aree Protette viene a crearsi il reticolo diffuso per il collegamento tra loro mediante una Rete Ecologica Locale in cui i principali fossi e corsi d'acqua rappresentano la viabilità primaria per lo spostamento e la diffusione delle specie selvatiche per cui dobbiamo mantenere un elevato grado di attenzione al fine di eliminarne il deterioramento ambientale ed ecologico. Infatti la normale definizione di corridoio biologico, enfatizza il fatto che sia un elemento del paesaggio che serve come collegamento tra due ambienti naturali non deteriorati (McEuen 1993).

In questa relazione però abbiamo enfatizzato che non si devono individuare solamente i corridoi biologici in senso stretto ma anche, i luoghi oggetto di fruizioni (percettive e ricreative) di qualità, identificabili nel sistema di habitat associato al corridoio biologico del corso d'acqua presente nel territorio comunale quando questo è riconosciuto importante anche per la sua qualità percettiva. In questo caso l'estensione dell'area vincolata deve essere caratterizzata da una profondità (larghezza) di circa 100 metri totali, 50 a destra e a sinistra dell'asse centrale del fosso (corso d'acqua principale) mantenuto con vegetazione autoctona facilitando il più possibile la rinaturalizzazione spontanea delle rive e delle sue immediate vicinanze, tale area sarà individuabile nella mappa della rete ecologica attraverso la legenda: area di ripa e di golena lungo i corsi d'acqua principali. Il mantenimento del buono stato di conservazione di questo sistema di habitat è di fondamentale importanza per la continuità vegetazionale e percettiva di qualità lungo l'asse del corso d'acqua stesso.

Similmente per gli interventi sulle siepi e frangivento della rete delle siepi e dei filari alberati, le specie utilizzate devono essere specie autoctone tipiche del territorio capalbiese, come il leccio, la rovere, roverella, la sughera come alberatura e rovi ed essenze di macchia per le specie arbustive. Per quanto riguarda gli ambienti umidi e ripari in generale come fossi e scoli, anche se non riportati singolarmente in mappa, vale l'obbligo di salvaguardia e del mantenimento del buono stato di conservazione favorendo l'insediamento e la continuità dei canneti che già caratterizzano il paesaggio di fondo valle di Capalbio garantendone una continuità e cercando di recuperare eventuali interruzioni lungo l'asse fluviale.

Importanti, per la Rete Ecologica sono anche le aree boscate con funzione di collegamento, lineari e non, presenti nei fondovalle, con dominanza di frassino associati con essenze igrofile che lungo i torrenti, i canali e i fossi costituiscono l'ambiente di rifugio e movimento delle specie. Qui ritroviamo le seguenti specie indicative *Fraxinus oxycarpa*, *Alnus glutinosa*, *Carex pendula* e spesso l'impatto antropico ha degradato e ristretto questa fascia di fondamentale importanza per il movimento delle specie sul territorio, mettendo in pericolo la conservazione di

ambienti idonei al mantenimento delle varietà di mammalofauna, avifauna, anfibi, rettili e invertebrati che così bene caratterizzano i boschetti riparali di fondovalle del comune di Capalbio. Altro importante pericolo è rappresentato dall'intrusione di specie alloctone che spesso provenienti dagli ambienti più antropizzati seguendo la linea di diffusione dell'asse del fosso, tendono ad estendersi sul territorio.

Nella zona dei Lagaccioli e nella zona delle Carbonaiacce, è possibile riscontrare queste conformazioni vegetazionali semi-ripariali in cui ritroviamo il farnetto *Quercus frainetto* e il frassino *Fraxinus oxycarpa* che caratterizzano questi ambienti umidi e non solo, del territorio capalbiese.

Come evidenziato nelle varie relazioni di analisi del territorio del Comune di Capalbio, è possibile riscontrare la presenza in prossimità della costa, di due barriere consistenti, quasi parallele, che dividono l'ambiente costiero dal resto del territorio. Queste due barriere, la linea ferroviaria Roma-Genova e la strada di grande comunicazione nonché statale n.1 Aurelia, hanno diviso e creato una barriera spesso invalicabile per la fauna selvatica. Le canalizzazioni realizzate per il normale deflusso delle acque verso il lago di Burano e la rete di canalizzazioni della bonifica che permettono la raccolta e lo smaltimento delle acque dalla piana costiera, rappresentano le sole opportunità di superamento di queste infrastrutture da parte della fauna selvatica. Inoltre nel tempo si sono associate alle infrastrutture maggiori edificazioni ed in generale attività antropiche che ovviamente incrementano il grado di invalicabilità di queste strutture. Pertanto sarebbe opportuno che prioritariamente si possano aumentare i sottopassi e siepi alberate al fine di incrementare le possibilità di movimento nel territorio. Questi corridoi dovrebbero essere vegetati con specie autoctone creando un maggiore collegamento ove possibile, e non solo in corrispondenza delle canalizzazioni, ma anche in corrispondenza di viabilità secondaria come ad esempio quella interpodereale. Nel caso di Capalbio la possibilità di facilitare il movimento della fauna selvatica tra l'ambiente protetto del Lago di Burano e la parte interna costituita dalla piana e le colline, acquista un'importanza prioritaria in considerazione della concentrazione di specie di rilievo sia nell'ambiente costiero che in quello collinare. La possibilità di interscambio genetico tra gli ambienti umidi (per esempio lago dell'Uccellina, lago di S. Floriano, lago di Burano, ma su questo territorio vi sono molte altre particolarità e corridoi ambientali degni di nota) sono alla base di una corretta gestione del territorio che ripone nella qualità dell'ambiente sotto l'aspetto della naturalità, il corretto rapporto tra attività antropiche e gli habitat che caratterizzano questa parte della Maremma Toscana.

Il Comune di Capalbio nella sua interezza rappresenta un ambiente ottimamente conservato, soprattutto se paragonato con altri comuni costieri dove l'edilizia ed il turismo estivo hanno degradato e fortemente alterato quell'aspetto del territorio in cui viene mostrato il buon rapporto tra uomo e natura tipico della Regione Toscana ed in particolare della Maremma.

Il sistema delle aree naturali protette identifica sul territorio del Comune di Capalbio 7 aree di elevato valore naturalistico classificate come Siti di Interesse Regionale (SIR), di seguito elencate:

Fondali tra le foci del Fiume Chiarone e Fiume Fiora: Siti Natura 2000 - Zone Speciali di Conservazione (ZSC), codice NTA2000 IT 6000001

Boschi delle Colline di Capalbio Siti Natura 2000 - Zone Speciali di Conservazione (ZSC), codice NTA2000 IT 51A0029 _D.M. 24-05-2016

Lago Acquato e Lago San Floriano ZSC-ZPS coincidente (Codice Natura 2000: IT51A0030)

Lago di Burano SIC (Codice Natura 2000: IT51A0031)

Lago di Burano ZPS Zone Speciali di Conservazione (ZSC) ex SIC(Codice Natura 2000: IT51A0033)

Duna del Lago di Burano ZPS Zone Speciali di Conservazione (ZSC) ex SIC(Codice Natura 2000: IT51A0032)

Isolotti grossetani dell'Arcipelago Toscano ZPS (Codice Natura 2000: IT51A0035) (vedi punti precedenti)

Tale aree protette rappresentano dei nodi principali della Rete Ecologica Regionale e sono da quest'ultima in primo luogo tutelati o normati con disposizioni regionali anche in recepimento alle direttive comunitarie .

La dimostrazione del buono stato di conservazione del territorio del Comune di Capalbio attraverso i monitoraggi effettuati dal Febbraio all'Aprile 2011, accorpando gli ultimi censimenti ed osservazioni effettuate nell'ambito regionale (Archivio ReNaTo) è stata verificata la presenza di numerose specie che presentano in generale una forte diminuzione nella popolazione nazionale tanto da inserirle nelle liste di tutela come la Direttiva Uccelli oppure la L.R. 56/2000.

4.3 Ricognizione patrimonio territoriale

Tra i contenuti che la legge regionale indica nell'avvio del procedimento è elencata anche la ricognizione del patrimonio territoriale, quale bene comune fondante per l'identità collettiva di una comunità: il patrimonio territoriale è l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future.

Il riconoscimento di tale valore richiede la garanzia di esistenza del patrimonio territoriale quale risorsa per la produzione di ricchezza per la comunità e gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale, le loro interrelazioni e la loro percezione da parte delle popolazioni esprimono l'identità paesaggistica di un territorio; in sede di Avvio si procede ad una prima declinazione del patrimonio territoriale come sintetizzata dalle Tav. St1 alla St5.

Lo statuto del PIT/PPR 2015 di cui all'art.6 della Disciplina di Piano riconosce come valore da assoggettare a disciplina di tutela e valorizzazione il patrimonio territoriale della Toscana, attraverso la seguente suddivisione strutturale:

- Invariante I - "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici", definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;
- Invariante II - "I caratteri ecosistemici del paesaggio", definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;
- Invariante III - "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali", definita dall'insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;
- Invariante IV - "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali", definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.

Le componenti del patrimonio territoriale e le relative risorse non possono essere ridotte in modo irreversibile: le azioni di trasformazione del territorio devono essere considerate in base ad un bilancio complessivo degli effetti su tutte le componenti.

Il patrimonio territoriale comprende altresì il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici, di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e il paesaggio così come definito all'articolo 131 del Codice.

La ricognizione del patrimonio territoriale di cui al presente avvio è stata effettuata con riferimento alla suddivisione strutturale operata nel Piano Paesaggistico regionale PIT/PPR 2015 e secondo le definizioni del patrimonio territoriale dell'art.4 , secondo la seguente formulazione sintetica:

- a) **la struttura idro-geomorfologica**, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- b) **la struttura ecosistemica**, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- c) **la struttura insediativa**, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
- d) **la struttura agro-forestale**, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.
- e) **il patrimonio culturale** costituito dai beni culturali e paesaggistici;
- f) **il paesaggio** così come definito all'articolo 131 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Di seguito si riporta una prima declinazione a scala comunale del patrimonio territoriale secondo la suddivisione del territorio regionale nelle quattro strutture individuate dal PIT/PPR 2015 (struttura idro-geomorfologica / struttura ecosistemica / struttura insediativa / struttura agroforesteale).

4.3.1 La struttura idro-geomorfologica

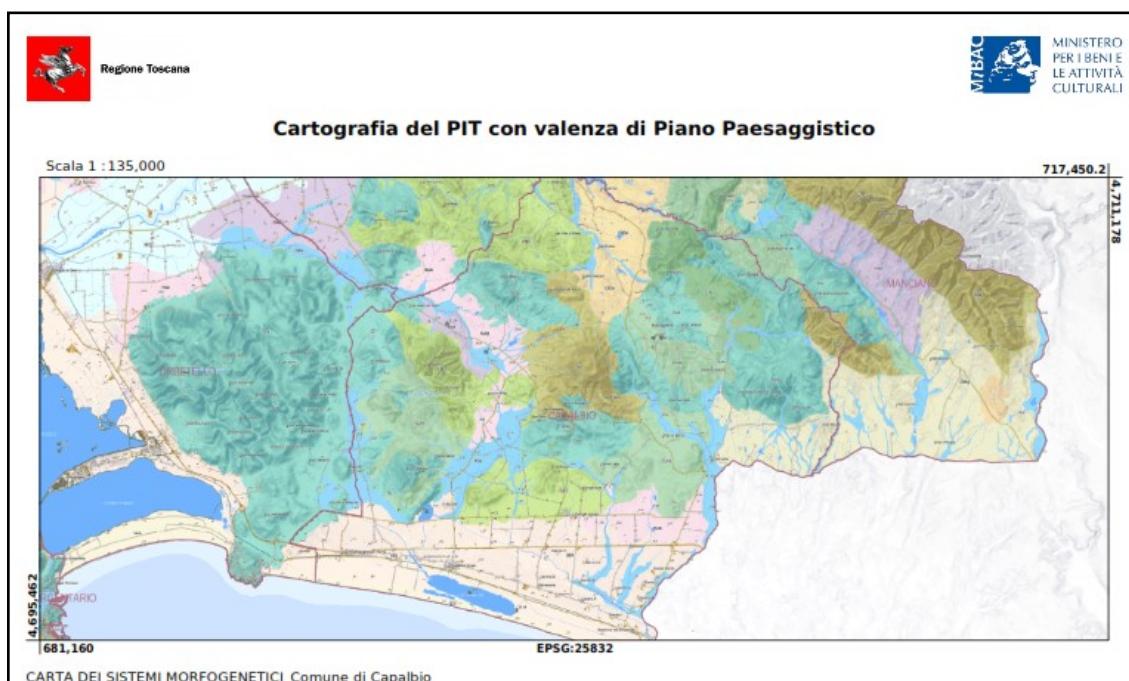
I caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali. Gli elementi che strutturano l'invariante e le relazioni con i paesaggi antropici sono: il sistema delle acque superficiali e profonde, le strutture geologiche, litologiche e pedologiche, la dinamica geomorfologica, i caratteri morfologici del suolo.

L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici, da perseguiarsi mediante:

- a) la stabilità e sicurezza dei bacini idrografici, evitando alterazioni negative dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra fiumi, insediamenti e infrastrutture;
- b) il contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate e promuovendo un'agricoltura economicamente e ambientalmente sostenibile orientata all'utilizzo di tecniche colturali che non accentuino l'erosione;
- c) la salvaguardia delle risorse idriche, attraverso la prevenzione di quelle alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime;

- d) la protezione di elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, unitamente alle aree di margine e ai bacini neogenici, evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale;
- e) il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino.

Invariante I - "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici"



Estratto PIT _CARTA DEI SISTEMI MORFOGENETICI

In particolare per la struttura idro-geomorfologica il PIT/PPR evidenzia come il territorio comunale dai confini dai confini con il Lazio fino a nord di Capalbio sia interessato da importanti aree di collina sui terreni silicei del basamento: sono presenti gli acquiferi carbonatici dell'area di Capalbio (CISS 31OM040), la cui ricarica avviene tramite importanti, e formazioni calcaree presenti nell'ambito "20 Bassa Maremma e ripiani tufacei".

Tra le criticità da evidenziare per tale sistema è l'erosione della costa bassa, che interessa tratti di litorale sabbioso nel comune di Capalbio nei pressi di Bengodi, lungo il tombolo della Giannella .

4.3.2 La struttura eco sistemica

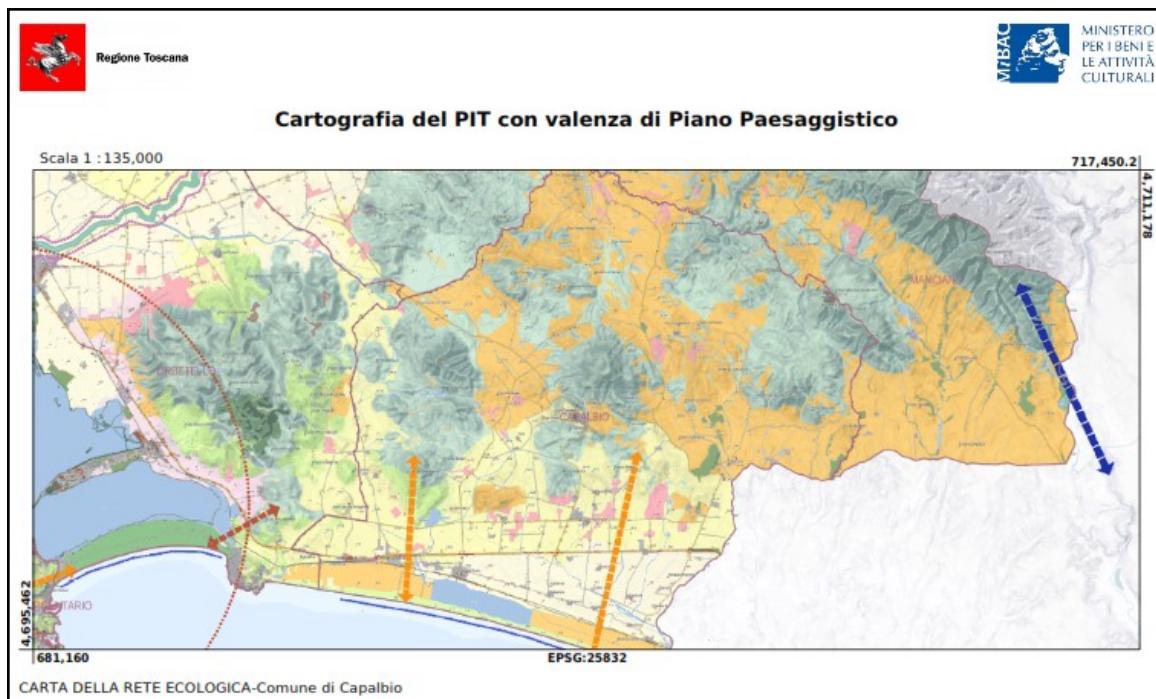
Invariante II - "I caratteri ecosistemici del paesaggio"

I caratteri ecosistemici del paesaggio costituiscono la struttura biotica dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecomosaico, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente forestali o agricole, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici.

L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è l'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.

Tale obiettivo viene perseguito mediante:

- a) il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali interne e dei territori costieri;
- b) il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali;
- c) il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali;
- d) la tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario;
- e) la strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale.



Estratto PIT _CARTA DELLA RETE ECOLOGICA

Il paesaggio forestale dell'ambito 20“20 Bassa Maremma e ripiani tufacei” è prevalentemente dominato dalla componente di matriceforestale, con la caratteristica presenza di boschi di latifoglie termofile (cerrete, querceti di roverella o di farnetto) e di mosaici di boschi di sclerofille (leccete) e macchie, situati sui diversi poggi calcarei del territorio di Capalbio e Orbetello (Poggio del Leccio, P.gio Capalbiaccio, M.te Cavallo, P.gio Monteti, ecc.).

Si tratta di formazioni in gran parte attribuibili al target regionale delle Foreste e macchie alte di sclerofille e latifoglie, con presenza di sclerofille nei versanti meridionali (spesso fortemente degradate) e di latifoglie nei versanti settentrionali o negli impluvi.

Alla componente di matrice contribuiscono anche i boschi delle colline di Manciano, a prevalente copertura di latifoglie (cerrete) e con maggiori livelli di maturità e qualità, i boschi del M.te Elmo e quelli della parte meridionale dei Monti dell'Uccellina.

Per l'area risulta fortemente caratteristica la presenza di boschi di cerro e farnetto *Quercus frainetto*, presente in Toscana solo nella Maremma meridionale, il cui valore è testimoniato anche dalla sua individuazione nell'ambito delle Fitocenosi del repertorio naturalistico toscano (Boschi misti a cerro e **farnetto di Capalbio**).

Grandi alberi camporili di *Quercus frainetto* caratterizzano il paesaggio agricolo tradizionale di Capalbio.

Nell'ambito degli elementi forestali isolati un particolare interesse rivestono i relittuali boschi planiziali, quali i boschi di Camporegio, presso Fonteblanda (importante formazione a dominanza di *Fraxinus oxyacarpa*), i boschi planiziali di Montauto (nell'omonima Riserva provinciale) presso il basso corso del Fiume Fiora, dei **Lagaccioli di Capalbio**, del **Lago di San Floriano** oltre a piccoli nuclei forestali planiziali presenti nelle zone retrodunali costiere (ad esempio a Burano).

Tali formazioni, attribuibili al target regionale dei boschi planiziali e palustri, presentano anche la importante fitocenosi del repertorio naturalistico toscano dei "Frassineti ripariali delle lame interdunali fossili di Camporegio".

La **pianura agricola di Capalbio** risulta dominata dalla matrice agroecosistemica di pianura caratterizzata da minore valenza funzionale nell'ambito della rete, rispetto alla matrice collinare, per la minore dotazione di elementi strutturali lineari o puntuali (filari alberati, siepi, boschetti, ecc.) e dalla maggiore specializzazione delle coltivazioni. Più internamente è presente un ricco sistema di piccole aree umide, spesso di origine carsica e di elevato valore conservazioni stico (elevata presenza di specie vegetali igrofile anche rare e di fauna anfibia), quali i **Lagaccioli di Capalbio** (2 laghetti a nord di Capalbio), il **Lago Acquato**, il laghetto del Marruchetone (immerso in un bosco di cerro e farnetto), il **Lago di San Floriano** e numerose altre piccole aree umide naturali o artificiali.

All'interno del Sito Natura 2000 dei **Boschi delle colline di Capalbio**, le colline costiere sono interessate da mosaici di praterie aride, coltivi e macchie mediterranee: nella **Dune di Macchiatonda** è estesa la presenza di ginepri a ginopro cocolone *Juniperus macrocarpa*, già habitat di interesse comunitario.

La pianificazione comunale potrà in scala più dettagliata di quella regionale verificare le eventuali criticità evidenziate dal PIT, che rileva : *"Tra le criticità indicate dal PIT/PPR risultano i fenomeni di intensificazione delle attività agricole nella pianura costiera di Capalbio e Orbetello (seminativi, colture di serra e florovivaismo) e nelle basse colline, con elevata diffusione di seminativi e colture cerealicole, omogeneizzazione del paesaggio agricolo, riduzione degli elementi vegetali (siepi, filari alberati, ecc.) e dei livelli di permeabilità."*

I complessivi processi di artificializzazione costituiscono un elemento particolarmente negativo quando riducono riduce la funzionalità di aree agricole di collegamento ecologico tra matrici o nodi forestali, come ad esempio tra i diversi poggi forestali di Capalbio, tra questi e le macchie dunali costiere."

Alti livelli di artificializzazione sono inoltre legati alla presenza di siti estrattivi e minerari, con particolare riferimento alle cave di calcare distribuite nei vari poggi tra Capalbio e La Marsiliana.

4.3.3 La struttura insediativa

Invariante III - "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali"

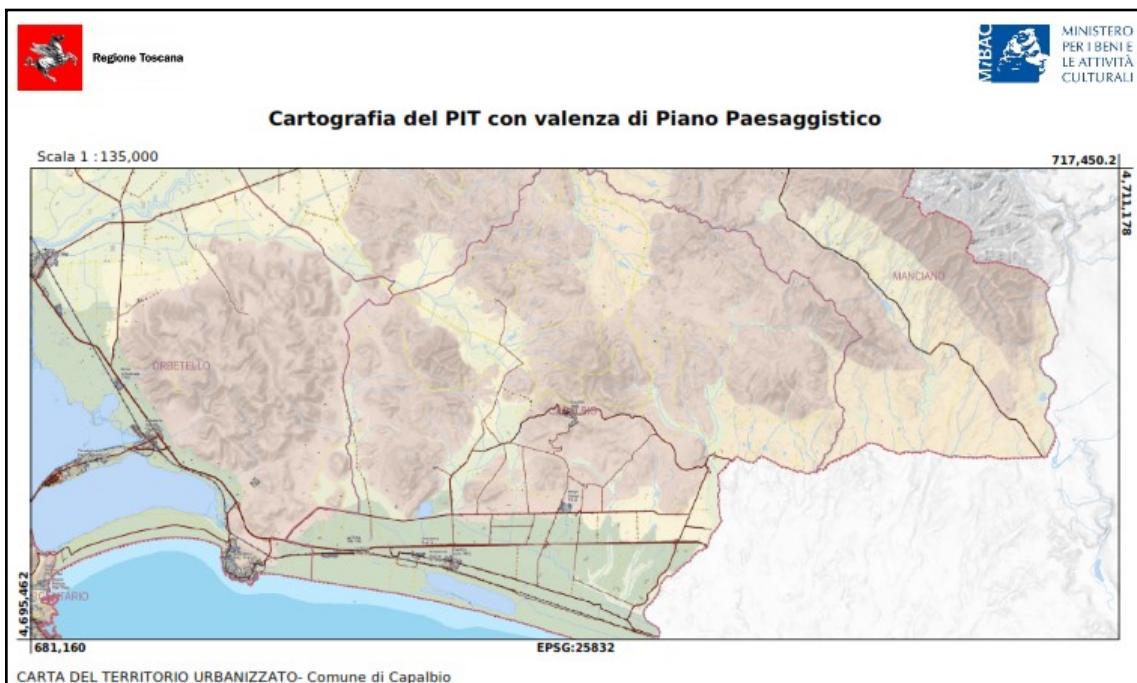
Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani costituisce la struttura dominante del paesaggio toscano, risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali. Questa struttura, invariante nel lungo periodo, è stata solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici. L'elevata qualità funzionale e artistico-culturale dei diversi sistemi insediativi e dei manufatti che li costituiscono, nonché la complessità delle relazioni interne ed esterne a ciascuno, rappresentano pertanto una componente

essenziale della qualità del paesaggio toscano, da salvaguardare e valorizzare rispetto a possibili ulteriori compromissioni.

L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre. Tale obiettivo viene perseguito mediante:

- a) la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato;
- b) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- c) la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani;
- d) il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- e) il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo;
- f) il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- g) lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- h) l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.

L'abaco dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" contiene obiettivi specifici relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee che, ai sensi del comma 2, lettera b, dell'articolo 4, integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'ambito.



Estratto PIT _CARTA DEL TERRITORIO URBANIZZATO

La **Via Aurelia** ha rappresentato il principale asse strutturante del sistema insediativo e produttivo sub-costiero, in particolare nel tratto fra Fonteblanda e Capalbio, fino al confine regionale, ove in ampi tratti non è peraltro stato realizzato il raddoppiamento in carreggiate di tipologia autostradale e la strada costituisce la spina dorsale su cui si innesta direttamente la viabilità storica secondaria e vicinale.

A sottolineare il locale ruolo strutturante dell'Aurelia, le strade provinciali Pedecollinare e di San Donato corrono parallele alla grande strada sul lato entroterra, collegandosi ai **piccoli centri rurali di Borgo Carige** e San Donato Vecchio, mentre sul lato costa la strada provinciale Litoranea va a scandire il ritmico alternarsi di nuclei rurali e poderi, secondo le specifiche tipologie insediative che connotano il paesaggio delle bonifiche del Novecento.

Il ripristino del ruolo di grande collegamento interregionale e internazionale in direzione nord-sud del corridoio costiero, fra Roma e l'Europa nord-occidentale, è stato avviato con la costruzione della **Ferrovia Tirrenica**, la cui inaugurazione nel 1864 ha dato origine allo sviluppo di una serie di centri urbani in corrispondenza degli scali: dal confine laziale, Chiarone Scalo, Capalbio Scalo, Orbetello Scalo, Albinia, Fonteblanda.

Costituisce così un valore patrimoniale **"il Corridoio infrastrutturale sub-costiero dell'Aurelia e reticolo insediativo delle bonifiche"**, sistema che, a partire dall'asse infrastrutturale centrale sulla costa Fonteblanda/Albinia/Orbetello Scalo, sorti alle intersezioni delle direttive trasversali costa-entroterra con l'Aurelia), si ramifica nella piana costiera, addentrando nella valle dell'Albegna ed estendendosi a sud fino alle pendici dei colli di Capalbio, articolato in un sistema insediativo rurale che si organizza intorno ai poderi e ai nuclei pianificati della bonifica e ai centri agricoli di **Chiarone, Pescia Fiorentina, Borgo Carige, Capalbio Scalo, Quattro Strade, Polverosa, San Donato, Sant'Andrea**, collegati dalla rete di strade provinciali minori di grande valore paesistitico (**SP Pescia Fiorentina, Litoranea, Pedemontana, di Capalbio, Valmarina, Giardino, Parrina, Polverosa, San Donato, Osa**) e dal reticolo minuto della viabilità vicinale.

Tra i castelli e borghi fortificati medievali rappresenta un valore il **Castello e borgo fortificato di Capalbio** situato sull'altura a domini della costa, come anche il sistema dei **manufatti delle bonifiche della piana di Capalbio**, costituito da canali storici, corsi d'acqua con argini rilevati anche a delimitazione delle aree golenali, idrovore, cateratte, caselli idraulici, ponti, con gli ambiti che conservano la struttura insediativa propria della riforma Agraria dell'Ente Maremma, con il caratteristico appoderamento a nuclei e la presenza di centri rurali di servizio denominati A,B,C,D, E, F, G, H, I,L, M nella piana di Capalbio.

Nelle colline di Capalbio assume rilevanza artistica e culturale il **Giardino dei Tarocchi**, opera della scultrice contemporanea Niki de Saint Phalle, che esprime un particolare valore estetico-percettivo determinato dal contrasto tra il territorio rurale dominato dai seminativi e dalla macchia mediterranea e la policromia delle sculture di grande visibilità sia per struttura che dimensione.

La pianificazione comunale potrà in scala più dettagliata di quella regionale verificare le eventuali criticità evidenziate dal PIT, che rileva : *"la pressione insediativa delle espansioni dei principali centri collinari, caratterizzati da espansioni edilizie moderne non controllate, di dimensione più ridotte rispetto ai centri costieri, ma comunque piuttosto consistenti e dal carattere non omogeneo rispetto ai tessuti antichi, che assiepate incoerentemente lungo le direttive viarie in uscita dai centri urbani, rappresentano un grande impatto paesaggistico perché più visibili e maggiormente percepibili dalle piane e dai principali assi di attraversamento dell'ambito, in particolare: sotto le*

mura del borgo medievale di Capalbio, lungo la viabilità di crinale che si diparte da Manciano, sullo sprone tufaceo a diniego dell'omogeneità materica e paesistica del centro storico di Pitigliano. “

4.3.4 La struttura agro-forestale

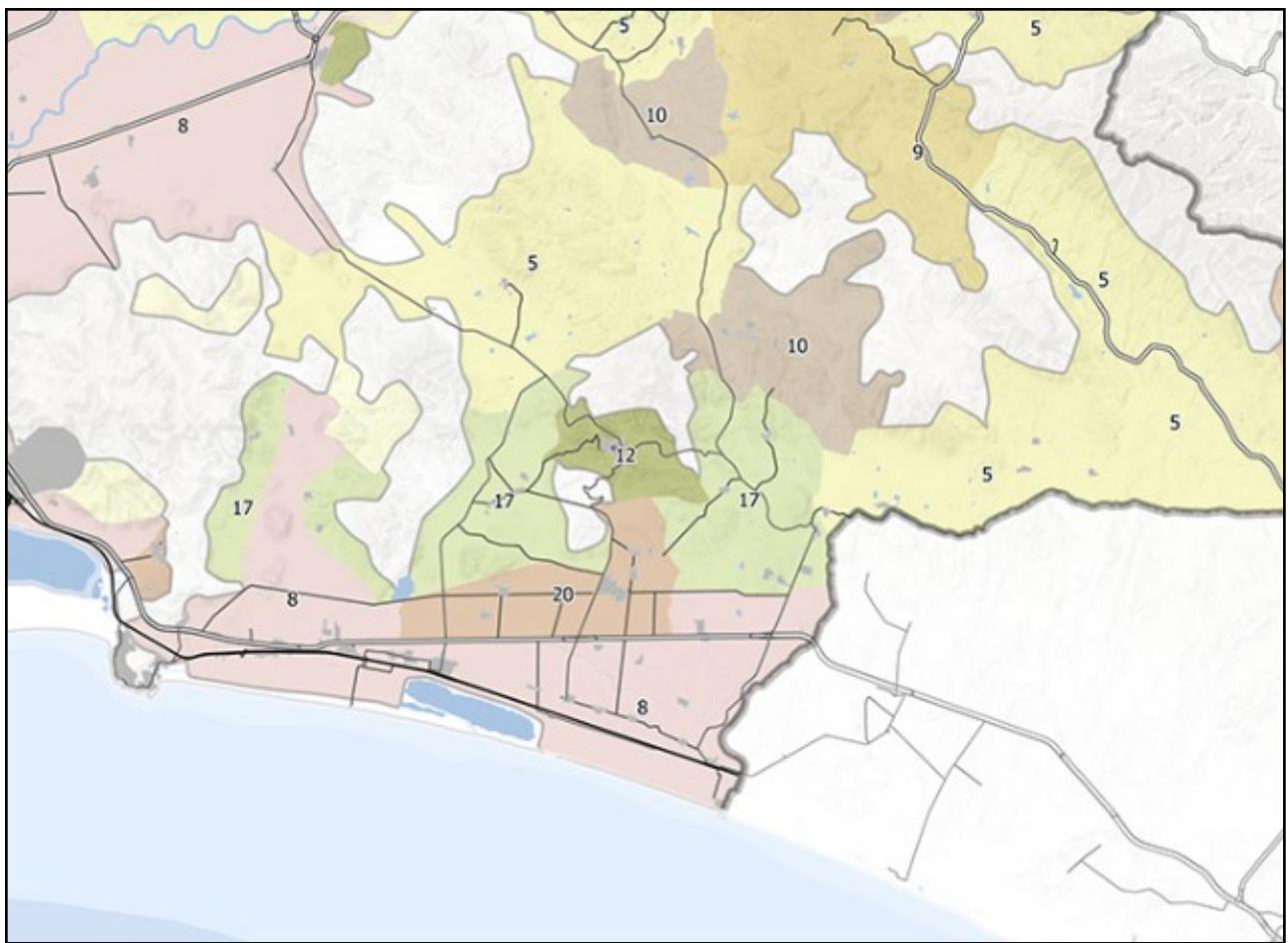
Invariante IV - “I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali”

I caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è la salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali, che comprendono elevate valenze esteticoperceettive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, sono luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico. Tale obiettivo viene perseguito mediante:

- a) il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrativo di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi constitutivi, il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale;
- b) il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità minore, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico che essa svolge anche nel garantire i necessari ammodernamenti funzionali allo sviluppo agricolo;
- c) prevedendo, per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, una rete di infrastrutturazione rurale articolata, valutando, ove possibile, modalità d'impianto che assecondino la morfologia del suolo e l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;
- d) la preservazione nelle trasformazioni dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali storici regionali, attraverso: la tutela della scansione del sistema insediativo propria di ogni contesto (discendente da modalità di antropizzazione storicamente differenziate); la salvaguardia delle sue eccellenze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; l'incentivo alla conservazione delle colture d'impronta tradizionale in particolare ove esse costituiscono anche nodi degli agro-ecosistemi e svolgono insostituibili funzioni di contenimento dei versanti; il mantenimento in efficienza dei sistemi di regimazione e scolo delle acque di piano e di colle;
- e) la tutela dei valori estetico-perceettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario pianificando e razionalizzando le infrastrutture tecnologiche, al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree e dei sostegni a terra e contenere l'illuminazione nelle aree extraurbane per non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno;

f) la tutela degli spazi aperti agricoli e naturali con particolare attenzione ai territori periurbani; la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano; la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico.



Estratto PIT _ CARTA DEI MORFOTIPI RURALI

L'insediamento storico di Capalbio è circondato dai Monti di Capalbio, in parte dominati da bosco, macchia mediterranea e da aree di rinaturalizzazione (morfotipo 3), in parte da **oliveti tradizionali di grande pregio (morfotipo 12)**, in parte da mosaici a maglia medio-ampia che vedono l'alternanza tra seminativi, oliveti e vigneti specializzati di nuovo impianto (morfotipo 17). Il territorio pianeggiante solcato dai tratti terminali dei fiumi Osa e Albegna nella piana di Albinia, e racchiuso tra i Monti di Capalbio e la costa nella piana di Capalbio è stato storicamente strutturato dagli interventi di bonifica storica che vi si sono succeduti (morfotipo 8). Appare pertanto regolarmente suddiviso in poderi delimitati dai canali per lo scolo delle acque e dalla rete viaria matrice a sua volta di plessi insediativi e aggregati rurali ordinatamente e regolarmente distribuiti. Nettamente prevalenti i seminativi. Da evidenziare il sistema insediativo risalente agli interventi di bonifica e appoderamento novecenteschi attuati dall'Ente Maremma (la struttura a mosaico culturale e particellare complesso di alcuni tessuti coltivati (**morfotipo 20 nella piana di Capalbio**), caratterizzati da maglia fitta e diversificazione culturale

4.3.5 Patrimonio culturale

Ai sensi dell'art. 2 D.Lgs 42/2004 ss.mm.ii. il patrimonio culturale è :

- " 1. Il patrimonio culturale è costituito dai beni culturali e dai beni paesaggistici.
- 2. Sono beni culturali le cose immobili e mobili che, ai sensi degli articoli 10 e 11, presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico e le altre cose individuate dalla legge o in base alla legge quali testimonianze aventi valore di civiltà.
- 3. Sono beni paesaggistici gli immobili e le aree indicati all'articolo 134, costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio, e gli altri beni individuati dalla legge o in base alla legge.
- 4. I beni del patrimonio culturale di appartenenza pubblica sono destinati alla fruizione della collettività, compatibilmente con le esigenze di uso istituzionale e sempre che non vi ostino ragioni di tutela."

4.3.6 Paesaggio

Ai sensi dell'art.131 D.Lgs 42/2004 ss.mm.ii. il Paesaggio è :

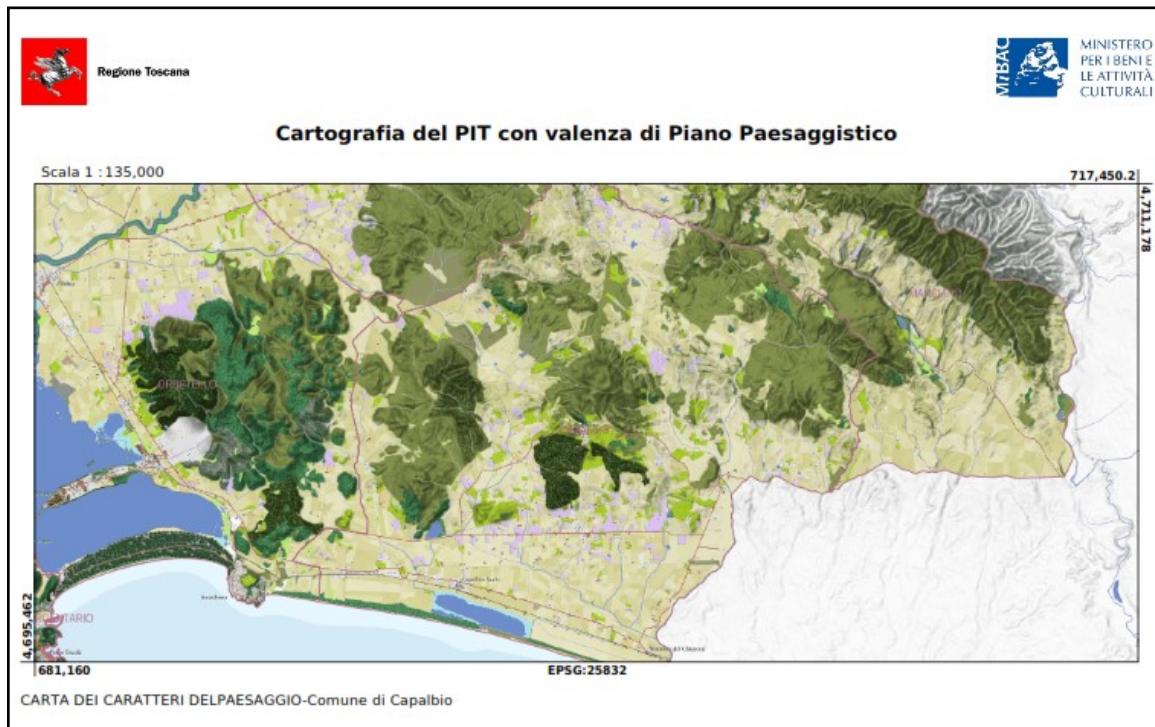
- " 1. Per paesaggio si intende il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni.
- 2. Il presente Codice tutela il paesaggio relativamente a quegli aspetti e caratteri che costituiscono rappresentazione materiale e visibile dell'identità nazionale, in quanto espressione di valori culturali.
- 3. Salva la potestà esclusiva dello Stato di tutela del paesaggio quale limite all'esercizio delle attribuzioni delle regioni [e delle province autonome di Trento e di Bolzano] sul territorio, le norme del presente Codice definiscono i principi e la disciplina di tutela dei beni paesaggistici. (l'estensione alle provincie autonome di Trento e Bolzano è stata dichiarata illegittima da Corte costituzionale, n. 226 del 2009)
- 4. La tutela del paesaggio, ai fini del presente Codice, è volta a riconoscere, salvaguardare e, ove necessario, recuperare i valori culturali che esso esprime. I soggetti indicati al comma 6, qualora intervengano sul paesaggio, assicurano la conservazione dei suoi aspetti e caratteri peculiari.
- 5. La valorizzazione del paesaggio concorre a promuovere lo sviluppo della cultura. A tale fine le amministrazioni pubbliche promuovono e sostengono, per quanto di rispettiva competenza, apposite attività di conoscenza, informazione e formazione, riqualificazione e fruizione del paesaggio nonché, ove possibile, la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati. La valorizzazione è attuata nel rispetto delle esigenze della tutela.
- 6. Lo Stato, le regioni, gli altri enti pubblici territoriali nonché tutti i soggetti che, nell'esercizio di pubbliche funzioni, intervengono sul territorio nazionale, informano la loro attività ai principi di uso consapevole del territorio e di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e di realizzazione di nuovi valori paesaggistici integrati e coerenti, rispondenti a criteri di qualità e sostenibilità."

Ai sensi dell'art.134 D.Lgs 42/2004 ss.mm.ii. i Beni paesaggistici sono:

Sono beni paesaggistici:

- a) gli immobili e le aree di cui all'articolo 136, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141;
- b) le aree di cui all'articolo 142;

c) gli ulteriori immobili ed aree specificamente individuati a termini dell'articolo 136 e sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156.



Estratto PIT _ CARTA DEI CARATTERI DELPAESAGGIO

Questa prima declinazione del patrimonio territoriale effettuata in questa fase di avvio potrà essere integrata attraverso le attività del percorso partecipativo sulla base del riconoscimento dei valori del patrimonio con la percezione aggiornata della comunità.

5 INTEGRAZIONI

5.1 Programmazione delle eventuali integrazioni

Il Nuovo Piano prenderà in considerazione la possibilità di semplificare la complessa struttura di suddivisione territoriale in Sistemi e Sottosistemi territoriali e funzionali e UTOE, che, forse, un tempo, si sono rilevate utili articolazioni, quando il territorio poteva sostenere previsioni di importanti nuovi impegni di suolo.

Infatti da una parte i mutati scenari normativi richiedono una suddivisione territoriale in territorio urbanizzato e territorio rurale e dall'altra, occorrerà operare una semplificazione che abbia riscontro anche sull'apparato normativo di Piano Strutturale che nei piani di un tempo ricomprendeva anche indicazioni di tipo amministrativo/procedurali semplici (si pensi che in alcuni piani di quegli anni si indicava anche i contenuti minimi per i PMAA) oppure norme di dettaglio oggi ascrivibili a contenuti tipici da Piano Operativo.

Nel Nuovo Piano Strutturale potrà essere attuata un'operazione di declinazione delle Invarianti Strutturali dei regionali su quelle comunali del PS 2008, secondo la suddivisione nelle quattro strutture individuate dal PIT/PPR 2015 (struttura idro-geomorfologica / struttura ecosistemica / struttura insediativa / struttura agroforestale), attraverso un percorso di attualizzazione delle percezioni identitarie della collettività ai fini del riconoscimento dei valori del patrimonio territoriale comunale , quale base per la nuova parte statutaria del Nuovo Piano Strutturale.

In questo senso il *Nuovo Piano Strutturale* potrà salvaguardare la parte della pianificazione strutturale del 2008 che risulterà ancora coerente con i principi statutari identitari del territorio e con le nuove strategie dell'Amministrazione, e potrà ,invece, rinnovarsi per le seguenti parti:

- adeguamento alla sopravvenuta normativa in particolare LR 65/2014, PTCP 2010 (e contestualmente al PTCP oggi in formazione di cui all'avvio di Ottobre 2019 e PIT/PPR e regolamento Regionale);
- ricognizione TERRITORIO URBANIZZATO ai sensi art.4 LR 65/2014 e indicazioni al PO su eventuali aggiustamenti come risultanti dalla conclusione del procedimento di Copianificazione di cui all'art.25 L.R.T.65/2014;
- aggiornamento Quadro Conoscitivo dal 2008 ad oggi per le seguenti tematiche: INVARIANTI STRUTTURALI (declinare quelle del PIT/PPR su quelle di PS 2008); VINCOLI (art.21 adeguamento al PIT/PPR2015 con adozione ricognizione vincoli contestualizzata al territorio comunale ; rispettare prescrizioni e prescrizioni d'uso ed essere coerenti con le direttive.); RISCHI TERRITORIALI (indagini geologiche, sismiche, idrauliche, in virtù delle nuove normative regionali) e conseguenti Pericolosità territoriali.
- semplificazione Struttura del Territorio; variazioni sulla parte negoziabile (STRATEGIA) e sui SISTEMI,SOTTOSISTEMI E UTOE;
- COPIANIFICAZIONE eventuale inserimento nel *Nuovo Piano Strutturale* delle nuove strategie per impegni di suolo fuori territorio urbanizzato a seguito dell'avviso pubblico come da indicazioni approvarsi in sede di Conferenza di Copianificazione e conseguenti indicazioni al PO; recepimento nel PS dei contributi settoriali allegati al verbale di Copianificazione;
- nuovi scenari di dimensionamento in base al progetto di PO;

Inoltre in data 18 Ottobre è stato avviato il Piano Territoriale di Coordinamento PTCP 2019. Pertanto nel caso in cui intervenisse anche l'adozione del nuovo PTCP, il Piano Strutturale di conseguenza anche il Piano Operativo dovrà essere coerente con la pianificazione sovraordinata provinciale.

In linea di massima il programma delle attività di *Nuovo Piano Strutturale* e *Nuovo Piano Operativo* da integrare si sostanzia nei seguenti punti :

- 1 **Verifica sull' individuazione del perimetro del “territorio urbanizzato”** ai sensi dell'art. 4, commi 3, 4 e 5, della L.R. 65/2014 avvenuta in modo indicativo in prima fase in sede di avvio e in sede di adozione e approvazione potrà subire rettifiche in conformità comunque con le disposizioni del PIT/PPR 2015; in particolar modo, con riferimento alle indicazioni dell'Abaco delle invarianti strutturali del PIT, Invariante III, Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e, per la definizione dei margini urbani, finalizzata alla loro qualificazione, ci si è riferiti alle Linee Guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea, Allegato 2 del PIT/PPR 2015;
- 2 Ricognizione e verifica del **patrimonio territoriale** indicato in avvio in fase preliminare con riferimento alle Invarianti PIT (struttura idro-geomorfologica / struttura ecosistemica / struttura insediativa / struttura agroforestale), e eventuale integrazione tematismi non presenti;
- 3 Elencazione dei **beni costituenti il patrimonio** ricompresi dai beni culturali e paesaggistici, di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10

della legge 6 luglio 2002, n. 137), di seguito indicato come "Codice", e il paesaggio così come definito all'articolo 131 del Codice;

4 Declinazione territoriale definitiva (rispetto all'Avvio delle **Invarianti Strutturali** in base alla suddivisione delle strutture (struttura idro-geomorfologica / struttura ecosistemica / struttura insediativa / struttura agroforestale);

5 Verifica delle **strategie di sviluppo sostenibile** recepite nell'Avvio del *Nuovo Piano Strutturale* ;

6 Ricognizione su adempimenti, prescrizioni e direttive ai fini della formulazione della **Disciplina di Nuovo Piano Strutturale** in ordine a:

- Territorio rurale, adempimenti in conformità alle disposizioni di cui al titolo IV, capo III della LR 65/2014 e ____ - ricognizione “nuclei rurali”, degli “ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici” e degli “ambiti periurbani”;

- Ambito di paesaggio n. 20 “Bassa Maremma e ripiani tufacei” del PIT-PPR, ricognizione delle Direttive della Scheda d'Ambito n. 20 riferibili al territorio comunale;

- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico,(Vincoli per decreto) ricognizione delle Direttive della Sezione 4 del PIT/PPR riferibili al territorio comunale;

- Beni paesaggistici tutelati ex-legge (aree c.d. “Galasso”); ricognizione della Disciplina PIT/PPR.e ridefinizione dei perimetri e delle aree già oggetto di osservazione al momento dell'approvazione del PIT/PPR, recepite ma senza modifica cartografica.

- Confini Comunali – Ridefinizione dei confini comunali e della questione della Formica di Burano con annesso Sito di Importanza Regionale.

7. Per quanto riguarda la struttura idro-geomorfologica il quadro conoscitivo vigente dovrà essere incrementato delle indagini di approfondimento consistente relativi alla sicurezza del territorio in materia di geologica, geomorfologia, sismica, idraulica, idrogeologia, da condursi ai fini del deposito di cui dell'art.104 LRT 65/2014 e del regolamento D.P.G.R.T. 53/R del 25.10.2011 e del recente Regolamento regionale 5/R.

6 ENTI E ORGANISMI COINVOLTI

6.1 Soggetti coinvolti

Tra i contenuti che la legge regionale indica nell'avvio del procedimento, nel rispetto delle disposizioni dell'art.17 c.3 L.R.T.65/2014 ss.mm.ii. devono essere ricompresi:

c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;

d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanaione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;

A tal fine si individuano di seguito gli enti e organismi pubblici tenuti a produrre apporti tecnico e conoscitivo al fine di incrementare il quadro conoscitivo, ai sensi dell'art.17 c.3 lett.c) :

- Regione Toscana;

- Regione Lazio;

- Provincia di Grosseto;

- Provincia di Viterbo (confinante laziale);

- Settori Comunali (Vigili, Lavori Pubblici, Patrimonio, Ambiente, Edilizia, Sociale, Settori Affari Generali)
 - Comuni (confinanti Regione Toscana) Orbetello (GR); Manciano (GR);
 - Comuni (confinanti Regione Lazio) (Montalto di Castro)
 - Autorità di Bacino distrettuale Appennino Settentrionale;
 - Genio Civile di Grosseto;
 - Autorità Idrica Toscana;
 - ARPAT – Dipartimento Provinciale di Grosseto;
 - Azienda USL 9 Grosseto;
 - ATO Gestione Rifiuti – Toscana Sud.
 - Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana;
 - Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo;
- Si elencano inoltre gli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione dei pareri, nulla osta o assensi ai fini dell'approvazione del piano dell'art.17 c.3 lett.d) :
- Regione Toscana;
 - Provincia di Grosseto;
 - Autorità di Bacino distrettuale Appennino Settentrionale;
 - Genio Civile di Grosseto;
 - Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana;
 - Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo;
- Infine sono individuati nel procedimento di VAS gli elencati soggetti pubblici comunque interessati agli impatti sull'ambiente di un piano o programma individuati secondo i criteri stabiliti dall'articolo 20 L.R.T.10/10 ss.mm.ii., nominati Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA):
- Regione Toscana;
 - Regione Lazio;
 - Provincia di Grosseto;
 - Provincia di Viterbo (confinante laziale);
 - Comuni (confinanti Regione Toscana) (Orbetello(GR); Manciano (GR);
 - Comuni (confinanti Regione Lazio) (Montalto di Castro?)
 - Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo;
 - Autorità di Bacino distrettuale Appennino Settentrionale;
 - Genio Civile di Grosseto;
 - Autorità Idrica Toscana;
 - Azienda USL 9 Grosseto;
 - ARPAT – Dipartimento Provinciale di Grosseto;
 - ATO Gestione Rifiuti – Toscana Sud.

Dato atto che molti dei soggetti indicati coincidono per profili procedurali differenti si ritiene di dover uniformare i tempi complessivi indicando 90 gg dettati dalla procedura di VAS al fine di ottimizzare la formulazione degli stessi, che in certi casi coincidono per il procedimento urbanistico e quello di VAS.

7 PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE

Tra i contenuti che la legge regionale indica nell'avvio del procedimento, nel rispetto delle disposizioni dell'art.17 c.3 L.R.T.65/2014 ss.mm.ii. devono essere ricompresi:

- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).

L'attività di informazione e partecipazione affianca, quindi, il processo di elaborazione del Piano Strutturale e Piano Operativo, consentendo l'attivazione di un serio percorso partecipato per l'individuazione degli elementi costitutivi statutari del Piano, quali il riconoscimento valoriale delle invarianti strutturali e del patrimonio territoriale, e la definizione dei contenuti strategici che confluiranno sia nell'apparato normativo e cartografico previsto, sia in appositi elaborati cartografici (carta dell'accessibilità ecc.).

7.1 Il Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Il Garante dell'Informazione e della Partecipazione è istituito ai sensi dell'art.37 della L.R.T. n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" che all'art. 38 ne stabilisce le funzioni. La Legge Regionale prevede la partecipazione dei cittadini come fattore essenziale delle stesse funzioni di governo del territorio.

Tale legge annovera infatti i cittadini, singoli o associati, tra i 'soggetti istituzionali' competenti alla formazione delle scelte territoriali, in coerenza con le nozioni di cittadinanza attiva e di partecipazione politica. Quindi, i cittadini, proprio in virtù dei diritti e dei doveri connessi alla loro cittadinanza, "partecipano alla formazione degli strumenti della pianificazione territoriale (...)" . Il Garante assicura che l'informazione ai cittadini, in ogni fase della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio di competenza del Comune, sia funzionale alla massima comprensibilità e divulgabilità dei contenuti.

Le sue funzioni, quindi, sono finalizzate a garantire, attraverso una comunicazione tempestiva e appropriata, l'effettiva partecipazione dei cittadini, singoli o associati, ad ogni fase dei procedimenti mediante i quali si formano e assumono efficacia gli strumenti di pianificazione territoriale e le relative varianti, nonché gli atti di governo del territorio di competenza del Comune.

Per i piani e i programmi soggetti a VAS le attività di informazione e partecipazione sono coordinate con le attività di partecipazione di cui alla L.R.T. 10/2010 e s.m.i., nel rispetto del principio di non duplicazione.

Con il presente Avvio è stato nominato quale "Garante dell'informazione e della partecipazione" per gli atti di governo del territorio Anna Blanchi.

7.2 Programma attività

7.2.1 Obiettivi informazione e di partecipazione

In particolare il programma delle attività di informazione e di partecipazione intende perseguire i seguenti obiettivi:

1. individuare percorsi integrativi e ottimizzati di partecipazione della cittadinanza del Comune su temi e politiche rilevanti per i cittadini coinvolti;
2. promuovere la più ampia partecipazione dei cittadini alle scelte dell' amministrazione attraverso la massima pubblicizzazione del processo e la rimozione dei possibili ostacoli alla partecipazione stessa sia di tipo culturale che tecnologico;
3. collaborare con gli attori del territorio (associazioni di categoria, associazioni dei cittadini, ecc.) in tutte le fasi;
4. coordinare procedimenti partecipativi per la formazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo;

I cittadini e le loro esigenze diversificate devono infatti tornare ad essere protagonisti del possibile sviluppo del territorio garantendo un risultato migliore del PS e del PO nella logica della sostenibilità.

7.2.2 Modi dell'informazione e della partecipazione

Tutto il processo sarà accompagnato da una serie di misure comunicative per diffondere fra la popolazione interessata la conoscenza del processo, le informazioni anche tecniche necessarie per la partecipazione, e i suoi esiti, prima, durante e dopo il processo, attraverso azioni relative a:

1. la realizzazione di una pagina dedicata del Garante dell'informazione sul sito web del comune, contenente i report, i documenti ed eventualmente un forum;
2. l'utilizzazione mirata di indirizzi di posta elettronica e l'invio di newsletter;
3. l'utilizzo di modalità "ordinarie" per la comunicazione del progetto, attraverso le pubbliche affissioni;
4. la pubblicazione di articoli specifici sul portale ufficiale del Comune
5. illustrazione dei materiali con slides nelle assemblee pubbliche
6. istituzione ricevimento al pubblico
7. format per le osservazioni.

Infine, si prevede la realizzazione di avvisi pubblici di targhet informativo presentato e spiegato in un linguaggio accessibile a tutti e quindi come utile supporto per conoscere i Piani e avere indicazioni su come presentare le osservazioni, da distribuire durante le assemblee pubbliche che saranno convocate o nelle varie occasioni di aggregazione.

7.2.3 Agenda degli incontri

Il piano dell'informazione e della partecipazione prevede almeno tre incontri pubblici:

1° primo incontro per la prima fase, relativo alla descrizione dell'Avvio del procedimento, dopo l'avvio del processo partecipativo e alla presentazione degli obiettivi del Nuovo Piano Strutturale e Nuovo piano Operativo;

2° secondo incontro per la seconda fase, diretto all'illustrazione del quadro conoscitivo e della sua trasposizione normativa nello Statuto del territorio, oltre alla definizione delle criticità e delle potenzialità che orienteranno la fase progettuale ;

3° terzo incontro per la conclusione del processo di elaborazione del Nuovo Piano Strutturale e Nuovo piano Operativo, prima o immediatamente dopo l'adozione, per l'illustrazione delle scelte progettuali e delle modalità per presentare osservazioni nei giorni successivi alla pubblicazione della delibera di Adozione sul BURT.

4° quarto incontro prime o dopo l'approvazione .

Il presente calendario può essere suscettibile di variazioni in base alle disposizioni del Garante.

8 ELABORATI E ALLEGATI

Documento Avvio Relazione P.S e P.O.

QUADRO CONOSCITIVO

TAV.QC1 Beni paesaggistici e PIT/PPR2015 scala 1:20.000

TAV.QC2 Beni paesaggistici Proposta scala 1:20.000

TAV.QC3 Sistema aree protette e vincolo idrogeologico scala 1:20.000

PROPOSTA/PROGETTO

TAV ST 1 Invarianti, patrimonio territoriale e PIT/PPR2015 scala 1:50.000

CARTA DEI SISTEMI MORFOGENETICI

TAV ST 2 Invarianti, patrimonio territoriale e PIT/PPR2015 scala 1:50.000

CARTA DELLA RETE ECOLOGICA

TAV ST 3 Invarianti, patrimonio territoriale e PIT/PPR2015 scala 1:50.000

CARTA DEL TERRITORIO URBANIZZATO sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”.

TAV ST 4 Invarianti, patrimonio territoriale e PIT/PPR2015 scala 1:50.000

CARTA DEI MORFOTIPI RURALI

TAV ST 5 Invarianti, patrimonio territoriale e PIT/PPR2015 scala 1:50.000

CARTA DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO

Perimetro territorio urbanizzato:

DOSSIER Perimetro Territorio Urbanizzato .

VALUTAZIONE

Documento preliminare di VAS PS e PO