



Allegato 2

Ubicazione – Cartografia del Territorio



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 :548

650,235.9



4,754,861

650,088.6

EPSG:25832

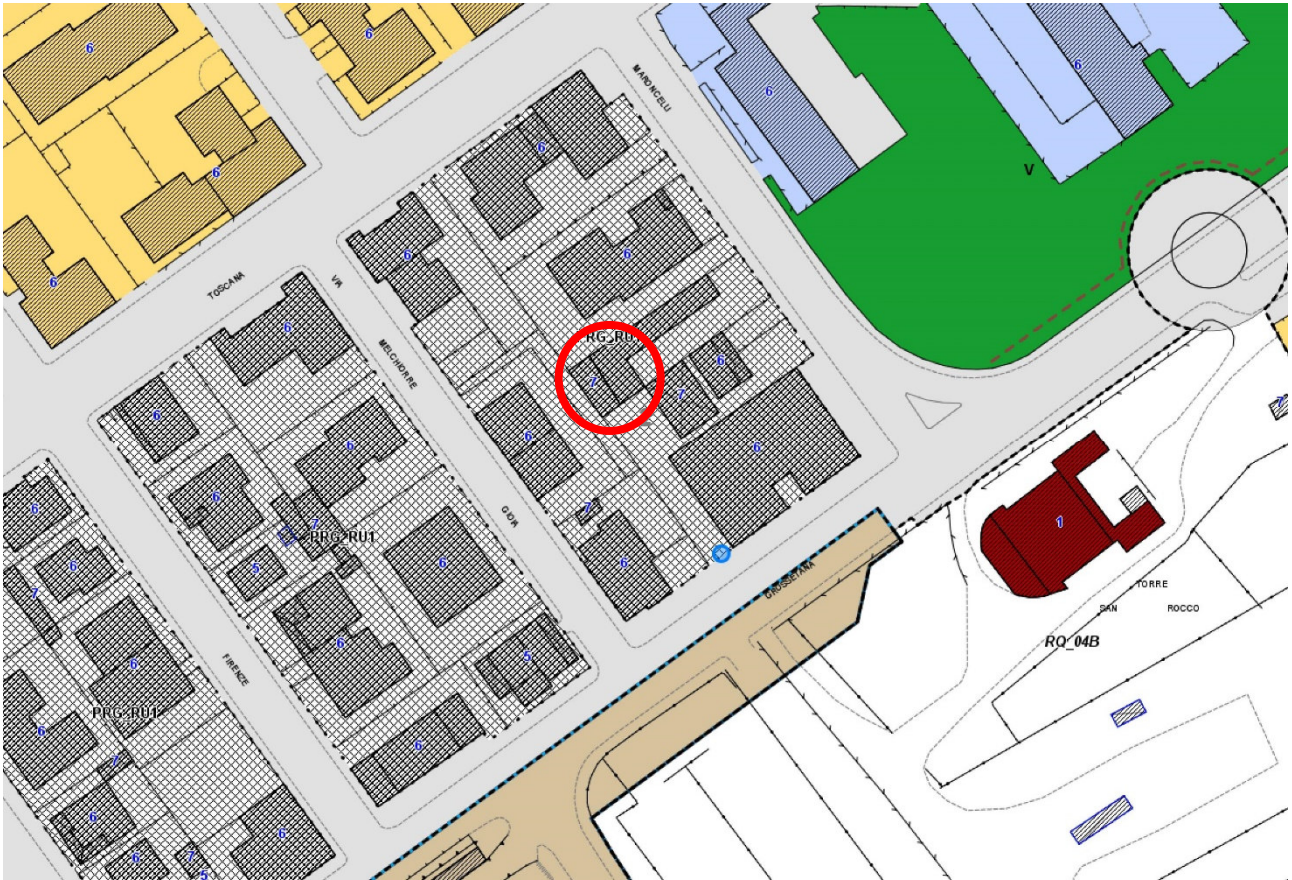
4,754,925

Legenda

- Ambiti di paesaggio**
- N Ambiti di paesaggio
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico DCR 37/2015**
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
- Aree tutelate**
- Let. c)
- CTR 1:10.000 black

ESTRATTO CARTOGRAFIA REGOLAMENTO URBANISTICO

Immobili 5 e 6

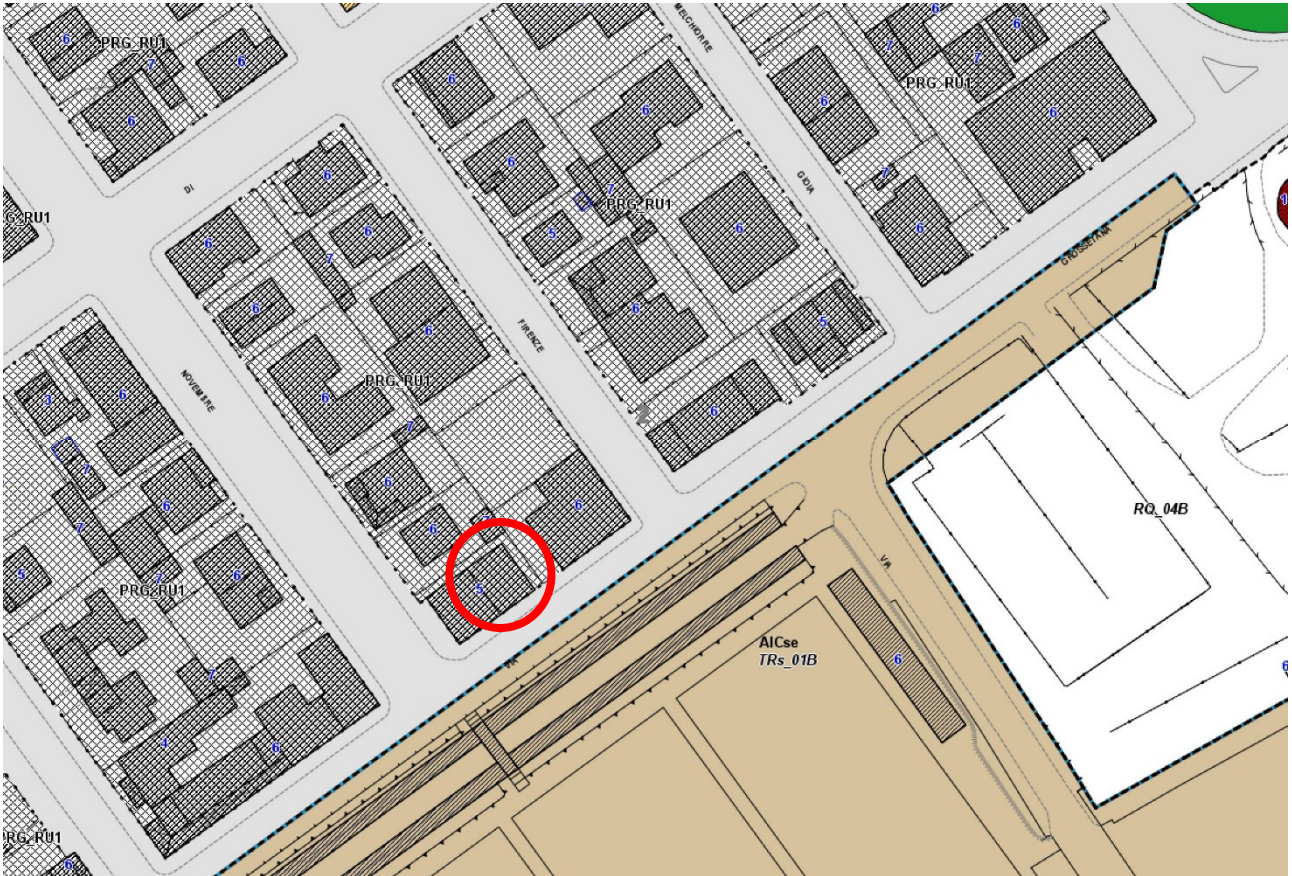


NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)	Marina di Grosseto
Perimetri	Limite del centro abitato di Marina di Grosseto
Pianificazione residua di PRG	Piani attuativi e/o progetti unitari e/o strumenti urbanistici di cui all'Art 171, comma 1, delle NTA
Titolo IV - Classificazione del patrimonio edilizio esistente	Classe 7

ESTRATTO CARTOGRAFIA REGOLAMENTO URBANISTICO

Immobili f. 104 – p. 284 (demoliti)



NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)	Marina di Grosseto
Perimetri	Limite del centro abitato di Marina di Grosseto
Pianificazione residua di PRG	Piani attuativi e/o progetti unitari e/o strumenti urbanistici di cui all'Art 171, comma 1, delle NTA
Titolo IV - Classificazione del patrimonio edilizio esistente	Classe 6



Vista di inquadramento sovrapposta al catastale – Comune di Grosseto



Regione Toscana



MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 : 1.229

662.653,7



A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

codice	D.M. – G.U.	denominazione	comune	superficie (ha)	territori della Toscana (Atlante dei paesaggi)	tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
						a	b	c	d
9053013	D.M 27/03/1958 – G.U. 105 del 1958	Zona della pineta litoranea detta del Tombolo, sita nell’ambito del comune di Grosseto	Grosseto, Castiglion della Pescaia	2183,778	Costa grossetana				
motivazione	La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché con la sua folta pineta costituisce un quadro naturale di non comune bellezza e rappresenta un elemento fondamentale e caratteristico del paesaggio locale, godibile dalla via litoranea antica								
tipi di paesaggio									

B) IDENTIFICAZIONE DEI RISCHI E DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA

B1. Elementi rilevati alla data di istituzione del vincolo e valutazione della loro permanenza ad oggi

	elementi di valore	permanenza dei valori – elementi di degrado
morfologia		
idrografia naturale e antropica		
mosaico agrario		
elementi vegetazionali	Folta pineta che costituisce un quadro naturale di non comune bellezza	Permanenza del valore della folta pineta godibile dalla via litoranea antica, a tratti più fitta ed in parte rinnovata. Recenti interventi edilizi hanno alterato in alcuni tratti il sistema degli elementi vegetazionali (insediamento Riogrande in prossimità di Principina).
sistema insediativo		Presenza di alcune emergenze architettoniche fra cui Forte delle Marze, Forte di san Rocco e Torre della Trappola. <u>Marina</u> , stazione balneare degli anni '30, si sviluppa parallelamente alla linea di costa, ai due lati del canale S. Rocco, in prossimità dell’omonimo Forte. Nel corso degli anni il piccolo centro è stato ampliato con nuovi interventi edilizi completamente inseriti nella pineta. Il porto, costruito recentemente, costituisce

		<p>elemento di cerniera tra le due sponde del canale.</p> <p>I recenti interventi edilizi ad alta densità sui fabbricati fronte mare e sul primo viale hanno modificato le tipologie architettoniche originarie, la percezione visiva del complesso inserito nella folta pineta, la cui vista non è più apprezzabile dalla linea costiera, e le visuali da e verso il mare.</p> <p>A Castiglione, a sud della sponda del fiume Bruna è presente un tessuto edilizio sviluppatosi in modo scarsamente controllato in termini urbanistici e tipologici.</p>
sistema della viabilità		
visuali panoramiche ("da" e "verso")	Visibile dalla via litoranea antica	Numerose visuali panoramiche lungo la via litoranea antica, oggi strade provinciali delle Collacchie e della Trappola.

B2. Elementi rilevati ad oggi

	elementi di valore	elementi di rischio
Elementi costitutivi naturali		
geomorfologia	<p>L'intera linea di costa nel tratto evidenziato è di notevole interesse paesaggistico dato che rappresenta la fascia di passaggio dalla terra al mare, caratterizzata da un delicato equilibrio morfologico. Inoltre le zone dunali e la fascia pinetata assolvono un importante barriera morfologica all'azione erosiva del vento.</p> <p>Tombolo con litorale sabbioso e sistema dunale e retrodunale di valore naturalistico ed estetico percettivo.</p> <p>Presenza di piccole zone umide in loc. la Trappola</p>	<p>Le zone dunali in prossimità della foce dell'Ombrone, e le zone umide della Trappola sono minacciate da progressivi fenomeni erosivi.</p> <p>Il litorale sabbioso ed il sistema dunale e retrodunale possono essere alterati da interventi edilizi sugli arenili, e da una forte presenza antropica concentrata in alcuni mesi dell'anno.</p> <p>La realizzazione di opere portuali ha alterato e può alterare ancora sensibilmente la ridistribuzione dei sedimenti lungo la fascia costiera portando a fenomeni alterni di erosione o di accumulo in diversi punti</p>
Idrografia naturale	<p>Elementi idrografici di grande valore sono i due fiumi che delimitano a nordovest e sudest l'area, il Fiume Ombrone e il Fiume Bruna</p> <p>Presenza di zone umide denominate 'chiari della Trappola', rappresentative di antichi complessi lacustri che occupavano gran parte della pianura grossetana</p>	<p>Riduzione della superficie complessiva delle zone umide, per scomparsa o trasformazione di ambienti dolciacquicoli prioritari in ambienti salmastri a causa dell'erosione costiera</p>
vegetazione	<p>Folta pineta di pino domestico di impianto ottocentesco a tratti più fitta ed in parte rinnovata. Presenza di macchia mediterranea, vegetazione dunale e</p>	<p>La presenza antropica concentrata in pochi mesi dell'anno ed interventi edilizi non correttamente inseriti possono alterare l'intero sistema vegetazionale.</p>

	vegetazione di palude.	Rischi connessi ad una manutenzione forestale e ad una protezione e previsione antincendio non adeguate
Elementi costitutivi antropici: territorio aperto	Presenza di emissari di Bonifica di interesse storico, naturalistico ed estetico percettivo: il canale S.Rocco ed il canale S. Leopoldo	Il rischio è legato ad alterazione dell'equilibrio idraulico, dell'ecosistema e della leggibilità in prossimità di interventi di trasformazione.
Idrografia artificiale		
Paesaggio agrario storico		
Paesaggio agrario moderno	L'area a sud di Principina fa parte del Parco Regionale della Maremma, di interesse storico, naturalistico ed estetico percettivo, all'interno del quale è presente l'ultimo lembo rimasto della vasta proprietà della Tenuta di Torre Trappola	Alterazione delle zone dunali in prossimità della foce dell'Ombrone, e delle zone umide della Trappola dovute a fenomeni erosivi della costa.
Elementi costitutivi antropici: insediamenti e viabilità	Presenza di alcune emergenze architettoniche fra cui Forte delle Marze, Forte di san Rocco e Torre della Trappola.	Il rischio è legato alla eventuale scarsa manutenzione dei manufatti o a impropri interventi di restauro.
Insedimenti storici		
Insedimenti moderni	L'elemento di valore fondamentale è costituito da tutti quegli insediamenti che ben si inseriscono all'interno della pineta, lasciandone intatta la percezione globale. Fra questi si menzionano la zona Rosmarina di Marina di Grosseto e Principina. Rimangono a testimonianza dell'originario tessuto edilizio del centro di Marina alcune porzioni dell'abitato in cui insistono fabbricati dell'epoca. A Castiglione, nella zona a sud della sponda sinistra del fiume Bruna, ai margini del paese, un tessuto edilizio di epoca moderna (loc.Pinetina) disposto lungo il fronte mare, mantiene aree verdi ed è realizzato con fabbricati di modeste elevazioni e con caratteristiche tipologiche tali da rendere il complesso ben inserito nella pineta. <u>Il tessuto urbano di Principina</u> , stazione balneare degli anni '60 -'70, risulta completamente inserito nella pineta, e si sviluppa ai due lati dell'asse viario principale, ortogonale alla linea di costa. All'interno della folta pineta si inseriscono, tra i tre centri abitati, alcuni campeggi e case sparse e piccoli nuclei rurali.	Il rischio è rappresentato da un eventuale aumento del carico urbanistico che potrebbe comportare anche ulteriori incrementi volumetrici tali da far perdere la connotazione del tessuto urbano consolidato; inoltre interventi di ristrutturazione o di recupero non attenti possono costituire un altro fattore di rischio. Ulteriore rischio conseguente all'aumento del carico urbanistico è connesso alla proliferazione non controllata di infrastrutture come parcheggi e aree sosta camper, oltre ad una non attenta regolamentazione delle aree riservate ai campeggi.
Viabilità storica	Antica strada costiera	

Viabilità moderna e contemporanea	Maglia viaria parallela e ortogonale alla costa	
Visuali panoramiche ("da" e "verso")	Numerose visuali panoramiche dalla strada delle Collacchie, dalla strada della Trappola, dal mare e dalle vie d'acqua	Alterazione delle visuali dovute ad interventi edilizi ad alta intensità o comunque non correttamente inseriti nel paesaggio
Dinamiche di trasformazione recenti e/o previste	Le trasformazioni recenti sono riconducibili da un lato alla erosione costiera che ha determinato, e tuttora determina, condizioni di degrado del sistema dunale alla foce dell'Ombrone e alterazioni nelle zone umide presso la Trappola. Dall'altro alla crescita del sistema insediativo a carattere residenziale e turistico che ha determinato effetti negativi come ad esempio l'alterazione di alcuni tratti della pineta per interventi edilizi (Principina), il porto turistico di Marina di Grosseto e l'edilizia ad alta densità del waterfront che hanno alterato i rapporti percettivi tra pineta e mare.	

C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE E INDIRIZZI PER LA QUALITA' PAESAGGISTICA

<p>Obiettivi per la tutela</p>	<p>Tutela del patrimonio ambientale con particolare riferimento alla conservazione delle zone umide residue e della pineta Tutela delle torri costiere Conservazione della struttura del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza dei canali di bonifica. Tutela dell'elevato valore panoramico delle attuali infrastrutture di maggior percorrenza</p>
<p>Obiettivi per la valorizzazione</p>	
<p>Strategie per il controllo delle trasformazioni: misure e azioni</p>	<p>Garantire adeguati interventi di manutenzione e restauro al sistema delle torri costiere fra cui Forte delle Marze, Forte di San Rocco e Torre della Trappola.</p> <p>Progetti per controllo e contenimento di fenomeni alterni di erosione o di accumulo della linea di costa</p> <p>Definire indirizzi per la gestione forestale delle aree pinetate</p> <p>Indirizzi volti disciplinare gli interventi di adeguamento dei campeggi esistenti al fine di orientarli alla massima compatibilità paesaggistica ed ambientale con particolare riferimento alla qualità progettuale delle strutture ricettive e di servizio, delle aree sosta per camper, dei parcheggi e delle recinzioni.</p> <p>Definizione di criteri progettuali per il corretto inserimento nel contesto paesaggistico e per la qualità architettonica da seguire negli interventi di recupero dei manufatti esistenti con particolare riferimento alla rigida limitazione di realizzare nuovi edifici.</p> <p>Riqualificazione urbanistica ed edilizia degli insediamenti recenti con particolare riferimento allo sviluppo edilizio di castiglione della Pescaia a sud della sponda del fiume Bruna.</p> <p>Tutela delle visuali che si aprono lungo i principali tracciati quali la strada delle Collacchie e la strada della Trappola mediante il mantenimento dell'accessibilità delle aree di belvedere e la definizione di criteri per l'installazione di segnaletica e cartellonistica adeguata alla panoramicità dei tracciati viari.</p> <p>Ove non sia possibile intervenire diversamente, la tutela dei valori-estetico percettivi deve essere assicurata attraverso interventi di mitigazione ambientale delle zone ormai compromesse</p>

D) INDIVIDUAZIONE DELLE AREE GRAVEMENTE COMPROMESSE O DEGRADATE

<p>individuazione di aree gravemente compromesse o degradate</p>	<p>individuazione dell'area e descrizione degli elementi di degrado presenti</p>
<p>obiettivi per il recupero e la riqualificazione</p>	

NOTE: