

Indirizzi normativi e criteri per la disciplina del territorio

Indice

TITOLO I – DEFINIZIONI GENERALI	4
Art. 1 Definizioni ed ambito di applicazione del Piano Strutturale.....	4
Art. 2 Articolazione ed elaborazione del progetto di Piano Strutturale.....	6
Art. 3 Indirizzi degli interventi sul territorio	13
Art. 4 Destinazioni d' uso	15
Art. 5 Parametri urbanistici e definizioni generali	18
Art. 6 Diritti edificatori.....	26
Art. 7 Aree per standards, attrezzature ed impianti di interesse generale.....	28
Art. 8 Rischio idraulico	29
Art. 9 Elementi di valutazione integrata	30
Art. 10 Ufficio di Piano.....	35
Art. 11 Leggi regionali di settore e criteri per la valutazione di piani e programmi comunali di settore.	37
TITOLO II – STATUTO DEL TERRITORIO - INVARIANTI STRUTTURALI E TUTELE STRATEGICHE.....	46
Art. 12 Disposizioni generali	46
Art. 13 Risorse infrastrutturali e tecnologiche	49
Art. 14 Risorse culturali e paesaggistiche	50
Art. 15 Risorse insediative	60
Art. 16 Risorse naturali	62
TITOLO III – TUTELA PAESISTICA E AMBIENTALE	66
Art. 17 Tutela paesistica dei centri di matrice storica.....	66
Art. 18 Tutela dei tratti di strada di interesse paesistico eccezionale e rilevante.....	67
Art. 22 19 Tutela delle aree di interesse scientifico	68
Art. 23 20 Tutela delle aree di interesse naturalistico - ambientale.....	70
Art. 21 Zone di interesse storico - artistico - archeologico.....	73
Art. 22 Zone di interesse paesaggistico.....	74
TITOLO IV - SISTEMI, SOTTOSISTEMI TERRITORIALI.....	79
Art. 23 Sistema territoriale aperto - A.....	79
Art. 24 Sottosistema ambientale del Tombolo Pinetato – A.1.....	81
Art. 25 Sottosistema ambientale della piana agricola speciale –A.2.....	87
Art. 26 Sottosistema ambientale della piana agricola frazionata – A.3.....	92
Art. 27 Sottosistema ambientale della bonifica – A.4.	99
Art. 28 Sottosistema ambientale della riserva di Bolgheri – A.5.	107

Indirizzi Normativi Approvazione

Art. 29 Sottosistema ambientale della collina ondulata – A.6.	116
Art. 30 Sottosistema ambientale della cintura olivicola – A.7.	125
Art. 31 Sottosistema ambientale del territorio boscato – A.8.....	131
Art. 32 Sistema insediativo - I.....	140
Art. 33 Sottosistema insediativo di matrice storica di Bolgheri –I.1A	142
Art. 34 Sottosistema insediativo di matrice storica di Castagneto Carducci – I.1B	147
Art. 35 Sottosistema insediativo della città della Piana – I.2.....	153
Art. 39 36 Sottosistema insediativo della città del mare – I.3.....	158
TITOLO V - I SISTEMI FUNZIONALI	163
Art. 40 I Sistemi funzionali	163
Art. 41 Sottosistema funzionale del Vino – F.1	165
Art. 37 Il Sistema funzionale insediativo	167
Art. 38 Il sistema funzionale agricolo – ambientale	171
Art. 42 Sottosistema funzionale dell'accessibilità e della mobilità – F.2	187
Art. 39 Il Sistema funzionale infrastrutturale	187
Art. 43 Sottosistema dello scolo secondario delle acque – F.3	188
Art. 44 40 Pericolosità Idraulica	210
Art. 45 41 Aree perimetrate dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) – Bacino Toscana Costa	216
Art. 46 42 Ambiti di rispetto fluviale.....	222
Art. 47 43 Pericolosità geomorfologia.....	223
Art. 48 44 Classi di capacità d'uso del suolo	226
Art. 49 45 Direttive Ambientali	227
Art. 50 46 Ulteriori condizioni di compatibilità delle trasformazioni territoriali...	232
TITOLO VII VI – DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI	235
Art. 51 47 Definizioni generali	235
Art. 52 48 Dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti residenziali.....	237
Art. 53 49 Dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti produttivi.....	239
Tabella	240
Art. 54 50 Dimensioni massime ammissibili per le attività urbane.....	241
Tabella	242
Art. 55 51 Dimensioni massime ammissibili per le attività ricettive.....	243
Art. 56 52 L'offerta e la verifica degli standards	245
TITOLO VIII VII – UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (U.T.O.E.)	250
Art. 57 53 Disposizioni generali.....	250

Indirizzi Normativi Approvazione

Art. 58 54 U.T.O.E. n. 1 – Città del Mare	253
Art. 59 55 U.T.O.E. n. 2 – Città della Piana	258
Art. 60 56 U.T.O.E. n. 3 – Castagneto I.1 B.....	264
Art. 61 57 U.T.O.E. n. 4 – “Il bosco del Bruciato”	268
Art. 62 58 U.T.O.E. n. 5 – Ferruggini.....	270
Art. 63 59 U.T.O.E. n. 6 – Serristori.....	272
Art. 64 60 U.T.O.E. n. 7 – Demanio marittimo.....	277
TITOLO VIII – SCHEMA DIRETTORE E AREE STRATEGICHE DI INTERVENTO	279
Art. 65 Disposizioni generali	279
Art. 66 Schema Direttore: Il Tombolo Pinetato	281
Art. 67 Aree Strategiche di intervento (A.S.I.)	282
TITOLO IX VIII – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO STRUTTURALE	283
Art. 68 61 Disposizioni generali	283
TITOLO X IX – SALVAGUARDIE	285
Art. 69 62 Disposizioni generali.....	285
Art. 70 63 Procedura di integrazione e modifica del Piano strutturale	287
Art. 71 64 Progetti Direttori	288

TITOLO I – DEFINIZIONI GENERALI

Art. 1 Definizioni ed ambito di applicazione del Piano Strutturale

Il presente strumento urbanistico, che costituisce il Piano Strutturale del Comune di Castagneto Carducci è stato elaborato ai sensi della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 “Norme per il governo del territorio”, nonché della legislazione nazionale in materia.

Il Piano Strutturale costituisce, assieme al Regolamento Urbanistico e all'eventuale Programma Integrato d'Intervento, il Piano Regolatore Generale; esso definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio comunale, in coerenza al P.I.T. e al P.T.C. Provinciale, integrati con gli indirizzi di sviluppo espressi dalla comunità locale; si applica all'intero territorio comunale e detta norme relative alla salvaguardia e valorizzazione del territorio aperto, alle destinazioni d'uso, alle trasformazioni e riqualificazioni del patrimonio edilizio esistente, alla realizzazione di nuove strutture insediative, produttive e di servizio, alle infrastrutture dei diversi tipi e livelli; il tutto all'interno del concetto di "sviluppo sostenibile" e dei criteri ed obiettivi espressi nella Relazione di progetto che fa parte integrante del Piano Strutturale¹, tenuto conto degli obiettivi determinati dal C.C. e verificati con il Quadro Conoscitivo.

Il Piano Strutturale si attua attraverso il Regolamento Urbanistico.

Considerando la sua natura di strumento strategico e non operativo di governo del territorio esso contiene:

Indirizzi, in quanto disposizioni vincolanti per gli atti costituenti la parte gestionale del P.R.G..

Prescrizioni in quanto indicazioni direttamente precettive ed operative.

Salvaguardie, di durata comunque non superiore a tre anni, da rispettare sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

Sono inoltre vincolanti gli indirizzi ed i parametri per gli atti costituenti la parte gestionale del P.R.G. contenuti nel **Piano Strutturale¹**, in particolare:

- l'individuazione sul territorio delle Invarianti e dei Luoghi a statuto speciale;
- le modalità d'intervento attribuite a sistemi, sottosistemi e unità territoriali;
- le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti;
- i criteri per il **Regolamento Urbanistico¹** circa l'attivazione delle direttive sul rischio idraulico riconducibili alle nuove previsioni.

Le Salvaguardie sono direttamente operative e stabilite al fine di sospendere l'attuazione di quegli interventi in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico; esse sono specificate in maniera puntuale per ogni sottosistema.

Oltre alla disciplina correlata alla salvaguardia dei Sistemi, Sottosistemi e **U.T.O.E.¹**, eventuali interventi non espressamente previsti potranno essere ammessi sul presupposto della conformità al P.R.G. e in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale.

L'ammissibilità è subordinata alla preventiva deliberazione consiliare.

Il confine dei sistemi, dei sottosistemi e delle **U.T.O.E.¹** è indicato in cartografia, **nelle tavole di progetto¹**, e può essere oggetto di modifiche di modeste entità in sede di formazione di Regolamento Urbanistico senza che ciò comporti modifiche al Piano Strutturale, derivanti e conseguenti unicamente dal passaggio a scala di maggior dettaglio o errori cartografici.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Art. 2 Articolazione ed elaborazione del progetto di ¹ Piano Strutturale

Il Piano Strutturale si articola in sistemi e sottosistemi territoriali e funzionali nel modo seguente:

- Statuto del territorio (Tav. 01A, 01B, 01C);²
- Criticità del territorio (Tav. 02A, 02B);²
- Sistemi Funzionali (Tav. 03A, 03B);²
- Sistemi territoriali (Tav. 04);²
- Unità territoriali Organiche elementari (Tav. 05).²

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

ELENCO TAVOLE QUADRO CONOSCITIVO

Tavola 1

Titolo: **Foto area** – 1:10.000

Tavola 2

Titolo: **Inquadramento ad area vasta** – 1:10.000

Tavola 3

Titolo: **Invarianti strutturali ~~ambientali e paesistiche~~ del P.T.C. -¹** 10.000

I VINCOLI

Tavola 4

Titolo: **I vincoli sovraordinati¹** – 1:10.000

Tavola 5

Titolo: **La carta delle realtà¹** – 1:10.000

LA STORIA DELLA PIANIFICAZIONE

Tavola 6

Titolo: **Il PRG del 1973¹** – 1:10.000

Tavola 7

Titolo: **Il PRG del 1999¹** – 1:10.000

Tavola 8

Titolo: **Le varianti al PRG¹** – 1:10.000

Tavola 9

Titolo: **I piani attuativi previsti dal P.R.G. vigente¹** – 1:10.000

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Tavola 10

Titolo: **I** piani attuativi oggetto di accordo di pianificazione¹ – 1:10.000

Tavola 11

Titolo: **II PRG** vigente¹ – 1:10.000

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

L'INDAGINE STORICA

Tavola 12

Titolo: **Il Catasto Leopoldino** – 1:10.000

LE PROPRIETA' PUBBLICHE E GLI STANDARD URBANISTICI

Tavola 13

Titolo: **Le proprietà pubbliche**¹ – 1:10.000

Tavola 14

Titolo: **Gli standard urbanistici e gli usi**– 1:10.000

Tavola 15

Titolo: **Piano di classificazione acustica già approvato** – 1:10.000

GLI IMPIANTI TECNOLOGICI ED I SERVIZI

Tavola 16

Titolo: **Gli impianti a rete: rete idrica** – 1:10.000

Tavola 17

Titolo: **Gli impianti a rete: rete illuminazione** – 1:10.000

Tavola 18

Titolo: **Gli impianti a rete: rete gas e gpl** – 1:10.000

Tavola 19

Titolo: **Gli impianti a rete: rete fognaria** – 1:10.000

LO STUDIO SUL PAESAGGIO

Tavola 20

Titolo: **Studio del paesaggio al 1832** – 1:10.000

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Tavola 21

Titolo: **Studio del paesaggio al 1954** – 1:10.000

Tavola 22

Titolo: **Studio del paesaggio al 2002** – 1:10.000

Tavola 23

Titolo: **Carta pedologica e della stabilità dei versanti** – 1:10.000

Tavola 24

Titolo: **Carta della classificazione delle strade vicinali e comunali extraurbane** – 1:10.000

L'INDAGINE GEOLOGICO – TECNICA

Tavola 25

Titolo: **Carta geologica** - 1:10.000;

Tavola 26

Titolo: **Sezioni geologiche;**

Tavola 27

Titolo: **Carta pendenze** – 1:10.000;

Tavola 28

Titolo: **Carta geomorfologica** – 1:10.000;

Tavola 29

Titolo: **Carta idrogeologica** – 1:10.000;

Tavola 30

Titolo: **Litotecnica e dei dati di base** – 1:10.000;

Tavola 31

Titolo: **Carta della pericolosità geomorfologia ai sensi della D.G.R. n.° 94/85** - 1:10.000;

Tavola 32

Titolo: **Carta della pericolosità geomorfologica ai sensi dell'art. 16 del P.A.I. – Bacino Toscana Costa (DGR n.° 13/05)** - scala 1:10.000;

Tavola 33

Titolo: **Carta di pericolosità idraulica ai sensi della D.R. n.° 12/00** – 1:10.000;

Tavola 34

Titolo: **Carta di pericolosità idraulica estratta dalla Carta di Tutela del territorio del P.A.I. – Bacino Toscana Costa (DGR n.° 13/05) – 1:10.000;**

Tavola 35

Titolo: **Carta degli aspetti particolari per le zone sismiche – 1:10.000;**

Tavola 36

Titolo: **Carta della vulnerabilità idrogeologica – 1:10.000;**

ELENCO DELLE TAVOLE DEL PROGETTO

Tavola 1

~~Titolo: I sottosistemi insediativi, ambientali e funzionali – 1:10.000;~~

Tavola 2

~~Titolo: Le Unità Territoriali, le Aree Strategiche ed i Luoghi a Statuto speciale – 1:10.000;~~

Tavola 3

~~Titolo: Il sistema funzionale della mobilità e delle infrastrutture – 1:10.000³~~

Tavola n. 01A, n. 01B, n. 01C - Titolo: Lo statuto del territorio²

Tavola n. 02A, n. 02B - Titolo: Le Criticità del territorio²

Tavola n. 03A, n. 03B - Titolo: I sistemi Funzionali²

Tavola n. 04 - Titolo: I sistemi territoriali²

Tavolan. 05 - Titolo: Le Unità territoriali Organiche elementari e I luoghi a statuto speciale²

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.° 28

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.° 28

ELENCO DEGLI ELABORATI ALLEGATI AL P.S.

- Indirizzi normativi e criteri per la disciplina del territorio
- Relazione quadro conoscitivo
- Relazione di progetto
- Relazione sulla mobilità
- Relazione sullo studio del paesaggio
- Relazione al Piano di classificazione acustica
- Relazione sullo studio pedologico e della stabilità dei versanti
- Relazione sulle indagini geologico - tecniche e dei dati di base
- Relazione sulla revisione della classificazione delle strade comunali vicinali di uso pubblico extraurbane
- Relazione studio sull'inquinamento delle falde fra il fosso di Carestia Vecchia e il Fosso di Bolgheri
- Studio socio – economico
- VAS – Valutazione Ambientale Strategica
- *Caratterizzazione economico – agraria ²*

Ulteriori atti e indagini svolti

- Adozione procedure gestione ambientale
- Primo rapporto sullo stato dell'ambiente
- Relazioni funzionari interni
- Indagine su "Bisogni e aspettative della popolazione nei confronti dalla gestione del territorio"
- Accordo di pianificazione

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Art. 3 Indirizzi degli interventi sul territorio

Gli indirizzi d'intervento sul territorio, specificati per ogni sistema e sottosistema, sono i seguenti:

TV Tutela e Valorizzazione – Restauro - Risanamento - Ristrutturazione Edilizia Categoria di indirizzo finalizzata ad un complesso di azioni volte essenzialmente alla salvaguardia e al recupero.

In particolare:

- Conservazione dei caratteri del paesaggio naturale ed agrario e del tessuto insediativo;
- Ripristino e valorizzazione dei beni archeologici con integrazione di attività compatibili;
- Valorizzazione delle caratteristiche ambientali e urbane con l'integrazione di attività compatibili;
- Difesa e ripristino ambientale dove sono evidenti le alterazioni apportate da dissesti e da eventi naturali;
- Salvaguardia delle aree boscate, ammettendo gli interventi previsti dalle vigenti leggi in materia e dalle norme del Piano Strutturale;
- Valorizzazione delle risorse agrarie;
- Realizzazione di interventi di tutela idraulica e forestale ammettendo gli interventi previsti dalle vigenti leggi in materia e dalle norme del Piano Strutturale.

R Riqualificazione - Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia¹ e Ristrutturazione urbanistica.

Categoria di indirizzo finalizzata al consolidamento dell'esistente attraverso il potenziamento delle attività insediate e l'integrazione tra le varie funzioni.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

In particolare nelle **U.T.O.E.**¹ e nei sistemi insediativi l'indirizzo si attua attraverso interventi edilizi e/o urbanistici volti alla integrazione tra le funzioni esistenti ed¹ ammesse.

Tali interventi sono di norma finalizzati al:

- Ripristino e miglioramento della qualità ambientale e urbana;
- Miglioramento della dotazione di servizi, impianti ed infrastrutture nella città consolidata;
- Adeguamento del patrimonio edilizio esistente anche ai nuovi utilizzi previsti dal piano.

TR Trasformazione - Interventi di nuova edificazione - così come definiti dalla normativa vigente.

Categoria di indirizzo finalizzata alla realizzazione di nuove strutture insediative, produttive, di servizio ed infrastrutturali.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Art. 4 Destinazioni d' uso

Le destinazioni d'uso sono definite secondo le classi di attività sotto elencate.

Il piano precisa, per le singole aree (sistemi, sottosistemi, unità territoriali **Organiche elementari**¹) le destinazioni d'uso non ammesse intendendo, per converso, che tutte le altre sono assentite.

Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso (anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie) si intende la modificazione della classe di attività elencata nel presente articolo. Il Regolamento Urbanistico potrà indicare, all'interno delle destinazioni d'uso, ulteriori differenziazioni che comportano cambiamento.

Residenza

Edifici residenziali, inclusi gli spazi/annessi di pertinenza.

Attività ricettive sono quelle definite e consentite dalla Legge Regionale 23 marzo 2000 n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni¹ e così suddivise:

- a) Alberghi e residenze turistico - alberghiere (alberghi, pensioni, locanda);
- b) Case per ferie, ostelli per la gioventù, affittacamere, case o appartamenti per vacanze, residence;
- c) Campeggi, parchi vacanza, villaggi turistici e aree di sosta;
- d) Stabilimenti balneari.

Attività produttive

Attività di produzione e trasformazione di beni, attività di deposito e stoccaggio e attività di servizio alle imprese.

Sono inclusi gli spazi di supporto all'attività di ogni impresa costituiti da un alloggio per residenza del custode o del proprietario, uffici amministrativi, con modalità, parametri e condizioni da stabilire in sede di Regolamento Urbanistico.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Attività urbane

a) attività commerciali:

a.1) esercizi di vicinato, attività commerciali con superficie di vendita fino a 150 mq;

a.2) medie strutture di vendita, attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita da 151 a 1500 mq;

a.3) grandi strutture di vendita quegli esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1500 mq;

a.4) centro commerciale, una media o grande struttura di vendita costituita da più esercizi commerciali inseriti in una struttura a destinazione specifica

b) attività di somministrazione e pubblici esercizi;

c) attività di sportello, agenzie;

d) attività direzionali e d'ufficio, studi professionali;

e) attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale;

f) attività artigianali di ridotte dimensioni non moleste e rumorose.

Il Regolamento Urbanistico definirà le attività incompatibili con la residenza tra quelle di cui sopra.

Attività agricole - sono quelle definite dalla legislazione nazionale e regionale in materia di attività di produzione agraria, allevamento e forestazione.

Sono inclusi gli spazi di supporto all'attività di ogni impresa e le attività complementari di agriturismo.

Servizi (D.M. n.¹ 1444/68)

1. Servizi e standard a livello comunale (S):

- i** - scuole di ogni ordine e grado;
- a** - attrezzature di interesse comune, attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi - uffici P.T., protezione civile - ed altre similari;
- v** - spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport;
- p** - parcheggi **pubblici**.¹

2. Attrezzature di interesse generale (F):

- t** - Aree che per la loro valenza sono destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

3. Attrezzature a servizio delle attività produttive:

- a.i** - attrezzature, mense, pronto soccorso, attrezzature culturali, sociali, assistenziali, uffici pubblici e privati funzionali alle attività insediate, di utilità generale;
- v.i** - verde pubblico e impianti sportivi;
- p.i** - parcheggi.

4. Attrezzature a servizio delle attività commerciali e direzionali:

- a.d** - attrezzature, mense, pronto soccorso, attrezzature culturali, sociali, assistenziali, uffici pubblici e privati funzionali alle attività insediate, di utilità generale;
- v.d** - verde pubblico e impianti sportivi;
- p.d** - parcheggi.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Art. 5 Parametri urbanistici e definizioni generali

Il Piano Strutturale definisce i parametri urbanistici:

ST: Superficie Territoriale (mq)

Aree comprese in un ambito sottoposto ad intervento urbanistico unitario. Comprende le superfici fondiariae (SF) destinate all'edificazione, le superfici per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotte esistenti o di progetto, nonché le fasce di rispetto.

Il **P.R.G.**¹ definisce in cartografia la ST di ogni ambito di intervento urbanistico.

SF: Superficie Fondiaria (mq)

Superficie edificabile dalla quale sono escluse le aree per le urbanizzazioni ed i servizi, corrisponde alle unità di intervento edilizio.

SC: Superficie Coperta (mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese le murature perimetrali.

Sono escluse le parti aggettanti aperte e gli aggetti di gronda.

Sono esclusi i balconi quando inferiori a ml¹ 2 di aggetto.

S.L.P.¹ Superficie Lorda di Pavimento (mq)

E' la somma della superficie di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati misurate **al lordo dei tramezzi interni, vani scale, vani ascensori, ecc. e al netto degli elementi verticali (muri perimetrali).**¹

Non costituiscono **S.L.P.**:¹

- le superfici necessarie alla sperimentazione e ricerca necessari alla riduzione

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

- dei consumi energetici;
- le superfici al suolo porticate o a pilotis private con profondità inferiore a ml 3,00;
 - le superfici al suolo porticate o a pilotis pubbliche;
 - le logge ed i balconi fino ad una profondità di ml. 2,00
 - gli spazi per locali accessori interrati o seminterrati alle unità abitative, purché non presentino le caratteristiche idonee all'abitabilità con un'altezza inferiore a ml 2,40 e purché fuori terra per un massimo di ml 1;
 - Le addizioni funzionali al patrimonio edilizio esistente con la quali si realizzino servizi igienici, i volumi tecnici, le autorimesse in deroga, legate a vincolo pertinenziale ad unità abitative esistenti all'interno del centro abitato;
 - i sottotetti con altezza derivante dalla pendenza delle falde non superiore al 30%, purché aventi un'altezza **interna**¹ media non superiore a ml 1,70;
 - i porticati, le logge, i balconi e le superfici a pilotis esistenti alla data di approvazione del presente Piano Strutturale.

Nel computo vanno comprese anche le quantità già esistenti sull'area interessata dall'intervento se non demolite prima del rilascio della permesso di costruire.

Per gli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del Piano Strutturale, che abbiano altezza interna superiore a ml 3,00, la **S.L.P.**¹ si determina dividendo il volume esistente per ml 3,00.

Per gli edifici con destinazione d'uso Attività urbane, esistenti alla data di approvazione del Piano Strutturale, che abbiano altezza interna superiore a ml 3,00, la **S.L.P.**¹ si determina dividendo il volume esistente per ml 3,00.

Per gli edifici agricoli esistenti alla data di approvazione del Piano Strutturale, la **S.L.P.**¹ si determina: con la superficie assentita al lordo dei muri perimetrali ad esclusione delle serre e delle strutture precarie.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

Il **Regolamento Urbanistico**¹ dovrà, nel caso di cambio di destinazione d'uso, quantificare la quota effettiva di **S.L.P.**¹ da riutilizzare.

Per gli edifici ad attività produttive esistenti alla data di approvazione del Piano Strutturale, che abbiano altezza interna superiore a ml 3,00, la **S.L.P.**¹ si determina con la superficie assentita al lordo dei muri perimetrali incrementata del 30 % della superficie stessa.

H: altezza massima dei fabbricati (m)

E' la distanza dalla quota più bassa del marciapiede o del piano di campagna alla quota più alta del limite superiore del canale di gronda o del parapetto pieno della copertura.

RC Rapporto di Copertura (% mq SC/mq SF)

E' il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria.

IT Indice di utilizzo Territoriale

E' la quantità edificabile per ogni mq di superficie territoriale (**ST**)¹ interessata dall'intervento.

L'indice è attribuito ad ogni mq di suolo compreso¹ nell'ambito di intervento, a prescindere dalle destinazioni attribuite alle singole porzioni di suolo.

I diritti edificatori relativi ad aree che, all'atto dell'approvazione dei Piani attuativi, risulteranno di proprietà pubblica spetteranno alle Amministrazioni proprietarie. Non è computata, **in**¹ sede di calcolo della **S.L.P.**¹ insediabile, la dimensione degli edifici destinati ad attrezzature e servizi pubblici oggetto di cessione al Comune secondo le convenzioni dei piani attuativi.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

IF: Indice di utilizzo Fondiario

E' la quantità edificabile per ogni mq di superficie fondiaria (SF)¹ interessata all'intervento.

AF: Area Filtrante (% mq/mq)

E' il rapporto misurato in percentuale, tra la superficie fondiaria dell'intervento e le aree permeabili. Dall'A.F. sono escluse le aree edificate in soprassuolo e sottosuolo. Sono, inoltre, escluse le superfici impermeabili di viabilità e parcheggi.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Il Piano Strutturale adotta le seguenti definizioni:

Invariante

Condizione attribuita a parti del territorio con specifico riferimento agli assetti paesistici, ambientali e storico - ambientali che il Piano Strutturale intende tutelare e valorizzare. Le modificazioni sono volte all'obiettivo prioritario del mantenimento del bene nelle condizioni di funzionalità con interventi di manutenzione. Alle parti del territorio classificate come invariante è attribuita la Categoria d'intervento territoriale TV Tutela e Valorizzazione.

Luoghi con statuto speciale

Parti del territorio che hanno assunto un particolare valore nella memoria collettiva e/o specificità culturali ed ¹ ambientali che il Piano Strutturale intende tramandare. Il Piano Strutturale¹ definisce lo statuto e indica obiettivi e regole di tutto il territorio.

Aree di pertinenza

Sono aree di pertinenza quelle, fondiari e territoriali, che vengono utilizzate in base alle prescrizioni di P.R.G.¹ e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

Le aree di pertinenza, relative agli edifici esistenti o realizzati in attuazione a strumenti urbanistici vigenti, non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare la edificabilità ammessa dalle presenti norme.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il volume edificabile consentito dai rispettivi¹ indici, computati in relazione allo strumento urbanistico vigente.

Negli elaborati richiesti per gli interventi edilizi o per gli strumenti attuativi preventivi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiari corredate dai relativi estratti di mappa e dai dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.

Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di identificazione e asservimento di cui sopra dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto per destinazione. Il rilascio della concessione è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo da parte del concessionario, con il quale dichiara l'asservimento ad area di pertinenza dell'edificio ai fini del computo degli indici.

Criteri di individuazione dei connotati di degrado

L'individuazione generale degli interventi di recupero e riqualificazione delle aree significativamente compromesse o degradate avviene attraverso **Piani di Recupero¹** del patrimonio edilizio **esistente¹**. Essi attuano il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree all'interno degli ambiti connotati da condizioni di degrado individuate dal regolamento urbanistico, anche attraverso interventi di completamento, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento. Quest'ultime sono costituite dall'insieme di edifici e di aree libere sulle quali il piano interviene in modo unitario e contestuale. Il **Piano di Recupero¹** comprende la disciplina tecnica per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree.

Gli interventi di recupero dovranno uniformarsi agli indirizzi e prescrizioni del Piano Strutturale.

Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, di aree e di

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

opere che costituiscono i requisiti atti e necessari, ai sensi dell'art. 31¹ della L. n.¹ 1150/'42 e successive modificazioni e integrazioni, per rendere edificabile un'area.

Le opere di urbanizzazione primaria sono indicate dalla L.R. n.¹ 1/05:

- a) strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche occorrenti per soddisfare esigenze dell'intero Comune o di alcune zone dello stesso.

Le opere di urbanizzazione secondaria¹ sono indicate all'art. 4 della L.847/64:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

Devono, inoltre, essere considerate opere di urbanizzazione secondaria, le

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

attrezzature amministrative e pubblici servizi (uffici P.T., Protezione Civile, ecc.); le opere di livello comunale accessorie alla viabilità e le relative aree; le aree o strutture per il trasporto urbano e gli impianti di depurazione a livello comunale o sovracomunale, le attrezzature urbane in genere.

I parametri per il dimensionamento minimo delle aree per¹ i servizi comunali sono contenuti, nel **D.M. n.¹ 1444/68**.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Art. 6 Diritti edificatori

Il Regolamento Urbanistico dovrà indicare per ogni ambito:

- le aree di pertinenza dell'edificazione;
- la viabilità principale;
- le aree per servizi.

Queste ultime, individuate planimetricamente, dovranno prioritariamente essere cedute o asservite all' uso pubblico.

Alla richiesta di permesso di costruire si dovrà dimostrare:

- la titolarità dei diritti edificatori;
- la localizzazione delle aree di pertinenza di tali diritti edificatori;
- la disponibilità dell'area di pertinenza da parte del richiedente che intende edificare.

La perequazione urbanistica, nel rispetto delle finalità e dei principi del governo del territorio di trasparenza, partecipazione e sviluppo sostenibile, si pone come metodo ordinario per il raggiungimento dell'equità distributiva dei valori immobiliari prodotti dal P.S. ed è finalizzata a ripartire in modo equo i diritti edificatori derivanti dalle prescrizioni pianificatorie. Essa costituisce il principio in base al quale è riconosciuto a tutti i terreni destinati ad usi urbani intensivi e a tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti di trasformazione urbanistica e con caratteristiche territoriali Organiche un diritto edificatorio equiparato allo stato di fatto e di diritto in cui essi trovano al momento della trasformazione del piano.

L'applicazione della perequazione, in linea con i principi descritti, interessa gli ambiti di trasformazione del P.S.¹ con caratteristiche territoriali Organiche e viene attuata secondo modalità disciplinate nel R.U.¹. Laddove tale criterio non possa essere applicato a causa della necessità di conseguire obiettivi di interesse pubblico generale, è previsto il ricorso a forme di compensazione, in base alle

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 8

quali i diritti edificatori non goduti possono essere compensati tramite il trasferimento in altre aree edificabili secondo il principio di equivalenza dei valori immobiliari. L'istituto perequativo, disciplina in modo specifico tutte le trasformazioni preordinate al trasferimento e alla compensazione dei diritti edificatori. La perequazione urbanistica si basa su accordi di tipo convenzionale, che costituiscono condizione necessaria per l'avvio della procedura; tali accordi regolamentano i rapporti tra privati e pubblica amministrazione nel rispetto e secondo le modalità attuative che saranno previste nel **R.U.**¹. Per le finalità sopracitate l'amministrazione comunale predispone con il RU gli schemi convenzionali necessari per l'applicazione della perequazione.

Qualora i privati interessati da aree soggette a perequazione non assumano le iniziative idonee alla realizzazione degli interventi previsti nel **R.U.**¹ entro il termine prefissato dal Regolamento medesimo, il Comune procederà alla sua attuazione attraverso la strumentazione attuativa di iniziativa pubblica.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Art. 7 Aree per standards, attrezzature ed impianti di interesse generale

Il Piano Strutturale indica nella cartografia le aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, all'interno delle quali sono ricomprese anche aree per standards di cui al D.M. 2/4/1968, n. 1444. Dette aree saranno puntualmente indicate nel Regolamento Urbanistico così come disposto dall'art. 55 comma 2 della L.R. n.¹ 1/2005, sia nei sottosistemi, sia nelle U.T.O.E.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Art. 8 Rischio idraulico

Il presente Piano Strutturale conferma le prescrizioni ed indirizzi del Piano di Assetto¹ Idrogeologico approvate con D.C.R.T. n. 13 del 25/01/05.

Si conferma seppure decadute le salvaguardie introdotte dall'Art.78 del P.I.T. relativamente alla "Riduzione della impermeabilizzazione superficiale", che¹ il Regolamento Urbanistico valuterà l'opportunità di superare, nella realizzazione di nuovi edifici, la soglia del 25% di superficie permeabile rispetto alla superficie fondiaria di pertinenza. Sono altresì confermate le salvaguardie relative alla "Difesa del suolo" contenute all'art.80 del P.I.T..

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Art. 9 Elementi di valutazione *integrata* ¹

L'Amministrazione Comunale¹ provvede alla valutazione integrata degli atti di governo del territorio nelle forme e con le modalità indicate nell'art. 11, Legge Reg.¹ Toscana n. 1/2005.

Il RU e gli altri strumenti operativi quali i piani complessi di intervento, i piani di settore, i piani attuativi, effettuano la valutazione delle azioni di trasformazione, per quanto richieste, ai sensi della Regolamento Regionale¹ di cui all'art. 11, co. 5, L.R. Toscana n. 1/2005, *approvato con decreto della Giunta regionale del 9 febbraio 2007, n. 4/R¹*, e secondo la procedura di cui ai successivi commi. Ogni azione di trasformazione deve indicare gli obiettivi strategici che intende perseguire e dovrà essere descritta nel suo complesso e nelle sue componenti, mediante elaborati cartografici d'insieme e di dettaglio, documentazione fotografica, tabelle che diano conto dei profili quantitativi (indici, coefficienti, dimensioni spaziali volumetriche), notizie tecniche e tecnologiche, specificazioni circa le modalità di impianto e di gestione.

Per le varianti degli atti di governo del territorio si cui sopra, la valutazione può essere effettuata con modalità semplificata, così come previsto all'art. 11 del citato Regolamento Regionale.¹

Qualunque piano o intervento, sia esso interno o esterno al SIR, suscettibile di avere un'incidenza sul sito, deve essere sottoposto a procedura di valutazione di incidenza prevista dall'art. 5 del D.P.R. n. 357/97, così come modificato dal D.P.R. 120/03.

Costituiscono riferimenti essenziali per la valutazione:

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

- quadro analitico comprendente i principali scenari di riferimento e gli obiettivi;¹
- la sensibilità/vulnerabilità delle risorse definite sulla base del QC e di eventuali integrazioni;
- la coerenza con gli obiettivi, le prestazioni, i criteri di gestione e la disciplina del territorio del P.S.;
- il grado di reversibilità degli effetti e la possibilità di prevedere misure di compensazione e/o mitigazione;
- gli indicatori di performance;¹
- gli effetti attesi sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana;¹
- Il Regolamento Urbanistico sulla base dell'analisi energetica degli edifici dovrà introdurre indicazione delle performance degli edifici, sia in fase di ristrutturazione che di nuova costruzione, facendo riferimento alle classi energetiche;
- La dimostrazione della sostenibilità dell'intervento.¹

L'amministrazione comunale garantisce la partecipazione al processo di valutazione integrata dei soggetti esterni ad essa.¹

La valutazione integrata può essere svolta in un'unica fase o in più fasi in relazione alla complessità del provvedimento oggetto di valutazione: questa facoltà sarà espressamente prevista nel documento di avvio del procedimento.¹

Ogni intervento consentito dallo strumento urbanistico generale dovrà essere effettuato tenendo conto delle indicazioni contenute nell'art. 45¹ delle presenti

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

norme (Direttive Ambientali) e nel Titolo V dell' art. 40 - 45¹ (Condizioni di compatibilità delle trasformazioni territoriali).

Come conclusione finale del processo è opportuno porre in evidenza come il processo della VI per la proposta di P.S. abbia contribuito ad apportare miglioramenti al modello culturale e metodologico della programmazione territoriale. In particolare:¹

- a) Il supporto dell'ufficio di Piano ai valutatori ha portato ad una partecipazione attiva al processo di VI, che, quando esteso anche ad altri settori dell'amministrazione comunale, ha contribuito a radicare il principio della trasversalità dei processi di costruzione del piano per il governo del territorio;
- b) Il processo di valutazione del piano ha contribuito al miglioramento delle coerenze all'interno delle scelte di pianificazione, e ad una organizzazione della struttura normativa dello stesso più organica;
- c) la costruzione dell'Indice di Sostenibilità Relativa ha portato a sintesi fenomeni ambientali ed urbanistici complessi, al contrario dell'impostazione tradizionale che vedeva una notevole produzione di informazioni di settore, senza però mai arrivare ad una sintesi di giudizio, soprattutto nella parte ambientale;
- d) la sostenibilità come elemento di integrazione degli aspetti ambientali, dell'economia e della società ha supportato, scientificamente, la nuova visione della pianificazione, da strumento tradizionale dell'urbanistica e modello di governo.

L'applicazione della VI ha contribuito, inoltre, ad implementare una cultura tecnica ed un know-how all'interno dell'amministrazione in grado di meglio recepire i nuovi scenari normativi portati dalle modifiche *in itinere* delle leggi nazionali e regionali, oltre il recepimento della direttiva europea sulla valutazione ambientale strategica.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Va sottolineato, infine, come la VI abbia portato un suo contributo alla riduzione *ex-ante* del conflitto ambientale legato alle scelte di pianificazione, avendo introdotto i criteri di sostenibilità dello sviluppo sin dalla fase della concezione del piano, e non alla fine del suo percorso, come accade nelle normalmente nelle procedure di VIA.

Indirizzi Normativi Approvazione

Art. 10 Ufficio di Piano

L'Amministrazione **Comunale**¹ istituisce l'Ufficio di Piano all'interno della struttura del Settore Urbanistico e Tecnico. I compiti dell'Ufficio sono:

- Redazione o partecipazione alla redazione del Regolamento Urbanistico e degli strumenti di pianificazione territoriale;
- Aggiornamento dei sistemi cartografici tramite rilievi, indagini ecc.;
- Aggiornamento costante dell'Atlante Territoriale come strumento di conoscenza e di supporto per la pianificazione e la gestione delle trasformazioni territoriali, nonché di tutela e valorizzazione delle risorse e delle caratteristiche strutturali dell'ambiente;
- Raccolta sistematica della documentazione prodotta dagli operatori per la elaborazione dei progetti al fine di aggiornare e dettagliare il Quadro delle Conoscenze, in particolare la raccolta delle relazioni e delle prove geognostiche e geotecniche;
- Richiesta agli enti preposti di specifici rapporti periodici di valutazione dei processi in atto, dei fenomeni di dissesto e di degrado, dello stato di attuazione dei programmi, di efficienza ed efficacia delle azioni intraprese;
- Concorso allo snellimento delle procedure amministrative, curando i rapporti con i cittadini;
- Scambio delle informazioni con la Provincia di Livorno e la Regione Toscana e gli enti pubblici;
- Cura l'interfaccia con l'edilizia privata e la gestione informatizzata on-line;
- L'Ufficio di Piano, a partire dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, produce ogni due anni un Rapporto sul Territorio che **illustra verifica lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico**¹;
- Valutazioni specialistiche e settoriali fornite dalla collaborazione con gli altri enti,
- Stato di attuazione delle scelte del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

- Cura l'aggiornamento ai fini della valutazione degli effetti ambientali in relazione agli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico.

Art. 11 Leggi regionali di settore e criteri per la valutazione di piani e programmi comunali di settore.

L.R. n.¹ 47/98 “Piano di Abbattimento delle barriere architettoniche”

Il seguente piano è uno strumento di conoscenza generale di tutte le situazioni di ostacolo, rischio e impedimento delle persone disabili, sia interne agli edifici che ospitano i servizi pubblici¹, sia riferite agli spazi pubblici esterni.

Inoltre, è lo strumento di programmazione generale cui riferire gli interventi da inserire nella programmazione triennale e annuale delle opere pubbliche.

L.R. n.¹ 38/98 “ Governo del tempo e dello spazio urbano e pianificazione degli orari delle città” (integrata dalla LR n. 1/2005 art. 180).

Prima e necessaria fase di formazione del Piano di Indirizzo dovrà essere costituita dalla ricognizione delle attività svolte sul territorio al fine di riequilibrare e riorganizzare i tempi, gli orari e la necessità di mobilità.

Si riconosce, comunque, che nell’interesse¹ del territorio comunale non si presentano particolari esigenze di specifici interventi in materia di regolamentazione degli orari.

Il coordinamento degli orari sarà costituito dall’insieme dei progetti comunali che armonizzano i tempi, gli orari di apertura al pubblico dei servizi pubblici pubblici e privati, dei pubblici esercizi, degli esercizi commerciali e turistici, delle attività culturali e di spettacolo. Particolare attenzione è posta sul Sottosistema Insediativo¹ I.2 della Città della Piana, di cui all’art. 38¹ delle presenti norme, che necessita di riordino e riqualificazione della struttura

¹ Inserimento a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n° 8

urbanistica ed edilizia e del relativo tessuto residenziale, commerciale, terziario e ricettivo. Il Piano Strutturale rileva tale situazione e fissa obiettivi ai fini dell'autodeterminazione del tempo da parte dei cittadini.

La disciplina del Piano Strutturale garantisce il perseguimento degli obiettivi attribuiti al Piano di Indirizzo da adottare e approvare a norma della L.R. n. 38/98.

"L.R. n.¹ 39/94 e L.R. n. 1/2005 art. 58 "Piano della distribuzione e della localizzazione delle funzioni"

Il seguente Piano è da disporre a seguito della adozione del PS: tale strumento si propone di perseguire in modo coordinato i seguenti obiettivi:

- disciplinare i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili secondo le disposizioni della **Legge Reg.¹ Toscana n. 39/1994 art¹. 58 L.R. 1/2005¹** e successive modificazioni ed integrazioni;
- definire le quantità massime e minime per ciascuna funzione ammessa;
- determinare l'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- rappresentare in una mappa cronografica i caratteri temporali di spazi, luoghi e attività pubbliche presenti nel comune al fine di determinare tipologie ed orari del commercio e degli uffici pubblici in riferimento al "Piano di indirizzo e di regolazione degli orari".

Il "Piano delle funzioni e dei tempi della città"

Questo Piano aggiorna e delimita gli ambiti di applicazione della disciplina del "Piano della distribuzione e della localizzazione delle funzioni" ex art. 58 della

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 8

Legge Reg. Toscana n. 1/2005, assumendo come riferimento le analisi dei tessuti edilizi svolte in occasione del RU nonché specifiche indagini finalizzate al censimento delle attività presenti, alla ricostruzione dei percorsi della mobilità lenta e degli altri flussi, all'individuazione dei cicli di frequentazione e delle modalità d'uso dell'area pedonale. Il Piano della distribuzione e della localizzazione delle funzioni suddivide il territorio interessato in aree di intervento, ciascuna delle quali è soggetta ad una differente disciplina per quanto concerne la verifica di compatibilità delle funzioni, la determinazione dei livelli e degli orari di frequentazione, le modalità di accesso da parte dei veicoli commerciali ed infine il calcolo dei parametri da utilizzare nella determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per i cambi di destinazione d'uso.

"Piano di indirizzo e regolazione degli orari"

Tale piano persegue gli obiettivi, proponendosi in coerenza con la programmazione del trasporto pubblico locale, di:

- incentivare l'utilizzazione di mezzi di trasporto alternativi all'autovettura, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclabili nella viabilità del centro abitato del comune e di collegamenti con i quartieri periferici;
- migliorare e mettere in sicurezza la percorribilità pedonale con il riarrangiamento e completamento dei marciapiedi esistenti e di previsione in tutto il centro abitato;
- ridurre la quantità di veicoli circolanti mediante la riorganizzazione e la ridestinazione delle aree di sosta all'interno dei centri storici;
- spostare significative quantità di utenza dall'utilizzazione del mezzo privato a quella del mezzo pubblico, con integrazione e completamento del sistema dei parcheggi, dei collegamenti fra questi e i punti attrattori e con la promozione di una politica tariffaria integrata tra il sistema dei parcheggi e del TPL (**trasporto pubblico locale**).¹

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

L.R. 81 /95 "Piano di Ambito per la gestione delle risorse idriche integrate" in attuazione della Legge n. 36/94.

Essendo il Piano di Ambito lo strumento per la programmazione e la riorganizzazione delle reti e delle strutture impiantistiche del servizio idrico, il Piano Strutturale, allo scopo di armonizzare i due strumenti di programmazione, si riconnette al Piano di Ambito dell'ATO, nonché ai cogenti disposti di legge in materia di tutela delle risorse idriche (D.Lgs. 152/99 e L. n.¹36/94).

In sede di Regolamento Urbanistico è fatto obbligo di acquisizione della certificazione del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico, di smaltimento dei rifiuti circa la sostenibilità delle previsioni relative a nuovi insediamenti o trasformazioni urbanistiche che prevedano funzioni maggiormente esigenti.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

L.R. n.¹ 51/99 "Disposizioni in materia di linee elettriche ed impianti elettrici" e relativo Regolamento di attuazione n. 9 del 20/12/2000 e L.R. n. 39/05 "Disposizioni in materia di energia".

Le linee elettriche esistenti sono in parte a media tensione ed in parte ad alta tensione. Nel caso di nuove realizzazioni il Piano Strutturale impone l'obbligo di assicurare il rispetto permanente dei limiti e delle prescrizioni poste ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 51/99¹ "Valutazione del raggiungimento degli obiettivi di qualità".

L.R. n.¹ 54/00 "Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione"

Si rimanda a quanto previsto dalla L.R. n. 54/00¹ e dalla Deliberazione¹ della Giunta Regionale n. 795 del 04/08/03 pubblicate sul B.U.R.T.¹ n. 37 parte seconda del 10/09/03, la quale prescrive che la documentazione che i gestori degli impianti fissi per telefonia cellulare, entro novanta giorni dalla data di pubblicazione della Deliberazione¹ stessa, devono trasmettere all'A.R.P.A.T..¹

L.R. n. ¹28/99 "Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del Decreto Legislativo 31 marzo 1998. n. 114" e L.R. n. 28/2005 (di cui non è stato approvato ancora il Regolamento di attuazione)

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

In caso di nuove iniziative dovrà essere tenuto conto delle direttive stabilite della legge regionale e dal Regolamento in materia di programmi di tutela, valorizzazione e rivitalizzazione di cui al capo II del suddetto Regolamento.¹

Criteri e specificazioni dell'urbanistica commerciale

Ai fini della disciplina della urbanistica commerciale, sono da considerare:

- esercizi commerciali di vicinato quelli aventi superficie di vendita (SV)¹ non superiore a mq 150;
- medie strutture di vendita gli esercizi commerciali aventi superficie di vendita (SV)¹ superiore a 151¹ mq e non superiore a 1500 mq;
- grandi strutture di vendita quegli esercizi commerciali aventi superficie di vendita (SV)¹ superiore a 1500 mq;
- centro commerciale, una media o grande struttura di vendita costituita da più esercizi commerciali inseriti in una struttura a destinazione specifica che usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; in assenza di entrambi i suddetti requisiti non si configura come centro commerciale l'insieme di esercizi commerciali ~~per~~¹ ubicati nel medesimo organismo edilizio ed in¹ particolare in strutture a destinazione non esclusivamente commerciale.

Per le strutture commerciali di cui al comma precedente il RU definisce le esigenze in materia di parcheggi sulla base del seguente prospetto:

Tipologia commerciale	Superficie da destinare a parcheggio di relazione mq/mq di Sv
-----------------------	--

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

Esercizi di vicinato alimentari e non alimentari: Sv fino a 150 mq	1,0 mq
Medio strutture di vendita alimentari: Sv>150 e fino 1500 mq	1,5 mq
Grandi strutture di vendita Sv>1500	2,0 mq

Nel centro storico, al fine di sviluppare e migliorare la rete commerciale, è ammesso monetizzare i suddetti standards nel caso di cambio di destinazione d'uso per gli esercizi di vicinato, nonché per le medie nuove strutture.

Il **Regolamento Urbanistico¹** definisce l'articolazione delle superfici commerciali in funzione delle tipologie, tenendo conto della vigente programmazione regionale in materia.

L.R. n.¹ 89/98 "Norme in materia di inquinamento acustico"

Il P.C.C.A. è stato adottato con D.C.C. n.¹ 108 del 29.11.2004, approvato con D.C.C. n. 26 del 23.03.2005. Il relativo Regolamento d'attuazione è stato approvato con D.C.C. n. 27 del 23.03.2005.

Dopo l'approvazione del **Regolamento Urbanistico¹** potrà essere adeguato.

“Piano della mobilità”

Tale piano deve prevedere:

- Il riordino sistematico della circolazione in tutte le componenti (pedonale ciclabile, veicolare);
- Il riutilizzo e la rifunzionalizzazione delle risorse infrastrutturali pedonali, ciclabili, varie come l'intervento prioritario per soddisfare le esigenze di

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

mobilità;

- L'integrazione con altri tipi di infrastrutture per la mobilità e con il sistema di trasporto pubblico;
- Garantire una prestazione adeguata in relazione alla tipologia dell'infrastruttura differenziandone i diversi livelli (strade di scorrimento, di quartiere, ecc.);
- Garantire l'accessibilità ai sistemi insediativi;
- Consentire adeguati sistemi di sosta dei veicoli in particolare al servizio dei centri e delle aree più congestionate;
- Valutare le esigenze di mobilità all'interno dei centri abitati, tra gli stessi ed in relazione al territorio comunale e sovracomunale;
- Individuare le aree carenti di spazi di sosta in particolare nelle aree maggiormente interessate da attività commerciali e terziarie ed in quelle attraversate da mobilità di utenze sovracomunali;
- Individuare le reti già esistenti di viabilità agricole da rifunzionalizzare per collegamenti ciclabili;
- Definire percorsi alternativi alla mobilità veicolare, in particolare per collegamenti all'interno dei centri abitati;
- Favorire la partecipazione di operatori privati alla realizzazione di aree di sosta;
- Definire l'utilizzo di materiali adeguati al contesto ambientale ed alle fragilità del territorio in particolare per limitare le superfici impermeabili.

“Piano triennale delle opere pubbliche”

Tale piano deve:

- **Individuare**¹ le esigenze di opere pubbliche in riferimento alle previsioni del **Regolamento Urbanistico**¹ per il periodo considerato;
- Determinare un ottimale utilizzo delle risorse economiche in relazione alle

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

- esigenze ed alla priorità definite negli atti di pianificazione;
- Verificare le opere da realizzare con il contributo di operatori privati.

“Piano di protezione civile”

Tale piano deve:

- Valutare i rischi connessi con le risorse essenziali del territorio ed il loro utilizzo;
- Valutare i rischi derivanti dagli insediamenti produttivi;
- Valutare le fragilità del territorio e dell’ambiente;
- Definire la classificazione complessiva dei rischi e delle aree interessate dagli stessi;
- Individuare un monitoraggio in sintonia con quanto indicato nel **Piano Strutturale¹**;
- Definire le direttive integrate con quelle relative alla trasformazione ed alla tutela del territorio.

¹ Inserimento a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n°. 8

TITOLO II – STATUTO DEL TERRITORIO ² – INVARIANTI STRUTTURALI E TUTELE STRATEGICHE.

Art. 12 Disposizioni generali ²

Il Piano Strutturale assume come statuto dei luoghi e, dunque, come invarianti strutturali gli obiettivi prestazionali riferiti alla visione per il futuro.

In particolare considera Invarianti Strutturali di carattere generale:

- la tutela attiva di manufatti e aree di elevata qualità ambientale e culturale, già oggetto di specifiche misure di protezione e vincolo ai sensi delle principali norme nazionali e regionali in materia;
- la messa in sicurezza delle zone esposte ad un elevato livello di rischio idrogeologico, idraulico e ambientale;
- la assunzione del piano come insieme dei seguenti apparati costitutivi:
- la carta programmatica del territorio, finalizzata a promuovere le linee di programmazione dello sviluppo territoriale locale d'intesa con altri soggetti istituzionali e ad individuare i progetti strategici ai fini degli assetti futuri del territorio;
- lo schema strutturale, finalizzato a definire le scelte di fondo in materia di organizzazione degli assetti fisici e funzionali del territorio comunale;
- il quadro delle invarianti e tutele, finalizzato a specificare i dispositivi di tutela dei valori paesistici e ambientali, di riduzione dei rischi idrogeologici, di regolazione delle zone a prevalente o ad esclusiva funzione agricola, di articolazione del territorio in U.T.O.E.;
- il quadro conoscitivo, assunto come fondamento per la valutazione dello stato delle risorse e come presupposto delle scelte di trasformazione operate dal piano;

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

- il ricorso all’impegno di suolo per nuovi insediamenti e infrastrutture soltanto dopo che si è accertata la impossibilità di risolvere la domanda di trasformazione attraverso il prioritario recupero di strutture idonee preesistenti.

La definizione delle ulteriori Invarianti Strutturali è contenuta negli indirizzi strategici del P.S. con riferimento ai sottosistemi territoriali e alle U.T.O.E..²

1. I titoli degli articoli seguenti del presente Titolo II **costituiscono lo statuto del territorio e sono articolati nelle**² Invarianti Strutturali e le tutele strategiche.

Le Invarianti Strutturali sono organizzate in relazione alle seguenti tipologie di risorse essenziali del territorio:

- Risorse infrastrutturali e tecnologiche
- Risorse insediative
- Risorse culturali e paesaggistiche
- Risorse naturali

La tutela paesistica ed ambientale è organizzata in relazione alle seguenti categorie di salvaguardia:

- Tutela paesistica dei centri antichi.
- Tutela paesistica dei tratti di strada di interesse paesistico eccezionale e rilevante.
- Tutela delle aree di interesse scientifico.
- Tutela delle aree di interesse naturalistico – ambientale.
- Tutela delle zone di interesse

2. Le norme del presente Titolo II costituiscono il quadro di riferimento normativo delle tutele delle parti di territorio da salvaguardare e prevalgono

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Indirizzi Normativi Approvazione

sulle restanti disposizioni contenute nei presenti “Indirizzi Normativi” ed in particolare su quelle riferite ai Sistemi e Sottosistemi Territoriali, alle Unità Territoriali Organiche Elementari, di cui rispettivamente al Titolo III, al Titolo VII.

3. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere norme operative e prescrizioni relative alle risorse naturali: acqua, aria, suolo e sottosuolo, ecosistemi della flora e della fauna.

4. Ogni intervento di manutenzione, modificazione o trasformazione delle risorse naturali del territorio comunale acqua, aria, suolo e sottosuolo, ecosistemi della flora e della fauna, dovrà mirare alla salvaguardia dell’ambiente e del paesaggio e alla protezione dai rischi naturali.

CAPO I – Gli insediamenti urbani

Art. 13 Risorse infrastrutturali e tecnologiche ²

Costituiscono Invariante Strutturale il complesso della risorse infrastrutturali e tecnologiche, così come classificate nello statuto del territorio (Tav. 02B di progetto del P.S.). La messa in sicurezza preventiva delle zone esposte ad un elevato livello di rischio ambientale e/o sanitario deve essere attuata secondo specifiche misure di protezione e vincolo ai sensi delle principali norme nazionali e regionali in materia, e tenendo conto del rischio che verrà trattato in fase di Regolamento Urbanistico, introducendo eventualmente limiti di qualità.

²

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Art. 14 Risorse culturali e paesaggistiche ²

Costituiscono Invariante Strutturale il complesso della risorse culturali e paesaggistiche, così come classificate nello statuto del territorio (Tav. 02A di progetto del P.S.) per le quali il Piano Strutturale persegue la loro conservazione, tutela e valorizzazione.

Viabilità storica

Oggetto dell'Invariante Strutturale è la Conservazione e la fruibilità delle risorse.

Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme di tutela e, se compatibili con la tutela stessa, di riqualificazione. Relativamente alle strade vicinali, il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme atte a una gestione delle stesse che tenda a:

- consentire la fruibilità pubblica;
- ripristinare tratti per consentire la continuità fisica anche in caso di strada privatizzata;
- realizzare, ove possibile, percorsi pedonali e ciclabili per l'attività del tempo libero.

Cigionamenti

Oggetto dell'Invariante Strutturale è la Conservazione e tutela della risorsa.

Laddove sono presenti “cigionamenti”, il Regolamento Urbanistico dovrà:

- prevedere il divieto di nuova edificazione;
- disporre la loro conservazione integrale;
- prevedere nel caso di crolli totali, la possibilità di ricostruzione mediante soluzioni diverse che, comunque, siano ambientalmente compatibili rispetto alle tecniche costruttive e ai materiali utilizzati e che siano funzionali alla difesa del suolo e alla regimazione delle acque. Il Piano Strutturale individua le aree terrazzate e cigionate per le quali si applicano le norme del presente articolo (Tav. n. 01A di progetto del P.S.).

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Vincolo Monumentale

Oggetto dell'Invariante Strutturale è la Conservazione, Tutela e Valorizzazione della risorsa.

Il Regolamento Urbanistico dovrà introdurre apposite norme per la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico, artistico, architettonico e monumentale ed individuare l'area di pertinenza degli edifici.

Vincolo Paesaggistico

Oggetto dell'Invariante Strutturale è la Conservazione, Tutela e Valorizzazione degli ambiti e delle risorse aventi i seguenti connotati:

1. Le Mandriacce, per i bellissimi esemplari di alcune essenze forestali, per le colossali palme, per l'attraente zona verde che rappresenta.
2. La pineta nord, per la sua varia e mutevole bellezza e per la sua vegetazione che costituisce un incomparabile quadro naturale di grande suggestività nonché un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale, ove l'opera dell'uomo si fonde mirabilmente con l'espressione della natura.
3. La Pineta Sud, per la folta vegetazione di carattere locale costituisce un quadro naturale di non comune bellezza panoramica.

Le categorie dei vincoli paesaggistici di cui all'Art. 142 del D.Lgs. 42/04 sono individuate nella tav. 1A di progetto del P.S..

Aree naturali

Oggetto dell' Invariante Strutturale è la Conservazione, Tutela e Valorizzazione degli ambiti e delle risorse aventi per i seguenti connotati:

SIR 50 "Padule di Bolgheri" coincidente ZPS ²

Tipologia ambientale prevalente

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Area umida costiera con canneti, specchi d'acqua, prati umidi e boschi igrofilii. Sono presenti inoltre pinete costiere e aree agricole.

Altre tipologie ambientali rilevanti

Costa sabbiosa con sistemi dunali.

L'Oasi di Bolgheri, nella parte settentrionale del comune, è una zona umida di notevole importanza, l'area denominata Padule di Bolgheri che nel 1977 è stata dichiarata con Decreto Ministeriale n. 9/5/77 "Zona di importanza internazionale" (Convenzione di Ramsar del 1971). All'interno dell'Oasi di Bolgheri è possibile distinguere i seguenti biotopi:

- la spiaggia;
- la duna sabbiosa;
- il padule ed i prati allagati.

Principali emergenze

HABITAT

Nome habitat di cui all'Allegato A1 della L.R. 56/2000	Cod. Corine	Cod. Nat.2000	All. Dir. 92/43/CEE
Dune con formazioni arboree a dominanza di <i>Pinus pinea</i> e/o <i>P. pinaster</i> .	16,29 x 42,8	2270	AI*
Boscaglia costiera di ginepri (<i>J. phoenicea</i> subsp. <i>turbinata</i> , <i>J. oxycedrus</i> subsp. <i>oxycedrus</i>).	16,27	2250	AI*

SPECIE VEGETALI

Specie rare o di interesse fitogeografico, legate alle aree umide, quali *Baldellia ranunculoides* e *Ranunculus ophioglossifolius*.

SPECIE ANIMALI

(AII) *Testudo hermanni* (testuggine di Hermann, Rettili).

(AII) *Emys orbicularis* (testuggine d'acqua, Rettili).

(AII) *Elaphe quatuorlineata* (cervone, Rettili).

(AI) *Tadorna tadorna* (volpoca, Uccelli) – Migratore regolare, svernante irregolare.

(AI) *Botaurus stellaris* (tarabuso, Uccelli) - Migratore regolare, svernante presumibilmente regolare.

(AI) *Aythya nyroca* (moretta tabaccata, Uccelli) – Migratore regolare, svernante occasionale.

(AI) *Falco biarmicus* (lanario, Uccelli) – Migratore e svernante, forse regolare.

(AI) *Coracias garrulus* (ghiandaia marina, Uccelli) – Nidificante.

Importanti popolamenti di uccelli acquatici durante le migrazioni e nel periodo invernale.

Presenza di specie ornitiche nidificanti legate ad ambienti aperti eterogenei.

Altre emergenze

Elevato valore naturalistico complessivo dell'area umida, anche in considerazione dell'estrema rarità di tali habitat (in modo particolare i boschi allagati).

Principali elementi di criticità interni al sito

- Gestione dei livelli idrometrici non ottimale rispetto agli obiettivi di conservazione.
- Potenziali futuri rischi di erosione costiera
- Qualità insoddisfacente delle acque.
- Fruizione turistica elevata (balneazione).
- Attività agricole estensive.
- Progressivo interrimento degli stagni.
- Frequente sorvolo di aeromobili a bassa quota.
- Presenza di specie alloctone invasive (particolarmente rilevante la nutria).
- Sporadici episodi di bracconaggio

Principali elementi di criticità esterni al sito

- Livelli di urbanizzazione diffusa.
- Aree agricole intensive con captazioni idriche.
- Inquinamento delle acque.
- Assi stradali e ferroviari ai confini orientali.
- Attività venatoria in aree limitrofe.
- Elevata pressione turistica a nord del sito.

PRINCIPALI MISURE DI CONSERVAZIONE DA ADOTTARE

Principali obiettivi di conservazione

- a) Conservazione del sistema di aree umide e boschi planiziari e miglioramento del regime idrico al fine di ridurre i periodi di disseccamento (EE).
- b) Mantenimento/incremento della complessità strutturale dei boschi planiziari e delle pinete, anche per la conservazione di specie ornitiche forestali (EE).
- c) Mantenimento del pascolo e conservazione/incremento dei livelli di eterogeneità delle zone coltivate, favorendo la conservazione di specie legate agli agroecosistemi tradizionali e il foraggiamento di numerose specie di avifauna acquatica (EE).
- d) Riqualificazione degli ambienti dunali (E).
- e) Conservazione/riqualificazione degli habitat prioritari (M).
- f) Mantenimento/incremento delle potenzialità dell'area per l'avifauna legata alle zone umide (M).
- g) Conservazione dei popolamenti di Rettili (M).

Indicazioni per le misure di conservazione

- Adozione di modalità di gestione idraulica che permettano di ridurre i fenomeni di carenza idrica estiva e di mantenere un'elevata qualità delle acque (EE).
- Misure contrattuali (oppure, nei casi eventualmente necessari, gestionali) per il mantenimento delle attività di pascolo (valutando i livelli adeguati di carico nelle zone umide), degli elevati livelli di eterogeneità ambientale e degli elementi di naturalità (siepi, margini incolti, ecc.), che spesso costituiscono l'habitat di specie rare di rettili (E).
- Interventi di riqualificazione/rinaturalizzazione delle pinete e gestione delle altre formazioni boschive mirata ad accrescerne la ricchezza specifica e la complessità strutturale (E).
- Interventi di riqualificazione/rinaturalizzazione del sistema dunale, anche mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, e azioni di informazione/sensibilizzazione relative all'importanza della protezione della vegetazione dunale e dei Rettili (M).
- Eradicazione o controllo della nutria (M).

Necessità di Piano di Gestione specifico del sito

Media. Pur in assenza di un piano, la gestione attuale garantisce in buona parte il perseguimento degli obiettivi di cui sopra. Sarebbe opportuna la realizzazione di un piano e di un regolamento a livello di Riserva Provinciale

Necessità di piani di settore

Alta relativamente alla gestione degli aspetti idraulici.

SIR 51 “Boschi di Bolgheri, Bibbona e Castiglioncello di Bolgheri (IT5160005)”²

Tipologia ambientale prevalente

Boschi di latifoglie e di conifere, boschi e macchia di sclerofille, aree agricole.

Altre tipologie ambientali rilevanti

Lembi di garighe e di praterie secondarie.

Principali emergenze

HABITAT

Nome habitat di cui all'Allegato A1 della L.R. 56/2000	Cod. Corine	Cod. Nat.2000	All. Dir. 92/43/CEE
Praterie dei pascoli abbandonati su substrato neutro-basofilo (<i>Festuco-Brometea</i>).	34,32-34,33	6210	AI*

SPECIE ANIMALI

(AII) *Bombina pachypus* (ululone, Anfibi).

(AII) *Testudo hermanni* (testuggine di Herman, Rettili).

(AII) *Emys orbicularis* (testuggine d'acqua, Rettili).

(AII) *Elaphe quatuorlineata* (cervone, Rettili).

(AI) *Circaetus gallicus* (biancone, Uccelli) – Nidificante.

Sylvia hortensis (bigia grossa, Uccelli) – Segnalata negli anni '80 e '90 come nidificante, da confermare.

Altre emergenze

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

L'estensione e la continuità della matrice boscata, ampiamente collegata verso sud e verso est con altri complessi forestali, costituisce di per sé un'emergenza.

Principali elementi di criticità interni al sito

- Scomparsa delle residue aree aperte cui sono legate alcune delle principali emergenze faunistiche.
- L'intensa utilizzazione del passato ha portato alla notevole omogeneità e alla scarsa maturità delle compagini boschive.
- Rischio di incendi.
- Elevata densità di ungulati.
- Periodiche competizioni motoristiche sportive

Principali elementi di criticità esterni al sito

- Aree turistiche ai confini del sito.

PRINCIPALI MISURE DI CONSERVAZIONE DA ADOTTARE

Principali obiettivi di conservazione

- a) Conservazione degli elevati livelli di naturalità e continuità della matrice forestale, favorendo la presenza di formazioni più mature nelle stazioni adatte e il mantenimento di una buona eterogeneità dei soprassuoli boschivi e alto arbustivi (E).
- b) Conservazione e, dove necessario, recupero delle rare aree aperte (comprendenti habitat prioritari e di notevole importanza per flora, rettili, uccelli) (E).
- c) Tutela di corsi d'acqua e pozze, importanti per l'erpetofauna acquatica (M).

Indicazioni per le misure di conservazione

- Verifica ed eventuale adeguamento delle previsioni in campo forestale, al fine di assicurarne la coerenza rispetto agli obiettivi di conservazione (E).
- Mantenimento e ove possibile recupero di aree a prateria e gariga interne ai boschi, mediante misure contrattuali o gestionali (E).

Necessità di Piano di Gestione specifico del sito

Molto scarsa.

Necessità di piani di settore

È sufficiente l'adeguamento delle previsioni in campo forestale.

SIR 54 “Monte Calvi di Campiglia (IT5160008)”²

Tipologia ambientale prevalente

Macchia bassa e alta, boschi di sclerofille e latifoglie, garighe, affioramenti rocciosi.

Altre tipologie ambientali rilevanti

Prati secondari, siti minerari.

Principali emergenze

HABITAT

Nome habitat di cui all'Allegato A1 della L.R. 56/2000.	Cod. Corine	Cod. Nat.2000	All. Dir. 92/43/CEE
Praterie dei pascoli abbandonati su substrato neutro-basofilo (<i>Festuco-Brometea</i>).	34,32-34,33	6210	AI*

FITOCENOSI

Consorzi a *Jonopsidium savianum* del Monte Calvi di Campiglia Marittima.

SPECIE VEGETALI

(AII) *Jonopsidium savianum* (bivonea di Savi) – Rara specie presente in Toscana in alcune stazioni delle colline

subcostiere livornesi e in una stazione alle pendici del M. Amiata.

SPECIE ANIMALI

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

(AII*) *Euplagia* [= *Callimorpha*] *quadripunctaria* (Insetti, Lepidotteri)

(AI) *Circaetus gallicus* (biancone, Uccelli) – Nidificante (da confermare in anni recenti).

Sylvia hortensis (bigia grossa, Uccelli) – Segnalazioni degli scorsi decenni, da riconfermare.

Principali elementi di criticità interni al sito

- Presenza di siti minerari abbandonati.
- Carico turistico in aumento legato alla fruizione dell'area protetta.
- Rischio di incendi.
- Notevole omogeneità delle formazioni forestali legata all'intensa utilizzazione del passato.
- Evoluzione della vegetazione per cessazione del pascolo brado, con riduzione delle praterie e garighe.
- Ridotta estensione della stazione di *Jonopsidium savianum*.
- Scarse conoscenze naturalistiche.

Principali elementi di criticità esterni al sito

- Diffusa riduzione del pascolo e scomparsa di praterie e garighe, con crescenti minacce per le specie legate a tali ambienti, per fenomeni di frammentazione e isolamento.
- Bacini minerari ed estrattivi ai confini del sito, con ipotesi di ampliamenti.
- Elevati livelli di antropizzazione ai margini del sito.

PRINCIPALI MISURE DI CONSERVAZIONE DA ADOTTARE

Principali obiettivi di conservazione

- a) Mantenimento di elevati livelli di diversità del mosaico ambientale, con i diversi stadi delle successioni vegetazionali ben rappresentati (di particolare importanza la tutela di praterie e garighe) (E).
- b) Conservazione della stazione di *Jonopsidium savianum* sulla vetta del Monte Calvi e realizzazione di un programma di conservazione *ex situ* (E).

- c) Incremento della caratterizzazione ecologica della matrice forestale, favorendo la presenza di formazioni più mature nelle stazioni adatte e il mantenimento di una buona eterogeneità dei soprassuoli boschivi e alto arbustivi (M).
- d) Miglioramento delle conoscenze sugli aspetti naturalistici (M).

Indicazioni per le misure di conservazione

- Misure contrattuali (incentivazione del pascolo) o gestionali per la conservazione e il recupero delle aree aperte (prati secondari, garighe) (E).
- Poiché alcune delle principali cause di degrado/disturbo dipendono da pressioni ambientali originate nel contesto esterno al sito, per queste dovrà essere opportunamente applicato lo strumento della valutazione di incidenza (E).
- Verifica ed eventuale adeguamento delle previsioni in campo forestale, al fine di assicurarne la coerenza rispetto agli obiettivi di conservazione (M).
- Avvio di indagini sugli aspetti naturalistici (M).
- Verifica degli impatti del carico turistico, in particolare nella Valle dei Manienti, ed eventuale adozione di opportune misure normative o di informazione e sensibilizzazione (B).

Necessità di Piano di Gestione specifico del sito

Media. Realizzabile in parte nel contesto di un piano e/o regolamento di gestione dell'area protetta, attualmente non realizzato.

Necessità di piani di settore

L'eventuale elaborazione e adozione di un piano relativo alla conservazione degli habitat di prateria sarebbe sufficiente e renderebbe non necessario il piano di gestione del sito.

Art. 15 Risorse insediative ²

Oggetto dell'Invariante è la Conservazione, Tutela e Valorizzazione della risorsa.

Costituisce Invariante Strutturale il complesso della risorsa insediativa così come classificata nello statuto del territorio (Tav. 1B di progetto del P.S.).

Su tali immobili sono consentite le seguenti categorie edilizie di interventi:

- “restauro conservativo” e “restauro filologico” per i fabbricati presenti al Catasto Leopoldino dal 1825 e al Catasto del 1883 – 1885;
- “restauro conservativo” e “restauro filologico” per i fabbricati presenti al Catasto di impianto del 1939 qualora siano presenti elementi significativi degni di tutela;
- lo svuotamento, garantendo, comunque, la salvaguardia dei fronti per i fabbricati presenti al Catasto di impianto del 1939 qualora, in modo certo, sia riscontrata l'assenza di elementi degni di tutela.

Relativamente ai centri di matrice storica I.1B di Castagneto Carducci e di Bolgheri I.1A, ed agli altri sottosistemi insediativi, così come ~~tutti~~ delimitati nella Tavola n. 04 di progetto, il Piano Strutturale dispone le seguenti prescrizioni da seguirsi nella redazione del Regolamento Urbanistico:

- Disciplinare gli interventi volti al recupero dei manufatti e degli spazi aperti di pregio.
- Tendere al riequilibrio tra le funzioni civili, residenziali, commerciali, artigianali, turistiche.
- Limitare la tendenza al frazionamento degli alloggi e favorire la permanenza dei tipi edilizi monofamiliari.
- Razionalizzare gli impianti a rete.
- Predisporre il monitoraggio e l'aggiornamento del quadro conoscitivo

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

esistente con successiva verifica di dettaglio degli usi attuali, delle condizioni di integrità architettonica e tipologica dei manufatti, compresi gli spazi aperti pubblici e privati.

Per l'edilizia rurale di pregio il Regolamento Urbanistico dovrà:

- predisporre una scheda normativa che contenga disposizioni in merito alle singole modalità di intervento, le funzioni ammissibili, i materiali, le tecniche;
- prevedere solo interventi di restauro e risanamento conservativo.

Per l'edilizia presumibilmente di antica formazione il Regolamento Urbanistico dovrà:

- predisporre una scheda normativa che contenga le stesse prescrizioni relative all'edilizia rurale di pregio;
- nel caso in cui sia, in modo certo, riscontrata la completa assenza di elementi degni di tutela, potrà essere omessa la scheda di cui sopra e sarà sufficiente una documentazione fotografica accompagnata da una scheda sintetica da cui risulti l'inesistenza di condizioni da giustificare la tutela.²

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Art. 16 Risorse naturali ²

Costituiscono Invariante Strutturale il complesso della risorse naturali come classificate nello statuto del territorio (Tav. 1A di progetto del P.S.) per le quali il Piano Strutturale persegue la loro conservazione, tutela e valorizzazione.

Aree Boscate²

Oggetto dell'Invariante Strutturale è la Conservazione, Tutela e Valorizzazione della risorsa e del relativo ambito.

Il Regolamento Urbanistico dovrà:

- prevedere il divieto di edificabilità;
- prevedere norme per il recupero degli edifici esistenti;
- prevedere il divieto di realizzazione di nuove recinzioni ad eccezione di quelle necessarie allo svolgimento di attività di allevamento.

Il Regolamento Urbanistico dovrà dettare norme su interventi ed opere di pubblico interesse finalizzati alla tutela, conoscenza e fruizione dei valori naturalistici ed ambientali del bosco, su opere di bonifica ed antincendio, sulla realizzazione di posti di vigilanza e di soccorso e le opere necessarie allo svolgimento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento incendi e, in genere, di protezione civile

Reticolo idrografico ²

Oggetto dell'Invariante Strutturale è la Conservazione e la Tutela della risorsa e del relativo ambito.

Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme specifiche relativamente ai corsi d'acqua pubblici che garantisca i seguenti indirizzi:

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

- finalizzare le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete di deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione con specie ripariali autoctone e al generale miglioramento della qualità biologica e della fruizione pubblica;
- privilegiare, nella realizzazione di tali opere, le tecniche dell'ingegneria naturalistica;
- vietare all'interno del corpo idrico qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati, limitandosi agli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione di percorsi di attraversamento.

Sorgenti²

Oggetto dell'Invariante Strutturale è la Conservazione e la Tutela delle risorse e dei relativi ambiti.

Sono aree di tutela assoluta le zone di rispetto e le zone di protezione.

Il Regolamento Urbanistico definirà le norme di tutela tese ad evitare inquinamenti o, comunque, alterazioni delle sorgenti e dei pozzi.

Alberi Monumentali

Oggetto dell'Invariante Strutturale è la Conservazione e la Tutela delle risorse e dei relativi ambiti.

Gli ambiti relativi alle alberature “monumentali e lineari” che costituiscono un elemento importante del patrimonio naturalistico e paesaggistico, sono da considerarsi Luoghi a statuto speciale.

Sono da sottoporre a specifica tutela gli esemplari rappresentati da specie

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Indirizzi Normativi Approvazione

autoctone del territorio boscato quali la quercia, l'olivo, il castagno, la sughera, il leccio ed il pino domestico.

Il Regolamento Urbanistico dovrà, in via prioritaria:

- Dettare norme puntuali per la conservazione e tutela di tali alberature;
- Valorizzare soprattutto gli esemplari ancora presenti di Castagno da considerare come specie tipica e allo stesso tempo simbolo del territorio comunale da cui deriva il toponimo;
- Individuare puntualmente tali alberature ed i loro ambiti;
- Valorizzare percorsi pedonali per rendere visibili e quindi accessibili tali alberature “monumentali”.

TITOLO III – TUTELA PAESISTICA E AMBIENTALE ²

Art. 17¹ Tutela paesistica dei centri di matrice storica

L'area di tutela paesistica del centro di matrice storica di Castagneto Carducci I1.B corrisponde al sottosistema ambientale A.7 della cintura olivicola dove gli interventi ammissibili sono indicati nell'art. 39¹ dei presenti indirizzi normativi.

Sia per l'area di tutela paesistica di Castagneto Carducci, sia per quella di Bolgheri – Viale di¹ San Guido, il Regolamento Urbanistico dovrà:

- predisporre norme in relazione al recupero dei manufatti di valore architettonico – documentario;
- disciplinare gli interventi sul territorio agricolo finalizzati al mantenimento e al ripristino delle colture tradizionali e della vegetazione non colturale;
- consentire, in caso di aziende agricole esistenti, la realizzazione, in contiguità al centro aziendale, di annessi pertinenziali qualora non sia possibile una diversa localizzazione.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Art. 18¹ Tutela dei tratti di strada di interesse paesistico eccezionale e rilevante

Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre apposita normativa di tutela e valorizzazione che disciplini tutti i manufatti relazionati alla strada, compresa la cartellonistica pubblicitaria e le insegne.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Art. 22 19¹ Tutela delle aree di interesse scientifico

1. Sono le aree nelle quali l'interesse scientifico ambientale assume rilevanza scientifica; sono, infatti, destinate a promuovere la ricerca e le attività scientifiche necessarie alla conoscenza e salvaguardia della biodiversità mediante conservazione degli habitat naturali, nonché al mantenimento degli equilibri naturalistici e paesistici.

2. Sono ammessi interventi di regimazione idraulica e quelli necessari ad evitare il dissesto idrogeologico, realizzati, preferibilmente, con tecniche di ingegneria naturalistica.

3. Le aree di interesse scientifico corrispondenti al sottosistema ambientale A.8 del territorio boscato sono individuate nella Tav. 03 “Le invarianti strutturali paesistiche e ambientali” idonee per la conservazione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica. Potranno essere ammessi solo interventi strettamente necessari al miglioramento delle condizioni di fruibilità ed allo svolgimento delle funzioni dell'area che risultino con queste compatibili.

4. All'interno del sottosistema ambientale A.5. della Riserva di Bolgheri è individuata nella Tav. 03 “ Le invarianti strutturali paesistiche e ambientali” e nella Tav. 05 “Carta delle realtà”, una zona per la conservazione delle specie ornitiche e habitat naturale.

Questo è ambito territoriale destinato al mantenimento dell'ecosistema umido, della flora e della fauna presenti. Sono consentiti, ~~così come prescritto dal P.T.C. (art. 16 della normativa)~~, unicamente i seguenti interventi:

- opere di regimazione idraulica, ovvero quelle necessarie alla conservazione o ampliamento della zona umida, commisurata alle esigenze di conservazione ed ampliamento degli ecosistemi presenti;
- ogni intervento finalizzato alla valorizzazione della zona per fini naturalistici ed alla realizzazione di opere necessarie alla fruizione didattico

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

- scientifica, curandone l'inserimento con le caratteristiche ambientali e morfologiche;
 - attingimenti di acqua compatibili con l'ecosistema, la sopravvivenza delle specie vegetali ed animali e la sosta stagionale della fauna ornitica.
5. – Biotopi - All'interno del sottosistema ambientale A.8. del territorio boscato sono individuate nella Tav. 03 "Le invarianti strutturali paesistiche e ambientali" zone che presentano biotopi di particolare valore perché presenti emergenze geologiche, botaniche, zoologiche non solo di natura scientifica ma anche ambientale. In dette aree potranno essere consentiti:
- **interventi**¹ di carattere fitosanitario;
 - tagli colturali necessari ad eliminare situazioni di degrado ed alla corretta evoluzione del popolamento vegetazionale, utilizzando sistemi di minor impatto possibile sulla flora e sulla fauna;
 - **II**¹ Regolamento Urbanistico dovrà dettare norme specifiche per l'utilizzazione agricola dei terreni con pendenza superiore al 35%. **Parimenti**¹ il Regolamento Urbanistico dovrà regolamentare l'apertura di nuove cesse e viali parafuoco, in situazioni di comprovata necessità, dietro specifica indicazione del C.F.S., la salvaguardia delle forme vegetali e dei prodotti naturali, l'assetto idraulico esistente e le opere atte al suo funzionamento, comprese le opere idraulico forestali, lo scarico di reflui in aste torrentizie entro i limiti di sostenibilità dell'ecosistema ed entro la seconda classe E.B.I.;
 - sono vietate le attività estrattive e le nuove costruzioni.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Art. 23 20¹ Tutela delle aree di interesse naturalistico - ambientale

1. Aree SIR²

Il Regolamento urbanistico e gli atti di governo del territorio dovranno dettare specifiche norme di tutela e salvaguardia sulla base di valutazione di incidenza effettuata ai sensi dell'art. 15 L.R. n. 56 del 06/04/2000.

Qualunque piano o intervento, sia esso interno o esterno al SIR, suscettibile di avere un'incidenza sul sito, deve essere sottoposto a procedura di valutazione di incidenza prevista dall'art. 5 del D.P.R. n. 357/97, così come modificato dal D.P.R. 120/03.

2. Fascia dunale¹

Nella Tav. 03 "Le invarianti strutturali paesistiche e ambientali" all'interno del sottosistema ambientale A.5. della Riserva di Bolgheri è indicata la fascia dunale come D.U.O. (in ottimo stato di conservazione - (Carta degli Ambiti dunali e Carta del sistema rurale a rilevante funzione ambientale).¹

In tale fascia dunale non sono consentiti gli interventi di seguito riportati:

- a) l'utilizzazione forestale ed ogni intervento teso a semplificare la struttura ecosistemica ed il cuneo morfovegetazionale;
- b) l'introduzione di specie esotiche od autoctone ed interventi di ogni genere nel Ginepreto;
- c) nuovi prelievi di risorsa idrica dalla zona di duna, i pozzi esistenti devono essere sottoposti ad un controllo semestrale della qualità delle acque da collocare, temporalmente, prima e dopo la stagione di massimo sfruttamento, ovvero aprile – maggio e settembre – ottobre;
- d) la realizzazione di nuovi stabilimenti balneari, la sosta ed il rimessaggio dei natanti, nell'area di spiaggia, maggiorata di metri 50 per lato, nonché le attività che prevedono passaggi ad utilizzi di mezzi pesanti, anche per la pulizia degli

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Indirizzi Normativi Approvazione

arenili, quando vadano ad interessare porzioni del sistema dunale ed, in particolare, la duna mobile e la vegetazione pioniera presente;

- e) la realizzazione di nuova viabilità e parcheggi all'interno del sistema dunale perimetrato, il transito e la sosta di mezzi meccanizzati al di fuori della viabilità e delle aree di sosta esistenti;
- f) ogni intervento che comporti la impermeabilizzazione della zona dunale e la realizzazione di nuove recinzioni in struttura muraria;
- g) il cambio di destinazione d'uso che incrementi il carico urbanistico e antropico;
- h) la realizzazione di nuovi carichi di acque nere nel sottosuolo e di materiali eterogenei nell'area dunale;
- i) l'attività estrattiva e di escavazione in tutto l'ambito della fascia dunale e in zone interessate dal fenomeno dell'ingressione salina.

Nella fascia dunale indicata dal P.T.C come D.U.B. (in buono stato di conservazione - Carta degli Ambiti dunali e Carta del sistema rurale a rilevante funzione ambientale), non sono consentiti gli interventi di seguito riportati:

- a) sono impediti, all'interno delle strutture ricettive esistenti in zona dunale, il transito e la sosta di campers, roulotte ed automezzi privati, le cui piazzole devono essere localizzate sull'area retrostante la duna. Comunque, ogni struttura mobile, presente nella fascia di duna consolidata, deve essere rimossa nel periodo di chiusura di dette attività, al fine di evitare la permanente copertura del suolo;
- b) l'incremento della capacità ricettiva nei campeggi esistenti;
- c) quanto già oggetto di prescrizione per le zone DU.O..

Nella fascia dunale indicata come DU.M. (in mediocre stato di conservazione - Carta degli Ambiti lunali e Carta del sistema rurale a rilevante funzione ambientale) non sono consentiti gli interventi oggetto di prescrizione per la zona DU.O ..

3. Ambito di protezione dei Biotopi classificati dal P.T.C. con la sigla BI.B. e

dei valori naturalistici¹

Nella Tav. 03 “Le invarianti strutturali paesistiche e ambientali” all’interno del sottosistema ambientale A.1. del tombolo pinetato e sottosistema ambientale¹ A.4. della Bonifica sono indicati i biotopi che, pur non contenendo valori come i biotopi B.I.A., presentano una comunità omogenea e costante di microrganismi, funghi, animali e piante. In tali aree non sono consentite l’eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia esistente e l’attività estrattiva.

¹ Inserimento a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n°. 8

Art. 21¹ Zone di interesse storico - artistico - archeologico

1. Viabilità storica¹

Nella tav. 12 di Q.C. “Catasto Leopoldino” sono individuate le strade cui tracciato risulta ancora coerente con quello presente al catasto lorenesi. Il Regolamento Urbanistico disciplinerà gli ambiti di competenza della viabilità storica ai fini della tutela e valorizzazione connesse alle funzioni delle suddette aree. Il Piano Strutturale include il Viale dei Cipressi nel sottosistema di matrice storica I.1.A¹ insieme a Bolgheri e San Guido, determinandone il relativo ambito di pertinenza.

1. Aree di interesse archeologico

Nella Tav. 05 “Carta delle realtà” sono indicate le aree di attenzione archeologica. Ogni intervento è subordinato alla preventiva comunicazione alla Soprintendenza Archeologica di Firenze.¹

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Art. 22 Zone di interesse paesaggistico

Sono considerati aree e beni di rilevante valore paesaggistico **come individuate nella tavola n. 01A dello statuto delle risorse:**²

- **La viabilità storica;**²
- **I ciglionamenti;**
- i beni assoggettati ai vincoli **monumentali** ¹di cui al D.L.gs.¹ 42/2004;
- le aree e i beni assoggettati ai vincoli **paesaggistici**¹ di cui al D.L.gs.¹ 42/2004;
- le aree individuate come aree naturali protette di interesse locale (ANPIL) e ambiti di riferimento per le medesime ai sensi della L.R. 49/1995;¹
- **le Zone di Protezione Speciale ed i Siti di Interesse Regionale ai sensi della L.R. 56/00;**²
- **Le aree di interesse paesaggistico;**²

All'interno di tali aree non sono ammessi i seguenti interventi:

- la ristrutturazione urbanistica se non per quanto compreso in appositi piani di recupero;
- la realizzazione di serre fisse;
- gli interventi che comportino l'eliminazione totale o parziale di ciglionamenti e terrazzamenti e la compromissione delle testimonianze storiche (edifici, tabernacoli, fonti, muri a secco, particolari sistemazioni agrarie, colture tradizionali);

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Indirizzi Normativi Approvazione

- le trasformazioni degli assetti morfologici, ambientali, vegetazionali e colturali che siano storicamente significativi o che comportino compromissione della panoramicità dei luoghi;
- gli interventi che comportino alterazione e riduzione delle formazioni vegetazionali di interesse ambientale (macchie di campo, filari frangivento, alberature stradali e campestri, siepi, piante camporili, alberi monumentali);
- gli interventi che compromettano la naturale circolazione delle acque e l'efficienza della rete scolante artificiale, ivi compresa l'impermeabilizzazione della pavimentazione;
- interventi che distruggano le caratteristiche e le qualità, le funzioni e i valori che hanno determinato l'inclusione nella disciplina di protezione dei beni e delle aree quivi elencati:
 - a) nuove infrastrutture sempre che non sia evidente una motivazione di utilità collettiva e che non siano ammodernabili e adattabili a infrastrutture esistenti;
 - b) sistemazioni esterne impermeabili;
 - c) manufatti che alterino la morfologia dei luoghi;
 - d) asfaltatura delle strade sterrate;
 - e) aree di vegetazionali estranei al contesto ambientale;
 - f) alterazione di crinali, di elementi tipici delle sistemazioni agrarie, di viabilità e tracciati storici, di emergenze geomorfologiche e florofaunistiche;
 - g) frazionamenti poderali che riducano e alterino le unità paesaggistiche;
 - h) riduzione o trasformazione di vegetazione, di zone umide e degli acquiferi, di minerali e fossili, di formazioni arboree di argine, ripa e golena, di alberature segnaletiche, monumentali, di arredo e stradali;
 - i) attività di scarico materiali di riporto e di risulta da scavi, raccolta in superficie di ghiaia, sabbie e sassi, sbarramenti in alveo;
 - j) **Impianti colici di potenza > 5 kW.**²

Per le aree di interesse paesaggistico, così come individuate nella tavola dello

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

statuto, L'introduzione di nuovi assetti edilizi, o la modifica di quelli esistenti oggetto di applicazione della L.R. 1/05 (Territorio Rurale) sono soggetti a limitazioni e condizionamenti:

- E' vietata la costruzione di nuove abitazioni rurali;
- E' vietata la costruzione di nuovi annessi agricoli per le aziende che non raggiungono le superfici minime colturali;
- E' vietata la costruzione di nuovi annessi agricoli che non abbiano specifica pertinenza col fondo agrario o che eccedono la capacità produttiva dello stesso e ad esso non collegate;
- E' vietata la costruzione di nuova viabilità;
- E' vietata la costruzione di serre e impianti di acquicoltura
- Nuove costruzioni sono ammesse solamente per la realizzazione di annessi agricoli atti a soddisfare le esigenze aziendali da realizzarsi all'interno delle aree individuate come centro aziendale;
- Sul patrimonio edilizio esistente la ristrutturazione urbanistica è ammessa solamente per le aziende agricole produttive, con ricostruzione all'interno dei centri aziendali;
- Sul patrimonio edilizio esistente non è ammessa la nuova costruzione di autorimesse che potranno altresì essere ricavate tramite il recupero del PEE;
- Sul patrimonio edilizio esistente l'ampliamento degli edifici con destinazione d'uso non agricola è ammessa se destinati all'abitazione principale, mentre per i rimanenti casi sono ammessi ampliamenti per adeguamento igienico sanitario, secondo parametri e modalità che saranno disciplinate dal R.U.;
- Eventuali interventi di trasformazione sono ammissibili solamente su aree disciplinate dal presente P.S..²

Il Regolamento urbanistico potrà ammettere i seguenti interventi:

- il recupero delle componenti del paesaggio agrario, delle architetture religiose minori, dei tracciati storici e di qualunque documento materiale

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°.28

della cultura e della storia insediativa;

- la **rinaturalizzazione di**¹ terreni coltivati ove riconosciuta l'utilità per gli ecosistemi della flora e della fauna;
- la realizzazione di reti ecologiche mediante allargamento di fasce riparie e costituzione di siepi, alberature e boschetti così da ridurre l'ampiezza dei campi aperti e facilitare lo spostamento della fauna selvatica;
- l'installazione di segnaletica per la conoscenza e la valorizzazione delle aree e dei beni, anche a servizio di attività turistiche e agrituristiche;
- l'adeguamento e l'equipaggiamento paesaggistico di segnaletica stradale e di informazione turistica lungo la viabilità esistente;
- il riuso del patrimonio edilizio con cambi di destinazioni d'uso per attività compatibili con le caratteristiche dei beni;
- la realizzazione di sistemazioni esterne e di attrezzature pertinenti agli edifici principali per lo svago, lo sport e il tempo libero all'interno delle aree di pertinenza e nel rispetto assoluto degli aspetti ambientali e paesaggistici caratteristici;
- l'ampliamento di edifici esistenti;
- la realizzazione di parchi tematici riferiti alle risorse tipiche;
- l'apertura di piste fuori strada per mezzi motorizzati necessari alle attività agrosilvo - pastorali o all'approvvigionamento di rifugi, posti di soccorso, abitazioni non altrimenti raggiungibili, funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, protezione civile, realizzazione di opere pubbliche;
- le infrastrutture per la protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo, piste per prevenzione incendi e loro spegnimento, opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche, naturalistiche, strutture precarie di servizio e igienicosanitarie, per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche;
- l'ammodernamento e la ristrutturazione della viabilità esistente;
- la destinazione di sosta ad aree che permettano la fruizione dei beni e la loro tutela dall'ingresso dei veicoli;

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

- la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali;
- l'**installazione**¹ di manufatti funzionali alla fruizione dei beni. purché con caratteri edilizi confacenti ai siti;
- interventi necessari per le attività di ricerca, studio o simili ai fini didattici, scientifici, culturali;
- il riconoscimento di situazioni di fatto anche non formalizzate in strumenti urbanistici vigenti;
- la pavimentazione della viabilità podereale e vicinale mediante l'uso di materiali di copertura che abbiano un aspetto visivo analogo alla terra battuta e siano permeabili, solo previo rilascio di acquisizione di titolo abilitativo e solo nei casi in cui l'intervento sia giustificato da particolari caratteristiche orografiche e di accessibilità.

Il Regolamento urbanistico conterrà il censimento e schedatura degli edifici, dei beni e dei documenti materiali della cultura e stabilirà apposite regole di intervento tese alla conservazione di tali beni.

Per la tutela del paesaggio vanno salvaguardati i valori che esso esprime, quali manifestazioni identitarie percepibili. Pertanto, è necessario salvaguardare la viabilità minore, che rappresenta una risorsa sia in termini paesaggistici sia in termini di efficienza.

Obiettivo prioritario è mantenere l'identità dei luoghi nella loro diversità e specificità. I beni culturali e ambientali assolvono un ruolo anche nella programmazione strategica e di sviluppo costituendo risorse qualificanti l'offerta territoriale. Pertanto,¹ le componenti del P.S. richiamate nei punti precedenti, hanno valenza di Piano Paesaggistico di cui all'art.143 del **D.Lgs**¹ 22 gennaio 2004, n. 42, in coerenza con le indicazioni della “Convenzione Europea del Paesaggio” e con le disposizioni inerenti la pianificazione paesaggistica di cui alla Parte Terza del **D.Lgs** citato.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

TITOLO IV¹ - SISTEMI, SOTTOSISTEMI TERRITORIALI

Art. 23¹ Sistema territoriale aperto - A

1. Definizione

E' costituito dall'insieme delle aree esterne a quelle urbanizzate, dove insistono le attività agricole, i boschi, le emergenze paesistico – ambientali e¹ le acque superficiali. Il sistema è articolato in otto sottosistemi **ambientali¹** per meglio disciplinare prescrizioni, indirizzi, prestazioni territoriali da rispettare nella fase gestionale del P.R.G.

I sottosistemi sono rappresentati nella Tav. 04¹ di progetto “I sottosistemi insediativi, ambientali e funzionali” e di seguito elencati:

- Sottosistema ambientale del Tombolo Pinetato A.1.
- Sottosistema ambientale della piana agricola speciale A.2.
- Sottosistema ambientale della piana agricola frazionata A.3.
- Sottosistema ambientale della bonifica A.4.
- Sottosistema ambientale della Riserva di Bolgheri A.5.
- Sottosistema ambientale della collina ondulata A.6.
- Sottosistema ambientale della cintura olivicola A.7.
- Sottosistema ambientale del territorio boscato A.8.

2. Obiettivi prestazionali

Obiettivo generale è la fruizione pubblica delle risorse ambientali.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

Gli interventi sono rivolti alla tutela e valorizzazione dell'ambiente naturale, del paesaggio e dei beni culturali presenti, al potenziamento e **alla**¹ valorizzazione delle attività agricole, anche mediante l'integrazione con attività compatibili, al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi sono dettagliati per i singoli sottosistemi.

3. Condizioni di compatibilità delle trasformazioni territoriali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nel Titolo V delle presenti norme.

4. Indirizzi di intervento territoriale

Gli indirizzi generali per il sistema sono:

TV - Tutela e valorizzazione (Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia);

R - Riqualificazione (Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia - Ristrutturazione urbanistica);

TR - Trasformazione (Interventi di nuova edificazione);

Per i singoli sottosistemi ambientali il Piano Strutturale indica specifici indirizzi per gli interventi.

5. Prescrizioni

Destinazioni d'uso, prestazioni territoriali, invariante, luoghi a statuto speciale e salvaguardie sono specificati nel dettaglio per ogni sottosistema.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Art. 24¹ Sottosistema ambientale del Tombolo Pinetato – A.1.

1. Definizione

Il sottosistema corrisponde all'area della pianura costiera centrale all'interno dell'Unità di Paesaggio Rurale di Marina di Castagneto la cui delimitazione è data da confini fisici e naturali costituiti ad ovest dal mare, a nord dal sottosistema insediativo della Città **del Mare I.3¹**, a est dal sottosistema ambientale della Piana agricola speciale A.2 e a sud dal confine con il comune di San Vincenzo, delineato dal Fosso Val di Gori.

Si tratta di un area litoranea contraddistinta da una fascia dunale ed interdunale coperta da vegetazione forestale di elevata naturalità con insediamenti urbani diffusi all'interno nella zona centrale e a nord.

L'area, di notevole valenza paesaggistica, è caratterizzata dalla presenza della pineta di pino domestico misto e anche dalla presenza di un grande centro turistico – residenziale situato sul mare, in particolare nell'immediato intorno della Città **del Mare¹**.

Il tratto di fascia costiera compreso tra Fosso Acqua calda e S.Vincenzo è classificato come BIOTOPO. Si tratta di ambienti omogenei per caratteri morfologici e paesistici caratterizzati da sedimenti alluvionali coltivati a seguito di operazioni di bonifica idraulica.

Nel sottosistema ambientale A.1 sono presenti n. 12 residenti, costituenti n. 4 nuclei familiari.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

L'area¹ ~~ad esclusiva funzione agricola forestale a rilevante funzione ambientale~~ è così composta:

arenile	=	17 ha
seminativo	=	25 ha
antropizzato	=	20 ha
bosco misto (pineta - arbusti)	=	232 ha
alberature	=	10 ha
idrico	=	3 ha
rimboschimento	=	103 ha
TOTALE	=	410 ha

Attività agricole	=	436 mc
Residenza	=	23.825 mc
Produttivo	=	/ mc
Attività urbane	=	4.430 mc
Turistico – ricettivo	=	34.670 mc
Servizi	=	3.690 mc
Edifici vuoti/non rilevati	=	53.725 mc
Totale mc negli edifici esistenti	=	120.776 mc

2. Obiettivi prestazionali

Gli obiettivi generali del Piano Strutturale sono:

- Il recupero del patrimonio edilizio esistente e l'individuazione degli ambiti ad esso relativi, esteso a tutto il sottosistema, volto alla riqualificazione e **all'individuazione del¹ limite tra l'arenile e la prima duna;**

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

- Previsione dei “punti blu” a servizio dell’arenile, con particolare attenzione all’individuazione di eventuali punti di criticità, derivanti dall’erosione e dallo sbocco a mare dei botri e dei fossi;
- Individuazione dei percorsi pedonali che tengano conto della fauna e della flora;
- Tutela e valorizzazione della notevole valenza paesaggistica caratterizzata dalla presenza della pineta di pino domestico misto.

3. Prestazioni territoriali ed indirizzi di intervento

Nel Sottosistema, lungo la fascia costiera, nel tratto ricompreso tra la Fossa dell’Acqua calda e il Comune di San Vincenzo, è presente un’area classificata come “biotopo”. **L’area è ad esclusione funzione agricola.** Tale area, pur non presentando valori emergenti come i biotopi contenuti nel sottosistema ambientale A.8. del territorio boscato (emergenze geologiche, botaniche, zoologiche di natura scientifica e ambientale), presenta una comunità omogenea e costante di animali, piante, funghi e microrganismi. Di conseguenza, devono essere impediti l’utilizzazione forestale del patrimonio esistente, l’eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia esistente, l’attività estrattiva ed ogni intervento teso a semplificare la struttura ecosistemica ed il cuneo morfo-vegetazionale. Nella fascia dunale indicata come DU.O. (in ottimo stato di conservazione) possono essere consentiti:

- gli interventi colturali tesi al mantenimento od alla creazione dell’equilibrio vegetazionale più stabile, secondo progetti definiti che prendano in considerazione porzioni di territorio interessanti sezioni trasversali di tutto il sistema dunale;
- tutte quelle azioni e cure colturali volte alla realizzazione di nuovi impianti, finalizzati alla ricostruzione e salvaguardia del cuneo morfo-vegetazionale e dell’ecosistema;
- la realizzazione di passaggi pedonali sulle aree dunali, intervallati a distanza non inferiore a metri 300, con andamento planimetrico obliquo alla linea di

Indirizzi Normativi Approvazione

costa ed opportunamente schermati per impedire l'azione erosiva dovuta all'incanalamento dei venti;

- gli interventi di ricerca archeologica, purché le operazioni non comportino modificazioni permanenti dello stato dei luoghi. In ogni caso devono essere stipulati atti d'obbligo o convenzioni, che stabiliscano i modi ed i tempi di ripristino del sistema ambientale alterato;
- gli interventi di messa in opera di reti idriche ed elettriche a servizio di strutture od edifici di pubblico interesse esistenti, purché le operazioni non comportino modificazioni permanenti allo stato dei luoghi. In ogni caso devono, comunque, essere stipulati atti d'obbligo, o convenzioni, che stabiliscano modi e tempi di ripristino ambientale;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- gli interventi finalizzati al miglioramento e completamento della mobilità, ferme restando le opportune verifiche ambientali.

Nella fascia dunale indicata come D.U.B. (in buono stato di conservazione) possono essere consentiti:

- Conservazione integrale della duna, dell'arenile e della macchia con proibizione di ulteriori insediamenti temporanei o fissi legati ad attività turistiche o balneari;
- Mantenimento del basso livello di antropizzazione e del ruolo equilibratore nei riguardi della forte pressione antropica della zona di Marina di Castagneto;¹
- interventi colturali per la disetaneizzazione dei complessi boscati;
- la realizzazione di aree di sosta e parcheggi in zona retrodunale, ovvero dei sedimenti di duna, con tecniche e materiali che minimizzino l'impermeabilizzazione dell'area;
- l'attività di sosta a distanza di metri 5 dalla duna embrionale, purché questo non comporti la deturpazione e non limiti la possibilità di accrescimento della stessa e del sistema dunale in genere;

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

- la riqualificazione delle strutture di servizio esistenti ed il loro ampliamento, a condizione che si realizzino strutture leggere removibili;
- l'utilizzo delle strutture edilizie esistenti, anche tramite il cambio di destinazione d'uso;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- la ristrutturazione urbanistica, per edifici di scarso, od inesistente, valore storico - architettonico, al solo fine di effettuare traslazioni di volumetrie dall'area dunale in area di sedimenti di duna, od all'esterno del sistema dunale.

Nella fascia dunale indicata come D.U.M. (in mediocre stato di conservazione) possono essere consentiti:

- interventi consentiti nelle zone D.U.O. e D.U.B.;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia.

Al Regolamento Urbanistico è demandata la regolamentazione per l'apertura di nuove cesse e viali parafuoco in situazioni di comprovata necessità, dietro specifica indicazione del Corpo Forestale dello Stato, per l'assetto idraulico ed idraulico – forestale o la rete scolante o le opere atte al suo funzionamento.

Sono ammessi gli interventi finalizzati al miglioramento e completamento della mobilità, ferme restando le opportune verifiche ambientali.

4. Invarianti, luoghi a statuto speciale, tutele

Le tutele strategiche sono disciplinate nel Titolo II delle presenti norme che prevalgono, ove in contrasto, sulle disposizioni del presente articolo.

Il Piano Strutturale individua le strade il cui tracciato risulta ancora coerente a quello del Catasto Lorenese (Tav. 12 **del Quadro Conoscitivo**¹). Il Regolamento Urbanistico per tali strade dovrà predisporre apposita documentazione conoscitiva sulla quale basare norme di tutela e, quando

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

possibile, di riqualificazione.

5. Unità territoriali Organiche Elementari¹ (U.T.O.E.)

Nel sottosistema è individuata parte dell'Unità Territoriale Organica Elementare n. 6 – Serristori.

6. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le Attività agricole, i Servizi, **le¹** Attrezzature di interesse generale, **le¹** Attività ricettive e la Residenza solo nel patrimonio edilizio esistente.

7. Tipi di intervento edilizio

TV – Tutela e Valorizzazione (Restauro, Risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia)

R – Riqualificazione (Restauro, Risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica) ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente.

TR – Trasformazione - Interventi di nuova edificazione - così come definiti dalla normativa vigente. Questa è una categoria di indirizzo finalizzata alla realizzazione di nuove strutture insediative, produttive, di servizio ed infrastrutturali.

8. Salvaguardie

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia con esclusione della realizzazione di impianti sportivi pertinenziali (quali campi da tennis,

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

ecc.), ~~mentre sono consentite le piscine private.~~

**Art. 25¹ Sottosistema ambientale della piana agricola speciale –
A.2.**

1. Definizione

Il sottosistema corrisponde ad un'area di pianura sublitoranea all'interno dell'unità di paesaggio rurale di Conte Guelfo così come definita dal P.T.C.

Più precisamente è delimitato a nord dalla Fossa di Bolgheri, ad est dal sottosistema della mobilità e dell'accessibilità, comprendente sia la **S.S. n.1¹** (Aurelia) che la **S.P. n.1¹** 39 (ex Aurelia), mentre a sud e ad ovest dal sistema insediativo della Città del Mare **L.3¹** e dal sottosistema del Tombolo pinetato A.1. Caratterizzata da campi grandi e lunghi, con scarsa frammentazione delle unità fondiarie questa zona presenta esigui cordoni vegetazionali con un uso del suolo prevalentemente a seminativo semplice ed arborato ad olivo con limitata presenza di case sparse.

Nel sottosistema ambientale **della Piana agricola speciale¹** A.2 sono presenti n. 50 residenti, costituenti n. 114 nuclei familiari.

~~L'area ad esclusiva funzione agricolo-forestale con prevalente funzione produttiva è così composta:~~

vite	=	3 ha
Olivo	=	25 ha
Seminativo	=	433 ha
idrico + alveo	=	5 ha

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

seminativo + olivo	=	14 ha
Antropizzato	=	33 ha
Rimboschimenti	=	5 ha
frutteto (anche misto)	=	7 ha
Incolto	=	5 ha
Bosco	=	8 ha
TOTALE	=	538 ha

Attività agricole	=	3.430 mc
Residenza	=	110.565 mc
Produttivo	=	/ mc
Attività urbane	=	1.418 mc
Turistico – ricettivo	=	3.268 mc
Servizi	=	23.331 mc
Edifici vuoti/non rilevati	=	47.480 mc
Totale mc negli edifici esistenti	=	189.492 mc

2. Obiettivi prestazionali

Gli obiettivi generali del Piano Strutturale sono:

- Il mantenimento della struttura del sottosistema corrispondente ad una vasta pianura caratterizzata da campi grandi e lunghi tramite il mantenimento delle unità fondiarie;
- Conservazione e sistemazione delle colture tradizionali;
- La tutela e conservazione dell'uso del suolo prevalentemente destinato a seminativo semplice ed arborato ad olivo con limitata presenza di case sparse mirata all'incentivazione e recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini prevalentemente agricoli;
- Tutela della struttura poderale e delle relative maglie viarie interne;
- Conservazione di tutta l'area ad esclusiva funzione agricolo-forestale con la valorizzazione della prevalente funzione produttiva;

- Conservazione e consolidamento dei ciglionamenti, dello scolo delle acque meteoriche e della viabilità
- Tutela integrale della sistemazione idraulica agraria;
- Ricontestualizzazione dell'edilizia residenziale diffusa nel sottosistema, tramite progetti urbanistici di iniziativa pubblica e/o privata che tengano conto della prevalente funzione produttiva e ambientale dell' ambiente rurale.
- Per alcuni "ambiti" il Regolamento Urbanistico dovrà dettare specifiche regole per la riqualificazione del tessuto esistente perimetrando aree di intervento e determinando le modalità operative e prescrittive per il recupero anche di tutto l'intero sistema, anche con destinazione d'uso diverse.

3. Prestazioni territoriali e indirizzi di intervento

Gli interventi ammessi nel sottosistema garantiscono la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale, nonché la tutela delle risorse produttive dell'agricoltura. *L'area è ad esclusione funzione agricola. Non è ammessa la costruzione di nuove abitazioni rurali, la costruzione di nuovi annessi agricoli per le aziende che non raggiungono le superfici minime colturali, la costruzione di nuovi annessi agricoli che non abbiano specifica pertinenza col fondo agrario o che eccedono la capacità produttiva dello stesso e ad esso non collegate.²*

E' da ammettere la conversione a colture da legno (pioppeta, nocete, ecc.) soltanto per corpi contigui non superiori a due ettari. Il Piano Strutturale prescrive al Regolamento Urbanistico di disporre, sulla base dell'indagine sul costruito una dettagliata scheda normativa con la quale disciplinare le singole modalità di intervento sugli edifici rurali considerati di pregio e, comunque, su tutti quelli presenti al Catasto Lorenese e dal Catasto d'impianto, sugli spazi aperti, le funzioni ammissibili, il codice dei materiali e delle tecniche ammesse.

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Indirizzi Normativi Approvazione

Per gli edifici considerati di pregio, il Regolamento Urbanistico potrà prevedere soltanto interventi di restauro e di risanamento conservativo.

2. E' ammesso il¹ mantenimento dell'assetto fondiario e produttivo attuale, interventi sull'edilizia rurale con recupero dell'esistente, possibile apertura della viabilità podereale al transito su percorsi ciclabili per alleggerire la pressione sulla fascia litoranea nella zona fra Villa Emilia e Marina di Castagneto¹.

Sono ammessi gli interventi finalizzati al miglioramento e completamento della mobilità, ferme restando le opportune verifiche ambientali.

4. Invarianti, luoghi a statuto speciale, tutele

Le Invarianti strutturali e le tutele strategiche sono disciplinate nel Titolo II dalle presenti norme che prevalgono, ove in contrasto, sulle disposizioni del presente articolo. Parimenti si rimanda alle norme contenute nel Titolo II nel caso in cui nel presente articolo non siano richiamate tutte le Invarianti e le tutele presenti nel sottosistema. E' Invariante il tessuto ed il paesaggio agrario. Di conseguenza, sono impediti ulteriori accorpamenti dei campi e rimodellamenti del suolo. L'attuale tessitura è da considerare risorsa essenziale agro – ambientale quale condizione per la stabilità e difesa delle risorse del suolo. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere norme che favoriscano la reintroduzione di solcature tra campi, filari arborei e siepi lineari.

5. Unità territoriali Organiche Elementari¹(U.T.O.E.)

Nel sottosistema è individuata parte dell'Unità Territoriale Organica Elementare n. 6 - Serristori.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

6. Destinazioni d'uso

Essendo l'ambito destinato alle attività agricole non è ammessa la nuova edificazione se non nei termini di cui al punto 3. comma 1 del presente articolo. Modifiche di destinazione d'uso effettuate da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo professionale iscritti nella I e II sezione dell'Albo Provinciale potranno essere assentite esclusivamente se compatibili con il miglioramento e la salvaguardia ambientale. Il Regolamento Urbanistico dovrà normare le modalità di intervento e le dimensioni ammissibili.

7. Tipi di intervento edilizio

TV – Tutela e Valorizzazione (Restauro, Risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia)

R – Riqualficazione (Restauro, Risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica) ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente.

TR – Trasformazione - Interventi di nuova edificazione - così come definiti dalla normativa vigente. Questa è una categoria di indirizzo finalizzata alla realizzazione di nuove strutture insediative, produttive, di servizio ed infrastrutturali.

8 Salvaguardie

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia con esclusione della realizzazione di impianti sportivi pertinenziali (quali campi da tennis, ecc.), ~~mentre sono consentite le piscine private.~~

**Art. 26¹ Sottosistema ambientale della piana agricola frazionata –
A.3.**

1. Definizione

Il sottosistema corrisponde ad un area pianeggiante all'interno dell'unità di paesaggio rurale di Donoratico così come definita dal P.T.C. e più precisamente si trova compreso tra precisi confini fisici e naturali determinati sia dal sistema viario che dal sistema idrografico. Più precisamente è delimitato a nord dalla Fossa di Bolgheri, ad est dalla parte terminale della Via Bolgherese, a sud dalla viabilità provinciale dell'Accattapanè e ad ovest dal sottosistema insediativo della Città della Piana I.2.¹

Si tratta di un'area di pianura e pedecollinare diffusamente urbanizzata (elevata presenza di case sparse), con sedimenti alluvionali coltivati a seguito di operazioni di bonifica idraulica, con una fitta rete viabile, campi di piccole e medie dimensioni con disposizione sovente irregolare, con discreta frammentazione delle unità fondiari, caratterizzata da pochi cordoni vegetazionali, mentre abbondanti sono i seminativi arborati ad olivo con prevalenza dei seminativi semplici nella zona a nord.

Nel sottosistema ambientale A3 sono presenti n. 322 residenti, costituenti n. 785 nuclei familiari.

~~L'area¹ ad esclusiva funzione agricolo forestale con prevalente funzione produttiva e ambientale con connotati di un ambiente rurale polivalente è così composta:~~

vite	=	134 ha
Olivo	=	315 ha
Seminativo	=	418 ha

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

idrico + alveo	=	12 ha
olivo +vite	=	73 ha
seminativo + olivo	=	181 ha
seminativo + vite	=	3 ha
Antropizzato	=	88 ha
rimboschimenti	=	91 ha
frutteto (anche misto)	=	38 ha
arbicoltura anche da legno	=	3 ha
TOTALE	=	1.356 ha

Attività agricole	=	111.491 mc
Residenza	=	474.220 mc
Produttivo	=	49.788 mc
Attività urbane	=	4.530 mc
Turistico – ricettivo	=	38.671 mc
Servizi	=	5.839 mc
Edifici vuoti/non rilevati	=	92.052 mc
Totale mc negli edifici esistenti	=	776.591 mc

2. Obiettivi prestazionali

Gli obiettivi generali del Piano Strutturale sono:

- Conservazione e sistemazione delle colture tradizionali;
- Limitazione delle grandi monoculture accorpate;
- Divieto di un ulteriore frazionamento della maglia agraria;
- Conservazione e consolidamento dei ciglionamenti, dello scolo delle acque meteoriche e della viabilità;
- Tutela integrale della sistemazione idraulica agraria;
- Ricontestualizzazione, mediante piani urbanistici di iniziativa pubblica o privata dell'edilizia residenziale e degli annessi impropriamente diffusi

nell'area.

- Recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini residenziali, ai fini agricoli e per attività connesse e complementare di modeste dimensioni;
- Mantenimento dei precisi confini fisici e naturali determinati sia dal sistema viario che dal sistema idrografico, quali la Fossa di Bolgheri , la Via Bolgherese, la viabilità provinciale dell' Accattapanè;
- Tutela e sistemazione della fitta rete viabile che circonda i campi di piccole e medie dimensioni, con disposizione sovente irregolare;
- Disincentivazione dell'ulteriore frammentazione delle unità fondiarie;
- Ricontestualizzazione dell'edilizia residenziale impropriamente diffusa nel sottosistema, tramite progetti urbanistici di iniziativa pubblica e/o privata che tengano conto della prevalente funzione produttiva e ambientale dell' ambiente rurale polivalente.

Per alcuni “ambiti” il Regolamento Urbanistico dovrà dettare specifiche regole per la riqualificazione del tessuto esistente perimetrando aree di intervento e determinando le modalità operative e prescrittive per il recupero anche di tutto l'intero sistema, anche con destinazione d'uso diverse.

3. Prestazioni territoriali e indirizzi di intervento

L'area è a prevalente funzione agricola. Non è ammessa la costruzione di nuovi annessi agricoli per le aziende che non raggiungono le superfici minime colturali.²

E' prescritta la¹ Tutela integrale delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale. Sono ammessi limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante. Non è consentita la eliminazione delle piantate di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre. Da tutelare la viabilità

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

campestre e il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti. Il Piano Strutturale prescrive al Regolamento Urbanistico di disporre, sulla base dell'indagine sul costruito (denominata dal P.S. "Atlante Territoriale e Urbano") una dettagliata scheda normativa con la quale disciplinare le singole modalità di intervento sugli edifici rurali considerati di pregio e comunque su tutti quelli presenti al Catasto Lorenese e al Catasto di Impianto, sugli spazi aperti, le funzioni ammissibili, il codice dei materiali e delle tecniche ammesse.

Sono ammessi gli interventi finalizzati al miglioramento e completamento della mobilità, ferme restando le opportune verifiche ambientali.

4. Invarianti, luoghi a statuto speciale, tutele.

Le Invarianti Strutturali e le tutele strategiche sono disciplinate nel Titolo II delle presenti norme che prevalgono, ove in contrasto, sulle disposizioni del presente articolo. Parimenti si rimanda alle norme contenute nel Titolo II nel caso in cui nel presente articolo non siano richiamate tutte le Invarianti e le tutele presenti nel sottosistema. È Invariante il tessuto e il paesaggio agrario. Di conseguenza sono impediti rimodellamenti del suolo. L'attuale tessitura agraria è da considerare risorsa essenziale agro-ambientale quale condizione per la stabilità e la difesa della risorsa suolo. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere il divieto di eliminare le piantate residue poste in fregio alla viabilità campestre o al bordo dei campi, il divieto di modificazioni del suolo che riducano le capacità di invaso della rete scolante, la tutela integrale delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale, della viabilità campestre e del disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti.

Nel P.T.C., nell'ambito del sistema rurale a rilevante funzione ambientale, definisce "Area di interesse paesaggistico di tipo A". Per tale area valgono le tutele di cui al Titolo II **Art. 22¹** "Zone di interesse paesaggistico" delle presenti norme. Il Piano Strutturale individua le strade il cui tracciato risulta ancora

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

coerente a quello presente al Catasto Lorenese. Il Regolamento Urbanistico per tali strade dovrà predisporre apposita documentazione conoscitiva sulla quale basare norme di tutela e, quando possibile, di riqualificazione. Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme specifiche per la gestione delle strade vicinali che garantiscano i seguenti indirizzi:

- prevedere il mantenimento della fruibilità pubblica;
- tendere al ripristino della continuità fisica nei casi in cui questa non sia più presente o risulti la strada stessa privatizzata;
- prevedere il mantenimento delle principali caratteristiche tipologiche (sezione, tipo di pavimentazione, presenza di elementi di arredo vegetazionale, ecc.);
- prevedere ed incentivare interventi di rifunzionalizzazione di alcuni tracciati per la creazione di viabilità alternative.

5. Unità territoriali **Organiche Elementari**¹(U.T.O.E.)

Il sottosistema non prevede U.T.O.E.

6. Destinazioni d'uso

Sono ammesse la¹ Attività agricole, le Attività urbane e le Attività artigianali di ridotte dimensioni purché compatibili sotto il profilo igienico-sanitario, unicamente nel patrimonio edilizio esistente. Le Attività **Ricettive**¹ e la residenza solo nel patrimonio edilizio esistente.

Modifiche di destinazioni d'uso effettuate da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli potranno essere assentite esclusivamente se compatibili con il

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

miglioramento e la salvaguardia ambientale. Il Regolamento Urbanistico dovrà normare le modalità di intervento e le dimensioni minime ammissibili.

7. Tipi di intervento edilizio

TV – Tutela e Valorizzazione (Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia)

R – Riqualficazione (Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia e Ristrutturazione urbanistica)

TR – Trasformazione (Interventi di nuova edificazione)

La Tutela e la Valorizzazione sono riferite al patrimonio edilizio storicizzato. La Riqualficazione è riferita al patrimonio edilizio esistente non storicizzato e non più utilizzato ai fini agricoli e ad alcuni percorsi pedonali e ciclabili individuati dal P. S. che consentano una nuova accessibilità al restante territorio comunale.

La Trasformazione è riferita agli interventi di nuova edificazione secondo la [L.R. 1/05 \(Territorio Rurale\)](#).¹

Non sono consentiti, ai soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale, ampliamenti che comportino la creazione di nuove unità immobiliari. La soglia massima di modesti ampliamenti dettati da esigenze abitative sarà definita dal Regolamento Urbanistico;

Il Regolamento Urbanistico definirà, attraverso interventi di sistemazione ambientale, la realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero (campi da tennis, piscine, ecc.) nel **rispetto** dei seguenti criteri:

- ubicazione delle pertinenze dei fabbricati;
- definizione degli accorgimenti per contenere l'impatto paesaggistico;
- utilizzazione di materiali adeguati al contesto paesistico - ambientale;

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

- sostenibilità dell'intervento in relazione al bilancio idrico, morfologia del terreno, ecc.

Il Regolamento Urbanistico dovrà determinare le tipologie ed i materiali dei nuovi annessi agricoli che sono ammessi solo in continuità a complessi rurali esistenti.

8. Salvaguardie

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia con esclusione della realizzazione di impianti sportivi pertinenziali (quali campi da tennis, ecc.), ~~mentre sono consentite le piscine private.~~

Art. 27¹ Sottosistema ambientale della bonifica – A.4.

1. Definizione

Il sottosistema corrisponde ad un'area pianeggiante all'interno, per gran parte, nell'unità di paesaggio rurale di San Guido e ad una dell'unità di paesaggio di Bolgheri ad ovest della S.P. n. 16 (Bolgherese).

Più precisamente è delimitato a nord dal sottosistema dell'oasi e della riserva di Bolgheri, ad est dalla parte a nord della Via Bolgherese, a sud dalla Fossa di Bolgheri, ad ovest dal sottosistema della mobilità, comprendente sia la **S.S. n.1¹** (Aurelia) che la **S.P. n. 39¹** (ex Aurelia).

Vasta area alluvionale a morfologia piatta o subpianeggiante è caratterizzata da campi grandi e ben drenati con prevalenza di seminativi irrigui; con scarsi cordoni vegetazionali salvo quelli presenti nei pressi di Bolgheri con la presenza di un vasto nucleo boscato (**denominato "Bruciato"**).¹ Connotata da un ambiente rurale con caratteristiche agricolo - produttivo, come denota la divisione dei campi a maglie di notevoli dimensioni tipica delle grandi proprietà, ha come prevalenza seminativi semplici irrigui, seminativi arborati, bosco ceduo e pineta. Limitata è la presenza di case sparse mentre varie sono le localizzazioni di siti indiziati di presenze archeologiche. La Fossa di Bolgheri presenta una ricca vegetazione ripariale che si configura come vegetazione protettiva del suolo e con un notevole valore ecologico per il collegamento tra zone marine e collinari.

Nel sottosistema ambientale A4 sono presenti n. 161 residenti, costituenti n. 325 nuclei familiari.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

L'area¹ ~~agricolo forestale a esclusiva o prevalente funzione agricolo produttiva~~
è così composta:

vite	=	358 ha
olivo	=	20 ha
seminativo	=	659 ha
seminativo + olivo	=	45 ha
antropizzato	=	110 ha
frutteto (anche misto)	=	3 ha
alberature	=	8 ha
rimboschimenti	=	130 ha
bosco	=	31 ha
pascolo	=	13 ha
incolto	=	2 ha
alveo	=	10 ha
TOTALE	=	1.389 ha

Attività agricole	=	73.857 mc
Residenza	=	173.946 mc
Produttivo	=	13.513 mc
Attività urbane	=	820 mc
Turistico – ricettivo	=	12.705 mc
Servizi	=	2.484 mc
Edifici vuoti/non rilevati	=	69.902 mc
Totale mc negli edifici esistenti	=	347.227 mc

2. Obiettivi prestazionali

Gli obiettivi generali del Piano Strutturale sono:

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

- Tutela e conservazione della struttura della vasta pianura alluvionale caratterizzata da campi grandi e ben drenati con prevalenza di seminativi irrigui;
- Conservazione e consolidamento dei ciglionamenti, dello scolo delle acque meteoriche e della viabilità;
- Ripristino del vasto nucleo boscato (denominato “Bruciato”);
- Mantenimento della struttura fondiaria caratteristiche agricolo-produttivo e della divisione dei campi a maglie di notevoli dimensioni tipica delle grandi proprietà;
- Recupero del patrimonio edilizio esistente (poche case sparse) ai fini residenziali, ai fini agricoli e per attività connesse e complementare di modeste dimensioni;
- Tutela e valorizzazione delle localizzazioni di siti indiziati di presenze archeologiche;
- Mantenimento e tutela della vegetazione ripariale come vegetazione protettiva del suolo e con un notevole “valore ecologico” per il collegamento tra zone marine e collinari.

3. Prestazioni territoriali e indirizzi di intervento

L'area è ad esclusione funzione agricola. Non è ammessa la costruzione di nuovi annessi agricoli per le aziende che non raggiungono le superfici minime colturali.²

L'edilizia rurale è ammessa solo all'interno delle U.T.O.E. n. 4 delle Ferruggini. E' da ammettere la conversione a colture da legno (pioppete, nocete, ecc.) soltanto per corpi contigui non superiori a 2 ettari. La coltura a maglia larga è da tutelare nella condizione attuale. Di conseguenza non sono consentiti nuovi accorpamenti dei campi e rimodellamenti del suolo. Nel Sottosistema sono, inoltre, ammesse nuove costruzioni all'interno delle aree prospicienti la strada mentre sono ammesse nella resede e nell'area di pertinenza qualora le aree non

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

siano prospicienti la strada, mentre le attività specialistiche (quali cantine, ecc. come prescritto dal P.T.C. in applicazione della **L.R. n. 1/05 (Territorio Rurale)**¹ sono consentite anche al di fuori della resede.

Il Piano Strutturale prescrive al Regolamento Urbanistico di disporre, sulla base dell'indagine sul costruito (denominata dal P.S. "Atlante territoriale ed Urbano") un dettagliata scheda normativa con la quale disciplina le singole modalità di intervento sugli edifici rurali considerati di pregio e, comunque, su tutti quelli presenti al Catasto Lorenese e al Catasto di Impianto, sugli spazi aperti, le funzioni ammissibili, il codice dei materiali e delle tecniche ammesse.

Il Piano Strutturale prescrive¹:

- Limitazione della ulteriore estensione dei vigneti, soprattutto delle monoculture accorpate, favorendo le piccole superfici e la coltura promiscua.
- Interventi selvicolturali per migliorare lo stato del bosco del bruciato.

Sono ammessi gli interventi finalizzati al miglioramento e completamento della mobilità, ferme restando le opportune verifiche ambientali.

4. Invarianti, luoghi a statuto speciale, tutele.

Le Invarianti strutturali e le tutele strategiche sono disciplinate nel titolo II delle presenti norme che prevalgono, ove in contrasto con le disposizioni del presente articolo. Parimenti si rimanda alle norme contenute nel titolo II nel caso in cui nel presente articolo non siano richiamate tutte le invarianti e le tutele presenti nel sottosistema. E' Invariante il tessuto e il paesaggio agrario. L'attuale tessitura agraria è da considerare risorsa essenziale agro- -ambientale quale condizione per la stabilità e la difesa della risorsa suolo. Parimenti è Invariante il principio insediativo lungo la viabilità (U.T.O.E n. 4). Nel sottosistema è presente un area boscata ("Bosco del Bruciato") e aree di interesse paesaggistico. Le tutele per tali aree sono contenute rispettivamente

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

nell'art. 20¹ “Tutela delle aree di interesse naturalistico - ambientale” comma 1 “Aree boscate” e nell'art. 22¹ “Zone di interesse paesaggistico” delle presenti norme. Il Piano Strutturale individua le strade il cui tracciato risulta ancora coerente con quello presente al Catasto Lorenese. Ai fini della loro tutela valgono le norme contenute nell'art. 19 “Viabilità storica e strade vicinali” delle presenti norme.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

5. Unità territoriali Organiche Elementari¹ (U.T.O.E.)

Nel sottosistema sono ricomprese l'U.T.O.E. n. 5 "Bosco del bruciato", da tutelare e valorizzare anche mediante la creazione di servizi per la visitazione, e l'U.T.O.E.n. 4 "Ferrugini" comprendente una fascia di circa ml 100 entro la quale consentire gli interventi di cui alla **L.R. n. 1/05 (territorio rurale)**.¹

6. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le¹ Attività agricole, le Attività urbane e le Attività artigianali di ridotte dimensioni purché compatibili sotto il profilo igienico-sanitario, unicamente nel patrimonio edilizio esistente. Attività ricettive e la residenza solo nel patrimonio edilizio esistente.

Modifiche di destinazioni d'uso effettuate da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli potranno essere assentite esclusivamente se compatibili con il miglioramento e la salvaguardia ambientale. Il Regolamento Urbanistico dovrà normare le modalità di intervento e le dimensioni minime ammissibili.

7. Tipi di intervento edilizio

TV – Tutela e Valorizzazione (Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia)

R – Riqualificazione (Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia e Ristrutturazione urbanistica)

TR – Trasformazione (Interventi di nuova edificazione)

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

La Tutela e la Valorizzazione sono riferite al patrimonio edilizio storicizzato. La Riqualficazione è riferita al patrimonio edilizio esistente non storicizzato e non più utilizzato ai fini agricoli e ad alcuni percorsi pedonali e ciclabili individuati dal P.S. che consentano una nuova accessibilità al restante territorio comunale.

La Trasformazione è riferita agli interventi di nuova edificazione secondo la **L.R. n. 1/05 (Territorio Rurale)**¹ e agli interventi di nuova edificazione che riguardino esclusivamente il rapporto con l'agricoltura (cantine, ecc.).

Le abitazioni rurali sono ammesse solo all'interno della U.T.O.E. n. 4 delle Ferrugini.

Non sono consentiti, ai soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale, ampliamenti che comportino la creazione di nuove unità immobiliari. La soglia massima di modesti ampliamenti dettati da esigenze abitative sarà definite dal Regolamento Urbanistico;

Il Regolamento Urbanistico definirà, attraverso interventi di sistemazione ambientale, la realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero (campi da tennis, ecc.) nel rispetto dei seguenti criteri:

- ubicazione delle pertinenze dei fabbricati;
- definizione degli accorgimenti per contenere l'impatto paesaggistico;
- utilizzazione di materiali adeguati al contesto paesistico-ambientale;
- sostenibilità dell'intervento in relazione al bilancio idrico, morfologia del terreno, ecc;

Il Regolamento Urbanistico dovrà determinare le tipologie ed i materiali dei nuovi annessi agricoli che sono ammessi solo in continuità a complessi rurali esistenti.

8. Salvaguardie

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico sul patrimonio edilizio

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

esistente sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia con esclusione della realizzazione di impianti sportivi pertinenziali (quali campi da tennis, ecc.), ~~mentre sono consentite le piscine private.~~ E' ammesso dopo l'adozione del Piano Strutturale intervento di ristrutturazione urbanistica riguardante Piano di recupero presentato rif. 108 per cambio d'uso di capannoni agricoli in struttura turistico - ricettiva e residenze abitative. **In fase di approvazione dovrà essere verificata e garantita la sostenibilità delle reti infrastrutturali nonché la compatibilità paesaggistico – ambientale della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento.**²

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Art. 28¹ Sottosistema ambientale della riserva di Bolgheri – A.5.

1. Definizione

Il sottosistema corrisponde all'area della Riserva di Bolgheri composta da molteplici Unità di Paesaggio. In particolar modo si configura formata dall'U.P.R. del Palone, da quella di San Guido e parzialmente da quella di Bolgheri fino alla "Bolgherese" ad est.

La prima area è una pianura costiera e sub costiera, caratterizzata da una fascia dunale costiera boscata con il retroterra interessato da alcune aree umide boscate e non. E' di notevole interesse ambientale con scarsa urbanizzazione. In essa si trova la zona umida del padule di Bolgheri, segnalato come ~~BIOTOP~~ **SIR** n. 50 ~~e proposto come SIC~~ – sito di interesse comunitario – Dir. CEE 92743). L'area palustre e la Macchia del Palone sono classificati come BIOTOP. L'arenile è di notevole profondità con cordoni dunali ben strutturati.

Sull'arenile è presente una vegetazione erbacea mentre la fascia boscata è costituita da sclerofile sempreverdi, pini mediterranei e ginepri. Per quest'area è prevista da parte della Regione l'istituzione di "Riserva naturale" per il Padule di Bolgheri.

La seconda parte che costituisce il sottosistema ambientale comprende l'U.P.R. di San Guido con funzione prevalentemente agricolo – forestale ad esclusiva o prevalente funzione agricolo – produttiva di valore storico. E' una vasta area alluvionale a morfologia piatta o sub – pianeggiante caratterizzata da campi grandi e ben drenati con prevalenza di seminativi irrigui. La vegetazione è scarsa salvo che nei pressi di Bolgheri. L'urbanizzazione comune è localizzata soprattutto lungo la via Aurelia e le altre direttrici presenti. Infatti, si tratta di una zona prevalentemente agricola con presenza di tipici edifici rurali del territorio dell'alta Maremma.

La terza area che compone il sottosistema della Riserva di Bolgheri è un'area di bassa collina fortemente caratterizzata dalla presenza di oliveti e vigneti

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

accompagnati da vari corpi d'acqua e linee vegetazionali arborate.

Il Viale di San Guido oltre ad avere una valenza storico – paesaggistica di livello internazionale, si configura anche per l'alto valore ecologico e come collegamento lineare che congiunge la zona umida litoranea del Padule di Bolgheri e le pinete costiere con la macchia delle zone collinari.

Nel sottosistema ambientale A5 sono presenti n. 60 residenti, costituenti n. 160 nuclei familiari.

~~L'area, di notevole valenza paesaggistica, caratterizzata da presenza di vegetazione riparia lungo i maggiori corsi d'acqua, è così composta:~~

vite	=	185 ha
oliveti abbandonati	=	68 ha
seminativo	=	928 ha
olivo +vite	=	10 ha
seminativo + olivo	=	78 ha
ripariale	=	56 ha
antropizzato	=	80 ha
pascolo	=	118 ha
incolto	=	22 ha
rimboschimento	=	106 ha
bosco	=	270 ha
aree in evoluzione	=	36 ha
alberature	=	35 ha
TOTALE	=	1.991 ha

Indirizzi Normativi Approvazione

Attività agricole	=	30.923 mc
Residenza	=	117.574 mc
Produttivo	=	629 mc
Attività urbane	=	1.418 mc
Turistico – ricettivo	=	5.540 mc
Servizi	=	10.738 mc
Edifici vuoti/non rilevati	=	34.949 mc
Totale mc negli edifici esistenti	=	201.771 mc

2. Obiettivi prestazionali

L'obiettivo principale del Piano Strutturale tutelare l'area sia costiera, che dunale e costiera boscata con il retroterra interessato da alcune aree umide boscate allo scopo di valorizzare il notevole interesse ambientale garantendo una scarsa urbanizzazione.

Gli obiettivi generali del Piano Strutturale sono:

- mantenimento e tutela della vegetazione costituita da una fascia boscata di sclerofile sempreverdi, pini mediterranei e ginepri, prevista da parte della Regione per l'istituzione di "Riserva naturale" per il Padule di Bolgheri;
- valorizzazione della funzione prevalentemente agricolo – forestale ad esclusiva o prevalente funzione agricolo – produttiva di valore storico;
- recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini residenziali, ai fini agricoli e per attività connesse e complementari di modeste dimensioni e dei tipici edifici rurali del territorio dell'alta maremma;
- mantenimento della struttura fondiaria caratteristiche agricolo-produttivo e della divisione in campi grandi e ben drenati con prevalenza di seminativi irrigui;
- qualificazione e incentivazione dell'area di bassa collina già fortemente caratterizzata dalla presenza di oliveti e vigneti accompagnati da vari corsi d'acqua e linee vegetazionali arborate;

- conservazione e consolidamento dei ciglionamenti, dello scolo delle acque meteoriche e della viabilità.

Luoghi a statuto speciale:

Sono Luoghi a statuto speciale l'area boscata comprendente la zona umida del Padule di Bolgheri, segnalato come ~~BIOTALLY~~ SIR n. 50 ~~e proposto come SIC~~ sito di interesse comunitario (Dir. CEE 92743), l'area palustre e la Macchia del Palone che sono classificati come BIOTOPI.

E' Luogo a statuto speciale il Viale di San Guido che, oltre ad avere una valenza storico – paesaggistica di livello internazionale, si configura anche per l'alto valore ecologico e come collegamento lineare che congiunge la zona umida litoranea del Padule di Bolgheri e le pinete costiere con la macchia delle zone collinari. L'obiettivo è il suo mantenimento e valorizzazione.

3. Prestazioni territoriali e indirizzi di intervento

- Interventi urgenti selvicolturali per la perpetuazione delle pinete, mantenimento del ruolo “tampone” nei riguardi della forte pressione antropica proveniente dalla zona di Marina di **Castagneto**¹, contenendo lo sviluppo di insediamenti a scopo turistico o produttivo. Conservazione degli elementi di interesse storico paesistico. Mantenimento dell'assetto fondiario e della struttura del mosaico paesistico. Interventi di edilizia rurale volti al recupero dell'esistente. Conservazione dell'assetto fondiario e delle tipologie colturali tradizionali, limitazione di nuove monoculture di vite, promozione di colture promiscue su superfici limitate. Interventi edilizi tesi al recupero dell'esistente anche a fini non agricoli. Indagini sulle patologie in atto per la vegetazione di alto fusto di quercia e cipresso.
- Nel sottosistema sono presenti aree di interesse scientifico e aree di interesse naturalistico ambientale. Ai fini della loro tutela e valorizzazione

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

vigono le norme contenute nel titolo II artt. 18 - 19 - 20¹ della presente normativa di Piano Strutturale. All'interno della zona per la conservazione delle specie ornitiche e habitat naturale sono consentiti unicamente gli interventi necessari al miglioramento della fruibilità in relazione alle funzioni dell'area che risultino con questa compatibili.

Nella zona a tipologia umida denominata "Oasi di Bolgheri" sono consentiti i seguenti interventi:

- opere di regimazione idraulica, ovvero quelle necessarie alla conservazione od all'ampliamento della zona umida;
- interventi finalizzati alla valorizzazione delle zone per fini naturalistici ed alla realizzazione di opere necessarie alla funzione didattico - scientifica, curandone l'inserimento con le caratteristiche ambientali e morfologiche della zona;
- attingimenti di acque compatibili con l'ecosistema, la sopravvivenza delle specie vegetali e animali e la sosta stagionale della fauna ornitica migratoria.

Nell'ambito della fascia dunale indicata dal P.T.C. come D.U.O. (in ottimo stato di conservazione) possono essere eseguiti i seguenti interventi, così come indicati dalla normativa del P.T.C. "Aree di interesse naturalistico - ambientale":

- interventi colturali tesi al mantenimento od alla creazione dell'equilibrio vegetazionale più stabile, secondo progetti definiti che prendono in considerazione porzioni di territorio interessanti sezioni trasversali di tutto il sistema dunale;
- tutte quelle azioni e cure colturali volte alla realizzazione di nuovi impianti, finalizzati alla ricostruzione e salvaguardia del cuneo morfovegetazionale e dell'ecosistema;
- la realizzazione di passaggi pedonali sulle aree dunali, intervallati a una distanza non inferiore a ml 3,00, con andamento planimetrico obliquo alle linee di costa ed opportunamente schermati per impedire l'azione erosiva dovuta all'incanalamento dei venti;

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia.

Nell'ambito della fascia dunale come DU.B (in buono stato di conservazione) possono essere consentiti:

- interventi colturali per la disetaneizzazione dei complessi boscati;
- la realizzazione di aree di sosta e parcheggi in zona retrodunale, ovvero dei sedimenti di duna, con tecniche e materiali che minimizzino l'impermeabilizzazione dell'area;
- l'attività di sosta a distanza di metri 5 dalla duna embrionale, purché questo non comporti la deturpazione e non limiti la possibilità di accrescimento della stessa e del sistema dunale in genere;
- La riqualificazione delle strutture di servizio esistenti ed il loro ampliamento, a condizione che si realizzino strutture leggere removibili;
- l'utilizzo delle strutture edilizie esistenti, anche tramite il cambio di destinazione d'uso;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- la ristrutturazione urbanistica per edifici di scarso, od inesistente, valore storico-architettonico, al solo fine di effettuare traslazioni di volumetrie dall'area dunale in area di sedimenti di duna, od all'esterno del sistema dunale.

Nella fascia dunale indicata come DU.M. (in mediocre stato di conservazione) possono essere consentiti:

- gli interventi consentiti nelle zone DU.O e DU.B;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia.

Il Tombolo di Bolgheri è da considerare Riserva biogenetica: di conseguenza il patrimonio edilizio ivi esistente potrà essere utilizzato solo per scopi scientifici. Al Regolamento Urbanistico è demandata una specifica regolamentazione

derivante da un progetto di insieme, che disciplini anche gli accessi da terra. Il Piano Strutturale definisce il Tombolo di Bolgheri “Area Strategica”.

Sono ammessi gli interventi finalizzati al miglioramento e completamento della mobilità, ferme restando le opportune verifiche ambientali.

Parte del Sottosistema ricade in Area ad esclusione funzione agricola. Non è ammessa la costruzione di nuove abitazioni rurali, la costruzione di nuovi annessi agricoli per le aziende che non raggiungono le superfici minime colturali, la costruzione di nuovi annessi agricoli che non abbiano specifica pertinenza col fondo agrario o che eccedono la capacità produttiva dello stesso e ad esso non collegate, la costruzione di nuova viabilità, la costruzione di serre e impianti di acquicoltura. Nuove costruzioni sono ammesse solamente per la realizzazione di annessi agricoli atti a soddisfare le esigenze aziendali da realizzarsi all'interno delle aree individuate come centro aziendale, Sul patrimonio edilizio esistente la ristrutturazione urbanistica è ammessa solamente per le aziende agricole produttive, con ricostruzione all'interno dei centri aziendali, sul patrimonio edilizio esistente non è ammessa la nuova costruzione di autorimesse.²

4. Invarianti, luoghi a statuto speciale, tutele

E' Invariante **Strutturale**¹ il tessuto e il paesaggio agrario. Di conseguenza sono impediti accorpamenti dei campi e rimodellamenti del suolo. L'attuale tessitura è da considerare risorsa essenziale agro –ambientale quale condizione per la stabilità e la difesa della risorsa suolo. Sono luoghi a statuto speciale l'area boscata comprendente la zona umida del padule di Bolgheri, segnalato come ~~BIOTALLY~~ SIR n. 50 ~~e proposto come SIC~~ – sito di interesse comunitario – Dir. CEE 92743), l'area palustre e la Macchia del Palone che sono classificati come BIOTOPI.

E' Luogo a statuto speciale il Viale di San Guido che, oltre ad avere una

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

valenza storico – paesaggistica di livello internazionale, si configura anche per l'alto valore ecologico e come collegamento lineare che congiunge la zona umida litoranea del Padule di Bolgheri e le pinete costiere con la macchia delle zone collinari. L'obiettivo è il suo mantenimento e valorizzazione.

Le tutele strategiche sono disciplinate nel titolo II delle presenti norme che prevalgono, ove in contrasto, sulle disposizioni del presente articolo. La tutela delle aree di interesse scientifico è normata dal titolo II art. 19¹ delle presenti norme, le aree di interesse naturalistico – ambientale dall'art. 20¹, la viabilità storica (presente al Catasto Lorenese – anno 1821¹) dall'art.21¹.

5. Unità territoriali Organiche Elementari¹(U.T.O.E.)

Nel sottosistema non sono individuate unità territoriali organiche elementari.

6. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le¹ Attività agricole. Le Attività turistico – ricettive e la Residenza solo nel patrimonio edilizio esistente. Modifiche di destinazioni d'uso effettuate da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli potranno essere assentite esclusivamente se compatibili con il miglioramento e la salvaguardia ambientale. Il Regolamento Urbanistico dovrà normare le modalità di intervento e le dimensioni minime ammissibili.

7. Tipi di intervento edilizio

TV – Tutela e Valorizzazione (Restauro, Risanamento conservativo,

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Ristrutturazione edilizia)

R – Riqualificazione (Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia e Ristrutturazione urbanistica).

TR – Trasformazione (Interventi di nuova edificazione)¹

La Tutela e la Valorizzazione sono riferite al patrimonio edilizio storicizzato. La Riqualificazione è riferita al patrimonio edilizio esistente non storicizzato e non più utilizzato ai fini agricoli e ad alcuni percorsi pedonali e ciclabili individuati dal P.S. che consentano una nuova accessibilità al restante territorio comunale.¹

La Trasformazione è riferita agli interventi di nuova edificazione secondo la L.R. n. 1/05 (Territorio Rurale).¹

8. Salvaguardie

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia con esclusione della realizzazione di impianti sportivi pertinenziali (quali campi da tennis, ecc.), ~~mentre sono consentite le piscine private.~~

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Art. 29¹ Sottosistema ambientale della collina ondulata – A.6.

1. Definizione

Il sottosistema corrisponde ad un area collinare all'interno di molteplici Unità di Paesaggio. In particolar modo si configura formata per la gran parte dall'UPR di Castagneto e da quella delle Colonne per poi andare a comprendere la parte più a sud di quella di Donoratico insieme alla porzione di territorio ad est della viabilità della "Bolgherese".

Si tratta di bassa collina disposta su due piccole dorsali attraversate dal torrente Maggi; la prima parte, intorno all'abitato di Castagneto, è caratterizzata da una forte presenza di impianti di olivo specializzati e non, che determinano un paesaggio del tutto esclusivo; la seconda dorsale presenta oltre ad ampie aree boscate, zone agricole con forti evidenze di abbandono. Numerose sono le piccole aree boscate sparse che insieme alle siepi sono spesso usate come frangivento. L'urbanizzazione rurale è frequente e di rilevante interesse storico e paesaggistico.

L'uso del suolo è prevalentemente ad oliveto, vigneto e in minor misura seminativo arborato a olivo.

L'area, di notevole valenza paesaggistica, è caratterizzata dalla presenza di vaste superfici coltivate ad olivo soprattutto a nord ed est dell'abitato di Castagneto Carducci che caratterizzano in modo peculiare il paesaggio rurale il cui obiettivo da perseguire è la conservazione e la salvaguardia.

La situazione idrologica è caratterizzata da uno scarso reticolo idrografico costituito dal fosso denominato "La Fossa" e dal Botro di Bolgheri. E' da rilevare la presenza di numerosi pozzi e di alcune sorgenti naturali.

La parte marginale che rientra nella U.P.R. di Donoratico è prevalentemente pedecollinare e caratterizzata da un'urbanizzazione più diffusa così come da una fitta rete viabile, campi di piccole e medie dimensioni a disposizione irregolare.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

L'area delle colonne, invece, è una zona di bassa collina sublitoranea coltivata con seminativi arborati ad olivo ed alcune parti boscate, oltre a vigne di notevole pregio. Limitata è la presenza di case sparse. Costituisce un'Unità di paesaggio Rurale con aree agricole – forestali ad esclusiva o prevalente funzione agricola e paesaggistica produttiva. L'indirizzo di sviluppo è volto alla riqualificazione anche con il mantenimento dell'assetto fondiario e produttivo attuale evitando possibili frazionamenti. La situazione idrologica è caratterizzata da un modesto reticolo costituito dal Fosso Valle delle Rozze e dal Fosso Acqua calda.

Nel sottosistema ambientale A6 sono presenti n. 143 residenti, costituenti n. 304 nuclei familiari.

~~L'area¹ ad esclusiva funzione agricola – forestale a rilevante funzione ambientale~~ è così composta:

vite	=	364 ha
olivo	=	555 ha
seminativo	=	280 ha
olivo +vite	=	53 ha
seminativo + olivo	=	111 ha
seminativo + vite	=	4 ha
antropizzato	=	149 ha
frutteto (anche misto)	=	13 ha
alberature	=	23 ha
pascolo	=	23 ha
incolto	=	10 ha
rimboschimento	=	35 ha
bosco	=	197 ha
TOTALE	=	1.817 ha

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Attività agricole	=	106.964 mc
Residenza	=	238.494 mc
Produttivo	=	/ mc
Attività urbane	=	20.250 mc
Turistico – ricettivo	=	27.559 mc
Servizi	=	27.898 mc
Edifici vuoti/non rilevati	=	205.033 mc
Totale mc negli edifici esistenti	=	626.198 mc

2. Obiettivi prestazionali

Gli obiettivi generali del Piano Strutturale sono:

- mantenimento della funzione agricola principale in applicazione della **L.R. n. 1/05 (territorio rurale)**¹;
- recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini agricoli per attività annesse e complementari;
- mantenimento della particolare morfologia e geografia del sottosistema che implica, per l’inserimento eventuale di nuovi interventi, un’attenta valutazione paesaggistica, che tenga conto in particolare delle essenze arboree esistenti, degli attacchi a terra (escludendo i locali seminterrati), delle pendenze del terreno, della continuità tra ripiani e pedecolle, del sistema di scolo delle acque, delle formazioni arboree lineari e puntuali e della viabilità podereale;
- **conservazione e consolidamento di terrazzamenti e ciglionamenti dello scolo delle acque meteoriche e della viabilità pedonale. Regole e norme prescrittive saranno dettate dal R.U.**;
- conservazione delle colture e delle sistemazioni tradizionali.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

- impedire gli accorpamenti e le semplificazioni della maglia agraria.
- tutela integrale della tessitura a maglia fitta, delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale (piante arboree, siepi...).
- Ricontestualizzazione dell'edilizia residenziale impropriamente diffusa nel sottosistema, tramite progetti urbanistici di iniziativa pubblica e/o privata.

Per il complesso della fattoria Serristori il R.U. si dovrà perimetrare l'area di intervento e determinare le modalità operative e prescrittive per il recupero di tutto l'intero sottosistema¹, anche con destinazione d'uso diverse, integrative e suppletive a quelle dettate al secondo capoverso del seguente paragrafo.

Per la parte ad sud-ovest che si inserisce nel sistema ambientale del territorio boscato caratterizzata da vigneti di pregio e edifici per la produzione agricola, il R.U. deve disporre di una dettagliata scheda normativa con la quale sia possibile disciplinare questo luogo ai fini di una riqualificazione e valorizzazione urbanistica ed ambientale.

3. Prestazioni territoriali e indirizzi di intervento

L'area è ad esclusione funzione agricola. Non è ammessa la costruzione di nuove abitazioni rurali, la costruzione di nuovi annessi agricoli per le aziende che non raggiungono le superfici minime colturali, la costruzione di nuovi annessi agricoli che non abbiano specifica pertinenza col fondo agrario o che eccedono la capacità produttiva dello stesso e ad esso non collegate, la costruzione di nuova viabilità, la costruzione di serre e impianti di acquicoltura.²

- Le attrezzature e gli annessi agricoli potranno essere realizzati solo in continuità ai centri aziendali esistenti.
- Tutela integrale delle sistemazioni idraulico – agrarie e della vegetazione con colturale.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

- Da tutelare la viabilità campestre, le piantate di bordo o ad essa poste in fregio e il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti.

Il Piano Strutturale prescrive al Regolamento Urbanistico di disporre, sulla base dell'indagine sul costruito (denominata dal P.S. "Atlante territoriale ed Urbano") una dettagliata scheda normativa con la quale disciplinare le singole modalità di intervento sugli edifici rurali considerati pregio e, comunque, su tutti quelli presenti al Catasto Lorenese e al Catasto d'Impianto, sugli spazi aperti, le funzioni ammissibili, il codice dei materiali e delle tecniche ammesse.

- Conservazione dell'assetto fondiario e delle tipologie colturali tradizionali, limitazione di nuove monoculture di vite, promozione di colture promiscue su superfici limitate. Indagini sulle patologie in atto per la vegetazione di alto fusto di quercia e cipresso.
- Conservazione delle tipologie colturali tradizionali (colture promiscue, terrazzamenti) ma limitazione dell'ulteriore impianto di estese monoculture sia di vite che di olivo. Salvaguardia integrale delle piante monumentali di olivo e degli oliveti a sesto antico.

Sono ammessi gli interventi finalizzati al miglioramento e completamento della mobilità, ferme restando le opportune verifiche ambientali.

4. Invarianti, luoghi a statuto speciale, tutele

Le Invarianti **Strutturali**¹ e le tutele strategiche sono disciplinate nel titolo II dalle presenti norme che prevalgono, ove in contrasto, con le disposizioni del presente articolo. Parimenti si rimanda alle norme contenute nel titolo II nel caso in cui non siano richiamate tutte le Invarianti **Strutturali**¹ e le tutele

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

presenti nel sottosistema. E' Invariante **Strutturali**¹ il tessuto ed il paesaggio agrario. Di conseguenza, sono impediti ulteriori accorpamenti di campi o rimodellamenti del suolo. L'attuale territorio è da considerare risorsa essenziale agro – ambientale quale condizione per la stabilità e la difesa della risorsa suolo. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere il divieto di eliminare le piantate residue poste in fregio alla viabilità campestre o al bordo dei campi, il divieto di modificazioni del suolo che riducano la capacità di invaso della rete scolante, la tutela integrale delle sistemazioni idraulico – agrarie e della vegetazione non colturale della viabilità campestre. Il Piano Strutturale individua le strade il cui tracciato risulta ancora coerente a quello presente al Catasto Lorenese. Per tali strade il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre apposita documentazione conoscitiva sulla quale basare norme di tutela e, quando possibile, di riqualificazione. Il Regolamento Urbanistico dovrà altresì predisporre norme specifiche per la gestione delle strade vicinali che garantiscono i seguenti indirizzi:

- Prevedere il mantenimento della pubblica;
- Tendere al ripristino della continuità fisica nei casi in cui questa non sia più presente o risulti la strada stessa privatizzata;
- Prevedere il mantenimento delle principali caratteristiche tipologiche (sezione, tipo di pavimentazione, presenza di elementi di arredo vegetazionale, ecc.);
- Prevedere e incentivare interventi di rifunionalizzazione di alcuni tracciati per la creazione di viabilità alternative.

Nel sottosistema sono presenti Biotopo di particolare valore (Bi.a) e aree di interesse paesaggistico le cui tutele sono disciplinate nel titolo II rispettivamente dall'art. 19¹ (tutela delle aree di interesse scientifico) e dall'art. 20¹ delle presenti norme.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

5. Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.)

Nel sottosistema è individuata parte dell'Unità Territoriale Organica Elementare n. 6 - Serristori .

6. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le¹ Attività agricole, le Attività turistico – ricettive, le Attività urbane e le Attività artigianali di ridotte dimensioni purché compatibili sotto il profilo igienico-sanitario, unicamente nel patrimonio edilizio esistente. La Residenza è ammessa¹ solo nel patrimonio edilizio esistente.

Modifiche di destinazioni d'uso effettuate da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli potranno essere assentite esclusivamente se compatibili con il miglioramento e la salvaguardia ambientale. Il Regolamento Urbanistico dovrà normare le modalità di intervento e le dimensioni minime ammissibili.

7. Tipi di intervento edilizio

TV – Tutela e Valorizzazione (Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia)

R – Riqualficazione (Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia e Ristrutturazione urbanistica)

TR – Trasformazione (Interventi di nuova edificazione)

La Tutela e la Valorizzazione sono riferite al patrimonio edilizio storicizzato. La Riqualficazione è riferita al patrimonio edilizio esistente non storicizzato e

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

non più utilizzato ai fini agricoli e ad alcuni percorsi pedonali e ciclabili individuati dal P.S. che consentano una nuova accessibilità al restante territorio comunale.

La Trasformazione è riferita agli interventi di nuova edificazione di annessi agricoli secondo la **L.R. n. 1/05 (territorio rurale)**¹ e agli interventi di nuova edificazione che riguardino esclusivamente il rapporto con l'agricoltura (cantine, ecc.).

~~E' consentita l'applicazione della L.R. n. 64/95 e successive modificazioni e integrazioni.~~

Non sono consentiti, ai soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale, ampliamenti che comportino la creazione di nuove unità immobiliari. La soglia massima di modesti ampliamenti dettati da esigenze abitative sarà definite dal Regolamento Urbanistico;

Il Regolamento Urbanistico definirà, attraverso interventi di sistemazione ambientale, la realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero (campi da tennis, piscine, ecc.) nel rispetto dei seguenti criteri:

- ubicazione delle pertinenze dei fabbricati;
- definizione degli accorgimenti per contenere l'impatto paesaggistico;
- utilizzazione di materiali adeguati al contesto paesistico - ambientale;
- sostenibilità dell'intervento in relazione al bilancio idrico, morfologia del terreno, ecc..

Il Regolamento Urbanistico dovrà determinare le tipologie ed i materiali dei nuovi annessi agricoli che sono ammessi solo in continuità a complessi rurali esistenti.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

8. Salvaguardie

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia con esclusione della realizzazione di impianti sportivi pertinenziali (quali campi da tennis, ecc.), ~~mentre sono consentite le piscine private.~~

E' ammesso dopo l'adozione del Piano Strutturale l'intervento di ristrutturazione urbanistica riguardante Piano di recupero presentato rif. 96 per realizzazione di struttura ricettiva.

Art. 30¹ Sottosistema ambientale della cintura olivicola – A.7.

1. Definizione

Il sottosistema¹ ricomprende gli oliveti terrazzati posti a corona intorno al centro urbano di Castagneto **Carducci**.¹ Esso rappresenta una sorta di cintura verde che si interpone tra l'abitato e il territorio aperto. Assume, pertanto, la funzione di contesto figurativo storicamente consolidato del centro storico. La parte di recente formazione posta ad est del nucleo di Castagneto necessita di riqualificazione urbanistica.

Nel sottosistema ambientale A.7 sono presenti n. 45 residenti, costituenti n. 105 nuclei familiari.

~~L'area¹ ad esclusiva funzione agricolo – ambientale~~ è così composta:

vite	=	1 ha
olivo	=	92 ha
seminativo	=	2 ha
bosco	=	10 ha
antropizzato	=	4 ha
alberature	=	4 ha
TOTALE	=	113 ha

Attività agricole	=	3.355 mc
Residenza	=	49.852 mc
Produttivo	=	/ mc

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

Attività urbane	=	/ mc
Turistico – ricettivo	=	1.976 mc
Servizi	=	639 mc
Edifici vuoti/non rilevati	=	6.689 mc
Totale mc negli edifici esistenti	=	62.511 mc

2. Obiettivi prestazionali

Gli obiettivi generali del Piano Strutturale sono:

- Difesa dell'identità dei luoghi e del valore paesaggistico;
- Consolidamento della funzione di “Green Belt” rispetto al centro di matrice storica di Castagneto Carducci **I.1B¹**;
- Divieto di nuovo impianto di specie arboree non autoctone;
- Difesa del suolo, della regimazione delle acque, delle specificità areali e del valore economico del prodotto olivicolo;
- Recupero del patrimonio edilizio esistente, attraverso modesti ampliamenti, adeguamenti tecnico-funzionale.

Per la parte ad est del nucleo storico di Castagneto Carducci, di più recente formazione, il R.U. deve disporre di una dettagliata scheda normativa con la quale sia possibile disciplinare questo luogo ai fini di una riqualificazione urbanistica.

3. Prestazioni territoriali e indirizzi di intervento

L'area è ad esclusione funzione agricola. Non è ammessa la costruzione di nuove abitazioni rurali, la costruzione di nuovi annessi agricoli per le aziende che non raggiungono le superfici minime colturali, la costruzione di nuovi annessi agricoli che non abbiano specifica pertinenza col fondo agrario o che eccedono la capacità produttiva dello stesso e ad esso non collegate, la

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

costruzione di nuova viabilità, la costruzione di serre e impianti di acquicoltura.²

- Tenuto conto del carattere perurbano delle aree, sono ammessi¹ interventi per realizzare annessi agricoli – ricovero solo per le aziende produttive e, comunque, di superficie superiore a due ettari accorpati nel sottosistema.
- Conservazione delle tipologie colturali tradizionali (colture promiscue, terrazzamenti) ma limitazione dell'ulteriore impianto di estese monoculture sia di vite che di olivo. Salvaguardia integrale delle piante monumentali di olivo e degli oliveti a sesto antico.

Sono ammessi gli interventi finalizzati al miglioramento e completamento della mobilità, ferme restando le opportune verifiche ambientali.

4. Invarianti, luoghi a statuto speciale, tutele

Le Invarianti Strutturali e le tutele strategiche sono disciplinate nel titolo II dalle presenti norme che prevalgono, ove in contrasto, sulle disposizioni del presente articolo. Parimenti si rimanda alle norme del titolo II nel caso in cui nel presente articolo non siano richiamate tutte le Invarianti e le tutele presenti nel sottosistema. L'identità dei luoghi, il valore paesaggistico, la difesa del suolo, la regimazione delle acque, le specificità areali e il valore economico del prodotto olivicolo sono elementi che caratterizzano il sottosistema come Invariante strutturale da tutelare integralmente. Il Piano Strutturale riconferma il sottosistema quale zona di interesse paesaggistico così come ha indicato il P.T.C. Le tutele strategiche sono normate dall'art. 22¹ "Zone di interesse paesaggistico" delle presenti norme. Il Piano strutturale prescrive, al Regolamento Urbanistico di disporre, sulla base dell'indagine sul costruito

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Indirizzi Normativi Approvazione

(denominata dal P.S. “Atlante territoriale ed urbano”) una dettagliata scheda normativa con la quale disciplinare le singole modalità d'intervento sugli edifici rurali considerati di pregio e, comunque, su tutti quelli presenti al Catasto Lorenese e al Catasto di Impianto, sugli spazi aperti, le funzioni ammissibili, il codice dei materiali e delle tecniche ammesse. Per gli edifici considerati di pregio il Regolamento Urbanistico potrà prevedere soltanto interventi di restauro e di risanamento conservativo.

5. Unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.)

Il sottosistema si pone a corona dell'U.T.O.E. n. 1 di Castagneto.

6. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le¹ Attività agricole e la residenza solo nel patrimonio edilizio esistente.

Modifiche di destinazioni d'uso effettuate da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli potranno essere assentite esclusivamente se compatibili con il miglioramento e la salvaguardia ambientale. Il Regolamento Urbanistico dovrà normare le modalità di intervento e le dimensioni minime ammissibili.

7. Tipi di intervento edilizio

TV – Tutela e Valorizzazione (Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia)

R – Riqualificazione (Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia e Ristrutturazione urbanistica)

TR – Trasformazione (Interventi di nuova edificazione)

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

La Tutela e la Valorizzazione sono riferite al patrimonio edilizio storicizzato. La Riqualficazione è riferita al patrimonio edilizio esistente non storicizzato e non più utilizzato ai fini agricoli e ad alcuni percorsi pedonali e ciclabili individuati dal P.S. che consentano una nuova accessibilità al restante territorio comunale.

La Trasformazione è riferita agli interventi di nuova edificazione di annessi agricoli secondo la **L.R. n. 1/05 (territorio rurale)**¹ e agli interventi di nuova edificazione che riguardino esclusivamente il rapporto con l'agricoltura (cantine, ecc.).

Non sono consentiti, ai soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale, ampliamenti che comportino la creazione di nuove unità immobiliari. La soglia massima di modesti ampliamenti dettati da esigenze abitative sarà definite dal Regolamento Urbanistico.

Il Regolamento Urbanistico definirà, attraverso interventi di sistemazione ambientale, la realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero (campi da tennis, ecc.) nel rispetto dei seguenti criteri:

- ubicazione delle pertinenze dei fabbricati;
- definizione degli accorgimenti per contenere l'impatto paesaggistico;
- utilizzazione di materiali adeguati al contesto paesistico-ambientale;
- sostenibilità dell'intervento in relazione al bilancio idrico, morfologia del terreno, ecc.

Il Regolamento Urbanistico dovrà determinare le tipologie ed i materiali dei nuovi annessi agricoli che sono ammessi solo in continuità a complessi rurali esistenti.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

8. Salvaguardie

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia con esclusione della realizzazione di impianti sportivi pertinenziali (quali campi da tennis, ecc.), ~~mentre sono consentite le piscine private.~~

Art. 31¹ Sottosistema ambientale del territorio boscato – A.8.

1. Definizione

Il sottosistema corrisponde ad un area collinare all'interno di molteplici Unità di Paesaggio. In particolar modo si configura formata in piccola parte dall'U.P.R. di Castagneto, in gran parte da quella di Montecalvi e da quella della Magona per poi andare a comprendere la parte più a est di quella di Sassetta.

Si tratta di una vasta area di media collina caratterizzata da un paesaggio forestale piuttosto omogeneo con valli profondamente incise; notevole è l'interesse naturalistico e ambientale della zona.

L'area è prevalentemente costituita da bosco ceduo di latifoglie mediterranee (talora degradato) nella parte più a sud con insediamenti urbani praticamente assenti e scarsa viabilità. In alcune piccole zone si riscontra la presenza di alcuni vitigni e di qualche coltivo abbandonato.

L'area a nord, invece, è prevalentemente costituita da bosco ceduo di latifoglie e sclerofile mediterranee miste a conifere con case sparse e scarsa viabilità. In alcune piccole zone si riscontra la presenza di vitigni di notevole pregio (Sassicaia e Ornellaia).

L'area, di notevole valenza paesaggistica, è caratterizzata dalla presenza di vaste superfici forestali a bosco soprattutto a nord ed est e dell'abitato di Castagneto che caratterizzano in modo peculiare il paesaggio ambientale. Infatti, la densa copertura forestale è caratterizzata dalla presenza solo di case sparse. La conservazione dell'assetto fondiario e delle tipologie colturali tradizionali è da perseguire anche attraverso l'individuazione di aree con vincolo di inedificabilità.

L'area boscata della U.P.R. della Magona comprende la "Macchia della Magona" e Castiglioncello di Bolgheri" che vengono segnalati come ~~BIOTOP~~ **SIR** n. 51 (~~proposto quale S.I.R.~~ – sito di interesse comunitario – Dir. CEE 92/43). Lo stesso ambito territoriale è segnalato quale BIOTOPO ~~dal~~ Museo di storia naturale. All'interno della macchia della Magona è presente

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

una piccola Riserva naturale di BIOGENETICA di circa 6 ettari. La copertura quasi totale a macchia mediterranea si configura come vegetazione protettiva del suolo.

L'area della Macchia è proposta come ANPIL nel sistema provinciale delle aree protette (L.R. n. 49/95). La situazione idrologica è costituita da acque prevalentemente superficiali con regime idrico abbastanza irregolare. Numerose sorgenti e pochi sono i pozzi. **E', inoltre, segnalato il SIR n. 54 "Monte Calvi di Campiglia".**

La situazione idrologica è caratterizzata da uno scarso reticolo idrografico costituito dal fosso denominato "La Fossa" e dal Botro di Bolgheri. E' da rilevare la presenza di numerosi pozzi e di alcune sorgenti naturali.

Nel sottosistema ambientale A.8 sono presenti n. 13 residenti, costituenti n. 27 nuclei familiari.

L'area¹ ad esclusiva funzione ~~agricolo - forestale a rilevante funzione ambientale~~ è così composta:

vite	=	28 ha
olivo	=	40 ha
seminativo	=	35 ha
idrico + alveo	=	5 ha
Affioramenti rocciosi	=	8 ha
pascolo	=	55 ha
alberature	=	2 ha
arbusteto	=	5 ha
aree in evoluzione	=	19 ha
olivo + vite	=	2 ha
bosco	=	5.623 ha
castagneto	=	48 ha
antropizzato	=	30 ha
rimboschimento	=	70 ha

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

TOTALE = 5.965 ha

Attività agricole	=	2.834 mc
Residenza	=	14.453 mc
Produttivo	=	/ mc
Attività urbane	=	1.508 mc
Turistico – ricettivo	=	7.205 mc
Servizi	=	461 mc
Edifici vuoti/non rilevati	=	27.782 mc
Totale mc negli edifici esistenti	=	53.786 mc

2. Obiettivi prestazionali

Gli obiettivi generali del Piano Strutturale sono:

(Luoghi a statuto speciale, area “speciale” del bosco di castagni, U.T.O.E.)

- conservazione e mantenimento della struttura caratterizzata da un paesaggio forestale piuttosto omogeneo con valli profondamente incise;
- valorizzazione dell’interesse naturalistico e ambientale della zona di media collina;
- ripristino e conservazione del bosco ceduo di latifoglie mediterranee (talora degradato) e di latifoglie e sclerofile mediterranee miste a conifere;
- mantenimento della struttura viaria praticamente scarsa e relativa conservazione;
- recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini residenziali, ai fini agricoli e per attività connesse e complementare di modeste dimensioni in presenza di alcuni vitigni e di qualche coltivo abbandonato;
- la conservazione dell’assetto fondiario e delle tipologie colturali tradizionali è da perseguire anche attraverso l’individuazione di aree con vincolo di inedificabilità;
- eventuali nuove costruzioni di annessi agricoli sono consentiti

- esclusivamente in radure prive di vegetazione;
- valorizzazione dell'area in cui si riscontra la presenza di vitigni di notevole pregio (Sassicaia e Ornellaia);
- valorizzazione della copertura quasi totale a macchia mediterranea come vegetazione protettiva del suolo;
- tutela integrale delle numerose sorgenti e dei numerosi pozzi;
- tutela integrale della sistemazione idraulica-idrologica è caratterizzata da uno scarso reticolo idrografico costituito dal fosso denominato “La Fossa” e dal Botro di Bolgheri.

Luogo a statuto speciale:

Castiglioncello di Bolgheri:

E' da considerarsi Invariante **Strutturale**¹ e Luogo a Statuto speciale l'ambito di Castiglioncello di Bolgheri, storicamente consolidato, comprendente anche le adiacenti zone destinate a vigneti di pregio quali il Sassicaia e l'Ornellaia. Viene recepita la segnalazione dell'ambito come ~~BIOTOP~~ **SIR** n. 51 che si inserisce nel BIOTOPO segnalato dal Museo di Storia naturale.

Il Regolamento Urbanistico dovrà, in via prioritaria:

- dettare norme specifiche per l'eventuale riprogettazione di spazi pubblici quali piazze e strade interne al nucleo storico;
- **g**arantire la tutela del Borgo tramite il restauro ed il risanamento conservativo con norme specifiche;
- verificare la compatibilità delle destinazioni d'uso in atto per l'eventuale riuso degli edifici;
- vietare la nuova edificazione;
- perseguire la conservazione dell'assetto fondiario e delle colture arboree in atto.

3. Prestazioni territoriali e indirizzi di intervento

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

L'indirizzo generale per il sottosistema è Tutela, Valorizzazione e Riqualificazione.

L'area è ad esclusione funzione agricola. Non è ammessa la costruzione di nuove abitazioni rurali, la costruzione di nuovi annessi agricoli per le aziende che non raggiungono le superfici minime colturali, la costruzione di nuovi annessi agricoli che non abbiano specifica pertinenza col fondo agrario o che eccedono la capacità produttiva dello stesso e ad esso non collegate, la costruzione di nuova viabilità e la costruzione di serre e impianti di acquicoltura.²

L'uso del bosco per fini turistici e ricreativi consente di stabilire il giusto equilibrio tra utilizzo economico – sociale e conservazione degli ecosistemi. In merito alla tutela dei soprassuoli di castagno governati a fustaia per la produzione del frutto è prescritto quanto segue:

- In coltura: operazioni di ripulitura del sottobosco, di potature di produzione e di lotta di agenti patogeni del castagno;
- In abbandono: in caso di intervento è obbligatorio il recupero di tutte le piante presenti sul soprassuolo, mediante ripulitura degli arbusti nel raggio di incidenza della chioma di ciascuna pianta da frutto, potatura di rimanda di ciascuna pianta attraverso l'eliminazione delle piante morte o seccaginoso fino anche alla capitozzatura per rinvigorire la chioma, la sostituzione delle piante morte attraverso l'innesto su giovani piantine. In ogni caso è obbligatorio il Piano di Coltivazione;
- Limitazione decisa di ulteriore sviluppo di monoculture di vite o altro, interventi gestionali per il riordino dei soprassuoli forestali cercando di variarne la struttura;
- Recupero delle unità poderali e delle cave abbandonate con sviluppo di una rete di sentieri per la fruizione turistico ricreativa. Studi di dettaglio ed interventi selvicolturali per il riordino della compagine boschiva, creazione di punti panoramici;

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

- Piano di recupero e conservazione degli antichi castagneti e degli altri documenti materiali di valore storico, nonché un riordino generale dei boschi dal punto di vista selvicolturale. E' altresì necessario aprire adeguati punti panoramici nella strada di crinale e in quella a mezza costa, sviluppando anche una sentieristica a scopo turistico - ricreativo per valorizzare tutta l'area;
- Recupero di pascoli e coltivi anche riducendo l'attuale eccessiva estensione dei boschi; recupero degli edifici rurali anche a scopo non agricolo, restauro e conservazione degli antichi mulini, degli essiccatoi per castagne e degli altri documenti materiali presenti, ripristino della rete viaria interpodereale, apertura di sentieri e di "gap" nella vegetazione forestale a scopo paesaggistico. Limitazione della estensione dei vigneti;

Sono ammessi gli interventi finalizzati al miglioramento e completamento della mobilità, ferme restando le opportune verifiche ambientali.

4. Invarianti, luoghi a statuto speciale, tutele.

Le Invarianti Strutturali e le tutele strategiche sono disciplinate nel titolo II delle presenti norme che prevalgono, ove in contrasto sulle disposizioni del presente articolo. Parimenti si rimanda alle norme contenute nel titolo II nel caso in cui non siano richiamate tutte le Invarianti **Strutturali**¹ e le tutele presenti nel sottosistema. Tutta la superficie boscata presenta interesse naturalistico e ambientale e se ne dichiara, pertanto, l'interesse generale per la tutela e valorizzazione. Norme di tutela sono dettate dall'art. 20¹ delle presenti norme. Sui Biotopi presenti nel sottosistema considerati di particolare valore, in quanto al loro interno è stata rilevata la presenza di emergenze geologiche, botaniche, zoologiche, ambientali non solo scientifiche, ma anche culturali, vigono le prescrizioni e sono possibili gli interventi di cui al titolo II art. 21¹

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

delle presenti norme. Sulle zone per la conservazione degli habitat naturali vigono le prescrizioni e sono possibili gli interventi di cui al titolo II art. 19¹ delle presenti norme. Luogo a statuto speciale è Castiglioncello di Bolgheri per il quale è definita una adeguata area di tutela. Il Piano Strutturale ne indica il perimetro.

Il Regolamento Urbanistico per tale luogo a statuto speciale dovrà:

- predisporre apposita schedatura che contenga analisi e valutazioni storico – morfologiche del complesso architettonico e delle sue varie parti costruite, degli spazi aperti e degli elementi progettati;
- disporre una dettagliata scheda normativa con la quale disciplinare le singole modalità di intervento sulle “unità funzionali” ricavate entro il perimetro della struttura difensiva, sugli spazi aperti, le funzioni ammissibili, il codice dei materiali e delle tecniche ammesse.

5. Unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.)

Il sottosistema non prevede dell'U.T.O.E.

6. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le¹ Attività agricole¹, le Attività¹ urbane unicamente nel patrimonio edilizio esistente, le Attività turistico – ricettive e la Residenza solo nel patrimonio edilizio esistente.

Modifiche di destinazioni d'uso effettuate da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli potranno essere assentite esclusivamente se compatibili con il miglioramento e la salvaguardia ambientale. Il Regolamento Urbanistico dovrà

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

normare le modalità di intervento e le dimensioni minime ammissibili.

7. Tipi di intervento edilizio

TV – Tutela e Valorizzazione (Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia)

R – Riqualificazione (Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia e Ristrutturazione urbanistica)

TR – Trasformazione (Interventi di nuova edificazione)

La Tutela e la Valorizzazione sono riferite al patrimonio edilizio storicizzato. La Riqualificazione è riferita al patrimonio edilizio esistente non storicizzato e non più utilizzato ai fini agricoli e ad alcuni percorsi pedonali e ciclabili individuati dal P.S. che consentano una nuova accessibilità al restante territorio comunale.

La Trasformazione è riferita agli interventi di nuova edificazione di annessi agricoli secondo **L.R. n. 1/05 (territorio rurale)**¹ e agli interventi di nuova edificazione che riguardino esclusivamente il rapporto con l'agricoltura (cantine, ecc.).

Non sono consentiti, ai soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale, ampliamenti che comportino la creazione di nuove unità immobiliari. La soglia massima di modesti ampliamenti dettati da esigenze abitative sarà definite dal Regolamento Urbanistico.

Il Regolamento Urbanistico definirà, attraverso interventi di sistemazione ambientale, la realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero (campi da tennis, ecc.) nel rispetto dei seguenti criteri:

- ubicazione delle pertinenze dei fabbricati;

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

- definizione degli accorgimenti per contenere l'impatto paesaggistico;
- utilizzazione di materiali adeguati al contesto paesistico - ambientale;
- sostenibilità dell'intervento in relazione al bilancio idrico, morfologia del terreno, ecc.;

Il Regolamento Urbanistico dovrà determinare le tipologie ed i materiali dei nuovi annessi agricoli che sono ammessi solo in continuità a complessi rurali esistenti.

8. Salvaguardie

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia con esclusione della realizzazione di impianti sportivi pertinenziali (quali campi da tennis, ecc), ~~mentre sono consentite le piscine private.~~

Art. 32¹ Sistema insediativo - I

1. Definizione

Il sistema insediativo¹ comprende le aree urbanizzate e da urbanizzare del territorio comunale articolato in tre sottosistemi insediativi per meglio disciplinare prescrizioni, indirizzi, prestazioni territoriali e parametri da rispettare nelle fasi gestionali dello strumento urbanistico.

Le indicazioni specificate nelle regole del sistema insediativo e dei sottosistemi in cui è articolato si integrano con gli obiettivi generali e gli indirizzi dettati dai sistemi funzionali (della mobilità, dello scolo secondario delle acque, del vino).

I parametri fisici degli interventi prioritari relativi ai sistemi funzionali sono regolati dalle norme dei sistemi territoriali a cui appartengono, al fine di garantire l'adeguatezza di ogni intervento all'ambiente circostante. Gli interventi infrastrutturali debbono mostrare la massima attenzione alle diversità dei territori interessati rispettandone le specificità. I tre sottosistemi insediativi sono:

- I.1 – Sottosistema insediativo di matrice storica :
 - I.1A – Sottosistema insediativo di matrice storica di Bolgheri;
 - I.1B - Sottosistema insediativo di matrice storica di Castagneto;
- I.2 - Sottosistema insediativo della Città della piana;
- I.3 - Sottosistema insediativo della Città del mare;

2. Obiettivi prestazionali

Gli obiettivi generali del Piano Strutturale sono:

- Garantire la connessione delle abitazioni con i servizi e le aree di approvvigionamento di generi di prima necessità e con le aree per il tempo libero e lo sport;
- La qualificazione e valorizzazione dei nuclei di matrice storica;
- La qualificazione dell'ambiente urbano;

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

- Il miglioramento della dotazione complessiva dei servizi;
- Il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- La valorizzazione degli elementi di interesse storico e monumentale;
- Il miglioramento dell’offerta di attrezzature e servizi per l’ospitalità turistica;
- la regolamentazione e la compensazione del fattore di inquinamento traffico;
- le azioni preliminari necessarie per rendere possibile il processo edificatorio, quali le modalità di approvvigionamento idrico e di smaltimento, le canalizzazioni di servizio, la separazione delle acque reflue dalle piovane, la raccolta differenziata e lo smaltimento dei rifiuti, l’utilizzo di fonti energetiche alternative ed eco – compatibili, l’utilizzo di tecnologie legate alla bio-architettura.

Gli obiettivi sono ulteriormente dettagliati per i singoli sottosistemi insediativi e per le unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.).

3. Indirizzi di intervento territoriale

TV - Tutela e Valorizzazione (Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia);

R - Riqualficazione (Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia e Ristrutturazione urbanistica);

TR - Trasformazione (interventi di nuova edificazione per la realizzazione di attrezzature legate all’agricoltura ad esclusione della edilizia residenziale rurale);

4. Prescrizioni

Destinazioni d’uso, parametri urbanistici, Invarianti, luoghi a statuto speciale e salvaguardie sono specificati in dettaglio per ogni sottosistema e **Unità organiche elementari¹** territoriale (U.T.O.E.).

¹ Inserimento a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n°. 8

Art. 33¹ Sottosistema insediativo di matrice storica di Bolgheri – I.1A

1. Definizione

Il sottosistema comprende il nucleo di matrice storica di Bolgheri posto sull'area di collina all'interno dell'Unità di Paesaggio Rurale di Bolgheri, la cui delimitazione è data dal confine fisico e naturale costituito dal sottosistema ambientale della Riserva di Bolgheri a ovest¹ e sottosistema ambientale della Bonifica sud, dal mare e dal sottosistema ambientale del territorio boscato a nord e¹ a est.

Si tratta di un area collinare contraddistinta prevalentemente dalla presenza di oliveti e vigneti sia in promiscuo che in purezza che circondano tutto il Borgo di Bolgheri, di notevole valenza paesaggistica, caratterizzata dalla presenza della pineta di pino domestico misto.

Bolgheri è un piccolo agglomerato circondato solo da case sparse situato in un'area di bassa collina di rilevante interesse storico e paesaggistico.

La struttura di Bolgheri è molto semplificata e mantiene la propria integrità anche se ad est di recente si sono aggiunte appendici di sviluppo legate alla residenza che non appaiono comunque compromettenti.

Bolgheri non ha subito nel tempo significativi cambiamenti morfologici e di struttura.

Si riscontra la presenza di numerosi edifici vincolati dal D.Lgs. 42/04 per i quali l'indirizzo prevalente è di tutela e conservazione oltre che di valorizzazione e riqualificazione.

Nel sottosistema insediativi I.1A¹ sono presenti n. 155 residenti, costituenti n. 84 nuclei familiari.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

L'area risulta così composta:

vite	=	1 ha
olivo	=	2 ha
seminativo	=	4 ha
alberature	=	6 ha
bosco	=	2 ha
antropizzato	=	17
incolto	=	2 ha
TOTALE	=	34 ha

Attività agricole	=	6.141 mc
Residenza	=	79.123 mc
Produttivo	=	/ mc
Attività urbane	=	2.815 mc
Turistico – ricettivo	=	2.390 mc
Servizi	=	5.424 mc
Edifici vuoti/non rilevati	=	3.739 mc
Totale mc negli edifici esistenti	=	99.632 mc

2. Obiettivi

Gli obiettivi generali del **Piano**¹ Strutturale sono:

- il mantenimento del principio insediativo e dell'interfaccia con il paesaggio circostante, in particolare per Bolgheri quale Luogo a Statuto Speciale;
- il perseguimento di un maggiore equilibrio tra le funzioni residenziali, commerciali, terziarie e artigianali compatibili con la residenza e la permanenza delle funzioni civili e culturali;
- la valorizzazione della permanenza e dell'ammodernamento della rete

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

- commerciale compatibilmente con la struttura dei due Borghi;
- assicurare, in relazione al movimento turistico prodotto dai beni culturali, dalla storia, dalle iniziative assunte e da assumere nel campo dei prodotti tipici (vitivinicoli, agro-alimentari e di artigianato), un rapporto tra le funzioni residenziali e la funzione turistica attraverso la dotazione di attrezzature e servizi al turismo, anche attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente;
 - la tutela e la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente;
 - la tutela dei componenti, con particolare attenzione ai prospetti e agli affacci sullo spazio pubblico;
 - favorire l'attività di recupero mediante l'attenuazione delle norme di tutela di vincoli tipologici a carico della distribuzione interna;
 - favorire la permanenza di "tipi edilizi monofamiliari" di antica formazione;
 - riqualificazione dei servizi alla mobilità quali parcheggi da ritrovare nell'utilizzo anche di aree esistenti attualmente adibite ad altro uso;
 - interventi volti alla tutela e alla qualificazione dell'ambiente urbano congiuntamente al recupero del patrimonio edilizio esistente con azioni complessive di manutenzione urbana;
 - interventi finalizzati al miglioramento e completamento della mobilità, ferme restando le opportune verifiche ambientali.

Luogo a statuto speciale:

E' da considerare Invariante e Luogo a Statuto speciale l'intero sottosistema insediativo di matrice storica di Bolgheri comprensivo del Borgo, del Viale dei cipressi per una fascia di 10 mt per lato e di San Guido, sino all'incrocio con la ex Aurelia (S.P. n. 39).

Il Regolamento Urbanistico dovrà in via prioritaria:

- Permettere il consolidamento delle parti del centro storico di Bolgheri ad est di recente e nuova costruzione, mentre il Regolamento Urbanistico dovrà dettare norme specifiche fino alla ristrutturazione e riqualificazione

edilizia;

- Incentivare lo spostamento della residenza e il cambio di destinazione d'uso ai piani fuori terra verso Attività Urbane e servizi;
- Localizzare e normare la segnaletica stradale orizzontale e verticale, così come le insegne;
- Dettare norme specifiche o se necessario individuare un Piano di Settore per la riprogettazione delle strade e delle piazze dell'intero nucleo storico murato.

Il Regolamento Urbanistico per tale luogo a statuto speciale in via prioritaria dovrà dettare norme che:

- permettano il consolidamento delle parti del centro storico di recente costruzione poste ad est;
- disciplinino gli interventi di ristrutturazione e riqualificazione edilizia;
- incentivino lo spostamento della residenza e il cambio di destinazione d'uso ai piani fuori terra verso attività urbane e servizi;
- localizzino e disciplinino la segnaletica stradale verticale ed orizzontale e le insegne;
- permettano la riprogettazione delle strade e delle piazze dell'intero nucleo storico murato o predispongano regole e modalità per la redazione di un Piano di Settore.

3. Destinazioni d'uso

Sono ammesse la¹ Residenza, le Attività turistico – ricettive con esclusione di quelle previste dall'art. 4 “Destinazioni d'uso – Attività ricettive”, lettera c), le Attività urbane e i Servizi.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

4. Indirizzi di intervento territoriale

L'indirizzo generale per il centro di matrice storica di Bolgheri è:

TV - Tutela e Valorizzazione (Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia);

R - Riqualificazione¹ (Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia e Ristrutturazione urbanistica);

TR - Trasformazione (Interventi di nuova edificazione);

Il titolo II – art. 17 delle presenti norme detta prescrizioni ed indicazioni ai fini della tutela paesistica dei centri di matrice storica.

5. Salvaguardie

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e addizioni volumetriche non assimilate alla ristrutturazione edilizia.

A seguito dei suddetti interventi le unità immobiliari residenziali (appartamenti) dovranno avere superficie non inferiore a 65 mq di SLP.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Art. 34¹ Sottosistema insediativo di matrice storica di Castagneto Carducci – I.1B

1. Definizione

Il sottosistema corrisponde al nucleo di matrice storica di Castagneto Carducci posto sull'area di collina all'interno dell'Unità di Paesaggio Rurale di Castagneto Carducci, la cui delimitazione è data dal confine fisico e naturale costituito dal sottosistema ambientale della cintura olivicola e dal sottosistema ambientale del territorio boscato a est.¹

Si tratta di un'area collinare contraddistinta prevalentemente dalla coltura dell'olivo che circonda tutto l'abitato di Castagneto **Carducci**¹, di notevole valenza paesaggistica, caratterizzata dalla presenza della pineta di pino domestico misto.

Castagneto Carducci è un centro abitativo di piccola estensione circondato solo da case sparse, situato su una piccola dorsale in un'area di bassa collina. Intorno al nucleo storico esiste una forte presenza di impianti di olivo specializzati e non che determinano un paesaggio del tutto esclusivo e donano al centro storico di Castagneto **Carducci**¹ un rilevante interesse storico e paesaggistico.

E' posto su più livelli agevolmente percepibili attraverso la presenza di numerose strade e vicoli percorribili solo pedonalmente ed è caratterizzato da residenza e terziario, mentre sono carenti l'artigianato di servizio e l'offerta ricettiva.

Necessita di una viabilità alternativa.

Si riscontra la presenza di numerosi edifici vincolati dal D. Lgs. 42/04 per i quali l'indirizzo prevalente è di tutela e conservazione oltre che di valorizzazione.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

Castagneto Carducci come Bolgheri non ha subito significativi cambiamenti morfologici e di struttura.

Si riscontra la presenza di numerosi edifici vincolati dalla L. n. 1089/39 per i quali l'indirizzo prevalente è di tutela e conservazione oltre che di valorizzazione e riqualificazione.

Nel sottosistema insediativi I .1B sono presenti n. 1.036 residenti, costituenti n. 483 nuclei familiari.

L'area risulta così composta:

olivo	=	12 ha
alberature	=	2 ha
antropizzato	=	16 ha
TOTALE	=	30 ha

Attività agricole	=	1.591 mc
Residenza	=	322.033 mc
Produttivo	=	1.067 mc
Attività urbane	=	14.887 mc
Turistico – ricettivo	=	2.925 mc
Servizi	=	13.949 mc
Edifici vuoti/non rilevati	=	12.620 mc
Totale mc negli edifici esistenti	=	369.242 mc

2. Obiettivi

Gli obiettivi generali del **Piano**¹ Strutturale sono:

- il mantenimento del principio insediativo e dell'interfaccia con il paesaggio circostante, in particolare per Bolgheri quale Luogo a Statuto Speciale;
- il perseguimento di un maggiore equilibrio tra le funzioni residenziali,

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

- commerciali, terziarie e artigianali compatibili con la residenza e la permanenza delle funzioni civili e culturali;
- la valorizzazione della permanenza e dell’ammodernamento della rete commerciale compatibilmente con la struttura dei due Borghi;
 - assicurare, in relazione al movimento turistico prodotto dai beni culturali, dalla storia, dalle iniziative assunte e da assumere nel campo dei prodotti tipici (viticivinicoli, agro-alimentari e a di artigianato), un rapporto tra le funzioni residenziali e la funzione turistica attraverso la dotazione di attrezzature e servizi al turismo, anche attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente;
 - la tutela e la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente;
 - la tutela dei componenti, con particolare attenzione ai prospetti e agli affacci sullo spazio pubblico;
 - favorire l’attività di recupero mediante l’attenuazione delle norme di tutela di vincoli tipologici a carico della distribuzione interna;
 - favorire la permanenza di “tipi edilizi monofamiliari” di antica formazione;
 - riqualificazione dei servizi alla mobilità quali parcheggi da ritrovare nell’utilizzo anche di aree esistenti attualmente adibite ad altro uso;
 - consolidamento, attraverso nuova edificazione, di alcune “frange” esterne per Castagneto Carducci;
 - interventi volti alla tutela e alla qualificazione dell’ambiente urbano congiuntamente al recupero del patrimonio edilizio esistente con azioni complessive di manutenzione urbana;
 - interventi finalizzati al miglioramento e completamento della mobilità, ferme restando le opportune verifiche ambientali.

3. Unità territoriali Organiche Elementari¹ (U.T.O.E.)

Il sottosistema ricomprende l’ “U.T.O.E. n. 3 di Castagneto Carducci”

¹ Inserimento a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n°. 8

4. Destinazioni d'uso

Sono ammesse la Residenza, le Attività turistico – ricettive con esclusione di quelle previste dall'art. 4 “Destinazioni d'uso – Attività ricettive”, lettera c), le Attività urbane e i Servizi

5. Indirizzi di intervento territoriale

L'indirizzo generale per il centro di matrice storica di Bolgheri è:

TV - Tutela e Valorizzazione (Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia);

R - Riqualficazione (Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia e Ristrutturazione urbanistica);

TR - Trasformazione (Interventi di nuova edificazione);

Il titolo II – art. 13 delle presenti norme detta prescrizioni ed indicazioni ai fini della tutela paesistica dei centri di matrice storica.

6. Modalità d'intervento

Per gli interventi edilizi, sulla base di un approfondimento delle indagini, l'articolazione delle norme del Regolamento Urbanistico dovrà essere improntata alla immediata operatività, senza ricorrere, ove possibile a strumenti urbanistici di dettaglio.

7. Parametri urbanistici

Il Regolamento Urbanistico definisce le modalità qualitative e quantitative degli interventi.

8. Previsioni di P.R.G. assentite

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico valgono le norme del Piano Regolatore vigente, salvo quanto previsto al successivo comma 9 5 "Salvaguardie".

9. Salvaguardie

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e addizioni volumetriche non assimilate alla ristrutturazione edilizia. A seguito dei suddetti interventi le unità immobiliari residenziali (appartamenti) dovranno avere superficie non inferiore a 65 mq di SLP.

Per il sottosistema insediativo di matrice storica di Castagneto Carducci **I.1B** valgono le stesse prescrizioni ed indicazioni di cui alle alinee da 2 a 5 riferite al nucleo storico di Castagneto Carducci.

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre permettere il consolidamento di alcune “frange” esterne di Castagneto Carducci.

Il titolo II – art. 17 delle presenti norme detta prescrizioni ed indicazioni ai fini della tutela paesistica dei centri di matrice storica.

Art. 35¹ Sottosistema insediativo della città della Piana – I.2.

1. Definizione

Il sottosistema corrisponde al grande centro abitativo situato a monte della S.S. n. 1 in una zona di pianura indicativamente all'interno dell'Unità di Paesaggio Rurale di Donoratico, la cui delimitazione è data dal confine fisico e naturale costituito dalla viabilità esistente in particolare dalla S.P. n. 16 dell'Accattapanè, dalla S.S. n. 329 collegate della una strada comunale dei Ceralti.

Nel perimetro del sottosistema è individuata una sottozona per la tutela del sistema agricolo.

Per quanto riguarda l'inserimento all'interno dei sistemi questa zona è delimitata dal sottosistema ambientale della piana agricola frazionata a est e sud, dal sottosistema funzionale dell'accessibilità e della mobilità a ovest e dal sottosistema ambientale della collina ondulata a sud.

Si tratta di un area pianeggiante e pedecollinare diffusamente urbanizzata con una fitta rete viabile, campi di piccole e medie dimensione con disposizione prevalentemente irregolare, con discreta frammentazione delle unità fondiarie caratterizzata da pochi cordoni vegetazionali, abbondanti seminativi arborati ad olivo e seminativi semplici nella zona a nord.

L'area presenta connotato di ambiente integrato, produttivo e polivalente ed anche rurale.

L'indirizzo prevalente è di sviluppo integrato con trasformazione subordinata, è indicata la conservazione dell'assetto fondiario e delle colture tradizionali. Gli interventi edilizi sono prevalentemente tesi al recupero del patrimonio edilizio esistente anche per fini non agricoli.

Nel sottosistema insediativi **I.2** sono presenti n. 5106 residenti, costituenti n. 2.219 nuclei familiari.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

L'area risulta così composta:

vite	=	6 ha
olivo	=	65 ha
seminativo	=	45 ha
incolto	=	4 ha
frutteto	=	10 ha
alberature	=	3 ha
aree in evoluzione	=	2 ha
olivo + vite	=	43 ha
bosco	=	5 ha
antropizzato	=	135 ha
TOTALE	=	318 ha

Attività agricole	=	10.242 mc
Residenza	=	1.070.110 mc
Produttivo	=	64.034 mc
Attività urbane	=	89.230 mc
Turistico – ricettivo	=	12.761 mc
Servizi	=	97.228 mc
Edifici vuoti/non rilevati	=	70.701 mc
Totale mc negli edifici esistenti	=	1.414.306 mc

2. Obiettivi prestazionali

Gli obiettivi generali del Pano Strutturale sono:

il riordino e la riqualificazione della struttura urbanistica ed edilizia insediativa e del relativo tessuto residenziale, commerciale, terziario e ricettivo mediante:

- la riprogettazione ed ampliamento della strada esistente in modo tale da ricollegarsi alla nuova strada che sarà realizzata nel tracciato podereale esistente fino a ricongiungersi al viale della “Città del mare”;
- l'altro obiettivo è quello di fare in modo che la Vecchia Aurelia (S.P. n.° 39) possa riacquisire il ruolo di strada commerciale e di servizio nel tratto

compreso tra il cavalcavia nord e sud, perdendo il ruolo di strada di attraversamento;

- l'individuazione dei nodi principali che costituiranno le “porte d'ingresso e di uscita” dalla Città “nuova”;
- rimodellamento della viabilità locale di servizio alla residenza sulla base di abaco delle sezioni stradali e norme per l'eliminazione di barriere architettoniche che il Regolamento Urbanistico dovrà, in via prioritaria, progettare;
- la ridefinizione e la riqualificazione di tutta la fascia compresa tra l'ingresso a nord, la vecchia Aurelia (S.P. n°. 39), l'ingresso a sud e la nuova Aurelia ai fini del potenziamento e della dotazione dei servizi della città ed in particolar modo della mobilità;
- il superamento della monofunzionalità del tessuto insediativo attraverso la dotazione di servizi ed attrezzature;
- la riqualificazione urbanistica dell'area attualmente produttiva ed artigianale a sud, adiacente la Vecchia Aurelia (S.P. n°. 39) che tenga conto, in via prioritaria, del cambio di destinazione d'uso e della completa ristrutturazione edilizia ed urbanistica¹;
- la nuova edificazione in funzione del riordino dell'accessibilità, del completamento e della ristrutturazione urbanistica ai fini della migliore dotazione di servizi, servizi al turismo, attività urbane e limitati interventi residenziali;
- ristrutturazione urbanistica di tutti gli edifici non classificati di particolare valore storico ed ambientale presenti nel Catasto Lorenese e nel Nuovo Catasto d'impianto e ricostruzione attraverso un progetto unitario e che tenga conto degli obiettivi descritti in precedenza;
- interventi finalizzati al miglioramento e completamento della mobilità, ferme restando le opportune verifiche ambientali;
- miglioramento della qualità abitativa mediante ampliamenti funzionali delle unità abitative finalizzate al raggiungimento di un ottimale confort

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

abitativo, utilizzando sistemi costruttivi di qualità energetica e di edilizia sostenibile.

- Nella sottozona di tutela del sistema agricolo area ha prevalente funzione agricola è ammesso fino al possibile utilizzo a fini insediativi come previsto dalle norme precedenti, l'aggiunta funzionale dei fabbricati rurali in applicazione della L.R. n. 1/05 (Territorio rurale).²

3. Destinazioni d'uso

Sono ammesse la Residenza, le Attività turistico – ricettive con esclusione di quelle previste dall'art. 4 “Destinazioni d'uso – Attività ricettive”, lettera c), le Attività produttive, le Attività urbane e i Servizi.

4. Indirizzi di intervento territoriale

TV - Tutela e Valorizzazione (Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia);

R - Riquilibratura (Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia e Ristrutturazione urbanistica);

TR - Trasformazione (interventi di nuova edificazione);

Il Regolamento Urbanistico, oltre a dettare norme e regole e a provvedere alla progettazione ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 2 del presente articolo, dovrà elaborare regole edilizie riguardanti i tipi edilizi, le recinzioni, le aree di pertinenza e le modalità architettoniche.

5. Invarianti, luoghi a statuto speciale, tutele

Si rimanda alle Prescrizioni contenute nel ~~capo I~~ **titolo II art. 17¹** delle presenti norme.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

6. Unità territoriali Organiche Elementari¹(U.T.O.E.)

Il sottosistema ricomprende l' "U.T.O.E. n. 2 della Città della Piana"

7. Modalità d'intervento

Per gli interventi edilizi le norme del Regolamento Urbanistico dovranno essere improntate alla immediata operatività, senza ricorrere, ove possibile a strumenti urbanistici di dettaglio.

8. Parametri urbanistici

Il Regolamento Urbanistico definisce le modalità qualitative e quantitative degli interventi.

9. Salvaguardie

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e addizioni volumetriche non assimilate alla ristrutturazione edilizia. A seguito dei suddetti interventi le unità immobiliari residenziali (appartamenti) dovranno avere superficie non inferiore a 65 mq di SLP.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Art. 39 36¹ Sottosistema insediativo della città del mare – I.3

1. Definizione

Il sottosistema corrisponde al grande centro abitativo situato a monte della S.S. n. 1 in una zona di pianura indicativamente all'interno dell'Unità di Paesaggio Rurale di Marina di Castagneto, ~~così definita dal P.T.C.~~, la cui delimitazione è data dal confine fisico e naturale costituito dalla viabilità esistente, in particolare via della Marina a sud con l'appendice dei campeggi esistenti, dal Fosso di Bolgheri e dal Fosso dei Molini a nord e est.

Per quanto riguarda l'inserimento all'interno dei sottosistemi¹ questa zona è delimitata dal sottosistema ambientale della piana agricola speciale ad est, dal mare a ovest e dal sottosistema ambientale del tombolo pinetato a sud e dal sottosistema ambientale della riserva di Bolgheri.

Si tratta di un'area litoranea contraddistinta da una fascia dunale ed interdunale coperta da vegetazione con diffusi insediamenti urbani al proprio interno con particolare riferimento alla zona nord e centrale.

Si rileva la presenza di punti di ricovero a secco in corrispondenza dell'arenile al Seggio/Fosso dei Molini, della Tana del Pirata e del camping Continental. Le attrezzature per la nautica si inseriscono in un contesto di delicato equilibrio tra le esigenze della protezione dunale, della balneazione e della movimentazione delle imbarcazioni.

L'indirizzo prevalente è di riqualificazione e salvaguardia assoluta delle aree costiere dunali e retrodunali evitando ulteriori insediamenti dato che è una zona di particolare valore ambientale.

Intorno alla zona urbana di Marina di Castagneto Carducci la presenza di campeggi, villaggi turistici e strutture complementari alle attività turistiche collocate sulla duna fissa o sulla duna mobile danneggiano e degradano la struttura morfologica del sistema dunale e della vegetazione così come la

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 8

pressione antropica stagionale.

Nel sottosistema insediativo I.3¹ sono presenti n. 250 residenti, costituenti n. 143 nuclei familiari.

L'area risulta così composta :

seminativo	=	70 ha
idrico + alveo	=	2 ha
incolto	=	12 ha
arenile	=	3 ha
alberature	=	4 ha
bosco	=	30 ha
antropizzato	=	70 ha
rimboschimento	=	100 ha
TOTALE	=	291 ha

Attività agricole	=	3.553 mc
Residenza	=	493.454 mc
Produttivo	=	/ mc
Attività urbane	=	31.854 mc
Turistico – ricettivo	=	81.079 mc
Servizi	=	21.442 mc
Edifici vuoti/non rilevati	=	65.143 mc
Totale mc negli edifici esistenti	=	696.525 mc

2. Obiettivi prestazionali

Gli obiettivi generali del Piano Strutturale sono:

- L'individuazione, per tutto il sottosistema, di forme e di modi relativi a

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

tutto il patrimonio edilizio esistente per un uso più omogeneo e non solo stagionale, attraverso l'incentivazione del cambio di destinazione d'uso ed attraverso incrementi di superfici funzionali all'adeguamento tecnologico e di servizio;

- Il divieto di accesso carrabile al mare esclusi mezzi di servizio, i mezzi per i residenti ed altre necessità che dovranno essere verificate, descritte e prescritte dal R.U.;
- Dotazione, riqualificazione, potenziamento dei servizi per lo sport, la cultura, e il tempo libero e le attività urbane con valenza sovracomunale da ritrovare e localizzare lungo il viale che porta alla “Città del mare”;
- La riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'intero sistema dei campeggi e la previsione di possibili adeguamenti funzionali e “dimensionali”;
- La riprogettazione urbanistica della città “dentro la pineta” con particolare attenzione alla verifica degli impianti a rete, dei sottoservizi e dei materiali utilizzati per il sistema dell'accessibilità mediante un progetto direttore;
- La riprogettazione completa urbanistica ed edilizia del lungomare che tenga conto, in via prioritaria, della possibilità di accessi funzionali al mare funzionali;
- Gli interventi finalizzati al miglioramento e completamento della mobilità, ferme restando le opportune verifiche ambientali.

3. Destinazioni d'uso

E' ammessa la¹ Residenza, le Attività ricettive, le Attività produttive, le Attività urbane e i Servizi.

4. Indirizzi di intervento territoriale

TV - Tutela e Valorizzazione (Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia);

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

R - Riqualificazione (Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia e Ristrutturazione urbanistica);

TR - Trasformazione (Interventi di nuova edificazione);

Il Regolamento Urbanistico, oltre a dettare norme e regole e a provvedere alla progettazione ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 2 del presente articolo, dovrà elaborare regole edilizie riguardanti i tipi edilizi, le recinzioni, le aree di pertinenza e le modalità di intervento.

5. Invarianti, luoghi a statuto speciale, tutele

Le Invarianti Strutturali e le tutele strategiche sono disciplinate nel titolo II delle presenti norme che prevalgono, ove in contrasto, sulle disposizioni del presente articolo. Parimenti si rimanda alle norme contenute nel titolo II nel caso in cui nel presente articolo non siano richiamate tutte le tutele presenti nel sottosistema.

Le tutele riguardano l'area boscata (~~titolo II art. 16 e art. 22¹ comma 1~~), l'ambito della fascia dunale D.U.B. (in mediocre stato di conservazione).

6. Unità territoriali Organiche Elementari¹ (U.T.O.E.)

Il sottosistema ricomprende l' "U.T.O.E. n. 1¹ della Città del Mare"

7. Modalità d'intervento

Per gli interventi edilizi le norme del Regolamento Urbanistico dovranno

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

essere improntate alla immediata operatività, senza ricorrere, ove possibile a strumenti urbanistici di dettaglio.

8 Parametri urbanistici

Il Regolamento Urbanistico definisce le modalità qualitative e quantitative degli interventi.

9. Salvaguardie

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e addizioni volumetriche non assimilate alla ristrutturazione edilizia. A seguito dei suddetti interventi le unità immobiliari residenziali (appartamenti) dovranno avere superficie non inferiore a 65 mq di SLP.

Sono esclusi dalla ristrutturazione edilizia gli edifici dichiarati di valore storico – architettonico e quelli ubicati sul lato ovest del viale lungomare.

Prima dell'approvazione del RU è ammessa l'attuazione delle previsioni e dei parametri di cui al piano urbanistico attuativo n. 62 (convenzione “Scarfi” REP. 63143 del 29/05/1995)

TITOLO V - I SISTEMI FUNZIONALI ²

~~Art. 40 I Sistemi funzionali~~³

~~Obiettivo principale del Piano Strutturale in tema di accessibilità è l'eliminazione del traffico pesante di attraversamento attualmente costretto a transitare per il centro urbano, oltre al riordino della rete urbana locale.~~

~~Il sistema infrastrutturale dell'accessibilità si articola nei seguenti sub-sistemi (Tav. 03 di progetto "Il sistema funzionale della mobilità e delle infrastrutture").~~

~~— Sottosistema funzionale del vino — F.1~~

~~— Sottosistema funzionale dell'accessibilità e della mobilità — F.2~~

~~— Sottosistema funzionale dello scolo secondario delle acque — F.3~~

I sistemi funzionali sono individuati nella Tavola 03A e 03B di progetto del P.S. del territorio del Comune di Castagneto Carducci sono:²

a. Sistema funzionale insediativo

- Uso prevalente degli edifici e nell'individuazione del patrimonio edilizio esistente vuoto, in trasformazione, abbandonato, comprese alcune aree anch'esse in stato di abbandono;

b. Sistema funzionale agricolo ambientale articolato in:

- Sottosistema funzionale delle aree S.I.R. (Siti di Interesse Regionale);
- Sottosistema funzionale dunale;
- Sottosistema funzionale boscato costiero ad alta valenza ambientale;
- Sottosistema funzionale a prevalente funzione agricola;
- Sottosistema funzionale ad esclusiva funzione agricola;

c. Sistema funzionale infrastrutturale articolato in:

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Indirizzi Normativi Approvazione

- Sottosistema funzionale del reticolo idrografico
- Sottosistema funzionale delle infrastrutture lineari;
- Sottosistema funzionale delle infrastrutture puntuali;
- Sottosistema funzionale dell'accessibilità e della mobilità;
- Sottosistema funzionale del sistema fognario e depurativo;
- Sottosistema funzionale del sistema acquedottistico;

Per ciascun sistema e sottosistema funzionale il Piano Strutturale definisce le specifiche caratteristiche, gli obiettivi prestazionali, gli indirizzi per gli interventi.²

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Art. 41 Sottosistema funzionale del Vino — F.1 ³

1. — Definizione

~~Il sottosistema ricomprende alcune aree del sottosistema ambientale della collina ondulata e della bonifica, oltre ad alcune piccole zone del sottosistema del territorio boscato, ove prevalente è la coltura della vite specializzata d'alta qualità e D.O.C. Questo ambito è posto a corona intorno alla Bolgherese, alla viabilità che delimita la piana frazionata e i territori della bonifica.~~

~~Rappresenta una sorta di “manto” verde che si interpone tra l'abitato e il territorio aperto destinato a seminativo anche misto. Assume pertanto la funzione di contesto figurativo, che va storicamente consolidandosi nel paesaggio agrario del territorio castagnetano.~~

~~Area ad esclusiva funzione agricola, da considerare area ad agricoltura sviluppata specializzata, così come individuata, con le relative potenzialità, dalla Carta sulla Zonazione viticola (ovvero “Carta pedologica e della stabilità dei versanti”) allegata al q.c..~~

2. — Obiettivi prestazionali

—— Difesa dell'identità dei luoghi e del valore paesaggistico;

—— Difesa del suolo, della regimazione delle acque, delle specificità areali e del valore economico del prodotto viticolo;

—— Consolidamento della funzione viticola di pregio rispetto al resto del paesaggio agrario;

—— Disincentivazione all'impianto di specie arboree non autoctone.

Il Piano Strutturale, dispone le seguenti prescrizioni da seguirsi nella redazione del Regolamento Urbanistico:

~~predisporre specifica schedatura che contenga analisi e valutazioni storico-morfologiche e podologiche delle aree nonché degli spazi agricoli più direttamente connessi con gli edifici funzionali;~~

~~il mantenimento dell'efficienza delle sistemazioni della bonifica, della viabilità~~

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Indirizzi Normativi Approvazione

~~campestre, dell'orientamento monodirezionale dei campi, delle piantate residue, delle alberature a filare, a gruppi e isolate, della vegetazione di ripa; — il restauro e la manutenzione della rete scolante.~~

~~Dato inoltre l'elevato valore paesaggistico dell'area, per gli annessi ricovero di cui sopra, il Piano Strutturale ha inteso, senza ulteriori rimandi al Regolamento Urbanistico, porre le seguenti condizioni: fronte a valle timpanato di larghezza non superiore a ml. 2,50; copertura a capanna; muratura in pietrame a secco o realizzata con tecniche analoghe con pari risultato formale; profondità massima pari a quella del terrazzo; parete tergale coincidente con il muro a retta a monte; fronte eventualmente coincidente con il muro a retta a valle nel caso dei terrazzi poco profondi; limitate aperture finestrate nel fronte a valle. Eventuali piani di dettaglio di iniziativa comunale potranno considerare l'ampliamento dei rustici dei complessi edilizi esistenti al fine di destinare parti della costruzione principale a fini agrituristici.~~

~~Al Regolamento Urbanistico è demandata la determinazione di regole urbanistiche atte a non alterare i caratteri dell'architettura rurale dei luoghi, salvaguardando in ogni caso gli edifici di maggior pregio architettonico, tipologico e documentario.~~

~~Il Regolamento Urbanistico classificherà l'edificato esistente secondo il valore storico e testimoniale, attribuendo tipi di intervento ad ogni edificio o classe di edifici ed eventuali norme di compatibilità dell'edificio con le destinazioni d'uso ammesse.³~~

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Art. 37 Il Sistema funzionale insediativo ²

1. Definizione

I luoghi dell'abitare, della produzione dei servizi, intendendo per essi gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio di essi, inclusi dal Piano Strutturale nei sottosistemi insediativi I.1. "di matrice storica", I.2. "della Città della Piana", I.3. "della Città del Mare", oltre agli edifici agricoli, residenziali e produttivi presenti nei sottosistemi ambientali di cui agli artt. da 23 a 36 delle presenti norme, costituiscono il sistema funzionale insediativo. L'Atlante Territoriale, che è un'indagine sul costruito riguardante l'intero patrimonio edilizio ed il contesto ambientale allo scopo di giungere ad una puntuale valutazione sul suo stato di consistenza e per comprendere i caratteri dell'urbanizzazione sia dal punto di vista fisico che ambientale, individua, tra l'altro, l'uso prevalente degli edifici, l'uso dei piani terra, il numero dei piani, l'uso degli spazi scoperti urbani, l'uso prevalente del suolo ed altri tematismi.

2. Obiettivi

L'obiettivo prioritario del sistema funzionale insediativo è quello di individuare le potenzialità del patrimonio edilizio esistente e le potenzialità di valorizzazione e riqualificazione dello stesso. Tramite la visualizzazione dell'uso prevalente degli edifici su tutto il territorio, cioè sia nell'ambito dei Sottosistemi insediativi che ambientali, il Piano Strutturale intende disciplinare e garantire le funzioni quali la residenza, attività produttive, attività agricola, attività turistico – ricettivo, attività di servizi generali su tutto il territorio, in conformità a quanto prescritto dalla L.R. n. 1/05 e relativo sviluppo sostenibile. Infatti, il rilievo degli edifici vuoti, in trasformazione abbandonati, così come alcune aree persegue l'obiettivo di riqualificare detti ambiti e recuperare il patrimonio edilizio esistente, in

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

conformità con la capacità insediativa del Piano Strutturale. Questo potenziale costituisce l'obiettivo primario per questo sistema funzionale, trasversale su tutto il territorio ai fini del recupero e della riqualificazione compatibilmente con gli interventi ammessi.

Il Regolamento Urbanistico dovrà garantire la connessione funzionale tra le abitazioni e luoghi di approvvigionamento dei beni di prima necessità, la facilità di accesso alle strutture sportive e per il tempo libero e, comunque, ai luoghi e strutture centrali di interesse pubblico;

3. Indirizzi

Attività Urbane:

- a) Miglioramento delle componenti insediative mediante l'offerta e il sostegno di modalità e stili edificatori, manutentivi, abitativi, infrastrutturali e di forme di mobilità e accessibilità che ne privilegino la sostenibilità sociale e ambientale sotto i profili energetico, idrico, di trattamento dei rifiuti e che favoriscano le sperimentazioni e le applicazioni delle più moderne acquisizioni scientifiche e tecnologiche in materia.
- b) assicurare, in corrispondenza dei principali accessi ai centri urbani, la dotazione di spazi di parcheggio all'esterno della sede stradale, evitando la localizzazione di attrezzature e insediamenti residenziali, commerciali o produttivi direttamente accessibili dalla sede stradale e, tramite adeguate infrastrutture o barriere e misure di fluidificazione del traffico veicolare, perseguire la riduzione degli inquinamenti acustici ed atmosferici;
- c) prevedere, nei centri ad alta densità abitativa e/o turistica, più ordini di parcheggio lungo le principali direttrici di penetrazione, differenziati con mezzi di trasporto collettivo che incentivino l'utilizzo dei parcheggi più esterni, selezionando il traffico all'ingresso delle aree urbane;
- d) individuare, in corrispondenza di ogni sito di fermata del trasporto pubblico locale, le aree per la sosta dei veicoli privati secondo

- adeguati dimensionamenti;
- e) ottimizzare le relazioni tra la fermata ferroviaria, i parcheggi di interscambio, le linee di trasporto su gomma ed i luoghi di origine e destinazione della mobilità privata, assumendo come riferimento le diverse tipologie di utenza: residenti, pendolari, utilizzatori occasionali e turisti;
 - f) garantire un sistema integrato di mobilità delle persone che incentivi e favorisca il ricorso ai mezzi pubblici, e sostenga e migliori l'accessibilità pedonale ai principali centri storici;
 - g) favorire la mobilità ciclabile attraverso la definizione di una rete di percorsi ad essa dedicati caratterizzati da continuità sul territorio urbano e periurbano e interconnessione con le principali funzioni *ivi* presenti e con i nodi di interscambio del trasporto pubblico locale;
 - h) incrementare la rete dei percorsi dedicati ai pedoni, promuovendo l'accessibilità pedonale alla rete dei servizi di trasporto pubblico locale;
 - i) Programma locale destinati ad incrementare e a diversificare l'offerta di abitazioni in locazione a canoni regolati in ragione dei diversi segmenti della domanda sociale territorialmente;
 - j) Programmi finalizzati al recupero edilizio e alla riqualificazione e rivitalizzazione di porzioni del tessuto urbano entro i quali l'offerta pubblica e privata di abitazioni sia in grado, per dimensioni e caratteri, di favorire l'integrazione sociale;
 - k) Prevedere strutture edilizie di qualità funzionale ed estetica, che prevedano l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati; sono inoltre previsti interventi che riducano il fabbisogno energetico ed idrico, incrementino la quota di utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili e che migliorino la gestione dei rifiuti;
 - l) L'equilibrata articolazione territoriale della rete commerciale per migliorare la qualità dei servizi al consumatore e la produttività del sistema distributivo;

- m) La presenza degli esercizi e dei mercati di interesse storico-culturale, di tradizione e tipicità e la presenza organizzata dei centri commerciali naturali nelle aree urbane;
- n) Il mantenimento e la ricostituzione del tessuto commerciale e dei servizi di interesse della comunità favorendo la costituzione degli empori polifunzionali e le iniziative per la valorizzazione commerciale delle produzioni locali;
- o) lo sviluppo delle iniziative di vendita diretta per le produzioni delle aziende agricole.

Attività Produttive:

- p) gli insediamenti di attività produttive di attività ad esse correlate consentono la piena riutilizzabilità delle aree artigianali, perseguono il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'utilizzazione di energie rinnovabili, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali;
- q) sono privilegiate le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi;
- r) sono utilizzate strutture edilizie di qualità funzionale ed estetica, che prevedano l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati; sono inoltre previsti interventi che riducano il fabbisogno energetico ed idrico, incrementino la quota di utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili e che migliorino la gestione dei rifiuti agevolando il recupero ed il riciclaggio interno dei materiali e dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

4. Invarianti

Sono quelle indicate al Titolo II.

Art. 38 Il sistema funzionale agricolo – ambientale ²

1. Definizione

E' il territorio inteso come *patrimonio paesaggistico, economico e culturale* e il territorio quale *fattore costitutivo patrimoniale del capitale sociale* di cui dispone cioè l'insieme di antichi, nuovi e potenziali cittadini.

Perciò, quale che sia la titolarità dei suoli, dei manufatti e dei beni paesaggistici che vi insistono, il territorio – nelle sue componenti fisiche così come in quelle culturali e funzionali – è, comunque e pregiudizialmente, patrimonio pubblico: che pubblicamente e a fini pubblici va custodito, mantenuto e tutelato nei fattori di qualità e riconoscibilità che racchiude e negli elementi e nei significati di “lunga durata” che contrassegnano la sua forma e la sua riconoscibilità storica e culturale. E' solo su questa base, cioè in funzione della tutela del suo valore e nei limiti ad essa intrinseci, che il territorio va reso capace di accogliere, sostenere e armonizzare la iniziativa e la progettualità degli operatori economici che, con il lavoro e con

l'impresa, fondano o promuovono sul territorio le proprie aspettative di reddito e le proprie capacità di innovazione. Perciò, va ribadito, piani e strategie dell'azione pubblica, da un lato, e l'intraprendere innovativo del progetto privato, dall'altro, debbono trovare nella conservazione attiva del patrimonio territoriale il principio e il limite regolativo della loro mutua interazione.

Contesto territoriale, quale che ne sia la specifica struttura e articolazione orografica (collinare, di pianura prospiciente alla collina ovvero di valle) - con una configurazione paesaggistica, rurale o naturale o a vario grado di antropizzazione o con testimonianze storiche o artistiche o con insediamenti che ne rendono riconoscibile il valore identitario per la comunità nella sua evoluzione sociale o anche per il valore culturale che esso assume per la nazione e per la comunità internazionale.

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Il sistema funzionale agricolo – ambientale comprende :

- le aree agricole, le aree boscate, le aree destinate alla salvaguardia ambientale costituiscono il sistema funzionale agricolo – ambientale ed in generale i tutti i sottosistemi ambientali di progetto;
- Gli usi prevalenti sono l'attività agricola, l'utilizzazione della fascia costiera, la conservazione dei Siti di Interesse Regionale (S.I.R.);

Il Sistema funzionale agricolo – ambientale è articolato in:

- a. sottosistema ambientale dei Siti di Interesse regionale (S.I.R.) per il quale il Piano Strutturale agli artt. da 22 a 25 delle presenti norme pone prescrizioni di tutela paesistica e ambientale;
- b. sottosistema dunale per il quale il Piano Strutturale all'art. 23 comma 3 delle presenti norme prescrive specifiche disposizioni;
- c. sottosistema boscato costiero ad alto valore ambientale per il quale il Piano Strutturale all'art. 27 delle presenti norme determina obiettivi prestazionali, prestazioni territoriali e indirizzi di intervento, escludendo l'applicazione della L.R. n. 1/05 e successive modifiche e integrazioni;
- d. sottosistema a prevalente funzione agricola;
- e. sottosistema ad esclusiva funzione agricola;

2. Obiettivi generali

- promozione dei valori, delle attività e delle potenzialità del lavoro e dell'impresa rurale e individua nelle attività economiche della produzione agro forestale e in quelle che ad essa si correlano una risorsa essenziale per lo sviluppo sociale e per la qualificazione culturale e paesistica del territorio;
- la verifica pregiudiziale della funzionalità strategica degli interventi sotto i profili paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale e
 - preventivamente – mediante l'accertamento della soddisfazione contestuale dei requisiti di cui alla lettere successive del presente comma;
- la verifica dell'efficacia di lungo periodo degli interventi proposti sia

per gli effetti innovativi e conservativi che con essi si intendono produrre e armonizzare e sia per gli effetti che si intendono evitare in conseguenza o in relazione all'attivazione dei medesimi interventi;

- La tutela e la persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico, considerata nella consistenza materiale e formale e nella integrità e fruibilità delle sue risorse storiche, culturali e ambientali, è in ogni caso assunta come criterio costitutivo della progettazione e come postulato dei canoni funzionali ed estetici della stessa;
- La soddisfazione del criterio progettuale deve contestualmente contemplare tipologie progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, della sua struttura geomorfologica e della vitalità e fruibilità delle sue risorse, così come a tutela della salubrità dell'aria e della salute umana, e a sostegno della rinnovabilità e dell'uso più parsimonioso ed efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali e sotterranee e della loro preesistente disponibilità quantitativa e qualitativa nei singoli ambiti territoriali interessati.

L'obiettivo prioritario del sistema funzionale agricolo - ambientale è quello di individuare le potenzialità del territorio complessivo ai fini della valorizzazione e riqualificazione dello stesso. Tramite la visualizzazione dell'uso del suolo su tutto il territorio, cioè sia nell'ambito dei Sottosistemi insediativi che ambientali, sottosistema ambientale dei Siti di Interesse regionale (S.I.R.), il sottosistema boscato costiero ad alto valore ambientale, il sottosistema dunale, sottosistema a prevalente funzione agricola, sottosistema ad esclusiva funzione agricola, il Piano Strutturale intende prescrivere specifiche disposizioni di tutela paesistica e salvaguardia ambientale

su tutto il territorio ambientale, in conformità a quanto prescritto dalla L.R. n. 1/05 e relativo sviluppo sostenibile. Infatti, il rilievo dell'uso del suolo sia nei sottosistemi insediativi che ambientali, derivante dall'Atlante urbano e territoriale e dallo Studio sul Paesaggio aggiornato allegato al Piano Strutturale persegue l'obiettivo di riqualificare e tutelare detti ambiti e salvaguardare il sistema

funzionale ambientale e le aree protette del Piano Strutturale. Questo potenziale costituisce l'obiettivo primario per questo sistema funzionale, trasversale su tutto il territorio ai fini della tutela e salvaguardia compatibilmente con gli interventi ammessi.

Obiettivo generale è anche la fruizione pubblica delle risorse ambientali e gli interventi sono rivolti alla tutela e valorizzazione dell'ambiente naturale, del paesaggio e dei beni culturali presenti, al potenziamento e valorizzazione delle attività agricole, anche mediante l'integrazione con attività compatibili, al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Il Regolamento Urbanistico dovrà garantire interventi solo se compatibili con la connessione funzionale tra i sottosistemi succitati e relative tutele.

4. Obiettivi ed indirizzi specifici

a. **Sottosistema funzionale delle aree S.I.R. (Siti di Interesse Regionale)²**

SIR 50 "Padule di Bolgheri" coincidente ZPS

Principali obiettivi di conservazione

- a) Conservazione del sistema di aree umide e boschi planiziari e miglioramento del regime idrico al fine di ridurre i periodi di disseccamento (EE).
- b) Mantenimento/incremento della complessità strutturale dei boschi planiziari e delle pinete, anche per la conservazione di specie ornamentali forestali (EE).
- c) Mantenimento del pascolo e conservazione/incremento dei livelli di eterogeneità delle zone coltivate, favorendo la conservazione di specie legate agli agroecosistemi tradizionali e il foraggiamento di numerose specie di avifauna acquatica (EE).
- d) Riqualificazione degli ambienti dunali (E).

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

- e) Conservazione/riqualificazione degli habitat prioritari (M).
- f) Mantenimento/incremento delle potenzialità dell'area per l'avifauna legata alle zone umide (M).
- g) Conservazione dei popolamenti di Rettili (M).

Indicazioni per le misure di conservazione

- Adozione di modalità di gestione idraulica che permettano di ridurre i fenomeni di carenza idrica estiva e di mantenere un'elevata qualità delle acque (EE).
- Misure contrattuali (oppure, nei casi eventualmente necessari, gestionali) per il mantenimento delle attività di pascolo (valutando i livelli adeguati di carico nelle zone umide), degli elevati livelli di eterogeneità ambientale e degli elementi di naturalità (siepi, margini incolti, ecc.), che spesso costituiscono l'habitat di specie rare di rettili (E).
- Interventi di riqualificazione/rinaturalizzazione delle pinete e gestione delle altre formazioni boschive mirata ad accrescerne la ricchezza specifica e la complessità strutturale (E).
- Interventi di riqualificazione/rinaturalizzazione del sistema dunale, anche mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, e azioni di informazione/sensibilizzazione relative all'importanza della protezione della vegetazione dunale e dei Rettili (M).
- Eradicazione o controllo della nutria (M).

Necessità di Piano di Gestione specifico del sito

Media. Pur in assenza di un piano, la gestione attuale garantisce in buona parte il perseguimento degli obiettivi di cui sopra. Sarebbe opportuna la realizzazione di un piano e di un regolamento a livello di Riserva Provinciale

Necessità di piani di settore

Alta relativamente alla gestione degli aspetti idraulici.

SIR 51 “Boschi di Bolgheri, Bibbona e Castiglioncello (IT5160005)”²

Principali obiettivi di conservazione

- a) Conservazione degli elevati livelli di naturalità e continuità della matrice forestale, favorendo la presenza di formazioni più mature nelle stazioni adatte e il mantenimento di una buona eterogeneità dei soprassuoli boschivi e alto arbustivi (E).
- b) Conservazione e, dove necessario, recupero delle rare aree aperte (comprendenti habitat prioritari e di notevole importanza per flora, rettili, uccelli) (E).
- c) Tutela di corsi d’acqua e pozze, importanti per l’erpetofauna acquatica (M).

Indicazioni per le misure di conservazione

- Verifica ed eventuale adeguamento delle previsioni in campo forestale, al fine di assicurarne la coerenza rispetto agli obiettivi di conservazione (E).
- Mantenimento e ove possibile recupero di aree a prateria e gariga interne ai boschi, mediante misure contrattuali o gestionali (E).

Necessità di Piano di Gestione specifico del sito

Molto scarsa.

Necessità di piani di settore

È sufficiente l’adeguamento delle previsioni in campo forestale.

SIR 54 “Monte Calvi di Campiglia (IT5160008)”²

Principali obiettivi di conservazione

- a) Mantenimento di elevati livelli di diversità del mosaico ambientale, con i diversi stadi delle successioni vegetazionali ben rappresentati (di particolare importanza la tutela di praterie e garighe) (E).

² Inserimento a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n°. 28

- b) Conservazione della stazione di *Jonopsidium savianum* sulla vetta del Monte Calvi e realizzazione di un programma di conservazione *ex situ* (E).
- c) Incremento della caratterizzazione ecologica della matrice forestale, favorendo la presenza di formazioni più mature nelle stazioni adatte e il mantenimento di una buona eterogeneità dei soprassuoli boschivi e alto arbustivi (M).
- d) Miglioramento delle conoscenze sugli aspetti naturalistici (M).

Indicazioni per le misure di conservazione

- Misure contrattuali (incentivazione del pascolo) o gestionali per la conservazione e il recupero delle aree aperte (prati secondari, garighe) (E).
- Poiché alcune delle principali cause di degrado/disturbo dipendono da pressioni ambientali originate nel contesto esterno al sito, per queste dovrà essere opportunamente applicato lo strumento della valutazione di incidenza (E).
- Verifica ed eventuale adeguamento delle previsioni in campo forestale, al fine di assicurarne la coerenza rispetto agli obiettivi di conservazione (M).
- Avvio di indagini sugli aspetti naturalistici (M).
- Verifica degli impatti del carico turistico, in particolare nella Valle dei Manienti, ed eventuale adozione di opportune misure normative o di informazione e sensibilizzazione (B).

Necessità di Piano di Gestione specifico del sito

Media. Realizzabile in parte nel contesto di un piano e/o regolamento di gestione dell'area protetta, attualmente non realizzato.

Necessità di piani di settore

L'eventuale elaborazione e adozione di un piano relativo alla conservazione degli habitat di prateria sarebbe sufficiente e renderebbe non necessario il piano di gestione del sito.

b. Sottosistema dunale²

- Conservazione delle dune mobili e delle dune consolidate;
- Mantenimento delle vegetazioni peculiari nella molteplicità delle loro tipologie;
- Monitoraggio previa ricostruzione analitica, secondo le modalità tecniche più appropriate, del bilancio idrico e delle dinamiche biochimiche connesse;
- Monitoraggio dell'intrusione del cuneo salino, definendo le più idonee modalità d'uso delle risorse del territorio al fine di contenerne le dimensioni e i ritmi fino al loro esaurimento.
- Riordino o il potenziamento della situazione di alimentazione della falda;
- Ridistribuzione delle utenze, anche nel tempo, per evitare fenomeni di concentrazione;
- Riduzione ovvero, laddove necessario, la sospensione degli emungimenti.
- Monitoraggio di eventuali fenomeni erosivi
- Divieto di realizzazione di nuovi insediamenti all'interno delle zone di duna mobile delle dune consolidate nonché in prossimità delle dune delimitando allo scopo apposite zone di rispetto, nelle quali è vietata ogni modificazione dei suoli anche precaria.

Le zone dunali (mobili e consolidate) presenti sul litorale costituiscono patrimonio naturale del territorio comunale; rappresentano una difesa naturale dell'ambiente litoraneo e costituiscono di per se un habitat singolare per specie animali e vegetali.

Le zone dunali (mobili e consolidate) sono perciò protette e difese da ogni tipo di manomissione e dovranno essere conservate nel loro stato naturale secondo quanto previsto dalle direttive comunitarie (direttiva sugli habitat).

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Le zone di duna mobile potranno essere attraversate solamente con percorsi pedonali (passerella di legno su palafitta ad arco) a scavalco della duna, utilizzando solo depressioni esistenti in modo tale che la realizzazione di tali percorsi non costituisca motivo di degrado, antropico e/o naturale delle dune stesse.

Le zone di duna mobile dovranno essere opportunamente recintate al fine di impedire ogni forma d'uso e di manomissione da parte dell'uomo. Ai limiti della recinzione di ognuna di esse sarà posta un'adeguata segnaletica per documentare il valore naturalistico e la funzione da esse svolta per la tutela dell'ambiente.

Le recinzioni dovranno essere realizzate mediante l'utilizzo di specie arboree ed arbustive autoctone o paramento orizzontale in fibre naturali, è ammessa retrostante rete a maglia sciolta su pali di legno, privi di opere di fondazione che per un'altezza minima di 40 cm. da terra dovrà avere maglia minima cm. 20*20 al fine di permettere il passaggio della fauna minore.

Sono vietati nelle dune mobili e delle dune consolidate:

- Gli interventi tesi a semplificare la struttura ecosistemica e il cuneo morfovegetazionale, in presenza di cedui di sclerofille sempreverdi, non è ammessa qualsivoglia utilizzazione forestale a scopo produttivo.
- L'introduzione di specie esotiche od alloctone e gli interventi nel ginepreto, comprese nuove vie di penetrazione.
- La captazione delle acque di falda.
- Spianamenti, livellamenti o comunque movimenti di terra atti a definire una modifica dello stato planoaltimetrico del terreno;
- Sistemi di smaltimento delle acque reflue sul suolo e nel sottosuolo.

Sono prescritti:

- Tutela assoluta e protezione dall'erosione costiera delle aree dunali e retrodunali scarsamente antropizzate;
- Mantenimento della morfologia dunale e delle condizioni ambientali ottimali per la conservazione di specie e cenosi più significative per il geosigmento costiero;
- Azioni di sensibilizzazione e di sorveglianza finalizzate ad impedire la presenza d'animali domestici non tenuti sotto stretto controllo, durante il periodo di nidificazione delle specie selvatiche;
- Contenimento della diffusione d'entità alloctone o scarsamente definite sul piano ecologico e corologico;
- Controllo delle operazioni di ripulitura delle spiagge, al fine di evitare la riduzione delle risorse trofiche, la distruzione di nidi e l'asportazione dei materiali vegetali;
- Creazioni di zone interdette all'accesso, per facilitare la nidificazione del Fratino (*Charadrius alexandrinus*);
- Rinfoltimenti con ginepri, filliree, alaterno, smilace e simili;
- Gli accessi esistenti o di nuova previsione dovranno essere realizzati con schermature atte ad impedire l'ingresso dei venti salmastri e dell'aerosol marino;
- Le recinzioni delle proprietà private dovranno essere realizzate mediante l'utilizzo di specie arboree ed arbustive autoctone e ammessa retrostante rete a maglia sciolta su pali di legno, privi di opere di fondazione che per un'altezza minima di 40 cm. da terra dovrà avere maglia minima cm. 20*20 al fine di permettere il passaggio della fauna minore. Per un periodo limitato e con finalità di protezione provvisoria delle specie piantate, potranno essere utilizzate stuoie di canne.

Percorsi d'accesso al Demanio marittimo:

E' ammessa l'apertura di nuovi accessi privati sul demanio marittimo, destinati al solo transito pedonale. Le eventuali opere accessorie (scale, pianerottoli, ecc..) dovranno essere realizzate in legno. Le strutture di

cui sopra non dovranno mai costituire ostacolo o intralcio diretto o indiretto al libero transito sul demanio marittimo.

Sono sempre autorizzabili gli accessi pubblici con le modalità di percorso pedonale, in fase di progettazione si dovrà per quanto possibile attenersi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

I percorsi pedonali d'accesso al mare razionalizzano la distribuzione degli afflussi al mare dei turisti e degli attraversamenti degli ambienti naturali della fascia costiera.

Detti percorsi pedonali d'accesso sono d'uso pubblico e realizzabili mediante progetti esecutivi d'iniziativa pubblica.

E' posto divieto d'accesso al mare e d'attraversamento degli habitat costieri al di fuori delle strade e dei luoghi che sono esplicitamente designati a tale funzione ad ogni mezzo meccanico che non sia di servizio, se non esplicitamente autorizzato.

Infrastrutture ed attrezzature a rete:

Tutte le infrastrutture a rete dovranno essere realizzate in modo tale da non provocare tagli alle radici delle piante e deterioramenti del sistema dunale. Per l'attraversamento dell'impiantistica tecnologica a rete della duna è prescritto il passaggio al di sotto delle strutture di scavalco del sistema dunale.

Gli elementi d'arredo, segnaletica, e di servizio dovranno essere realizzati o rivestiti in legno.

E' fatto divieto di procedere a spianamenti, livellamenti o comunque movimenti di terra atti a definire una modifica dello stato planoaltimetrico del terreno.

c. Sottosistema boscato costiero ad alta valenza ambientale ²

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

La fascia costiera:

La fascia costiera è contraddistinta dalla presenza dell'arenile, delle dune e di una fascia boscata continua, relativamente stretta (circa il 9,4% del totale del comune), composta dalle pinete storiche ed altre aree di interesse forestale, che rappresentano circa il 96% degli usi del suolo dell'area, mentre i coltivi ricoprono lo 0,3 % e l'urbano circa il 3,8%. E' interessata sia dal turismo di massa che da quello di elite, ma in alcune UdP la pressione antropica nei mesi estivi mette decisamente in crisi la compagine forestale e la duna. I boschi di questa zona rappresentano una grande risorsa ambientale e paesistica, anche se la loro fruizione pubblica è limitata alla fascia centrale, visto che le zone a nord e a sud sono di proprietà privata e non accessibili. La loro conformazione e collocazione operano una importante funzione di filtro fra l'entroterra agricolo e la costa, sfruttata soprattutto a fini di turismo balneare, ma contraddistinta da uno degli arenili più belli della Toscana.

Il sottosistema è ambito escluso dall'applicazione della L.R. n. 1/05 Territorio rurale.

L'area Nord:

Area boscata sublitoranea caratterizzata dalla presenza di pinete di impianto ottocentesco e fitocenosi di interesse naturalistico con bassa frammentazione. Oltre alle pinete di pino domestico, è presente bosco ceduo invecchiato di leccio e latifoglie nella zona più interna. Antropizzazione moderata, presenza di area protetta SIR 50, ZPS "Padule di Bolgheri".

Urgenti interventi selvicolturali per la perpetuazione delle pinete, mantenimento del ruolo "tampone" nei riguardi della forte pressione antropica proveniente dalla zona di Marina di C., contenendo lo sviluppo di insediamenti a scopo turistico o produttivo.

L'area centrale :

Area sublitoranea caratterizzata dalla presenza di pinete di antico impianto, importante nucleo urbano accorpato sul lungo mare, edilizia residenziale nell'interno e campeggi di notevole estensione.

Si rilevano:

Degrado della duna, in alcune sue componenti vegetazionali per l'eccessivo carico antropico estivo.

Degrado delle pinete per eccessivo invecchiamento e processi di rinaturalizzazione spontanea. Deposito di rifiuti sull'arenile dovuti alle correnti marine e alla pressione antropica. Nelle zone fortemente urbanizzate e nei campeggi si osserva una situazione in cui la pineta storica, in assenza di decisi interventi selvicolturali, è destinata ad una crisi definitiva nei prossimi decenni, con la sua trasformazione in boschi misti di latifoglie nelle zone dove si presenta mista, ma con possibilità di crolli e schianti degli esemplari ultramaturi nelle altre zone di pineta pura. Da questo punto di vista particolare attenzione merita il problema del viale dei pini, a Marina di C.

L'area sud:

Area sublitoranea caratterizzata dalla presenza di boschi a prevalenza di latifoglie ed insediamenti residenziali sparsi e bassa antropizzazione.

Urgenti interventi selvicolturali per la perpetuazione delle pinete, mantenimento del ruolo "tamponante" nei riguardi della forte pressione antropica proveniente dalla zona di marina, preservando la qualità del paesaggio e dell'ambiente, contenendo lo sviluppo di insediamenti a scopo turistico o produttivo in funzione della conservazione del valore complessivo della risorsa..

d. I Sottosistemi agricoli ²

Le Aree di risorse agro - ambientali del territorio rurale sono costituite

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

da:

- a) i terreni caratterizzati dalla presenza di colture di pregio paesistico e imprenditoriale;
- b) i terreni che presentano un'elevata potenzialità d'uso agricolo per le loro caratteristiche morfologiche, pedologiche, di posizione geografica;
- d) i terreni con particolari sistemazioni agrarie significative ai fini della conservazione del suolo, quali i terrazzamenti ed i ciglionamenti;
- e) i terreni soggetti a bonifica idraulica;
- f) gli schemi irrigui che corrispondono ai terreni serviti da impianti di distribuzione di acque irrigue;
- g) i siti d'invaso esistenti o quelli di potenziale realizzazione;
- h) i boschi, le foreste e la vegetazione non boschiva.

e pertanto si prevedono :

- tutelare e valorizzare i territori rurali secondo la loro specifica caratterizzazione agraria e paesaggistica;
- sostenere le colture agrarie e le attività forestali sostenibili quali elementi che contribuiscono al valore del paesaggio rurale;
- contenere e prevenire l'erosione del territorio e a ridurre i rischi di esondazione e di incendio;
- garantire adeguati livelli di irrigazione attraverso modalità alternative al prelievo sotterraneo che contribuiscano a salvaguardare le falde da eccessivi emungimenti e da fenomeni di degrado (quali la salinizzazione);
- contribuire a mantenere un adeguato livello di biodiversità;
- favorire una corretta regimazione delle acque.

e. Sottosistema a prevalente funzione agricola ²

Il P.S. attribuisce il carattere di prevalenza della funzione agricola ad ambiti della pianura in cui all'attività agricola si riconosce un ruolo di

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

protezione dei valori storici e di compensazione di territori fortemente antropizzati, ad ambiti collinari in cui tali attività garantisce la cura ed il mantenimento dei valori paesaggistici e ambiti di fondovalle in cui l'uso agricolo dei suoli non costituisce da solo fonte di reddito durevole.

Il P.S. si pone l'obiettivo generale del mantenimento dell'agricoltura come funzione di presidio del territorio capace di garantire la cura e la conservazione attiva del paesaggio. In considerazione della fragilità economica dell'attività agricola in questi territori, il PS individua per ogni ambito obiettivi specifici e funzioni compatibili capaci di integrare il reddito.

f. Sottosistema ad esclusiva funzione agricola ²

Il P.S. riconosce il carattere di esclusività sia a quelle aree in cui l'attività agricola costituisce un'importante risorsa economica a livello locale e concorre al mantenimento di un paesaggio di eccellenza, sia a quelle aree prevalentemente boscate che quelle più significative sotto il profilo economico e dell'immagine del territorio.

Il P.S. incentiva l'attività agricola; a tal fine ammette la realizzazione di nuovi fabbricati utili alla conduzione del fondo, quelli necessari ad attività di trasformazione dei prodotti agricoli, con particolare riferimento alle produzioni vinicole ed ampliamenti del patrimonio edilizio rurale esistente che saranno disciplinati sia a livello dimensionale che tipologico e localizzativo dal RU.

Il P.S. sostiene il reddito agricolo promovendo funzioni turistiche compatibili con il carattere di ruralità del territorio legate alla diffusione dei prodotti locali e alla valorizzazione delle risorse storico - culturali.

Il P.S., attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, ammette la realizzazione di:

- piccoli esercizi di ristorazione e di degustazione dei prodotti tipici locali;

- strutture ricettive;
- strutture legate alla Strada del vino e di centri di informazione;
- Adeguamento funzionale e modesti ampliamenti per strutture ricettive esistenti.

Il P.S. incentiva la commercializzazione dei prodotti agricoli tipici concedendo la possibilità di realizzare manufatti temporanei; il RU disciplinerà le modalità realizzative e fisserà i criteri localizzativi nonché l'arco temporale di ammissione.

Il P.S. promuove, tra le attività sportive e del tempo libero compatibili con il carattere di esclusività di questi territori, la fruizione dei percorsi storici. A tal fine sostiene la creazione di un circuito di ippovie .

Il P.S. individua altresì nella residenza stabile la funzione capace di garantire il presidio ambientale e di superare situazioni di degrado legate all'abbandono del patrimonio edilizio rurale; si ammette pertanto l'introduzione della funzione residenziale all'interno di fabbricati abitativi esistenti anche tramite frazionamenti, con i limiti che stabilirà il RU rispetto ai caratteri degli edifici e all'incidenza sul sistema delle risorse. In tutto l'ambito non è ammessa la nuova costruzione di autorimesse che potranno altresì essere ricavate tramite il recupero del PEE.

- Invarianti
Sono quelle indicate al Titolo II

~~Art. 42 Sottosistema funzionale dell'accessibilità e della mobilità
F.2³~~

Art. 39 Il Sistema funzionale infrastrutturale ²

1. Definizione

Il sistema è costituito dal complesso delle infrastrutture riguardanti:

- a. Il Sottosistema funzionale del reticolo idrografico;
- b. Il Sottosistema funzionale delle infrastrutture lineari;
- c. Il Sottosistema funzionale delle infrastrutture lineari e puntuali;
- d. Il Sottosistema funzionale dell'accessibilità e della mobilità;
- e. Il Sottosistema funzionale del sistema fognario e depurativo;
- f. Il Sottosistema funzionale del sistema acquedottistico;

L'adduzione di acqua, lo smaltimento delle acque reflue, il reticolo idrografico, la rete di distribuzione del gas, la rete degli elettrodotti disciplinati dalle L.R. n. 51/99, il sistema delle antenne e dei campi elettromagnetici della L.R. n. 54/2000, la viabilità.

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

~~Art. 43 Sottosistema dello scolo secondario delle acque – F.3~~³

a. Il sottosistema funzionale del reticolo idrografico²

1. Definizione

E' costituito da tutti i corsi d' acqua e i fossi che rappresentano la rete scolante, dall'insieme delle opere di regimazione, dalla vegetazione ripariale, dai boschetti sparsi.

In particolare il sottosistema è composto dall'intero reticolo idrografico che è stato individuato nella carta geomorfologica, distinguendo i corsi d'acqua principali dai fossi, capofossi e scoline. Gli altri costituiscono il reticolo secondario e sono stati estratti dalla cartografia tecnica regionale.

La Normativa di riferimento per la presenza di fasce di tutela per i corsi d'acqua è il R.D. 523 del 1904. In esso si parla di un'ampiezza di 10 metri di tutela da tutti i corsi d'acqua dichiarati pubblici all'Art. 42 Ambiti di rispetto fluviale delle N.T.A. del Piano Strutturale.¹

La maggior parte dei corsi d'acqua defluenti sul territorio comunale prende origine dalla sommità del crinale collinare montuoso presente ad oriente e, con un trend diretto preferenzialmente est-ovest, solca la pianura costiera per dirigersi direttamente al mare o confluire in corsi d'acqua di dimensioni maggiori. L'uniformità della fascia sabbiosa dell'arenile è infatti interrotta dalle incisioni dei fossi che si riversano in mare.

Procedendo da nord a sud essi sono:

- la Fossa Cammilla;
- il Fosso della Carestia Vecchia;

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

- la Fossa di Bolgheri;¹
- il Fosso dell'Acqua Calda;
- il Fosso dei Fichi.

Lo sbocco in mare non è costante durante il corso dell'anno. Spesso la foce viene chiusa dal cordone sabbioso della spiaggia; ne deriva che lo sbocco non presenta sempre una direzione ortogonale alla linea di costa, come documentato anche cartograficamente.

Lo sbocco a mare viene poi ripristinato in occasione degli episodi di piena. Solo alcuni corsi d'acqua (Fosso Nero, Botro Rivivo, Fosso di Campo al Fico e Fosso di Colleulivo) defluenti nella zona montuosa ad est di Castiglioncello di Bolgheri, oltre lo spartiacque morfologico tra la pianura costiera e la valle del Torrente Sterza, presentano un trend diretto verso est, andando appunto a confluire nel Torrente Sterza, che segna per un lungo tratto il confine con il Comune di Monteverdi Marittimo.

Le aree boscate si concentrano nella parte sud-orientale in forma di vegetazione di ripa.

2. Obiettivi prestazionali

Gli obiettivi del P.S. sono:

- Tutela e la valorizzazione delle aree boscate e delle formazioni di ripa;
- Riduzione del rischio idraulico, attraverso adeguate opere di regimazione e sistemazioni agrarie (scoline trasversali, rete di fossi e capifossi che riducano i fenomeni di ristagno e i tempi di corrivazione delle acque);
- Salvaguardia dei resti delle opere idrauliche –argini, briglie ecc.- anche se hanno perso la loro efficacia sotto l'aspetto idraulico;
- Risistemazione delle sponde e degli argini in modo da renderli percorribili sia per motivi di sicurezza generale che di fruibilità quotidiana;

Per i territori pianeggianti caratterizzati da scarsissima pendenza, derivanti dal

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

prosciugamento di zone palustri, ogni intervento – soprattutto di tipo infrastrutturale, dovrà essere assoggettato ad accurate verifiche idrauliche che dimostrino quantomeno la salvaguardia del regime preesistente.

Il Regolamento Urbanistico, in base a specifici approfondimenti di ordine idraulico potrà prevedere il riapprezzamento modeste porzioni di rete idrografica rappresentate da fossi campestri, indicando attraverso specifiche relazioni geologico-idrauliche la portata di eventuali modifiche.

3. Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute al **Titolo V – Condizioni di compatibilità delle trasformazioni territoriali - art. 40 - Pericolosità Idraulica - delle N.T.A. di Piano Strutturale.**¹

4. Indirizzi di intervento territoriale

Il reticolo della rete idrografica sia maggiore che secondario, ed anche quello eventualmente non cartografato, costituisce invariante.

5. Unità territoriali

Il sottosistema non prevede U.T.O.E.

6. Tipi di intervento

Sono consentiti tutti gli interventi necessari a mantenere in funzione la rete idrografica così come costituita attualmente, sono altresì consentiti gli interventi di nuova realizzazione o di riorganizzazione della rete che comportino miglioramento o adeguamento funzionale di quanto esistente.

E' ammessa la realizzazione di manufatti di attraversamento di tutta la rete nel

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

rispetto delle indicazioni contenute nella relazione geologico - idraulica allegata al Piano Strutturale.

7. Modalità di intervento

Il Regolamento Urbanistico individuerà le aree da sottoporre a Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, e le aree dove si interviene mediante atto abilitativi diretto.

8. Parametri urbanistici

Il Regolamento Urbanistico definisce le modalità qualitative e quantitative degli interventi.

b. Il Sottosistema funzionale delle infrastrutture lineari e puntuali ²

1. Definizione

Il sottosistema comprende tutte le infrastrutture espressamente legate al servizio di distribuzione del gas, quindi, la rete territoriale del metanodotto, le infrastrutture collegate alla grande distribuzione di energia (elettrorodotti a varia intensità), le infrastrutture puntuali della telefonia mobile della ripetizione del segnale TV e dei nuovi sistemi tecnologici.

2. Obiettivi ed indirizzi

Il P.S. si pone l'obiettivo del rispetto dei limiti di esposizione puntuale ai campi elettromagnetici, previsti dalla normativa vigente, riguardo le distanze di sicurezza dagli elettrorodotti, sottostazioni e cabine di trasformazione prevedendo:

- delimitazione di una fascia di proiezione a terra del conduttore più esterno, per le linee aventi tensione nominale d'esercizio di 132 kV o superiore secondo la vigente normativa;
- limitazione o esclusione di previsioni insediative nelle fasce di rispetto di cui alla voce precedente, per le quali si preveda la permanenza di persone per un periodo di almeno 4 ore al giorno ed eventuale trasferimento delle attività attualmente presenti che comportino esposizioni superiori a quelle previste;
- eventuale delocalizzazione degli elettrorodotti presenti in prossimità di aree abitate e, se possibile, prevedere l'interramento dei cavi;
- nelle aree soggette a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici ed ambientali predisporre l'interramento dei cavi degli elettrorodotti e prevedere l'adozione di misure atte ad impedire l'eventuale danneggiamento delle aree tutelate;
- ubicare le cabine di trasformazione media tensione/bassa tensione

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

all'esterno degli edifici ed a distanza conforme alle vigenti disposizioni, predisponendo recinzioni ove queste siano collocate in aree destinate al gioco ed alla permanenza di minori;

- ove non sia possibile la collocazione esterna delle cabine di trasformazione, adottare tecnologie costruttive che consentano il rispetto dei limiti di esposizione fissati dal D.P.C.M. 23/4/1992;
- monitorare il livello di campo elettrico e magnetico in prossimità di elettrodotti e cabine di trasformazione.

Per l'impianto di stazioni radio base per la telefonia mobile, deve essere adottato un regolamento che assicuri un corretto insediamento urbanistico ed ambientale, volto a minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, secondo quanto disposto dall'art. 8 della L. 36/2001, e prevedere l'adozione delle seguenti misure:

- impedire l'installazione di SRB in prossimità di scuole, asili ed e luoghi di gioco o permanenza di minori;
- monitorare i livelli di emissione in prossimità di impianti di telefonia mobile.

3. Invarianti:

Sono quelle indicate al Titolo II.

c. Il Sottosistema funzionale dell'accessibilità e della mobilità ²

Le componenti del sottosistema su cui si esprime il P.S., in base alle emergenze del Quadro Conoscitivo esposte nella Relazione, sono date:

- dalla rete delle infrastrutture stradali extraurbane;
- dalle reti stradali urbane;
- **dalla rete di percorsi pedonali - ciclabili¹** (il sistema dei percorsi di interesse storico - ambientale dedicati alla mobilità "dolce" ciclabile/pedonale per la fruizione del territorio aperto).
- **dalla rete¹** dei nodi e delle intersezioni;

1. Invarianti¹

Assumono il carattere di Invarianti i seguenti aspetti relativi al sistema infrastrutturale della mobilità:

- mantenimento e miglioramento dell'inserimento paesaggistico in occasione gli interventi di messa in sicurezza per gli ambiti extraurbani (piattaforma stradale e sue pertinenze, intersezioni con la viabilità minore e la rete dei sentieri, alberature compatibili con il contesto);
- netta identificazione dei punti di passaggio tra la circolazione extraurbana e la circolazione urbana all'interno degli insediamenti (porte, marciapiedi, arredo, illuminazione);
- tutela degli itinerari storico-ambientali mantenendo la naturalità delle componenti della piattaforma stradale e delle sue pertinenze anche per

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Indirizzi Normativi Approvazione

- le accessibilità veicolari ai poderi ed alle altre risorse del sistema;
- mantenimento e miglioramento del servizio ferroviario integrato con il sistema del trasporto pubblico locale su gomma.

– La rete delle infrastrutture stradali extraurbana ¹

Classificazione funzionale

Ai fini della definizione degli obiettivi e della programmazione degli interventi, la rete infrastrutturale attuale e di programma viene classificata con riferimento alle principali funzioni svolte per fornire accessibilità al sistema degli insediamenti.

Il riferimento normativo per la terminologia adoperata è dato dal **D.M.** 5/11/2001 “ Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”, che individua le classi di rete in base alla funzione ad esse associata sul territorio (in ordine gerarchico):

- rete primaria (funzione principale di transito e scorrimento);
- rete principale (funzione principale di distribuzione dalla rete primaria alla secondaria ed alla locale);
- rete secondaria (funzione di penetrazione verso la rete locale);
- rete locale (accesso finale agli insediamenti).

La gerarchizzazione della rete permette di articolare le caratteristiche prestazionali delle diverse categorie di strade che saranno poi definite compiutamente nel Regolamento urbanistico tramite la redazione di un regolamento viario relativo ai tronchi ed alle intersezioni.

– Strade parco¹

Per la specificità ed il valore storico ambientale sia dei centri abitati che del territorio aperto e per soddisfare alle esigenze funzionali dell'area strategica di

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

intervento costituita dal Parco Agricolo, tutti gli interventi di ristrutturazione e nuova costruzione relativi alle infrastrutture della mobilità di ogni livello gerarchico esaminato dovranno adeguarsi ai criteri di attenzione all'inserimento paesaggistico per tutti i fattori significativi : dalla definizione del tracciato alle dimensioni della carreggiata e delle corsie alla previsione dei materiali agli elementi di segnaletica ed ai dispositivi di protezione e sicurezza.

In particolare si dovrà esaminare , in caso di nuova costruzione di tratti di strada in ambito urbano e nel territorio aperto, la possibilità di ricorso alla richiesta di deroga dalle prescrizioni normative del DM 2001 alla luce del principio che ogni nuovo intervento è in effetti un intervento di adeguamento dell'esistente rete stradale, da considerarsi come una unità omogenea caratterizzante l'identità del territorio pur nello svolgimento di funzioni diverse da parte delle sue componenti.

A questo fine il Regolamento Urbanistico prevederà:

- la redazione di un Regolamento per le dimensioni ed i materiali ammissibili per le strade e per i nodi;
- la definizione dei criteri di valutazione preventiva degli impatti delle nuove costruzioni previste e dei metodi di minimizzazione degli stessi compreso il ricorso alla richiesta di deroga dalla normativa esistente.
- Rete Primaria (transito e scorrimento - ambito extraurbano)¹

L'accessibilità primaria al territorio comunale è assicurata dalla Strada di Grande Comunicazione n. 1 Aurelia (Corridoio Tirrenico).

A questo proposito si richiama il completamento a tipologia autostradale del Corridoio Tirrenico da Rosignano Marittimo a Civitavecchia, così come previsto a sensi del P.R.M.L. (Piano Regionale Mobilità e Logistica).²

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

1. Obiettivi¹

Per questa direttrice si assumono gli obiettivi, da realizzarsi a cura dell'Amministrazione competente (~~Anas~~)³ :

- del mantenimento delle funzioni di servizio agli spostamenti di lunga distanza per le comunicazioni di livello regionale e di area vasta, in coerenza con gli obiettivi del **P.I.T.**¹, del Piano Regionale della Mobilità e della Logistica e del **P.T.C.**¹;
- di miglioramento delle condizioni di sicurezza della circolazione lungo la direttrice e negli svincoli;
- di miglioramento della segnaletica e dell'informazione all'utenza lungo la direttrice e negli svincoli.
- Si rimanda al Regolamento Urbanistico l'eventuale redazione di un Regolamento Viario in ottemperanza a quanto previsto dal citato P.R.M.L. (Piano Regionale Mobilità e Logistica) e relativi progetti esecutivi per quanto di competenza.²
- Rete Principale (distribuzione) ambito extraurbano¹

La rete delle strade principali svolge il compito della distribuzione degli spostamenti verso i centri e gli insediamenti del territorio comunale, connettendolo altresì con i comuni adiacenti.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Il Piano Strutturale individua la rete principale nelle strade S.P. n. 16 di San Guido, S.P. n. 16 bis dell'Accattapane, S.P. n. 18 Bolgherese, S.P. n. 39 Vecchia Aurelia, S.P. n. 17 di Marina di Castagneto, S.P. n. 329 del Passo di Bocca di Valle e nella nuova strada di collegamento con tra Donoratico e Marina a Ovest della S.C.G..

1. Obiettivi

Per la Rete Principale di ambito extraurbano il P.S. assume gli obiettivi :

- di finalizzare alla qualità dell'inserimento paesaggistico tutti gli interventi sulla piattaforma stradale e sulle sue pertinenze (banchine piazzole di sosta muri di sostegno alberature) secondo la concezione di Strade - Parco che si dovranno raccordare con la Rete dei Percorsi dedicati alla mobilità dolce
 - di raggiungere elevati standard di sicurezza ponendo particolare attenzione
 - alle intersezioni ed alla realizzazione di viabilità secondaria e locale per ridurre i punti di conflitto e di innesto diretto sulla piattaforma stradale
 - alla separazione delle modalità ciclabile e pedonale
 - di garantire , a parità di garanzia dei punti precedenti, miglioramenti delle prestazioni in termini di capacità e di fluidità del traffico al servizio della funzione prevalente che è quella dello spostamento longitudinale
- Reti Stradali Urbane ¹

Classificazione funzionale

La Rete Urbana Locale è formata sia dalla viabilità di collegamento con la rete principale extraurbana sia dalla viabilità strettamente locale di accesso finale agli edifici

1. Obiettivi

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Per l'insieme della viabilità di carattere urbano, il PS assume l'obiettivo della massima sicurezza della circolazione dei componenti deboli della mobilità (ciclisti e pedoni) tramite

- l'infittimento e la protezione degli attraversamenti pedonali;
- l'ampliamento e l'adeguamento degli attuali marciapiedi;
- l'inserimento di elementi d'arredo urbano e funzionale (es. illuminazione e segnaletica);
- la rivisitazione dei sensi di circolazione.

Tutti questi componenti dovranno contribuire alla identità dell'insediamento ed alla percezione di un ambiente urbano in cui il comportamento degli automobilisti sia improntato alla moderazione della velocità ed alla sicurezza anche sugli itinerari principali di attraversamento veicolare.

Indirizzi progettuali per gli ambiti urbani ¹

– Viale Urbano a Donoratico sulla Vecchia Aurelia

Si tratta di prevedere un quadro unitario di proposte coerenti con il progetto strategico “congiunzione Aurelia” che vede nella trasformazione fisica e funzionale della strada Vecchia Aurelia il suo punto centrale.

Si tratta di prevedere

- un insieme organico di interventi infrastrutturali (nuova strada parallela alla S.G.C., nodi – porta Nord e Sud) e di organizzazione della circolazione che tendano ad allontanare il traffico di attraversamento
- un insieme di provvedimenti di traffic calming e di messa in sicurezza (marciapiedi, alberature, rialzamento di pavimentazioni negli incroci e negli

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

Indirizzi Normativi Approvazione

attraversamenti pedonali) finalizzati a favorire la fruizione ciclo-pedonale del viale

- l'utilizzo di materiali di arredo (illuminazione, alberature, tessitura delle pavimentazioni) coerente con le condizioni della circolazione protetta
- la "ricucitura" dell'insediamento attraverso la realizzazione di nuovi sottopassi pedonali alla infrastruttura ferroviaria e stradale

– Rete di percorsi pedonali-ciclabili ¹

Partendo dal principio che la ciclabilità/pedonalità non è necessariamente affidata alla separazione delle sedi ma ad una gamma di interventi coordinati di Traffic Calming e di Arredo Urbano è possibile investire gli insediamenti con realizzazioni che rendono possibile e/o più appetibile l'utilizzo delle modalità "dolci" per i collegamenti all'interno dell'abitato e per la fruizione del territorio aperto .

Si tratta spesso di microprogettazioni da realizzare contestualmente all'edificazione del manufatto residenziale e/o commerciale e delle aree di pertinenza, che nell'insieme possono costituire circuitazioni in grado di connettere i principali punti di interesse dell'abitato con reti di percorsi alternative alle reti stradali .

Il Regolamento Urbanistico dovrà esaminare la fattibilità di interventi organici per le gli insediamenti dell'intero territorio definendone le priorità, le tipologie, i materiali gli standard di sicurezza.

– Separazione dal territorio aperto

Gli interventi di realizzazione delle infrastrutture sia stradali che ciclo-pedonali dovranno tendere a realizzare la netta separazione con il territorio aperto in

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

modo che l'infrastruttura stessa realizzi il limite-confine dell'insediamento abitativo evitando la formazione di fenomeni di travalicamento e diffusione da parte di manufatti di qualsiasi tipo collegati alle attività urbane.

Il Regolamento Urbanistico dovrà pertanto dettagliare i criteri di intervento nelle U.T.O.E. per quanto attiene la viabilità locale e secondaria per realizzare l'obiettivo proposto tramite la localizzazione dei percorsi di margine e la collocazione del materiale di arredo (es. alberature).

– Rete dei nodi ed Intersezioni¹

I Nodi di rete sono i punti di incontro delle diverse tipologie di rete stradale (principale secondaria locale) e delle diverse modalità di spostamento (veicolare, ciclabile, pedonale). Costituiscono il raccordo tra il Sistema Infrastrutturale e gli altri Sistemi Insediativi e sono le “porte” degli insediamenti urbani. Il corretto funzionamento dei nodi è decisivo ai fini del raggiungimento degli obiettivi complessivi di fruibilità sicura e qualitativa del territorio . Sono classificabili in:

- Nodi Porta Urbani;
- Intersezioni tra la viabilità extraurbana delle varie classi;
- Intersezioni tra la rete dei sentieri e la viabilità extraurbana.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

– Nodi – Porta¹

I nodi “porta” si individuano in tutti in punti di passaggio dal territorio aperto all’insediamento abitativo (“porte” di accesso) e dovranno essere configurati in modo che sia chiaramente percepibile il ruolo di cerniera tra ambito extraurbano ed ambito strettamente urbano anche per i nuclei caratterizzati da prevalenti componenti di traffico di attraversamento.

Sono identificabili nel punto di raccordo tra la viabilità extraurbana ed urbana, sia principale che secondaria. In particolare, per la delimitazione dell’abitato di Donoratico sono importanti i nodi porta in corrispondenza dell’accesso Nord (a Est e ad Ovest dell’uscita della S.G.C.) e Sud (in corrispondenza dell’incrocio Vecchia Aurelia/via dell’Accattapane)

Gli obiettivi generali a cui si dovrà attenere il regolamento urbanistico per quanto attiene i nodi e le intersezioni sono :

- conseguire i livelli di servizio assegnati alle componenti della rete rete stradale primaria - principale e secondaria - locale descritta.
- realizzare funzionalmente (oltre che normativamente) il passaggio ad un ambiente di mobilità “urbana” (che induca alla vigilanza ed alla sicurezza ed al rispetto delle funzioni di accessibilità trasversale della strada) .
- soddisfare tutte le esigenze di fruizione che si sovrappongono nel nodo, ponendo particolare attenzione alle modalità di spostamento non veicolari in modo da evitare quanto più possibile gli effetti di barriera
- migliorare (con elementi di arredo, materiali,alberature, monumenti) la percezione, la riconoscibilità e la fruibilità (veicolare, pedonale, ciclabile) delle strutture territoriali circostanti il nodo.

¹ Inserimento a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n°. 8

– Intersezioni nella viabilità extraurbana¹

Si tratta di assicurare la massima sicurezza per tutte le componenti del traffico, utilizzando in funzione dell'importanza delle strade e delle caratteristiche del traffico sia rotatorie sia intersezioni a raso con il dovuto rispetto delle condizioni di visibilità e di illuminazione. Il Regolamento Urbanistico definirà le dimensioni-tipo, i materiali e gli standard di sicurezza per segnaletica, illuminazioni etc.

– Intersezioni tra la rete dei sentieri e la viabilità extraurbana¹

Questi nodi avranno lo scopo fondamentale di agevolare gli attraversamenti ciclopeditoni delle strade da parte dei ciclisti e dei pedoni che utilizzano la rete dei sentieri. Dovranno pertanto essere adeguatamente progettati in termini di dotazioni funzionali minime come illuminazione, segnaletica visibilità, arredo urbano (da definirsi nel Regolamento Urbanistico).

d. Il Sottosistema funzionale del sistema fognario e depurativo²

1. Definizione

Questo sistema funzione individua tutta la rete di raccolta delle acque reflue, comprensiva degli impianti di depurazione valutati secondo le risultanze del quadro conoscitivo.

2. Obiettivi e indirizzi

Il maggiore carico insediativo potrà essere attuato esclusivamente in presenza della capacità depurativa prevista dal PdA vigente e nel

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

dettaglio dal Piano Operativo di periodo del Gestore del SII.

In assenza di disponibilità della capacità depurativa potranno essere eseguiti dagli attuatori, oltre alle predisposizioni per il collegamento alla rete fognaria di competenza del SII, sistemi provvisori di smaltimento individuale tali da rispettare la normativa vigente in materia di qualità degli scarichi e di autorizzazione allo scarico di acque reflue.

Tali sistemi dovranno essere dismessi con oneri a carico dei titolari degli immobili, nel momento in cui saranno attivati gli impianti di depurazione centralizzati previsti.

Per gli atti di governo del territorio che prevedono un aggravio della capacità depurativa dovrà essere acquisito il parere dell'AATO.

Per quanto riguarda la rete fognaria si prevedono i seguenti indirizzi prioritari:

- L'ampliamento della rete fognaria nera nelle zone non servite con priorità delle zone maggiormente abitate;
- ristrutturazione del sistema fognario vetusto e sottodimensionato;
- la progressiva eliminazione delle fognature miste a Castagneto Carducci e Bolgheri.

Per quanto riguarda il sistema depurativo, considerato che tutti gli impianti esistenti sono in situazione di prossimità del carico organico di progetto ed in particolare quello di Bolgheri manifesta una certa sofferenza rispetto alla potenzialità teorica. Considerando le previsioni di PS appare come il nuovo carico insediativo previsto, valutato in 31.450 abitanti, sia compatibile in linea teorica con la capacità depurativa presente. In realtà tutti gli impianti esistenti necessitano di adeguamenti importanti per il rispetto dei requisiti di scarico previsti dalla normativa vigente. Si prevedono i seguenti indirizzi prioritari:

- Adeguamento funzionale degli impianti di depurazione da eseguirsi prioritariamente e/o contestualmente agli interventi di trasformazione.
- Miglioramento ambientale dei corpi idrici ricettori dello scarico

delle acque depurate.

3. Invarianti:

Sono quelle indicate al Titolo II

e. Il Sottosistema funzionale del sistema acquedottistico ²

1. Definizione

Questo sistema funzione individua tutta la rete del pubblico acquedotto, comprensiva degli impianti di captazione, deposito e trasporto secondo le risultanze del quadro conoscitivo.

2. Obiettivi e indirizzi

Le risorse integrative alle attuali necessarie per dare risposta ai nuovi carichi insediativi dovranno essere reperite:

a. in via prioritaria attraverso l'efficientamento e la razionalizzazione degli acquedotti esistenti da ottenere attraverso la riduzione delle perdite fisiche nelle reti e la corretta gestione dei sistemi di compenso della domanda, che dovranno essere di dimensione adeguata e collocati in posizione tale da garantire la massima copertura d'utenza e la continuità d'erogazione anche in occasione delle punte di domanda;

b. in via subordinata attraverso l'attivazione di nuove risorse, privilegiando se possibile l'utilizzo di fonti di approvvigionamento da acque superficiali, anche accumulate in appositi invasi; nel caso di approvvigionamento da fonti sotterranee, l'utilizzo dovrà essere compatibile con le disponibilità residue.

La pianificazione di dettaglio dei prelievi dovrà essere effettuata dal Gestore del SII attraverso uno specifico progetto preferibilmente da ricomprendere nel contributo da fornire all'Amministrazione per l'approvazione degli atti di governo del territorio.

c. ad integrazione delle precedenti, ricorrendo per gli usi non potabili a risorse meno pregiate di quella potabile reperibili attraverso il recupero delle acque reflue o l'accumulo delle acque meteoriche.

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Indirizzi Normativi Approvazione

Per gli atti di governo del territorio che prevedono un incremento dell'utilizzo della risorsa dovrà essere acquisito il parere dell'AATO.

Per quanto riguarda la rete esistente si prevedono i seguenti indirizzi prioritari:

- Ristrutturazione della condotte di vecchia realizzazione che soprattutto nel periodo estivo quando sono sottoposte alla maggiore richiesta dovuta anche al considerevole aumento di popolazione presentano le più rilevanti criticità, localizzate principalmente a Marina di Castagneto e nelle zone periferiche poste in aperta campagna;
- Incremento del volume di compenso giornaliero rispetto alla punta di presenza sui serbatoi esistenti;

Nome	Volume utile effettivo (mc)	Stato generale di conservazione	Compenso estivo	Compenso invernale	Commento sulla criticità
BOLGHERI	150	3	sufficiente	sufficiente	
COACERVO BAGNOLI	30	3	insufficiente	sufficiente	Insufficiente capacità in relazione alle punte di consumo
CASTAGNETO PAESE	100	3	sufficiente	sufficiente	
MARINA DI CASTAGNETO (CAVALLINO MATTO)	70	1	insufficiente	sufficiente	
DIAMBRA	780	2	sufficiente	sufficiente	
GALLINELLA	100	2	insufficiente	sufficiente	Insufficiente capacità in relazione alle punte di consumo
BIANCUCCIO	200	2	insufficiente	sufficiente	Insufficiente capacità in relazione alle punte di consumo
PENSILE DONORATICO	500	1	insufficiente	sufficiente	Insufficiente capacità in relazione alle punte di consumo
BELVEDERE	100	2	insufficiente	sufficiente	Insufficiente capacità in relazione alle punte di consumo
LA VALLE-ZI MARTINO	100	2	insufficiente	sufficiente	Insufficiente capacità in relazione alle punte di consumo
CAMPI AL MARE	80	1	insufficiente	sufficiente	Insufficiente capacità in relazione alle punte di consumo
CAPANNE	100	2	insufficiente	sufficiente	Insufficiente capacità in relazione alle punte di consumo

Adeguamento degli impianti di sollevamento

Nome	Descrizione criticità impianto
RILANCIO CAVALLINO MATTO	In corso lavori per risolvere problemi di sabbia in rete+stoccaggio insufficiente per periodi di punta
AUTOCLAVE CASTAGNETO	
BOLGHERI AUTOCLAVE	
BELVEDERE	Sistemi di pompaggio vetusti (gruppi di pompaggio distinti per La Valle/Capanne + campo pozzi)
BELVEDERE	Sistemi di pompaggio vetusti (gruppi di pompaggio distinti per La Valle/Capanne + campo pozzi)
BELVEDERE	Sistemi di pompaggio vetusti (gruppi di pompaggio distinti per La Valle/Capanne + campo pozzi)
CAMPI AL MARE	
CAPANNE	Una sola pompa per Bolgheri
DIAMBRA	
DIAMBRA	
LA VALLE	Sistemi di pompaggio vetusti (gruppi di pompaggio distinti per Biancuccio/Gallinella)
LA VALLE	Sistemi di pompaggio vetusti (gruppi di pompaggio distinti per Biancuccio/Gallinella)

Si prevedono inoltre:

- a) Mettere in atto le seguenti misure da convenire anche con l'Ente gestore:

Indirizzi Normativi Approvazione

- monitoraggio della rete di distribuzione idrica al fine di verificarne le funzionalità e lo stato di efficienza;
- razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi, riservando le acque di livello qualitativo più elevato per il consumo umano e diminuendo progressivamente il ricorso ad esse per gli usi che non necessitano di elevati livelli qualitativi.

Di conseguenza occorre sviluppare la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche, il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti dalla normativa vigente, l'incentivazione al ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico.

- b) Prevedere nelle zone di espansione industriale e nelle zone a verde fortemente idroesigenti, la realizzazione di reti duali

Per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione del PEE dovrà essere prescritto l'utilizzo di tecniche a risparmio della risorsa idrica

- c) Prevedere che le reti antincendio e quelle di annaffiamento del verde siano separate da quelle idropotabili

Invarianti

Sono quelle indicate al Titolo II

TITOLO V – CONDIZIONI DI COMPATIBILITA’ DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

Art. 44-40¹ Pericolosità Idraulica

1. Disposizioni generali

Ai fini dell’applicazione delle norme e indirizzi contenuti nel presente articolo si precisa quanto segue:

- Per nuova edificazione si intendono tutti gli interventi edilizi che comportano la realizzazione di nuova superficie lorda di pavimento, ad eccezione delle sopraelevazioni e della demolizione e ricostruzione all’interno della superficie preesistente, sempre che tali edifici siano in regola con la normativa edilizia;
- Per manufatti di qualsiasi natura si intendono tutte le opere che possono ostacolare il regolare deflusso delle acque anche in caso di esondazione;
- Per trasformazioni morfologiche di aree si intendono esclusivamente quelle modifiche del territorio che costituiscono ostacolo al regolare deflusso delle acque in caso di esondazione.

Gli interventi necessari per la riduzione del rischio idraulico sono parte dell’opera cui si riferiscono.

2. Pericolosità elevata

Le aree ricadenti nella classe 4 di Pericolosità idraulica sono indicate nella tav. 33 “Carta della pericolosità idraulica ai sensi della D.R. n. 12/00”.

¹ Inserimento a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n°. 8

Sono le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono entrambe le seguenti condizioni:

- Vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- Risultano in posizione morfologica sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a ml. 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.
- Per le aree ricadenti in classe 4 di Pericolosità Idraulica, non comprese nelle perimetrazioni P.I.M.E. e P.I.E. si applicano le stesse norme per le aree ricomprese nel P.A.I. vengono recepite interamente le norme dell'art. 5 del P.A.I.¹
- Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere uno studio idrogeologico – idraulico che definisca con precisione, attraverso i normali metodi dell'idrologia, il livello di rischio relativo all'area nel suo complesso. I risultati dello studio dovranno costituire elemento base per la classificazione di fattibilità degli interventi.

3. Pericolosità media

Le aree ricadenti nella classe 3 di pericolosità idraulica sono indicate nella tav. 33 “Carta della pericolosità idraulica ai sensi della D.R. n. 12/00”.

Sono le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorre almeno una delle seguenti condizioni:

- Vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- Risultano in posizione morfologica sfavorevole;

Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà accertare in via definitiva lo stato effettivo dei luoghi, evidenziando gli aspetti idrogeologici e morfologico – idraulici, confermando l'assenza di rischio o definendo il grado di rischio.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

4. Pericolosità bassa

Le aree ricadenti nella classe 2 di pericolosità idraulica sono indicate nella tav. 33 “Carta della pericolosità idraulica ai sensi della D.R. n. 12/00”.

Sono le aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- Non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- Risultano in posizione morfologica favorevole, cioè sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, a quote altimetriche superiori a ml. 2 rispetto al piede esterno dell’argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Per tali aree non sono necessarie considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico.

5. Pericolosità irrilevante

Le aree ricadenti nella classe 1 di pericolosità idraulica sono indicate nella tav. 33 “Carta della pericolosità idraulica ai sensi della D.R. 12/00”.

Sono le aree collinari o montuose prossime ai corsi d’acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- Non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- Risultano in posizione morfologica favorevole, cioè sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, a quote altimetriche superiori a ml. 2 rispetto al Vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- Per tali aree non sono necessarie considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico in quanto eventi di esondazione o sommersione sono giudicati impossibili.

6. Norme P.A.I.

Per le aree classificate **P.I.M.E. e P.I.E.**¹ indicate nella Tav. n. 34 (Carta di pericolosità idraulica estratta dalla Carta di Tutela del territorio del P.A.I. – Bacino Toscana Costa – D.G.R. n.° 13/05) vengono recepite interamente le norme degli Art. 5 e Art. 6 del P.A.I..

7. Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale

Per l'intero territoriale comunale i progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità, dei rilevati dovranno essere tesi ad evitare l'ulteriore impermeabilizzazione superficiale rispettando le seguenti prescrizioni:

- la realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio. Per superficie permeabile di pertinenza di un edificio si intende la superficie non impegnata da costruzioni che comunque consenta l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche;
- i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque; sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico - ambientale;
- il convogliamento delle acque piovane in fognature o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.

8. Regime delle acque

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 8

Indirizzi Normativi Approvazione

Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme specifiche che garantiscano i seguenti indirizzi relativamente ai corsi d'acqua di competenza comunale:

- le nuove opere di regimazione idraulica, quali briglie, traverse, argini, difese spondali, saranno finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al miglioramento della rete del deflusso superficiale, alla rinaturalizzazione mediante specie ripariali autoctone, alla risalita della fauna ittica, ad una facilitata fruizione pubblica;
- utilizzare preferibilmente le tecniche dell'Ingegneria naturalistica nella costruzione delle opere di idraulica;
- vietare l'immissione nei corsi d'acqua di reflui non depurati;

9. Arginature

Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme specifiche che garantiscono i seguenti indirizzi relativamente ai corsi d'acqua di competenza comunale:

- le opere idrauliche sono da salvaguardare da usi impropri e/o manomissioni anche se di proprietà privata;
- sulle superfici occupate da strutture arginali in qualsiasi stato di manutenzione è da apporre lo stato di vincolo di destinazione idraulica al fine di mantenere e /o recuperare l'efficacia idraulica;
- gli interventi sugli argini dovranno tendere a consentire la fruibilità delle sponde;
- prevedere un programma di manutenzione periodica ai fini del mantenimento di una efficace copertura vegetale delle sponde con essenze autoctone;
- l'impermeabilizzazione degli argini;
- utilizzare le tecniche dell'ingegneria naturalistica.

10. Invasi

Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme specifiche che garantiscono i seguenti indirizzi:

- prevedere che i bacini di accumulo convogliano le acque meteoriche tramite opportune opere di captazione, dimensionandoli in relazione alla superficie delle coperture e all'altezza di pioggia prevista nelle 24 ore, con un tempo di ritorno ventennale;
- prevedere che i bacini di accumulo siano ricavati in apposite aree impermeabili e provvisti di una bocca tarata per il rilascio regolato dei volumi d'acqua invasati nella rete di scolo delle acque superficiali; qualora si preveda un fondo impermeabile per il mantenimento di uno specchio d'acqua permanente, garantire il riciclo, anche forzato, dell'intero volume di acqua onde evitarne il ristagno e il deterioramento della qualità;
- disporre norma che preveda di non computare i bacini di accumulo ai fini della verifica delle percentuali di impermeabilizzazione di cui alla D.C.R. 25 gennaio 2000 n° 12 e successive disposizioni.

Art. 45³ 41¹ Aree perimetrate dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) – Bacino Toscana Costa

Le aree perimetrate dal P.A.I. del Bacino Toscana Costa sono indicate nella tav. 34 “Carta della pericolosità idraulica estratta dalla carta di Tutela del territorio del P.A.I. Bacino Toscana Costa (D.G.R. n.¹ 13/05)”. Tali aree, perimetrate ai sensi del D.L. n. 180/1998 sono definite a “pericolosità idraulica elevata e molto elevata”. Rappresentando la perimetrazione un vincolo sovraordinato rispetto alle classi di pericolosità idraulica indicate nel precedente art. 41 delle presenti norme, i futuri possibili interventi ricadenti in tali aree saranno soggetti alle “norme di piano” introdotte dalla D.C.R. n. 1330 del 20.12.2004.

Per le aree classificate P.I.M.E. e P.I.E. indicate nella Tav. n. 34 (Carta di pericolosità idraulica estratta dalla Carta di Tutela del territorio del P.A.I. – Bacino Toscana Costa – D.G.R. n. 13/05) vengono recepite interamente le norme degli Art. 5 e Art. 6 del P.A.I..

Per le aree classificate P.F.M.E. e P.F.E. indicate nella Tav. n. 32 (Carta della pericolosità geomorfologica ai sensi dell’art. 16 del P.A.I. – Bacino Toscana Costa -DGR n.° 13/05) vengono recepite interamente le norme degli Art. 13 e Art. 14 del P.A.I..

Vengono interamente recepite le direttive contenute all’interno degli artt. 18 - 19 -20 del P.A.I. :

Art.18 Direttive per le aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici

Nelle aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti

¹ Inserimento a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n°. 8

³ Eliminazione a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n°. 28

idrogeologici, al fine di garantire la conservazione dei suoli, la riduzione dei rischi idrogeologici, la tutela dell'ambiente, l'aumento del tempo di corrivazione, il controllo del trasporto solido, gli strumenti per il governo del territorio individuano discipline finalizzate a tener conto della necessità di secondo le seguenti direttive di non convogliare acque di pioggia nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata.

Dovrà essere garantita nei Piani d'Ambito del servizio Idrico Integrato l'eliminazione di perdite delle condotte che possono interessare le aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata.

A) Nelle aree caratterizzate da attività agricola sono da incentivare:

- mantenimento, manutenzione e ripristino delle opere di sistemazione idraulico agraria di presidio tipiche degli assetti agricoli storici quali: muretti, terrazzamenti, gradonamenti, canalizzazione delle acque selvagge, drenaggi ecc.;
- aratura lungo le linee di livello (giropoggio);
- mantenimento di siepi, alberi e zone inerbite ai limiti del coltivo; inerbimento dei vigneti e degli oliveti; inerbimento permanente, evitando il pascolo, nelle zone limitrofe le aree calanchive; giusta densità di bestiame per unità di superficie; realizzazione di adeguata rete di regimazione delle acque quali fosse livellari (fossi di guardia, fossi di valle), e fossi collettori; per le lavorazioni agricole adiacenti alle sedi stradali mantenimento di una fascia di rispetto a terreno saldo dal ciglio superiore della scarpata a monte e dal ciglio inferiore della scarpata a valle della sede stradale;
- mantenimento di una fascia di rispetto a terreno saldo in adiacenza della rete di regimazione delle acque; manutenzione della viabilità podereale, sentieri, mulattiere e carrarecce con dotazione di cunette, taglia-acque e altre opere consimili al fine di evitare la loro trasformazione in collettori di acque superficiali;
- utilizzo dei disciplinari di produzione integrata definiti dall'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione nel Settore Agricolo - forestale (A.R.S.I.A.).

B) Nelle aree boscate sono da incentivare:

- le azioni relative alla conservazione, manutenzione ed adeguamento dei boschi in funzione della regimazione delle acque superficiali e al potenziamento delle superfici boscate; la salvaguardia degli impianti boschivi e arbustivi di pregio; l'avviamento ad alto fusto;
- la rinaturalizzazione delle aree incolte e abbandonate dalle pratiche agricole.
- mantenimento, manutenzione e ripristino delle opere di sistemazione idraulico forestale quali: muretti, terrazzamenti, gradonamenti, canalizzazione delle acque, drenaggi ecc.
- utilizzo dei disciplinari di produzione integrata definiti dall'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione nel Settore Agricoloforestale (A.R.S.I.A.).

Elaborazioni ed approfondimenti conoscitivi basati sulle caratteristiche pedologiche, geolitologiche e morfometriche ai fini dell'elaborazione della carta di capacità d'uso agricolo – pastorale - forestale potranno consentire di procedere alla valutazione dell'attitudine delle varie colture ai fini della dinamica dei versanti, anche in relazione al controllo dell'erosione, e la conseguente individuazione, anche prescrittiva, di alternative tecniche di utilizzo del suolo.

Art. 19 Direttive per le aree di particolare attenzione per la prevenzione da allagamenti

Al fine di garantire il mantenimento/restituzione ai corsi d'acqua gli ambiti di respiro naturale, nonché di mantenere e recuperare la funzionalità e l'efficienza delle opere idrauliche e di bonifica e di non rendere inefficaci gli interventi strutturali realizzati o da realizzare in funzione dei livelli di sicurezza definiti dal Piano, gli strumenti per il governo del territorio individuano discipline secondo le seguenti direttive:

- nel territorio rurale la rete di drenaggio delle acque di pioggia dovrà comunque garantire una volumetria di accumulo non inferiore a 200 mc. per Ha;

Indirizzi Normativi Approvazione

- sono vietati la copertura ed il tombamento dei corsi d'acqua ricompresi nel reticolo di riferimento del presente PAI e comunque anche in caso di attraversamento non potrà essere ridotta la sezione idraulica di sicurezza relativa alla portata con tempo di ritorno duecentennale;
- le reti fognarie dovranno prevedere per le nuove urbanizzazioni adeguati volumi di invaso al fine di garantire *opportune condizioni di sicurezza, in relazione alla natura della previsione urbanistica ed al contesto territoriale, tenuto conto della necessità di mitigare gli effetti prodotti da eventi pluviometrici critici con tempo di ritorno di 200 anni*; tali verifiche dovranno progressivamente essere ampliate anche alle reti fognarie esistenti;
- il recapito finale, nei corsi d'acqua ricompresi nel reticolo di riferimento del presente PAI, dovrà essere verificato in termini di sicurezza idraulica;
- la conservazione del reticolo idrografico e mantenimento o recupero delle caratteristiche di funzionalità ed efficienza delle opere idrauliche e di bonifica;
- la realizzazione delle opere spondali e di regimazione idraulica con interventi che dovranno eseguirsi in conformità a quanto previsto dalla D.C.R.T. n. 155/97 recante "Direttive per la progettazione e l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica";
- la manutenzione e, ove necessario, ripristino della vegetazione spondale;
- la conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare (zone umide, ecosistemi dunali, ecc.);
- il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti al ristagno.

Art. 20 Direttive per le aree di particolare attenzione per l'equilibrio costiero

Il piano recepisce integralmente la disciplina per l'uso della fascia costiera e dei beni del demanio marittimo di cui alla deliberazione C.R. n. 47/90 e deliberazione G.R. n. 470/02.

Al fine di garantire la evoluzione naturale della dinamica costiera e garantire

una progressiva riduzione dei prelievi e la razionalizzazione degli usi nelle aree interessate da ingressione salmastra, gli strumenti per il governo del territorio individuano discipline secondo le seguenti direttive:

- al fine del corretto utilizzo del demanio marittimo e delle zone del mare territoriale e al fine di evitare il degrado della risorsa litorale, nonché per la realizzazione degli interventi di difesa delle coste e degli abitati costieri, dovrà essere preventivamente verificata la compatibilità degli stessi rispetto alla complessiva dinamica costiera; di tale valutazione tecnica dovrà essere dato espressamente atto *negli atti concessori o autorizzativi*;
- nella fascia di spiaggia attiva, cioè quella interessata dal moto ondoso, dovranno evitarsi interventi di tipo rigido che oltre a determinare una locale sottrazione della risorsa naturale spiaggia, possono generare fenomeni erosivi della linea di riva per mancata dissipazione dell'energia e conseguente innesco di fenomeni di riflessione;
- nelle foci dei corsi d'acqua e nel litorale marittimo prospiciente, ogni intervento in grado di influire sul regime dei corsi d'acqua deve essere definito sulla base di idonei studi ideologici idraulici
- per tempo di ritorno di 200 anni opportunamente correlati con studi meteomarini;
- non potranno essere rilasciate concessioni di prelievo di acqua superficiale in quei tratti e per quei periodi in cui vi è risalita delle acque costiere lungo l'asta terminale;
- nelle aree di pianura interessate da ingressione di acqua salmastra si dovrà provvedere progressivamente a ridurre i prelievi e razionalizzare gli usi, anche mediante un miglioramento delle tecniche irrigue con l'utilizzo di sistemi a basso consumo, utilizzo di acque reflue depurate, raccolta delle acque piovane, possibilità di soddisfare la domanda di acqua per uso irriguo attraverso strutture consortili;
- nelle aste terminali dei corsi d'acqua dovrà essere verificata la possibilità di realizzare barriere anche mobili per impedire la risalita delle acque costiere nei periodi di magra;
- nelle aree di bonifica per sollevamento meccanico dovrà essere verificata la

Indirizzi Normativi Approvazione

possibilità di infiltrare in falda, in prossimità della costa, le acque che vengono pompate dalle idrovore;

- nelle aree costiere con versanti rocciosi a forte acclività, dove sono possibili fenomeni di caduta di materiale lapideo dovuti all'azione erosiva dei fenomeni meteomarini, dovranno essere predisposti dagli enti competenti opportuni provvedimenti, anche al fine di salvaguardare la pubblica incolumità.

Art. 46³ 42¹ Ambiti di rispetto fluviale

La Normativa di riferimento per la presenza di fasce di tutela per i corsi d'acqua è il R.D. n. 523 del 1904. In esso si parla di un'ampiezza di 10 metri di tutela da tutti i corsi d'acqua dichiarati pubblici. Pur non essendo ancora stato fornito dalla competente Autorità un elenco preciso o un criterio identificativo, si ritiene che debbano essere considerati pubblici almeno tutti i corsi d'acqua individuati nella carta geomorfologica (tav. 28) come reticolo primario e confermato in questo tematismo come reticolo di riferimento del PAI. Relativamente a questi, come indicato espressamente nella Tav. 33 (pericolosità idraulica ai sensi della Del. Reg. n. 12/00) deve essere considerato una fascia di rispetto di 10 metri.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Art. 47³ 43¹ Pericolosità geomorfologia

1. Descrizione

Le parti di territorio comunale a decrescente pericolosità geomorfologia, assegnata in relazione agli aspetti geomorfologici, litotecnici, di acclività ed idrogeologici, sono individuate nella Tav. 31 “Carta della pericolosità geomorfologica ai sensi della D.C.R. 94/85”.

2. Pericolosità elevata - classe 4

In questa classe ricadono le aree coinvolte in passato da fenomeni franosi che attualmente risultano in condizioni di quiescenza o di inattività (frane quiescenti) e le aree interessate da fenomeni di erosione e sedimentazione, quali gli alvei naturali attuali, e da dissesti attivi (frane recenti o in atto) In caso di intervento su queste aree dovranno essere previste accurate indagini geognostiche al fine di determinare con precisione sia le condizioni al contorno che le peculiarità del fenomeno.

3. Pericolosità media - classe 3

- In questa classe ricadono le aree coinvolte in passato da fenomeni franosi attivi ma attualmente stabili (frane relitte), le coperture detritiche, le aree di potenziale influenza dei fenomeni franosi attivi o quiescenti. Ricadono inoltre in tale area le parti del territorio acclivi, con caratteristiche

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

geomorfologiche, stratigrafiche e litotecniche favorevoli o sfavorevoli alla stabilità, per cui i fenomeni franosi, pur possibili, coinvolgono porzioni di territorio di ampiezza limitata, e altresì le aree della pianura alluvionale con sottosuolo eterogeneo.

- In tali zone ogni intervento edilizio è limitato e subordinato ad una serie adeguata di indagini di approfondimento dovranno essere condotte a livello di area nel suo complesso. Saranno pertanto da prevedere interventi di bonifica e miglioramento dei terreni con eventualmente l'adozione di tecniche fondamentali di un certo impegno, (palificazioni e fondazioni profonde, terre armate, ecc). Saranno comunque da privilegiare tecniche di intervento che si avvalgono degli strumenti propri dell'ingegneria naturalistica.

4. Pericolosità bassa – classe 2

- In questa classe ricadono le aree le cui condizioni di stabilità sono da considerarsi buone. corrisponde a situazioni geologico-tecniche e morfologiche apparentemente stabili, sulle quali però permangono dubbi che possono essere chiariti a livello di indagine geognostica di supporto alla progettazione delle singole trasformazioni; in essa ricadono le aree di fondovalle o di altopiano con sottosuolo costituito da terreni di buone caratteristiche geotecniche, nonché le aree su versante con pendenze inferiori al 15 per cento, distanti da scarpate, nicchie ed accumuli di frana.
- Nel caso di interventi di trasformazione edilizia gli stessi dovranno essere assoggettati alla conduzione di una esaustiva campagna geognostica di supporto alla progettazione edilizia.

5. Pericolosità irrilevante – classe 1

In questa classe ricadono le aree le cui sono assenti limitazioni derivanti da caratteristiche geologiche - tecniche e morfologiche o da amplificazione

sismica.

Rispetto alla sopraccitata delibera non è stata presa in esame la pericolosità irrilevante (classe 1) in quanto sulla base della metodologia adottata tale classe sarebbe stata attribuita soltanto ai settori caratterizzati da formazioni coerenti di elevata resistenza e morfologia pianeggiante. Tali settori sarebbero risultati molto limitati sia nella distribuzione che nella estensione, e sempre coincidenti con aree poste alla sommità di rilievi generalmente boscati.

6. Norme P.A.I.

Per le aree classificate P.F.ME. e P.F.E. indicate nella Tav. n. 32 (Carta della pericolosità geomorfologica ai sensi dell'art. 16 del P.A.I. – Bacino Toscana Costa -DGR n.° 13/05-) vengono recepite interamente le norme degli Art. 13 e Art. 14 del P.A.I..

Art. 48³ 44¹ Classi di capacità d'uso del suolo

CAPACITA' D'USO DEL SUOLO	
I	Suoli senza o con poche limitazioni all'utilizzazione agricola. Non richiedono particolari pratiche di conservazione e consentono un'ampia scelta tra colture diffuse nell'ambiente.
II	Suoli con moderate limitazioni, che riducono la scelta colturale o che richiedono alcune pratiche di conservazione, quali un'efficiente rete di affossature e di drenaggi.
III	Suoli con notevoli limitazioni, che riducono la scelta colturale o che richiedono un'accurata e continua manutenzione delle sistemazioni idrauliche, agrarie e forestali.
IV	Suoli con limitazioni molto forti all'utilizzazione agricola. Consentono solo una limitata possibilità di scelta colturale e richiedono onerose sistemazioni idrauliche dei versanti e particolari aerotecniche conservative; nelle zone collinari l'utilizzazione delle colture è limitata a causa degli effetti di una o più caratteristiche permanenti quali: forti pendenze, forte suscettibilità all'erosione idrica e agli smottamenti, forti effetti di erosioni pregresse, superficialità di suolo, bassa capacità di tenuta idrica. Particolari trattamenti e pratiche colturali conservative sono richiesti per evitare l'erosione del suolo e per conservare l'umidità. Vanno evitati interventi antropici tipo sbancamenti e oblitterazioni di vecchie scarpate, muretti a secco e scoline
V	Suoli che presentano limitazioni ineliminabili non dovute a fenomeni di erosione e che riducono il loro uso alla forestazione, alla produzione di foraggi, al pascolo o al mantenimento dell'ambiente naturale.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Art. 49³ 45¹ Direttive Ambientali

1. Acqua

a) Mettere in atto le seguenti misure da convenire anche con l' Ente gestore:

- monitoraggio della rete di distribuzione idrica al fine di verificarne le funzionalità e lo stato di efficienza;
- razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile attraverso l' utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi, riservando le acque di livello qualitativo più elevato per il consumo umano e diminuendo progressivamente il ricorso ad esse per gli usi che non necessitano di elevati livelli qualitativi.

Di conseguenza occorre sviluppare la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche, il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti dalla normativa vigente, l'incentivazione al ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico.

b) Prevedere nelle zone di espansione industriale e nelle zone a verde fortemente idroesigenti, la realizzazione di reti duali;

c) Imporre nelle nuove costruzioni gli scarichi dei water a doppia pulsantiera;

d) Prevedere che le reti antincendio e quelle di annaffiamento del verde siano separate da quelle idropotabili;

e) Il miglioramento della qualità delle acque va perseguito attraverso:

- il potenziamento, la riqualificazione e la riorganizzazione di alcune parti

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Indirizzi Normativi Approvazione

della rete fognaria esistente;

- realizzare sempre fognature separate;
 - allacciamento della rete fognaria all' impianto di depurazione; laddove ciò non sia possibile e/o economicamente non sostenibile, realizzare sistemi individuali di smaltimento dei reflui, favorendo la fitodepurazione e tenendo conto della vulnerabilità idrogeologica;
- f) Garantire il miglioramento della dualità delle acque superficiali e sotterranee attraverso:
- il monitoraggio permanente dell' impianto di depurazione per assicurare il rispetto dei parametri di legge per le acque in uscita;
 - la previsione di un sistema di monitoraggio della qualità delle acque superficiali e sotterranee e l'eventuale individuazione delle fonti di inquinamento, soprattutto quelle derivanti da fertilizzanti, come i concimi azotati scarsamente trattenuti dal potere assorbente del terreno e quindi soggetti ad essere lisciviati negli strati profondi provocando inquinamento da nitrati e quelle derivanti da fungicidi, insetticidi ed erbicidi le cui sostanze percolano, anch'esse, pericolosamente negli strati profondi;
 - la individuazione delle opere sotterranee per l' attingimento di acqua ad usi irrigui rimaste da completare ai fine di impedire ulteriore contaminazione delle falde.

In merito al “regime delle acque” il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme specifiche che garantiscano i seguenti indirizzi:

- finalizzare le nuove opere di regimazione idraulica al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla rinaturalizzazione con specie ripariali autoctone, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla risalita della fauna ittica e al generale miglioramento della qualità biologica e dalla fruizione pubblica;
- realizzare le opere privilegiando le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica;
- prevedere l'esecuzione dei lavori di ripulitura e manutenzione fluviale solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque

in alveo.

In merito alle “arginature” il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme specifiche che garantiscano i seguenti indirizzi:

- salvaguardare da usi impropri e/o manomissioni le opere idrauliche e i loro manufatti, ancorché danneggiati o in pessimo stato di manutenzione, anche se di proprietà privata;
- sulle superfici occupate da strutture arginali in qualsiasi stato di manutenzione è da apporre lo stato di vincolo di destinazione idraulica al fine di mantenere e/o recuperare l'efficacia idraulica;
- il rifacimento e/o miglioramento di quelli esistenti lungo i corsi d'acqua dovrà consentire la fruibilità delle sponde;
- vietare l'impermeabilizzazione degli argini.

2. Aria

Con deliberazione n. 1406 del 21.12.2001 la Giunta Regionale ha adottato la classificazione del territorio regionale, ai sensi degli artt. 6, 7, 8, 9 del Decreto Legislativo n. 351/99, secondo lo stato della qualità dell'aria ambiente rispetto ai valori limite stabiliti dall'Unione Europea.

Sulla base di tale valutazione il Comune di Castagneto Carducci presenta livelli di inquinamento inferiori ai valori limite, tali da non comportare un rischio di superamento degli stessi.

Pertanto, il Comune di Castagneto Carducci è impegnato ad attuare tutte le azioni necessarie al fine di preservare la migliore qualità dell'aria ambiente compatibile con lo sviluppo sostenibile, valutando preventivamente le ulteriori pressioni sul territorio che possano alterare lo stato della qualità ambiente in modo significativo.

Per questo motivo devono essere previsti rilevamenti e verifiche da effettuare sulla base di un programma concordato con A.R.P.A.T. e Azienda U.S.L.

3. Suolo e sottosuolo

- a) Mantenimento dell' attuale tessitura dei campi nelle parti di territorio di natura alluvionale, dove la notevole pressione antropica, a causa dello sfruttamento intensivo del suolo, ha modificato integralmente la situazione naturale.
- b) Mantenimento dell' attuale tessitura dei campi nelle parti del territorio ricomprese tra i circa 300 m. e i circa 400 m. di quota, dove la pressione antropica è stata inferiore, ma l' utilizzazione del terreno a scopo economico-agricolo ha determinato un deterioramento delle caratteristiche di conservazione naturale dei suoli.
- c) Monitoraggio dei fenomeni franosi e dei fenomeni di erosione concentrata individuati nello studio geologico facente parte integrale del Piano Strutturale.
- d) Nella parte di territorio comunale di cui ai precedenti punti a) e b) devono essere favorite le pratiche di:
- tutela e conservazione delle piante sparse, delle siepi, delle aree boscate, delle formazioni riparie;
 - riduzione dell'impiego di concimi chimici e fitofarmaci;
 - ripristino, introduzione e mantenimento di sistemazioni idraulico - agrarie con ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica negli interventi sulla rete idrografica minore;
 - consolidamento e miglioramento della biodiversità ambientale della vegetazione ripariale.
- e) Monitoraggio su tutto il territorio comunale per il controllo e la rimozione degli scarichi abusivi di rifiuti e di qualunque altra fonte e/o veicolo di contaminazione del suolo.

4. Rifiuti

Devono essere perseguiti a livello comunale gli obiettivi della normativa nazionale e regionale, prevedendo in particolare:

- l'aumento della quantità di rifiuti raccolti in modo differenziato in base al D.Lgs. n. 22/'97;

Indirizzi Normativi Approvazione

- il conseguimento degli obiettivi fissati dal Decreto n. 88/89;
- l'aumento delle tipologie di rifiuto previste nella raccolta differenziata, attraverso la predisposizione di ulteriori appositi spazi, la promozione delle attività rivolte alla sensibilizzazione dell'utenza, un sistema che fornisca dati riguardanti la frazione organica prodotta dalle diverse tipologie di utenza presenti sul territorio (civili-industriali).

5. Radiazioni non ionizzanti

- a) Devono essere rispettati i limiti per l'esposizione puntuale ai campi elettromagnetici, previsti dalla normativa vigente, relativamente alle distanze di sicurezza degli elettrodotti;
- b) Accertamento degli effettivi voltaggi (KV) circolanti nelle varie porzioni di elettrodotti che più si avvicinano alle aree costruite;
- c) Relativamente alle Stazioni Radio Base (S.R.B.) per la telefonia mobile, la ubicazione dovrà tenere conto delle aree sensibili e degli obiettivi di qualità individuati dal Comune, secondo i criteri definiti dalla Regione Toscana.

Art. 50³ 46¹ Ulteriori condizioni di compatibilità delle trasformazioni territoriali

Le seguenti valutazioni, limitate alla verifica delle condizioni di trasformabilità per gli interventi ammessi nei sistemi territoriali, si intendono valide per tutto il territorio comunale, tranne nei casi in cui viene indicato diversamente.

1. Acqua

a) Per gli insediamenti esistenti e per le trasformazioni che prevedono interventi di nuova costruzione, deve essere verificata la compatibilità con la rete acquedottistica e con quella fognaria, collegata agli impianti di depurazione, favorendo, laddove esistano spazi adeguati, il ricorso a sistemi di fitodepurazione;

b) Per gli interventi di trasformazione si dovrà valutare l'incremento di carico urbanistico in relazione alla potenzialità residua degli impianti esistenti. Per i carichi eccedenti tale potenzialità, si dovrà valutare l'adeguamento dimensionale degli impianti esistenti e/o la previsione di nuovi impianti o, comunque, il soddisfacimento dei nuovi fabbisogni venutisi a creare;

c) Per gli interventi di trasformazione che comportano la realizzazione di nuova rete fognaria, si prescrive la realizzazione di un sistema di scarico delle acque nere reflue, che si allacci all'impianto di depurazione;

d) Per le acque meteoriche dovrà essere previsto il convogliamento in reti separate, favorendo ove possibile il loro recupero per usi irrigui;

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

e) nelle trasformazioni che riguardano la viabilità, si prevede il ricorso a tecnologie e materiali adatti alla massima riduzione dei livelli di impermeabilizzazione del suolo.

2. Aria

a) Il piano di Classificazione Acustica (PCCA), da formare nei modi previsti dalla L.R.89/98, potrà essere adeguato dopo l'approvazione del Regolamento Urbanistico. Il quadro conoscitivo del PCCA costituirà la base, unitamente al quadro conoscitivo del Piano Strutturale, per la formazione del Regolamento Urbanistico;

b) Nelle trasformazioni che riguardano la viabilità, dovrà essere effettuato ricorso a tecnologie e materiali adatti alla massima riduzione dei livelli di rumorosità.

4. Suolo e Sottosuolo

a) Gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione dovranno garantire il rispetto dei parametri di impermeabilizzazione di suolo stabiliti dalla D. Reg. n. 12/00;

b) Qualora il R.U. stabilisca una quota di impermeabilizzazione superiore, gli interventi dovranno adeguarsi ad essa;

c) In relazione ai carichi insediativi previsti dal P.S., per ogni UTOE e Sottosistema Ambientale, il R.U. dovrà predisporre il raggiungimento delle aree a standard previste dalla normativa vigente, qualora non sia possibile la compensazione con le aree a standard dei Sottosistemi e/o U.T.O.E. limitrofi.

4. Rifiuti

a) Per tutti gli ampliamenti dell'esistente e le trasformazioni che comportino

Indirizzi Normativi Approvazione

un incremento significativo nella produzione di rifiuti, dovrà essere verificata la compatibilità con le potenzialità delle strutture di raccolta e smaltimento;

b) I nuovi insediamenti industriali, artigianali, commerciali dovranno definire i parametri indicativi di qualità e quantità di produzione dei rifiuti favorendo la raccolta differenziata.

5. Energia

a) Per le nuove costruzioni è favorito il ricorso a materiali e tecnologie volte al massimo risparmio energetico in termini di consumo di combustibili naturali e fossili;

b) Per le nuove trasformazioni e costruzioni è favorito il ricorso a fonti energetiche alternative (solare, eolica, etc.)

6. Attività produttive

Non è ammesso l'insediamento di aziende a rischio di incidente rilevante.

7. Radiazioni non ionizzanti

a) Si prescrive il divieto di nuova costruzione di abitazioni e/o edifici collettivi a distanze inferiori a quelle previste nella norma vigente, calcolate in base all'effettivo quantitativo (kw) di energia elettrica circolante sulle linee.

b) Verifica e monitoraggio dei livelli di emissione delle linee elettriche a medio e alto voltaggio, in base all'effettivo quantitativo di energia elettrica circolante sulle linee.

c) Verifica dei livelli di emissione.

TITOLO VI³ VI¹ – DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI

Art. 51³ 47¹ Definizioni generali

~~1.~~ Le dimensioni massime ammissibili dagli interventi previsti dal Piano Strutturale sono riportate per ciascuna delle Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.), per sottosistemi esterni alle U.T.O.E. e per gli specifici ~~interventi ritenuti strategici (A.S.I) relativi alla “Strada del vino”, al “Tombolo di Bolgheri”, all’area interna all’U.T.O.E n.3 che il piano definisce “Area strategica di intervento”²⁻³ e l’area posta tra la vecchia e la nuova Aurelia all’altezza di Donoratico.~~³

2. Non sono ammessi trasferimenti di quantità tra differenti U.T.O.E.

3. Il Piano Strutturale prescrive l’attuazione nel primo regolamento urbanistico di una percentuale del dimensionamento complessivo basata sulla valutazione del fabbisogno quinquennale e delle prestazioni dei servizi di approvvigionamento idrico, depurazione, mobilità, smaltimento rifiuti e difesa del suolo, comunque non superiore alla percentuale riportata in ogni singola U.T.O.E.²

~~3.~~ Le quantità previste per le aree strategiche di intervento (A.S.I) vanno

¹ Inserimento a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n°. 8

² Inserimento a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n°. 28

³ Eliminazione a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n°. 28

Indirizzi Normativi Approvazione

~~riferite esclusivamente agli interventi per esse previsti.~~³

Art. 52³ 48¹ Dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti residenziali

1. La sostenibilità del Piano Strutturale per le aree residenziali è composta dalla capacità residua data dal P.R.G. vigente, da una quota di edilizia di complemento (i piccoli lotti interclusi soggetti alla realizzazione diretta) e dalle quote di previsione con impegno di nuovo suolo .

2. L'offerta residenziale è scomposta per sottosistemi ambientali e insediativi, per le U.T.O.E. e per le A.S.I.³ e per le parti esterne alle U.T.O.E. e A.S.I.³

I dati sono espressi in S.L.P. (mq).²

RESIDENZA	Residuo	Confermato	%	U.T.O.E. nuova previsione	Somma	TOT. ARROTONDATO	Abitanti	Appartamenti
I.1 A - BOLGHERI	515,63	-	0%	-	-	-	0	0
I.1 A – CASTAGNETO C.CCI	7.296,88	7.296,88	100%	-	-	7.500,00	270	97
I.2 – CITTA' DELLA PIANA	32.812,50	32.812,50	100%	10.500,00	43.312,50	43.500,00	1604	578
I.3 – CITTA' DEL MARE	11.957,81	625,00	5%	-	-	700,00	23	8
A1 – TOMBOLO PINETATO	-	-	-	-	-	-	0	0
A2 – PIANA AGR. SPECIALE	468,75	-	0%	-	-	-	0	0
A3 – PIANA AGR. FRAZIONATA	468,75	-	0%	-	-	-	0	0
A4 - BONIFICA	-	-	-	-	-	-	0	0
A5 - RISERVA DI BOLGHERI	-	-	-	-	-	-	0	0
A6 – COLLINA ONDULATA	-	-	-	-	-	-	0	0
A7 – CINTURA OLIVICOLA	562,50	-	0%	-	-	-	0	0
A8 – TERRITORIO BOSCATO	-	-	-	-	-	-	0	0
TOTALE PARZIALE	54.082,81	40.734,38		10.500,00	51.234,38	51.700,00	1898	683
ACCORDO PIANIFICAZIONE						35.036,00	1297	549
TOTALE						86.736,00	3195	1232

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 8

² Accoglimento dell'osservazione n° 28

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 28

Indirizzi Normativi Approvazione

Abitanti equivalenti calcolati sulle previsioni confermate e nuova previsione per 27 mq. di Numero appartamenti calcolati sulla base di mq. 75 di SLP

Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere incrementi sul patrimonio edilizio esistente per adeguamento funzionale ²

RESIDENZA	Residuo	confermato	%	Adegua- funzionale 5%	totale	U.F.O.E. nuova previsione	Somma	TOTALE arrotondato	abitanti	appartamenti
I.1 A – BOLGHERI	515,63	-	0%	1.483,35	1.483,35	-	1.483,35	1.500,00	0	0
I.1 A – CASTAGNETO C.CCI	7.296,88	7.296,88	100%	5.604,00	-	-	12.900,88	13.000,00	270	97
I.2 – CITTA' DELLA PIANA	32.812,50	32.812,50	100%	19.013,50	-	10.500,00	62.326,0	62.500,00	1604	578
I.3 – CITTA' DEL MARE	11.957,81	625,00	5%	9.309,90	9.934,90	-	9.934,90	10.000,00	23	8
A1 – TOMBOLO PINETATO	-	-		-	-	-	-	-	0	0
A2 – PIANA AGR. SPECIALE	468,75	-	0%	-	-	-	-	-	0	0
A3 – PIANA AGR. FRAZIONATA	468,75	-	0%	-	-	-	-	-	0	0
A4 – BONIFICA	-	-		-	-	-	-	-	0	0
A5 – RISERVA DI BOLGHERI	-	-		-	-	-	-	-	0	0
A6 – COLLINA ONDULATA	-	-		-	-	-	-	-	0	0
A7 – CINTURA OLIVICOLA	562,50	-	0%	-	-	-	-	-	0	0
A8 – TERRITORIO BOSCATO	-	-		-	-	-	-	-	0	0
TOTALE PARZIALE	54.082,81	40.734,38		35.410,75		10.500,00	86.645,13	87.000,00	1898	683
ACCORDO DI PIANIFICAZIONE								35.036,00	1297	549
TOTALE								122.000	3195	1232

Abitanti equivalenti calcolati sulle previsioni confermate e nuova previsione per 27 mq. di SLP

Numero appartamenti calcolati sulla base di mq. 75 di SLP

² Accoglimento dell'osservazione n°. 28

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Art. 53³ 49² Dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti produttivi

La sostenibilità del Piano Strutturale per le attività produttive è composta dalla capacità residua data dal P.R.G. vigente, da una quota di edilizia di complemento (i piccoli lotti interclusi soggetti alla realizzazione diretta).

I dati sono espressi in S.L.P. (mq).

PRODUTTIVO	Residuo	Confermato	%	U.T.O.E. nuova previsione	Somma	TOTALE ARROTONDATO
I.1 A – BOLGHERI	-	-		-	-	-
I.1 A – CASTAGNETO C.CCI				-	-	-
I.2 – CITTA' DELLA PIANA	67.990,00	67.990,00	100%	25.000,00	92.990,00	93.000,00
I.3 – CITTA' DEL MARE				-	-	-
A1 – TOMBOLO PINETATO	-	-		-	-	
A2 – PIANA AGR. SPECIALE	390,00	-	0%	-	-	
A3 – PIANA AGR. FRAZIONATA				-	-	
A4 – BONIFICA	910,00	-	0%	-	-	
A5 - RISERVA DI BOLGHERI	-	-		-	-	
A6 – COLLINA ONDULATA	-	-		-	-	
A7 – CINTURA OLIVICOLA		-		-	-	
A8 – TERRITORIO BOSCATO	-	-		-	-	
TOTALE	69.290,00	67.990,00		25.000,00	92.990,00	93.000,00

Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere incrementi sul patrimonio edilizio esistente per adeguamento funzionale

² Accoglimento dell'osservazione n°. 28

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Indirizzi Normativi Approvazione

Tabella: ³

PRODUTTIVO	Residue	confermato	%	Adegua- mentale funzionale 5%	totale	U.T.O.E. nuova previsione	Somma	TOTALE arrotondato
I.1 — A — BOLGHERI	-	-	0%	-	-	-	-	_____
I.1 — A — CASTAGNETO C.CCI	-	-	100%	-	-	-	-	_____
I.2 — CITTA' ² DELLA PIANA	67.990,00	67.990,00	100%	3.134,40	71.124,40	25.000,00	96.124,40	_____ 97.000,00
I.3 — CITTA' ² DEL MARE	-	-	5%	-	-	-	-	_____
A1 — TOMBOLO PINETATO	-	-		-	-	-	-	-
A2 — PIANA AGR. SPECIALE	390,00	-	0%	-	-	-	-	-
A3 — PIANA AGR. FRAZIONATA	-	-	0%	-	-	-	-	-
A4 — BONIFICA	910,00	-		-	-	-	-	-
A5 — RISERVA DI BOLGHERI	-	-		-	-	-	-	-
A6 — COLLINA ONDULATA	-	-		-	-	-	-	-
A7 — CINTURA OLIVICOLA	-	-	0%	-	-	-	-	-
A8 — TERRITORIO BOSCATO	-	-		-	-	-	-	-
-	69.290,00	67.990,00			71.124,40	25.000,00	96.124,40	_____ 97.000,00

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Art. 54³ 50² Dimensioni massime ammissibili per le attività urbane

La sostenibilità del Piano Strutturale per le attività urbane è composta dalla capacità residua data dal P.R.G. vigente, da una quota di edilizia di complemento (i piccoli lotti interclusi soggetti alla realizzazione diretta) e dalle quote di previsione con impegno di nuovo suolo .

I dati sono espressi in S.L.P. (mq).

ATTIVITA'URBANE	Residuo	confermato	%	U.T.O.E. nuova previsione	Somma	TOTALE ARROTONDATO
I.1 A – BOLGHERI		-		-	-	-
I.1 A – CASTAGNETO C.CCI				3.000,00	3.000,00	3.000,00
I.2 – CITTA' DELLA PIANA	9.375,00	9.375,00	100%	3.000,00	12.375,00	12.500,00
I.3 – CITTA' DEL MARE	9.687,50	9.687,50	100%	3.300,00	12.987,50	13.000,00
A1 – TOMBOLO PINETATO	-	-		-	-	
A2 – PIANA AGR. SPECIALE	-	-		-	-	
A3 – PIANA AGR. FRAZIONATA	-	-		-	-	
A4 – BONIFICA	-	-		-	-	
A5 - RISERVA DI BOLGHERI	-	-		-	-	
A6 – COLLINA ONDULATA	-	-		-	-	
A7 – CINTURA OLIVICOLA	-	-		-	-	
A8 – TERRITORIO BOSCATO	-	-		-	-	
TOTALE	19.062,50	19.062,50		9.300,00	28.362,50	28.500,00

Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere incrementi sul patrimonio edilizio esistente per adeguamento funzionale

² Accoglimento dell'osservazione n°. 28

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Indirizzi Normativi Approvazione

Tabella: ³

URBANE	Residuo	confermato	%	Adegua- mentale funzionale 5%	totale	U.T.O.E. nuova previsione	Somma	TOTALE arrotondato
I.1 — A — BOLGHERI	-	-	0%	137,30	137,30	-	137,30	150,00
I.1 — A — CASTAGNETO C.CCI			100%	480,55	480,55	3.000,00	3.480,55	3500,00
I.2 — CITTA' ² DELLA PIANA	9.375,00	9.375,00	100%	3.107,60	12.482,60	3.000,00	15.482,60	15.500,00
I.3 — CITTA' ² DEL MARE	9.687,50	9.687,50	5%	888,25	10.575,75	3.300,00	13.875,75	14.000,00
A1 — TOMBOLO PINETATO	-	-		-	-	-	-	-
A2 — PIANA AGR. SPECIALE	-	-	0%	-	-	-	-	-
A3 — PIANA AGR. FRAZIONATA	-	-	0%	-	-	-	-	-
A4 — BONIFICA	-	-		-	-	-	-	-
A5 — RISERVA DI BOLGHERI	-	-		-	-	-	-	-
A6 — COLLINA ONDULATA	-	-		-	-	-	-	-
A7 — CINTURA OLIVICOLA	-	-	0%	-	-	-	-	-
A8 — TERRITORIO BOSCATO	-	-		-	-	-	-	-
-	19.062,50	19.062,50			23.676,20	9.300,00	32.976,20	33.150,00

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Art. 55³ 51² Dimensioni massime ammissibili per le attività ricettive

La sostenibilità del Piano Strutturale per le attività ricettive è composta dalla capacità residua data dal P.R.G. vigente, da una quota di edilizia di complemento (i piccoli lotti interclusi soggetti alla realizzazione diretta) e dalle quote di previsione con impegno di nuovo suolo .

I dati sono espressi in S.L.P. (mq).

TURISTICO	Residuo	Confermato	%	U.T.O.E. nuova previsione	Somma	TOTALE ARROTONDATO	Camere
I.1 A - BOLGHERI	875,00	875,00	100%	-	875,00	1.000,00	29
I.1 A – CASTAGNETO		-		5.000,00	5.000,00	5.000,00	167
I.2 – CITTA' DELLA PIANA	1.718,75	1.718,75	100%	800,00	2.518,75	3.000,00	84
I.3 – CITTA' DEL MARE	29.881,25	29.881,25	100%	10.000,00	39.881,25	40.000,00	1329
A1 – TOMBOLO	-	-		700,00	700,00	700,00	23
A2 – PIANA AGR.		-		200,00	200,00	200,00	7
A3 – PIANA AGR.	937,50	937,50	100%	-	937,50	1.000,00	31
A4 – BONIFICA	-	-		-	-	-	0
A5 - RISERVA DI	-	-		220,00	220,00	250,00	7
A6 – COLLINA	468,75	468,75	100%	1.000,00	1.468,75	1.500,00	49
A7 – CINTURA		-		-	-	-	0
A8 – TERRITORIO	-	-		1.000,00	1.000,00	1.000,00	33
TOTALE	33.881,25	33.881,25		18.920,00	52.801,25	53.650,00	1760

² Accoglimento dell'osservazione n°. 28

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Indirizzi Normativi Approvazione

N° camere calcolati sulle previsioni confermate e nuova previsione per 30 mq. di SLP

La capacità insediativa preveista nei sistemi ambientali deve intendersi come adeguamento, ampliamento per riqualificazione di complessi edilizi esistenti.

Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere incrementi sul patrimonio edilizio esistente per adeguamento funzionale

Tabella:³

TURISTICO	Residuo	confermato	%	adeguamento funzionale 5%	totale	U.T.O.E. nuova previsione	Somma	TOTALE ARROTONDATO	camere
I.1 — A — BOLGHERI	875,00	875,00	100%	79,60	954,60	-	954,60	1.000,00	29
I.1 — A — CASTAGNETO C.CCI		-		97,50	97,50	5.000,00	5.097,50	5.100,00	167
I.2 — CITTA' DELLA PIANA	4.718,75	4.718,75	100%	425,30	2.144,05	800,00	2.944,05	3.000,00	84
I.3 — CITTA' DEL MARE	29.881,25	29.881,25	100%	2.702,60	32.583,85	10.000,00	42.583,85	42.500,00	1329
A1 — TOMBOLO PINETATO	-	-		1.155,60	1.155,60	700,00	1.855,60	2.000,00	23
A2 — PIANA AGR. SPECIALE		-		108,90	108,90	200,00	308,90	300,00	7
A3 — PIANA AGR. FRAZIONATA	937,50	937,50	100%	1.289,00	2.226,50	-	2.226,50	2.300,00	31
A4 — BONIFICA	-	-		423,50	423,50	-	423,50	500,00	0
A5 — RISERVA DI BOLGHERI	-	-		184,60	184,60	220,00	404,60	400,00	7
A6 — COLLINA ONDULATA	468,75	468,75	100%	918,60	1.387,35	1.000,00	2.387,35	2.500,00	49
A7 — CINTURA OLIVICOLA		-		65,80	65,80	-	65,80	100,00	0
A8 — TERRITORIO BOSCATO	-	-		240,10	240,10	1.000,00	1.240,10	1.250,00	33
TOTALE	33.881,25	33.881,25		7.691,10	41.572,35	18.920,00	60.492,35	60.950,00	1776

N° camere calcolati sulle previsioni confermate e nuova previsione per 30 mq. di SLP

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Art. 56³ 52¹ L'offerta e la verifica degli standards

1. L'offerta di standards comprende le aree realizzate di proprietà comunale e le aree di nuova previsione ricomprese nelle U.T.O.E; gli standards sono suddivisi e verificati per tipologie e destinazioni d'uso (**attività¹ residenza, attività ricettive, urbane¹** e produttive).

2. Il rapporto di 100 mc./abitante pari a mq. 33.3 di S.L.P./abitante è il parametro utilizzato per il calcolo degli abitanti insediabili; ad essi vengono aggiunti gli abitanti già insediati.

3. complessivamente il Piano Strutturale ha rilevato la superficie attuale di aree a standards di mq 507.041 pari a mq 61,63 per abitante (gli abitanti residenti al censimento 2001 sono 8.226), così suddivise:

- aree a verde mq 292. 378 pari a 35,54 mq/abitante;
- aree a piazza e parcheggio 46.177 mq pari a 5,6 mq/abitante;
- aree per attrezzature mq 129.224 pari a 15.70 mq/abitante;

Gli standards minimi (come da D.M. n. 1444/68) sono di 9 mq/abitante per le aree verdi, di 2.5 mq./abitante per i parcheggi e di 2 mq/abitante per le attrezzature. Quelle aree destinate ad attività produttive facenti parte della U.T.O.E. n.2 "Città della Piana", il Regolamento Urbanistico, in aggiunta al 10% della superficie territoriale, oltre alle strade, da destinare a standards, potrà ulteriormente incrementare le aree da destinare a parcheggi, verde e servizi in genere.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

4. Calcolo degli standards urbanistici di Piano ²

Di seguito viene riportato il calcolo degli standards urbanistici per ogni U.T.O.E.

Nell'U.T.O.E. n. 1 - Città del mare – I.3 sono presenti n. 250 residenti, costituenti n. 143 nuclei familiari.

CALCOLO STANDARDS RESIDENTI

Aree per l'istruzione (4,50 mq x ab.)	4,50 x 250	=	1.125 mq
Aree per attrezzature di interesse comune (2,00 mq x ab.)	2,00 x 250	=	500 mq
Aree per verde attrezzato di interesse comune (9,00 mq x ab.)	9,00 x 250	=	2.250 mq
Aree per parcheggi (2,50 mq x ab.)	2,50 x 250	=	625 mq
TOTALE		=	4.500 mq

CALCOLO STANDARDS UTENTI FLUTTUANTI

Aree per l'istruzione (4,50 mq x ab.)	4,50 x 12.217	=	54.976,50 mq
Aree per attrezzature di interesse comune (2,00 mq x ab.)	2,00 x 12.217	=	24.434 mq
Aree per verde attrezzato di interesse comune (9,00 mq x ab.)	9,00 x 12.217	=	109.953 mq
Aree per parcheggi (2,50 mq x ab.)	2,50 x 12.217	=	30.542,50 mq
TOTALE		=	219.906 mq

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

**CALCOLO STANDARDS UTENTI
RESIDENTI E FLUTTUANTI**

Aree per l'istruzione (4,50 mq x ab.)	4,50 x 12.467	=	56.101,50 mq
Aree per attrezzature di interesse comune (2,00 mq x ab.)	2,00 x 12.467	=	24.934 mq
Aree per verde attrezzato di interesse comune (9,00 mq x ab.)	9,00 x 12.467	=	112.203 mq
Aree per parcheggi (2,50 mq x ab.)	2,50 x 12.467	=	31.167,50 mq
TOTALE		=	224.406 mq

STANDARDS NECESSARI DA DECRETO

Aree per verde attrezzato di interesse comune + Aree per parcheggi. Necessari da Decreto		=	2.875 mq
---	--	---	-----------------

STANDARDS ESISTENTI

Aree per verde attrezzato di interesse comune ESISTENTE		=	116.226 mq
Aree per parcheggi ESISTENTE		=	2.911 mq
TOTALE		=	119.137 mq

Nell' **U.T.O.E. n. 2 - Città della piana - I.2** sono presenti n. 5.106 residenti, costituenti n. 2.219 nuclei familiari.

CALCOLO STANDARDS

Aree per l'istruzione (4,50 mq x ab.)	4,50 x 5.106	=	23.220 mq
Aree per attrezzature di interesse comune (2,00 mq x ab.)	2,00 x 5.106	=	10.320 mq
Aree per verde attrezzato di interesse comune (9,00 mq x ab.)	9,00 x 5.106	=	46.440 mq
Aree per parcheggi (2,50 mq x ab.)	2,50 x 5.106	=	12.765 mq
TOTALE		=	92.745 mq

STANDARDS NECESSARI DA DECRETO

Aree per verde attrezzato di interesse comune +	=	59.205 mq
Aree per parcheggi. Necessari da Decreto		

STANDARDS ESISTENTI

Aree per verde attrezzato di interesse comune ESISTENTE	=	97.590 mq
Aree per parcheggi ESISTENTE	=	22.592 mq
TOTALE	=	120.182 mq

Nell'U.T.O.E. n. 3 di Castagneto Carducci I.1B sono presenti n. 1.036 residenti, costituenti n. 483 nuclei familiari.

CALCOLO STANDARDS

Aree per l'istruzione (4,50 mq x ab.)	4,50 x 1.036	=	4.662 mq
Aree per attrezzature di interesse comune (2,00 mq x ab.)	2,00 x 1.036	=	2.072 mq
Aree per verde attrezzato di interesse comune (9,00 mq x ab.)	9,00 x 1.036	=	9.324 mq
Aree per parcheggi (2,50 mq x ab.)	2,50 x 1.036	=	2.590 mq
TOTALE		=	18.678 mq

STANDARDS NECESSARI DA DECRETO

Aree per verde attrezzato di interesse comune + Aree per parcheggi. Necessari da Decreto		=	11.914 mq
---	--	---	-----------

STANDARDS ESISTENTI

Aree per verde attrezzato di interesse comune ESISTENTE		=	34.320 mq
Aree per parcheggi ESISTENTE		=	6.480 mq
TOTALE		=	40.800 mq

TITOLO VII³ VII¹ – UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (U.T.O.E.)

Art. 57³ 53¹ Disposizioni generali

1. Definizione

Per unità territoriali organiche elementari si intendono parti del territorio riconoscibili e dotate di una loro relativa autonomia.

Il Piano Strutturale individua n. 7 Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) le quali non ricoprono per intero il territorio comunale.

Le Unità Territoriali Organiche Elementari del Comune di Castagneto Carducci sono:

- n. 1 – Città del Mare
- n. 2 – Città della Piana
- n. 3 – Castagneto Carducci
- n. 4 – “Bosco del Bruciato”
- n. 5 – Ferrugini
- n. 6 – Serristori
- n. 7 – Demanio marittimo

Le U.T.O.E. stabiliscono per ciascuna porzione di territorio in esse compresa, le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, le dimensioni delle

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

infrastrutture e dei servizi di uso pubblico (Tav. 5² Le Unità Territoriali, le Aree strategiche³ ed i luoghi a Statuto speciale)

2. Indicazioni e prescrizioni:

- Le dimensioni massime ammissibili complessive per nuovi insediamenti residenziali sono espresse in metri quadrati di Superficie¹ Lorda di Pavimento (S.L.P.) da realizzarsi all'interno delle aree urbanizzate a destinazione residenziale o all'interno quando ammesse nuove addizioni edilizie;
- Le quantità ammesse al di fuori dell'U.T.O.E. sono indicate dall'Art. 48 (Dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti residenziali) e sono riferite esclusivamente all'ampliamento degli edifici residenziali non rurali per esigenze familiari, senza creazione di nuove unità immobiliari e ai fini dell'adeguamento funzionale degli edifici. Nelle dimensioni massime ammissibili non sono computate le quantità derivanti da operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riconversione funzionale di edifici esistenti;
- Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto dei limiti stabiliti dal Piano Strutturale, stabilisce i parametri urbanistici e dimensionali relativi ai nuovi interventi per gli insediamenti residenziali, nell'intesa che dalle dimensioni massime ammissibili ai fini residenziali non sono da scomputare le quantità riferite ad altre destinazioni (Artt. 49, 50, 51¹ dimensioni massime ammissibili per le attività produttive, per le attività urbane, per le attività ricettive);
- I valori riferiti alle superfici a standard e alle aree da destinarsi a spazi

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

pubblici, attività collettive, parcheggi e verde, sono minimi inderogabili e vincolanti per il Regolamento Urbanistico. Nel caso in cui il Regolamento Urbanistico non preveda la completa attuazione delle potenzialità massime delle U.T.O.E., le superfici minime a standard delle aree da destinarsi a spazi pubblici, attività collettive, parcheggi, saranno calcolate in misura proporzionale agli interventi inseriti nel Regolamento Urbanistico stesso. Le superfici minime a standard sono determinate a norma del D.I. 2 Aprile 1968, n. 1444;

- Il Piano strutturale definisce al Titolo IV delle presenti norme criteri e linee guida in merito alle condizioni di trasformabilità. Il Regolamento Urbanistico dovrà ulteriormente elaborare le condizioni alla trasformabilità distintamente per ciascuna U.T.O.E.;
- Nella definizione degli interventi il Regolamento Urbanistico e gli eventuali strumenti urbanistici attuativi dovranno rispettare le tutele contenute negli articoli delle presenti norme riguardanti i Sistemi e i Sottosistemi Territoriali e i Sistemi Funzionali.

Art. 58³ 54¹ U.T.O.E. n. 1 – Città del Mare

1. Definizione

La U.T.O.E. n. 1 “Città del Mare “ corrisponde esattamente al Sottosistema Insediativo I.3 della Città del Mare, la cui configurazione territoriale è contenuta nella tavola di progetto n. 05 di Piano Strutturale ed Art. 36 dei presenti indirizzi normativi.

2. Obiettivi

La soddisfazione delle esigenze di sviluppo economico e infrastrutturale correlate all'utilizzo delle risorse e delle opportunità di cui il mare e la costa toscana sono forieri, è finalizzata alla conservazione attiva del valore ambientale, funzionale e culturale dei beni che ne compongono la conformazione territoriale e lo specifico paesaggio.

Gli interventi finalizzati alla valorizzazione economica e infrastrutturale del “patrimonio costiero” sono pertanto subordinati a limiti e a modalità progettuali e realizzative congruenti al valore ambientale ed estetico e al significato identitario e funzionale del territorio costiero.

Si privilegiano, come criterio selettivo una qualificata offerta ricettiva mediante una congruente fornitura di servizi correlati, contestualmente contemplare tipologie progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, della salubrità dell'aria e della salute umana, dell'integrità dell'ambiente marino e litoraneo, così come a sostegno della rinnovabilità e dell'uso più parsimonioso ed efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali e sotterranee e della loro preesistente disponibilità quantitativa e qualitativa nei singoli ambiti territoriali

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

interessati.²

Parimenti gli obiettivi sono contenuti nell'Art.36³ nei sottosistemi territoriali e funzionali relativi,¹ delle presenti norme e si intendono qui riportati. Essi sono comunque sinteticamente rammentati nel presente articolo:

- Uso più omogeneo e non solo stagionale del patrimonio edilizio esistente, mediante l'incentivazione del cambio di destinazione d'uso, oltre alla possibilità

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Indirizzi Normativi Approvazione

- di incrementare le superfici per adeguamenti tecnologici e di servizio;
- Limitare gli accessi carrabili ai mezzi di servizio, dei residenti e altre necessità da verificare con il Regolamento Urbanistico;
 - Localizzare lungo il viale di collegamento ~~tra l'Area Strategica "La Cerniera dei Servizi" e la U.T.O.E. n. 4~~³ con¹ la "Città del Mare" i servizi, a livello sovracomunale, per l'istruzione, lo sport, la cultura, il tempo libero;
 - Riqualificazione del sistema dei campeggi;
 - Riqualificazione urbanistica della città "dentro la pineta";
 - Riprogettazione del lungomare.

3. Interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono:

- Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica;
- Nuova edificazione prioritariamente per attività ricettive, attività urbane e servizi.

Capacità insediativa:^{2 4}

destinazione	confermato	Nuova previsione	Totale arrotondato
Residenziale	625	0	700
Attività urbane	9687	3300	13000
produttiva	0	0	0
Turistica	29881	10000	40000

Attuazione Accordo di Pianificazione

4. Invarianti strutturali e tutele strategiche

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

⁴ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°.49

Le invarianti strutturali e le tutele strategiche sono contenute nel Titolo II delle presenti norme.

5. Limiti e condizionamenti alla trasformabilità²

Le condizioni per la trasformabilità da attuarsi mediante atti di governo del territorio dovranno essere valutati mediante valutazione integrata ai sensi della L.R. n. 1/05. In particolare ogni trasformazione dovrà in via prioritaria:

1. Prevedere la messa in sicurezza idraulica;
2. Prevedere interventi compatibili con la vulnerabilità idrogeologica;
3. Prevedere interventi di tutela della falda idrica da inquinamenti;
4. verificare il bilancio idrico e la disponibilità della risorsa idrica;
5. Adeguare il sistema acquedottistico con incremento del volume di compenso giornaliero;
6. Prevedere rete duali per il recupero delle acque meteoriche;
7. Verificare la compatibilità con la capacità depurativa esistente, ed eventualmente proporre soluzioni integrative/alternative;
8. Migliorare il sistema di scarico dell'impianto di depurazione esistente;
9. Migliorare il sistema della mobilità privilegiando sistemi alternativi all'auto privata;
10. Prevedere l'acquisizione al patrimonio pubblico delle aree in corso di cessione;
11. prevedere un'elevata dotazione di standard urbanistici (min. 50 mq./ab) al fine di un riequilibrio rispetto alla situazione attuale con particolare riferimento alle aree a parcheggio;
12. mantenere un cono visivo verso la pineta costiera;
13. Proporre uno studio del contesto insediativo mediante una progettazione di inserimento paesaggistico e confort visivo - percettivo;
14. Realizzare le costruzioni secondo le linee guida dell'edilizia sostenibile; il Regolamento Urbanistico prescriverà per ciascun intervento gli standard minimi;

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

15. Elaborare un bilancio energetico;
16. Prevedere un'elevata efficienza energetica degli edifici, ponendosi come obiettivo di qualità la classe energetica B; il Regolamento Urbanistico prescriverà per ciascun intervento la relativa classe energetica;
17. Prevedere, dove tecnicamente possibile, il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili ponendosi come obiettivo il raggiungimento della produzione di almeno il 20% dell'energia necessaria per usi residenziali ed attività urbane, e almeno il 50% per le attività turistiche;
18. Nel primo regolamento urbanistico non potrà essere attuata più del 30% della capacità insediativa del Piano Strutturale.

Art. 59³ 55¹ U.T.O.E. n. 2 – Città della Piana

1. Definizione

La U.T.O.E. n. 1 “Città della Piana “ corrisponde al perimetro del Sottosistema Insediativo I.2 della Città della Piana, la cui configurazione territoriale è contenuta nella tavola di progetto n. 05² di Piano Strutturale ed art. 35 dei presenti indirizzi normativi. Nell’U.T.O.E.¹ viene individuata una Sottozona di tutela del sottosistema agricolo.

2. Obiettivi

Perseguire il superamento di ogni residua giustapposizione programmatica o funzionale tra aree centrali e aree periferiche, nell’integrazione di tutte le sue componenti insediative e sociali quali suoi elementi costitutivi e nell’identificare in ciascuna di esse i fattori di degrado da rimuovere e prevenire, e i fattori di innovazione e dinamismo sociale, economico e culturale da promuovere e sostenere mediante specifiche linee di azione, strategicamente coordinate in ambito locale.

Promuove e privilegiare gli interventi di riutilizzo e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e, ove necessario, di nuova edilizia finalizzati a una nuova offerta di alloggi in regime di locazione. Detti interventi dovranno in particolare risultare funzionali sia al recupero residenziale del disagio e della marginalità sociale, sia a favorire la possibilità per i giovani, per i residenti italiani e stranieri e per chiunque voglia costruire o cogliere nuove opportunità di studio, di lavoro, d’impresa, di realizzare le proprie aspirazioni senza il pregiudizio delle proprie capacità d’acquisizione di un alloggio in proprietà.

¹ Inserimento a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n°. 8

² Inserimento a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n°. 28

³ Eliminazione a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n°. 28

Parimenti gli obiettivi sono contenuti nei sottosistemi territoriali e funzionali relativi.²

Obiettivo generale è il riordino e la riqualificazione funzionale della struttura urbanistica ed insediativa mediante il perseguimento di un maggior equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali, artigianali, terziarie ed anche di funzioni civili e culturali.

La sottozona di tutela del sistema agricolo potrà essere utilizzata solamente dopo il raggiungimento degli obiettivi sotto elencati:

- il riordino e la riqualificazione della struttura urbanistica ed edilizia insediativa e del relativo tessuto residenziale, commerciale, terziario e ricettivo mediante;
- la riprogettazione ed ampliamento della strada esistente in modo tale da ricollegarsi alla nuova strada che sarà realizzata nel tracciato podereale esistente fino a ricongiungersi al viale della “Città del mare”; l’altro obiettivo è quello di fare in modo che la Vecchia Aurelia (Sp n.° 39) possa riacquisire il ruolo di strada commerciale e di servizio nel tratto compreso tra il cavalcavia nord e sud e perdere il ruolo di strada di attraversamento;
- L’individuazione dei nodi principali che costituiranno le “porte d’ingresso e di uscita” dalla Città “nuova”;
- Rimodellamento della viabilità locale di servizio alla residenza sulla base di abaco delle sezioni stradali e norme per l’eliminazione di barriere architettoniche che il Regolamento Urbanistico dovrà, in via prioritaria, progettare;
- La ridefinizione e la riqualificazione di tutta la fascia compresa tra l’ingresso a nord, la vecchia Aurelia (S.P. n.° 39), l’ingresso a sud e la nuova Aurelia quale Area Strategica ai fini del potenziamento e della dotazione dei servizi della città ed in particolar modo della mobilità;
- Il superamento della monofunzionalità del tessuto insediativo attraverso la dotazione di servizi ed attrezzature;

² Inserimento a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n.° 28

Indirizzi Normativi Approvazione

- La riqualificazione urbanistica dell'area attualmente produttiva ed artigianale a sud, adiacente la Vecchia Aurelia (S.P. n° 39) che tenga conto, in via prioritaria del cambio di destinazione d'uso e della completa ristrutturazione edilizia;
- La nuova edificazione in funzione del riordino dell'accessibilità, del completamento e della ristrutturazione urbanistica ai fini della migliore dotazione di servizi, servizi al turismo, attività Urbane e limitati interventi residenziali;
- Ristrutturazione urbanistica di tutti gli edifici non classificati di particolare valore storico ed ambientale presenti nel Catasto Lorenese e nel Nuovo Catasto d'impianto e ricostruzione attraverso un progetto unitario e che tenga conto degli obiettivi descritti in precedenza;
- interventi finalizzati al miglioramento e completamento della mobilità, ferme restando le opportune verifiche ambientali;
- miglioramento della qualità abitativa mediante ampliamenti funzionali, finalizzati al raggiungimento di un ottimale confort abitativo, utilizzando sistemi costruttivi di qualità energetica e di edilizia sostenibile;
- il Regolamento Urbanistico dovrà prescrivere e graduare gli interventi di ampliamento di SLP sulla base del miglioramento energetico e di qualità abitativa degli edifici;
- il Regolamento Urbanistico detterà norme specifiche di perequazione per gli interventi finalizzati al raggiungimento degli obiettivi sopra elencati.

~~L'Area Strategica di intervento contenuta nella U.T.O.E., denominata dall'Art. 65 delle presenti norme "La Cerniera dei Servizi" e territorialmente definita nella tavola di progetto n. 2 di Piano Strutturale, rappresenta fattore determinante ai fini della riqualificazione, consentendo, tra l'altro, di riunire funzionalmente la "Città del Mare" con "La Città della Piana", attualmente nettamente separate.~~³

3. Interventi ammessi

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Indirizzi Normativi Approvazione

Gli interventi ammessi sono:

- Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica;
- Nuova edificazione in funzione del riordino dell'accessibilità, del completamento e della ristrutturazione urbanistica ai fini della migliore dotazione di servizi;
- Demolizione e ricostruzione di edifici non presenti nel Catasto Lorenese e nel Catasto di Impianto.
- Nella sottozona di tutela del sistema agricolo area a prevalente funzione agricola è ammesso fino al possibile utilizzo a fini insediativi come previsto dalle norme precedenti, l'aggiunta funzionale dei fabbricati rurali in applicazione della L.R. n. 1/05 (Territorio rurale).²

Capacità insediativa:^{2 4}

destinazione	confermato	Nuova previsione	Totale arrotondato
Residenziale	32812	10500	43500
Attività urbane	9375	3000	12500
produttiva	67990	25000	93000
Turistica	1718	800	3000

Attuazione Accordo di Pianificazione

4. Invarianti strutturali e tutele strategiche²

Le Invarianti Strutturali e le tutele strategiche sono contenute nel Titolo II delle presenti norme.

5. Limiti e condizionamenti alla trasformabilità²

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

⁴ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°.49

Le condizioni per la trasformabilità da attuarsi mediante atti di governo del territorio dovranno essere valutati mediante valutazione integrata ai sensi della L.R. n. 1/05.

In particolare ogni trasformazione dovrà in via prioritaria:

1. Prevedere interventi compatibili con la vulnerabilità idrogeologica;
2. Prevedere interventi di tutela della falda idrica da inquinamenti;
3. Verificare il bilancio idrico e la disponibilità della risorsa idrica;
4. Prevedere rete duali per il recupero delle acque meteoriche;
5. Verificare la compatibilità con la capacità depurativa esistente, ed eventualmente proporre soluzioni integrative/alternative;
6. Migliorare il sistema della mobilità privilegiando sistemi alternativi all'auto privata;
7. Proporre uno studio del contesto insediativo mediante una progettazione di inserimento paesaggistico e confort visivo - percettivo;
8. Realizzare le costruzioni secondo le linee guida dell'edilizia sostenibile; il Regolamento Urbanistico prescriverà per ciascun intervento gli standard minimi;
9. Elaborare un bilancio energetico;
10. Prevedere un'elevata efficienza energetica degli edifici, ponendosi come obiettivo di qualità la classe energetica B; il Regolamento Urbanistico prescriverà per ciascun intervento la relativa classe energetica;
11. Prevedere, dove tecnicamente possibile, il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili ponendosi come obiettivo il raggiungimento della produzione di almeno il 20% dell'energia necessaria per usi residenziali ed attività urbane, e almeno il 50% per le attività turistiche;
12. Nel primo regolamento urbanistico non potrà essere attuata più del 30 % della capacità insediativa ai fini residenziali, del 40% per attività urbane e del 30% per attività ricettive del Piano Strutturale.

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

5. Invarianti strutturali e tutele strategiche³

~~Le Invarianti strutturali e tutele strategiche sono contenute nel Titolo II delle presenti norme.~~

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Art. 60³ 56¹ U.T.O.E. n. 3 – Castagneto I.1 B

1. Definizione

La U.T.O.E. n. 3 “Castagneto” corrisponde al sottosistema insediativi I.1B¹ di matrice storica. La configurazione territoriale è contenuta nelle tavole di progetto n. 05² di Piano Strutturale ed art. 34¹ dei presenti indirizzi normativi.

2. Obiettivi

Gli obiettivi sono contenuti nei sottosistemi territoriali e funzionali relativi.²

Gli obiettivi generali del Piano Strutturale sono:

- il mantenimento del principio insediativo e dell’interfaccia con il paesaggio circostante, ~~in particolare per Bolgheri quale Luogo a Statuto Speciale;~~³
- il perseguimento di un maggiore equilibrio tra le funzioni residenziali, commerciali, terziarie e artigianali compatibili con la residenza e la permanenza delle funzioni civili e culturali;
- la valorizzazione della permanenza e dell’ammodernamento della rete commerciale compatibilmente con la struttura dei due Borghi;
- assicurare, in relazione al movimento turistico prodotto dai beni culturali, dalla storia, dalle iniziative assunte e da assumere nel campo dei prodotti tipici (viticivicoli, agro-alimentari e a di artigianato), un rapporto tra le funzioni residenziali e la funzione turistica attraverso la dotazione di attrezzature e servizi al turismo, anche attraverso il riuso del patrimonio

¹ Inserimento a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n°. 8

² Inserimento a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n°. 28

³ Eliminazione a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n°. 28

- edilizio esistente;
- la tutela e la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente;
 - la tutela dei componenti, con particolare attenzione ai prospetti e agli affacci sullo spazio pubblico;
 - favorire l'attività di recupero mediante l'attenuazione delle norme di tutela di vincoli tipologici a carico della distribuzione interna;
 - favorire la permanenza di “tipi edilizi monofamiliari” di antica formazione;
 - riqualificazione dei servizi alla mobilità quali parcheggi da ritrovare nell'utilizzo anche di aree esistenti attualmente adibite ad altro uso;
 - il consolidamento, attraverso nuova edificazione, di alcune “frange” esterne per Castagneto Carducci;
 - gli interventi volti alla tutela e alla qualificazione dell'ambiente urbano congiuntamente al recupero del patrimonio edilizio esistente con azioni complessive di manutenzione urbana;
 - gli interventi finalizzati al miglioramento e completamento della mobilità, ferme restando le opportune verifiche ambientali;

3. Interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono:

- Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica;
- Nuova edificazione solo ai fini del consolidamento di alcune “frange” esterne.

Capacità insediativa:^{2 4}

destinazione	confermato	Nuova previsione	Totale arrotondato
Residenziale	7296	0	7500
Attività urbane	0	3000	3000
produttiva	0	0	0

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

⁴ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°.49

Turistica	0	5000	5000
Attuazione Accordo di Pianificazione			

4. Invarianti Strutturali e tutele strategiche²

Le Invarianti Strutturali e le tutele strategiche sono contenute nel Titolo II delle presenti norme.

5. Limiti e condizionamenti alla trasformabilità

Le condizioni per la trasformabilità da attuarsi mediante atti di governo del territorio dovranno essere valutati mediante valutazione integrata ai sensi della L.R. n. 1/05.

In particolare ogni trasformazione dovrà in via prioritaria:

1. Prevedere la messa in sicurezza idrogeologica;
2. Verificare il bilancio idrico e la disponibilità della risorsa idrica;
3. Prevedere la separazione delle fognature miste esistenti;
4. Prevedere rete duali per il recupero delle acque meteoriche;
5. Verificare la compatibilità con la capacità depurativa esistente, ed eventualmente proporre soluzioni integrative/alternative;
6. Migliorare il sistema di scarico dell'impianto di depurazione esistente;
7. Migliorare il sistema della mobilità privilegiando sistemi alternativi all'auto privata;
8. Proporre uno studio del contesto insediativo mediante una progettazione di inserimento paesaggistico e confort visivo - percettivo;
9. Realizzare le costruzioni secondo le linee guida dell'edilizia sostenibile; il Regolamento Urbanistico prescriverà per ciascun intervento gli standard minimi;
10. Elaborare un bilancio energetico;
11. Prevedere un'elevata efficienza energetica degli edifici, ponendosi come obiettivo di qualità la classe energetica B; il Regolamento Urbanistico prescriverà per ciascun intervento la relativa classe energetica;

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

12. Prevedere, dove tecnicamente possibile, il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili ponendosi come obiettivo il raggiungimento della produzione di almeno il 20% dell'energia necessaria per usi residenziali ed attività urbane, e almeno il 50% per le attività turistiche;
13. La capacità insediativa di nuova previsione turistica ricettiva dovrà essere progettata per insediamenti di piccole dimensioni che si integrino architettonicamente con il contesto privilegiando strutture per la sosta di passaggio;
14. dovrà essere salvaguardata la vista da e per il borgo con particolare riferimento all'anfiteatro naturale dei "Piantoni" che dovrà mantenere nel corpo centrale una funzione di interruzione urbana.
15. Nel primo regolamento urbanistico non potrà essere attuata più del 20 % della capacità insediativa ai fini residenziali, del 30% per attività urbane e del 30% per Attività ricettive del Piano Strutturale.

Art. 61³ 57¹ U.T.O.E. n. 4 – “Il bosco del Bruciato”

1. Definizione

La U.T.O.E. n. 4 del “Il Bruciato” è inserita all’interno del Sottosistema ambientale A.4. della Bonifica. La configurazione territoriale è contenuta nella tavola di progetto n. 05² di Piano Strutturale.

Trattasi di un vasto ambito boscato, all’interno della pianura alluvionale del sottosistema ambientale della bonifica A.4 rimasta inalterata a seguito del disboscamento dell’intero sottosistema ambientale. Il “Bosco del Bruciato” è costituito da macchia mediterranea e pineta.

2. Obiettivi

Gli obiettivi sono contenuti nei sottosistemi territoriali e funzionali relativi.²

Interventi selvicolturali per migliorare lo stato del bosco del bruciato.

Inserimento del sito nel “parco agricolo”.

3. Interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono:

- **La conservazione dell’area boscata;²**
- La creazione di strutture leggere **in legno¹** a servizio per la fruizione dell’area. Ai fini del miglioramento dello stato del bosco il R.U. detterà

¹ Inserimento a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n°. 8

² Inserimento a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n°. 28

³ Eliminazione a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n°. 28

norme specifiche in merito a interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.

4. Invarianti strutturali e tutele strategiche²

Le Invarianti Strutturali e le tutele strategiche sono contenute nel Titolo II delle presenti norme.

~~4. Invarianti strutturali e tutele strategiche~~³

~~Le Invarianti strutturali e tutele strategiche sono contenute nel Titolo II art. 22 delle “Tutele delle aree di interesse naturalistico – ambientale” comma1 “Aree boscate” delle presenti norme.~~

5. Limiti e condizionamenti alla trasformabilità²

Le condizioni per la trasformabilità da attuarsi mediante atti di governo del territorio dovranno essere valutati mediante valutazione integrata ai sensi della L.R. 1/05 (territorio rurale).

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Art. 62 58¹ U.T.O.E. n. 5 – Ferrugini

1. Definizione

La U.T.O.E. n. 5 “Ferrugini” è inserita all’interno del sottosistema ambientale A.4. della Bonifica. La configurazione territoriale è contenuta nella tavola n. 05 di progetto del Piano Strutturale.

La U.T.O.E. n. 5 “Ferrugini” è costituita da una fascia di circa ml 100 a destra e sinistra di due strade tra di loro ortogonali.

Le fasce individuate nella tav. n. 2 05 di progetto di Piano Strutturale sono già parzialmente edificate soprattutto nel periodo della riforma e del riordino.

3. Obiettivi

Gli obiettivi sono contenuti nei sottosistemi territoriali e funzionali relativi.²

L’obiettivo è di mantenere inalterata l’attuale tessitura agraria, da considerare risorsa essenziale agro – ambientale, del sottosistema ambientale A.4. della Bonifica, consentendo la realizzazione di edilizia rurale solo all’interno dell’U.T.O.E..

4. Interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono:

- Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica;
- Nuova edificazione mediante la L.R. n. ~~64/95~~ e ~~successive modificazioni ed integrazioni.~~³ **1/05 (Territorio Rurale).**²

¹ Inserimento a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n°. 8

² Inserimento a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n°. 28

³ Eliminazione a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n°. 28

. Invarianti strutturali e tutele strategiche²

Le Invarianti Strutturali e le tutele strategiche sono contenute nel Titolo II delle presenti norme.

6. Limiti e condizionamenti alla trasformabilità

Le condizioni per la trasformabilità da attuarsi mediante atti di governo del territorio dovranno essere valutati mediante valutazione integrata ai sensi della L.R. 1/05.

In particolare ogni trasformazione dovrà in via prioritaria:

1. Prevedere la messa in sicurezza idrogeologica;
2. Verificare il bilancio idrico e la disponibilità della risorsa idrica;
3. Prevedere rete duali per il recupero delle acque meteoriche;
4. Prevedere sistemi di depurazione integrati senza scarico;
5. Proporre uno studio del contesto insediativo mediante una progettazione di inserimento paesaggistico e confort visivo - percettivo;
6. Realizzare le costruzioni secondo le linee guida dell'edilizia sostenibile; il Regolamento Urbanistico prescriverà per ciascun intervento gli standard minimi;
7. Prevedere un'elevata efficienza energetica degli edifici (con esclusione degli annessi agricoli) , ponendosi come obiettivo di qualità la classe energetica B; il Regolamento Urbanistico prescriverà per ciascun intervento la relativa classe energetica;
8. Prevedere, dove tecnicamente possibile, il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili ponendosi come obbiettivo il raggiungimento della produzione di almeno il 20% dell'energia necessaria per edilizia rurale residenziale e almeno il 50% per le altre attività;
9. Ogni trasformazione dovrà garantire il mantenimento del contesto agricolo esistente.

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Art. 63³ 59¹ U.T.O.E. n. 6 – Serristori

1. Definizione

La U.T.O.E. n. 6 “Serristori” comprende una porzione significativa del sottosistema ambientale A.6. della collina ondulata, del sottosistema ambientale della Piana agricola speciale A.2, **del sottosistema del territorio boscato A.8¹** e del sottosistema ambientale del Tombolo pinetato A.1. La configurazione territoriale è contenuta nella tavola n. **2³ 05²** di Piano Strutturale

E’ costituita da edifici rurali dimessi originariamente adibiti a stalle, annessi, residenze rurali, ecc., nella parte ad est della S.P. n. 39 ex Aurelia, mentre nel tombolo pinetato è costituita dalla originaria struttura attualmente dismessa del “Club Mediterranèe”

Sulla costa il sistema dunale e vegetazionale del tombolo pinetato rappresenta una risorsa a forte valore ambientale e paesaggistico, al cui interno l’insediamento turistico - ricettivo esistente, in stato di degrado, rappresenta una criticità.

Nelle aree pedecollinari e collinari sono risorse la presenza di bosco in diversi stati di conservazione, di siepi ed elementi arbustivi lineari, di alberature lineari di pino domestico, di vaste aree a colture, ove prevalgono oliveti e vigneti. Costituiscono risorse gli edifici e complessi esistenti di valore storico architettonico o documentale. Sono criticità gli stati di degrado urbanistico edilizio costituiti da complessi e fabbricati non più utilizzati né utilizzabili quali l’ex Centro Zootecnico.

¹ Inserimento a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n°. 8

² Inserimento a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n°. 28

³ Eliminazione a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n°. 28

2. Obiettivi

L'obiettivo è il recupero ~~integrale~~³ ed il riuso del patrimonio edilizio esistente dell'Ex Fattoria Serristori e del "Club Mediterranè".

Altro obiettivo è¹ il recupero dei percorsi e dell'ambiente agricolo colturale circostante.

3. Interventi ammessi

– Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica;

~~— Nuova edificazione limitata al raggiungimento degli obiettivi prestazionali.³~~

– Il Regolamento Urbanistico dovrà perimetrare l'area di intervento e determinare le modalità operative dell'intervento ~~stesso~~ **da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo;²**

4. Capacità massima insediabile

Il Regolamento urbanistico definirà i caratteri qualitativi e quantitativi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, **ridistribuendo il numero dei posti letto (n.1.302 così come autorizzati nell'ex Club-Med) e riducendolo a n. 1.100 posti letto.²**

Il nuovo insediamento turistico ricettivo **sul Tombolo costiero**, ottenuto tramite ~~nuove costruzioni conseguenti al³~~ recupero ambientale dell'antropizzazione esistente (ex Club-Med), potrà avere una consistenza massima di 750 posti letto.

Il nuovo insediamento ottenuto tramite interventi di restauro, ristrutturazione

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

edilizia e urbanistica con demolizioni e ricostruzioni². Fanno eccezione parziali riadattamenti migliorativi dei manufatti esistenti, da ottenersi tramite demolizione e ricostruzione³ dovrà essere realizzato² secondo criteri di alta progettualità di valore ambientale che potranno essere realizzati,³ anche mediante puntuali espiantri od abbattimenti di essenze in cattivo stato conservativo, non autoctone od interferenti, con eventuali interventi di piantumazione compensativa, che utilizzino prevalentemente come basamenti le opere di fondazione esistenti e, ove possibile, le esistenti reti distributive.

- Il nuovo insediamento turistico ricettivo **nella zona collinare** (~~Villa Serristori, scuderie, annessi, e nuove costruzioni~~),³ ottenuto tramite interventi di restauro, ristrutturazione edilizia e urbanistica con demolizioni e ricostruzioni e incrementi volumetrici funzionali all'insediamento³, potrà avere una consistenza massima di 350 posti letto. Per il raggiungimento delle superfici necessarie allo sviluppo nella zona collinare si potranno riutilizzare le superfici di Villa Serristori ed annessi, oltre alle superfici derivanti dal recupero ambientale della zona ex Centro Zootecnico.

Non sono stabiliti limiti relativamente ai servizi di cui al D.M. n. 1444/68.

5. Invarianti strutturali e tutele strategiche

Le Invarianti Strutturali e tutele strategiche sono contenute nel Titolo II delle presenti norme.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 8

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 28

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 28

6. Limiti e condizionamenti alla trasformabilità²

Le condizioni per la trasformabilità da attuarsi mediante atti di governo del territorio dovranno essere valutati mediante valutazione integrata ai sensi della L.R. n. 1/05.

In particolare ogni trasformazione dovrà in via prioritaria:

1. Prevedere la messa in sicurezza idraulica;
2. Prevedere interventi compatibili con la vulnerabilità idrogeologica;
3. Prevedere interventi di tutela della falda idrica da inquinamenti;
4. Verificare il bilancio idrico e la disponibilità della risorsa idrica;
5. Prevedere la rete duale per il recupero delle acque meteoriche;
6. Verificare la compatibilità con la capacità depurativa esistente, ed eventualmente proporre soluzioni integrative/alternative.
7. Proporre uno studio del contesto insediativo mediante una progettazione di inserimento paesaggistico e confort visivo – percettivo, privilegiando per le nuove costruzioni le zone retrostanti la pineta costiera e il sistema dunale;
8. Realizzare le costruzioni secondo le linee guida dell'edilizia sostenibile; il Regolamento Urbanistico prescriverà per ciascun intervento gli standard minimi;
9. Prevedere un'elevata efficienza energetica degli edifici, che dovranno garantire la classe energetica B;
10. Prevedere, dove tecnicamente possibile, il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili ponendosi come obiettivo il raggiungimento della produzione di almeno il 20% dell'energia necessaria per usi residenziali ed attività urbane e almeno il 50% per le attività turistico - ricettive.
11. Per il tombolo costiero:
 - il nuovo insediamento dovrà prevedere la demolizione delle strutture realizzate sulle dune mobili e dune consolidate e la sua rinaturalizzazione;

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Indirizzi Normativi Approvazione

- le ricostruzioni dovranno essere realizzate su sedimenti di duna e sedimenti cementati;
- tutte le infrastrutture a rete dovranno essere realizzate in modo tale da non provocare tagli alle radici delle piante e deterioramenti del sistema dunale. Per l'attraversamento dell'impiantistica tecnologica a rete della duna mobile è prescritto il passaggio al di sotto delle strutture di scavalco del sistema dunale.

Art. 64³ 60¹ U.T.O.E. n. 7 – Demanio marittimo

1. Definizione

La U.T.O.E. n. 7 “Demanio marittimo” è inserita all’interno del sottosistema ambientale adiacente. La configurazione territoriale è contenuta nella tavola n. 2³ 05² di Piano Strutturale.

Area corrispondente al Demanio Marittimo.

2. Obiettivi

Gli obiettivi sono contenuti nei sottosistemi territoriali e funzionali relativi. Valorizzazione economica e infrastrutturale del “patrimonio costiero” sono pertanto subordinati a limiti e a modalità progettuali e realizzative congruenti al valore ambientale ed estetico e al significato identitario e funzionale del territorio costiero.²

Salvaguardia ambientale e tutela dell’ambito dunale.

3. Interventi ammessi

Strutture di facile rimozione a servizio della balneazione.

4. Invarianti strutturali e tutele strategiche²

Le Invarianti Strutturali e le tutele strategiche sono contenute nel Titolo II delle

¹ Inserimento a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n° 8

² Inserimento a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n° 28

³ Eliminazione a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n° 28

presenti norme.

5. Limiti e condizionamenti alla trasformabilità ²

Le condizioni per la trasformabilità da attuarsi mediante atti di governo del territorio dovranno essere valutati mediante valutazione integrata ai sensi della L.R. n. 1/05.

In particolare ogni trasformazione dovrà in via prioritaria:

1. Valutare l'incidenza sulla visibilità della linea di costa e dal mare verso i rilievi dell'interno, anche quando siano interessati gli ambiti urbani che si affacciano sul mare;
2. Verificare la compatibilità con il Piano Integrato della Costa;
3. I nuovi manufatti dovranno essere di facile rimozione e, quindi, realizzati mediante costruzioni a secco, con materiali lapidei del posto, in legno o comunque rivestiti in legno o altro materiale compatibile con il contesto ambientale. Non è consentita la costruzione d'opere in calcestruzzo, se non in relazione alle esigenze tecniche d'ancoraggio a terra dei manufatti. Per gli stabilimenti balneari esistenti obiettivo prestazionale è il raggiungimento della classificazione al livello delle 3 stelle marine previsto dalla vigente normativa regionale;
4. Per la zona ricadente nel S.I.R. Padule di Bolgheri evitare l'espansione di vie di comunicazione, l'insediamenti turistico balneari e limitare l'accesso all'area.

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

~~TITOLO VIII - SCHEMA DIRETTORE E AREE STRATEGICHE DI INTERVENTO~~³

~~Art. 65 Disposizioni generali~~

~~Il Piano Strutturale individua attraverso lo Schema Direttore di cui al Art. 65 delle presenti norme e attraverso tre Aree Strategiche di Intervento (A.S.I.) gli ambiti in cui viene riconosciuto il ruolo strategico ai fini del raggiungimento di specifici obiettivi e che comportano sviluppi progettuali più approfonditi nella redazione del Regolamento Urbanistico.~~

~~Lo Schema Direttore di Intervento riguarda l'intero sottosistema ambientale A.1. del Tombolo Pinetato ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente.~~

~~5. Le Aree Strategiche di Intervento sono così definite: "Il tombolo di Bolgheri" (Area A), "La Bolgherese" (Area B), "La Cerniera dei servizi" (Area C).~~

~~Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre per ciascuna area di intervento norme operative e prescrizioni correlate da rappresentazioni grafiche che stabiliscano:~~

- ~~— Gli indirizzi progettuali;~~
- ~~— Il disegno degli spazi pubblici o di uso pubblico;~~
- ~~— Le quantità;~~
- ~~— Le tutele;~~
- ~~— Le modalità di attuazione.~~

~~Nella definizione degli interventi il Regolamento Urbanistico ed i successivi strumenti urbanistici e/o progetti di opera pubblica dovranno rispettare le tutele previste negli articoli delle presenti norme riferite agli ambiti territoriali su cui gli interventi stessi ricadono.~~

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Indirizzi Normativi Approvazione

~~I valori, quando indicati dal Piano Strutturale, relativi a capacità insediabili, sono massimi inderogabili e vincolanti per il Regolamento Urbanistico.³~~

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

~~Art. 66 Schema Direttore: Il Tombolo Pinetato~~³

~~Lo Schema Direttore è esteso a tutte le aree che costituiscono il sottosistema ambientale A.1. del Tombolo pinetato è strumento di iniziativa pubblica che indica l'assetto complessivo e le modalità per attuare le trasformazioni funzionali al recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto degli obiettivi, dei limiti di cui all'art. 27 e delle tutele di cui al titolo II delle presenti norme. Lo Schema Direttore sarà recepito dal Regolamento Urbanistico.~~

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

~~Art. 67~~ ~~Area Strategiche di intervento (A.S.I.)~~³

~~Le aree strategiche di intervento corrispondono ai principali interventi di trasformazione, riqualificazione o recupero, ritenuti indispensabili al raggiungimento degli obiettivi specifici del Piano Strutturale. Le aree strategiche di intervento appartengono ad uno specifico schema direttore e per ciascuna di esse il Piano Strutturale indica gli scopi, il principio e regola insediativi da osservare, le quantità di suolo pubblico e privato ad destinare a diversi usi; fornisce indirizzi in merito a quanto sarà elaborato successivamente con il Regolamento Urbanistico. Per ciascuna A.S.I. il Piano Strutturale specifica:~~

- ~~— Criteri generali per la redazione del Regolamento Urbanistico~~
- ~~— Dimensionamento degli interventi~~

~~Le aree strategiche di intervento sono individuate nella tavola di progetto n. 2 e di seguito elencate:~~

- ~~— Area Strategica di intervento (A.S.I.) — “Il Tombolo di Bolgheri” (Area A)~~
- ~~— Area Strategica di intervento (A.S.I.) — “La Bolgherese” (Area B)~~
- ~~— Area Strategica di intervento (A.S.I.) — “La Cerniera dei servizi” (Area C)~~

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

TITOLO IX³ VIII¹ – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO STRUTTURALE

Art. 68³ 61¹ Disposizioni generali

Il Regolamento Urbanistico attua in tutto o in parte, mediante gli strumenti urbanistici ed edilizi previsti dalla legislazione vigente le previsioni del Piano Strutturale secondo le prescrizioni e i limiti riportati al Titolo V (Dimensioni massime ammissibili), al Titolo VI (Unità Territoriali Organiche Elementari) e al Titolo VII (~~Arece strategiche di intervento~~)³ delle presenti norme.

Il Regolamento Urbanistico dispone un'attuazione programmata delle quantità insediative sostenibili così come definite dal Piano Strutturale.

Nel rispetto del Titolo IV (Condizioni alla trasformabilità) delle presenti norme ed in relazione alle condizioni di sostenibilità, il Regolamento Urbanistico e gli altri strumenti urbanistici definiscono e regolano preliminarmente le condizioni di fattibilità delle trasformazioni del territorio riguardanti sia gli spazi aperti che quelli costruiti.

E' fatto obbligo al Regolamento Urbanistico, per le previsioni di nuovi insediamenti o trasformazioni urbanistiche o sostituzione di tessuti insediativi esistenti, di acquisire preventivamente certificazione del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque reflue, del sistema di gestione e smaltimento rifiuti solidi e della adduzione del gas.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Indirizzi Normativi Approvazione

Il Regolamento Urbanistico dovrà essere redatto o eventualmente integrato in conformità ai contenuti del Piano Provinciale di gestione dei rifiuti (art. 14 della L.R. n. 25/98).

TITOLO ~~X~~³ **IX¹ – SALVAGUARDIE**

Art. ~~69~~³ **62¹ Disposizioni generali**

Fatte salve le salvaguardie indicate agli articoli da 21 a 25 e all'art. 44 delle presenti norme, dalla data di adozione del Piano Strutturale sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e, comunque, per una durata non superiore a tre anni (comma 2 lettera h art. 53 L.R. 03.01.2005 n° 1) sono stabilite le seguenti ulteriori norme di salvaguardia.

L'autorità competente sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire e di denuncia di inizio attività, quando riconosca che tali domande siano in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale e con le eventuali salvaguardie contenute nel P.I.T. e nel P.T.C. (comma 1 art. 61 L.R. 03.01.2005 n° 1).

In ogni Sottosistema e U.T.O.E. sono ammessi gli interventi previsti dalle relative salvaguardie.

Non sono soggetti alle norme di salvaguardia e pertanto attuabili fino all'approvazione del R.U.:

- i piani attuativi del P.R.G. vigente adottati entro la data di approvazione del Piano Strutturale;
- gli interventi per i quali sia intervenuto il rilascio di permesso di costruire ovvero denuncia di inizio attività ancora efficaci nonché le relative varianti in corso d'opera, entro la data di approvazione del Piano Strutturale e le cui

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 8

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 28

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 28

Indirizzi Normativi Approvazione

domande risultino comunque pervenute entro la data di adozione del Piano Strutturale.

- gli interventi posti in essere dalle Amministrazioni pubbliche di cui all'art. 1 comma 2 D.Lgs 03/02/1993, n° 29 nonché le opere riconosciute di pubblica utilità o di pubblico interesse ;
- gli interventi previsti dalla proposta di accordo di pianificazione di cui alla deliberazione del C.C n.89 del 30/09/2004;
- gli interventi eseguiti dalle Aziende produttive in attuazione della L.R. n. 01/05 (territorio rurale);
- la ristrutturazione e la riqualificazione dei campeggi costieri;
- l'attuazione delle previsioni del piano di utilizzo dell'arenile.

Per l'edilizia rurale di pregio come individuata nella tavola delle Invarianti sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione solo quelli di restauro e risanamento conservativo.

All'interno delle aree classificate b) c) d) del sistema regionale delle aree protette, fino alla individuazione delle risorse agro-ambientali di cui all'art. 31 del P.I.T. non è ammessa la riduzione delle aree costituenti l'ambito di applicazione della ~~L.R. n. 64/95~~³ L.R. n. 1/05 (territorio rurale).² Fino all'entrata in vigore del P.S. sono confermate le misure di salvaguardia del PIT, art. 81.

Sono immediatamente operative nei sottosistemi insediativi le disposizioni in materia sistemi costruttivi di qualità energetica e di edilizia sostenibile di cui all'allegato 1 dei presenti Indirizzi normativi per gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione.

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Art. 70³ 63¹ Procedura di integrazione e modifica del Piano strutturale

- L'aggiornamento e l'approfondimento del Quadro conoscitivo ove non modificano gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale non costituiscono variante.
- L'aggiornamento e l'approfondimento del Quadro conoscitivo per errori materiali ove non modificano gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale non costituiscono variante.
- La modifica e integrazione degli allegati ai presenti indirizzi normativi ove non modificano gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale non costituiscono variante.
- Le attività di escavazione sono regolate dal Piano Regionale delle Attività Estrattive. Le localizzazioni derivanti dal P.R.A.E.R. e dal P.A.E.R.P. nel rispetto delle Invarianti Strutturali e dello statuto del territorio, costituiscono adeguamento del quadro conoscitivo.²
- Le integrazioni e modifiche di cui ai commi ~~1, 2 e 3~~³ precedenti¹ sono eseguite mediante Deliberazione Consiliare di recepimento.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

Art. 71³ 64¹ Progetti Direttori

Prima dell'approvazione del Regolamento Urbanistico e solo dopo l'approvazione definitiva del Piano Strutturale sono consentiti i seguenti progetti direttori che costituiscono interventi innovativi anticipatrici del Piano Strutturale:

- riorganizzazione funzionale delle funzioni pubbliche;
- riqualificazione funzionale dei campeggi costieri;
- nuova collocazione e riqualificazione delle attività artigianali;
- interventi finalizzati al superamento delle emergenze abitative;
- nuova collocazione e riqualificazione delle attività per il tempo libero e sportive;
- interventi sperimentali di recupero del patrimonio edilizio esistente di riqualificazione urbana;
- interventi sperimentali di recupero del patrimonio edilizio esistente nei sottosistemi ambientali.

¹ Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 8

² Inserimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28

³ Eliminazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°. 28