

### **Osservazione n. 1:**

L'osservazione relativa alla richiesta di chiarimenti in merito al calcolo della S.L.P. per quanto riguarda il conteggio del vano scala, nel caso in cui sia esclusivo ed interno ad un appartamento collegato al seminterrato indipendente, o nel caso in cui sia un vano scale condominiale, non è accoglibile perché non pertinente in quanto la definizione della S.L.P. di cui all'art. 5 degli indirizzi normativi e criteri per la disciplina del territorio prescrive chiaramente che “ .. *la SLP: Superficie Lorda di Pavimento (mq) E' la somma della superficie di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati misurate al lordo degli elementi verticali quali muri perimetrali e tramezzzi interni, vani scale, vani ascensori, ecc.*”. Tale dizione sarà, inoltre, modificata in accoglimento di altre osservazioni ai fini dell'edilizia bioclimatica.

### **Osservazione n. 2:**

L'osservazione relativa alla richiesta di inserimento dell'area di proprietà, ubicata nell'UTOE 3 Castagneto nel Piano di Recupero per zone classificate come destinazione a completamento o piano di lottizzazione convenzionato non è accoglibile in quanto non pertinente.. Quanto richiesto, comunque, potrà essere eventualmente valutato in sede di Regolamento Urbanistico (e non di Regolamento Edilizio) in conformità con la capacità insediativa prevista dal Piano Strutturale.

### **Osservazione n. 3:**

L'osservazione relativa alla richiesta di inserimento totale e non parziale dell'area di proprietà della S.r.l. “Progetto Sviluppo” all'interno della U.T.O.E. n. 3 di Castagneto (art. 37 e art. 60 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale adottato) che prevede tra l'altro la *nuova edificazione a consolidamento delle frange esterne* con conseguente ripermetrazione della stessa più congrua alla situazione esistente (v. allegata planimetria) non è accoglibile come adeguamento del perimetro dell'U.T.O.E. n. 3 allo stato di fatto, in quanto sono i perimetri sono stati desunti da terrazzamenti naturali e i segni morfologici del terreno. Quanto richiesto, inoltre, ricade già in parte all'interno del perimetro del sottosistema insediativo di matrice storica di Castagneto

Carducci I.1.B e della relativa U.T.O.E. n.3. Si ricorda, inoltre, che ai sensi dell'Art. 1 degli Indirizzi Normativi *“Il confine dei sistemi, dei sottosistemi e delle U.T.O.E. è indicato in cartografia nelle tavole di progetto, 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 o conseguente ad approfondimenti derivanti dal rilievo dell'Atlante Urbano e territoriale”*.

**Osservazione n. 4:**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, ubicata nel Sottosistema Insediativo della Città della Piana I.2 coincidente con la U.T.O.E. n. 2 per “Area attrezzata e sosta camper “ non è accoglibile in quanto non pertinente. Infatti, questa non è materia di Piano Strutturale ma, eventualmente, di Regolamento Urbanistico.

**Osservazione n. 5:**

L'osservazione relativa alla richiesta di dare la possibilità di trasformazione urbanistica dell'area di proprietà a scopo residenziale e/o artigianale non è accoglibile in quanto non pertinente perché l'area indicata si trova all'interno del Sottosistema ambientale della cintura olivicola A.7 che costituisce ambito di applicazione della L.R. 1/05 (Territorio rurale). Gli interventi ammessi tengono conto della facoltà di realizzare annessi agricoli – ricovero solo per le aziende produttive e, comunque, non sono ammesse nuove abitazioni rurali.

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.

**Osservazione n. 6:**

L'osservazione relativa alla richiesta di dare la possibilità di nuova edificazione, come da planimetria allegata, all'area di proprietà, ubicata nel sottosistema della Città del mare I.3 non è accoglibile in quanto non pertinente dal momento che non fa

riferimento al Piano Strutturale adottato con D.C.C. n. 97 del 12.10.2006 ma al P.R.G. vigente e precisamente alla zona BB2 e relativa fascia di rispetto. Quanto richiesto, comunque, potrà essere eventualmente valutato in sede di Regolamento Urbanistico a giudizio dell'A.C. in conformità con la capacità insediativa prevista dal Piano Strutturale.

**Osservazione n. 7:**

L'osservazione relativa alla richiesta di dare la possibilità di nuova edificazione, come da planimetria allegata, all'area di proprietà, ubicata nel sottosistema della Città del mare I.3 non è accoglibile in quanto non pertinente dal momento che non fa riferimento al Piano Strutturale adottato con D.C.C. n. 97 del 12.10.2006 ma al PRG vigente e precisamente alla zona BB2 e relativa fascia di rispetto. Quanto richiesto, comunque, potrà essere eventualmente valutato in sede di Regolamento Urbanistico a giudizio dell'A.C. in attuazione di probabili previsioni di P.S..

**Osservazione n. 8:**

L'osservazione relativa alla correzione degli errori materiali individuati, ad omissioni riscontrate, ad incongruenze, ad interpretazioni risulta accoglibile ed in particolare queste sono le modifiche:

- a) Tav. 3 del Q.C. : Eliminare tutte le indicazioni non riferite al P.T.C. quali prescrizioni;
- b) Tav. 4 del Q.C.: Riportare i Vincoli sovraordinati secondo il corretto riferimento normativo:
  - codice navigazione;
  - vincolo idrogeologico;
  - codice dei beni culturali e del paesaggio;
  - conservazione e tutela degli habitat.
- c) Tav. 5 del Q.C. – Inserire:
  - area cuscinetto padule di Bolgheri;

- fascia di rispetto FF.SS.;
  - fascia di rispetto pozzi/sorgenti/deposito pensile;
  - fascia di rispetto depuratori;
  - indicazione corridoio tirrenico;
  - Stazioni Radio Base;
  - Ripetitore TV;
  - P.R.A.E.;
  - Datazione edifici (al Catasto Leopoldino, al 1883 - 1885 e al Catasto d'impianto)
- d) Tav. 9 del Q.C. – Riportare piano urbanistico attuativo n. 62 come convenzionato (Rep. 63143 del 29/05/95);
- e) Tav. 13 del Q.C. – Inserire:
- Strada lottizzazione Casone Ugolino;
  - Acquisizione aree via Nemorense;
- f) Indirizzi normativi del Piano Strutturale adottato:
- Correzioni di meri errori ortografici e di sintassi;
  - Art. 5: Eliminare dal calcolo della S.L.P. i muri perimetrali ai fini dell'edilizia bioclimatica;
  - Art. 31: Inserire interventi di trasformazione limitatamente ad aziende produttive e all'interno dei centri aziendali;
  - Art. 38: Inserire nelle aree di tutela delle zone agricole interventi di trasformazione limitatamente ad aziende produttive e all'interno dei centri aziendali;
  - Art. 52, 53, 54 e 55: prevedere dimensionamento oltre che per sottosistema anche per ogni U.T.O.E.;

- Art. 63: Inserire che l'U.T.O.E. n. 6 comprende anche una porzione del Sottosistema Ambientale del Territorio boscato A.8;
  - Art. 65: Indicazione Cerniera dei servizi da sostituire con congiunzione Aurelia;
- g) Allegato 1 agli Indirizzi Normativi:
- Sostituire l'allegato A Modifiche alle "Linee Guida" presentazione del documento e schemi di schede tecniche riguardanti i requisiti per la valutazione energetico/ambientale raggruppati per aree di valutazione degli edifici (D.G.R.T. n. 218 del 3/4/06)
  - Ricepire la segnalazione dell'Autorità di Bacino Toscana Costa di applicare alle porzioni di territorio ricadente in classe IV di Pericolosità Idraulica, non individuate, comunque, sulla base di studi idrologici - idraulici, e non ricomprese nelle perimetrazioni P.I.M.E. e P.I.E. del P.A.I., delle disposizioni coerenti con le norme di piano del P.A.I..

**Osservazione n. 9:**

L'osservazione relativa alla richiesta di inserire l'area di proprietà e già edificata, attualmente ubicata nel Sottosistema Ambientale della Cintura Olivicola A.7, all'interno del Sottosistema Insediativi di matrice storica di Castagneto Carducci I.1B ai fini di una "riqualificazione urbanistica" non è accoglibile. Infatti, benché sia una *frangia esterna* edificata si trova dentro un ambito ambientale omogeneo dove prevalentemente vi sono gli oliveti terrazzati posti intorno al centro urbano di Castagneto. Esso rappresenta una sorta di cintura verde che costituisce ambito di applicazione della L.R. 1/05 (Territorio rurale) e che si interpone tra l'abitato e il territorio aperto. Assume, pertanto, la funzione di contesto figurativo storicamente consolidato del centro storico.

**Osservazione n. 10:**

L'osservazione relativa alla richiesta di inserire l'area di proprietà, attualmente ubicata

nel Sottosistema ambientale della cintura olivicola A.7 (art. 33 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale adottato), all'interno del Sottosistema insediativi di matrice storica di Castagneto Carducci I.1B (art. 36 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale adottato) al fine di una sua utilizzazione nel rispetto degli obiettivi del Piano Strutturale (*realizzazione parcheggi piccoli interventi di nuova edificazione civile o turistica*) non è accoglibile in quanto si trova dentro un sottosistema ambientale omogeneo dove prevalentemente vi sono gli oliveti terrazzati posti intorno al centro urbano di Castagneto. Esso rappresenta una sorta di cintura verde che costituisce ambito di applicazione della L.R. n. 1/05 (Territorio rurale) e che si interpone tra l'abitato e il territorio aperto. Assume, pertanto, la funzione di contesto figurativo storicamente consolidato del centro storico.

**Osservazione n. 11:**

L'osservazione relativa richiesta di escludere l'area di proprietà, attualmente ubicata nel Sottosistema Insediativi della Città della Piana I.2. (art. 38 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale adottato), dalla sottozona di tutela agricola in quanto la porzione inserita risulta di modesta entità per una seria attività agricola non è accoglibile in quanto non pertinente. Tale sottozona fa parte dell'U.T.O.E n.° 2 (art. 59 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale adottato) coincidente con il sottosistema della Città della Piana e potrà essere utilizzata solamente dopo il raggiungimento degli obiettivi quali il riordino e la riqualificazione funzionale della struttura urbanistica ed insediativo mediante il perseguimento di un maggior equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali, artigianali, terziarie ed anche di funzioni civili e culturali.

**Osservazione n. 12:**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, attualmente ubicata nel Sottosistema

Ambientale del Parco agricolo A.3. (art. 29 degli Indirizzi normativi del Piano Strutturale adottato), in parte caratterizzata dalla presenza di un laghetto artificiale, riguarda la richiesta di inserire tra gli obiettivi generali e indirizzi di intervento la possibilità di realizzare piccole strutture per attività sportive e per pubblici esercizi per recuperare un area in semi abbandono non è accoglibile in quanto non pertinente in contrasto con gli obiettivi generali sia del P.T.C. che del Piano Strutturale adottato. Inoltre, si ricorda che l'area costituisce ambito di applicazione della L.R. n. 1/05 (territorio rurale) e non prevede tra le destinazioni d'uso ammissibili i Servizi. Tale attività potrà essere ricompresa in attività complementari all'attività agricola.

**Osservazione n. 13:**

L'osservazione relativa alla richiesta di inserire l'area di proprietà, attualmente ubicata nel Sottosistema Ambientale della Cintura Olivicola A.7 (art. 33 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale adottato), all'interno del Sottosistema insediativi di matrice storica di Castagneto Carducci I.1B (art. 36 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale adottato) al fine di una sua utilizzazione nel rispetto degli obiettivi del Piano Strutturale (*realizzazione parcheggi piccoli interventi di nuova edificazione civile o turistica*) non è accoglibile in quanto si trova dentro un sottosistema ambientale omogeneo dove prevalentemente vi sono gli oliveti terrazzati posti intorno al centro urbano di Castagneto. Esso rappresenta una sorta di cintura verde che costituisce ambito di applicazione della L.R. n. 1/05 (territorio rurale) e che si interpone tra l'abitato e il territorio aperto. Assume, pertanto, la funzione di contesto figurativo storicamente consolidato del centro storico. Quanto richiesto, inoltre, ricade già in parte all'interno del perimetro del sottosistema insediativo di matrice storica di Castagneto Carducci I.1.B e della relativa U.T.O.E. n.3

**Osservazione n. 14:**

L'osservazione relativa alla richiesta di escludere l'area di proprietà, attualmente ubicata nel Sottosistema Insediativi della Città della Piana I.2. (art. 38 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale adottato), dalla sottozona di tutela agricola in quanto la porzione inserita risulta di modesta entità per una seria attività agricola non è

accoglibile in quanto non pertinente. Tale sottozona fa parte dell'U.T.O.E n.° 2 (art. 59 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale adottato) coincidente con il sottosistema della Città della Piana e potrà essere utilizzata solamente dopo il raggiungimento degli obiettivi quali il riordino e la riqualificazione funzionale della struttura urbanistica ed insediativo mediante il perseguimento di un maggior equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali, artigianali, terziarie ed anche di funzioni civili e culturali e non agricoli. Infatti, l'area non costituisce ambito di applicazione della L.R. n. 1/05 (territorio rurale). Sono, comunque, ammessi nel sottosistema interventi sulla mobilità.

**Osservazione n. 15:**

L'osservazione relativa richiesta di dare la possibilità di interventi di recupero per l'edilizia civile di almeno una porzione delle strutture esistenti nell'area di proprietà, attualmente ubicata nel Sottosistema insediativi della Città della Piana I.2. non è accoglibile in quanto non pertinente. Tale zona può essere utilizzata in conformità con gli obiettivi di cui all'art. 42 e art. 67 degli Indirizzi normativi di Piano Strutturale adottato. Infatti, tale area si trova anche all'interno di una delle tre Aree strategiche di intervento che appartengono ad uno specifico schema direttore.

Per essa 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 e al dimensionamento di eventuali interventi.

**Osservazione n. 16:**

L'osservazione relativa richiesta di escludere l'area di proprietà, attualmente ubicata nel Sottosistema insediativi della Città della Piana I.2. (art. 38 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale adottato), dalla sottozona di tutela agricola in quanto la porzione inserita risulta di modesta entità per una seria attività agricola non è accoglibile in quanto non pertinente. Tale sottozona fa parte dell'U.T.O.E n.° 2 (art. 59 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale adottato) coincidente con il sottosistema insediativi della Città della Piana e potrà essere utilizzata solamente



dopo il raggiungimento degli obiettivi quali il riordino e la riqualificazione funzionale della struttura urbanistica ed insediativo mediante il perseguimento di un maggior equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali, artigianali, terziarie ed in conformità alla capacità insediativa prevista dal Piano Strutturale.

**Osservazione n. 17:**

L'osservazione relativa alla richiesta di trasformare parte dell'area di proprietà, ubicata nel sottosistema della Città del mare I.3 (art. 39 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale adottato) ad oggi fascia di rispetto in zona residenziale non è accoglibile in quanto non pertinente.

Quanto richiesto, comunque, potrà essere eventualmente valutato in sede di Regolamento Urbanistico a giudizio dell'A.C. in conformità con la capacità insediativa prevista del Piano Strutturale ed in conformità al rischio idraulico.

**Osservazione n. 18:**

L'osservazione relativa alla richiesta di confermare la destinazione urbanistica dei terreni di proprietà, attualmente ubicati nel Sottosistema Insediativo della Città della Piana I.2. (art. 38 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale adottato), nella ex zona DA2 del P.R.G. vigente non è accoglibile in quanto non pertinente perché tale destinazione d'uso è confermata tra quelle ammesse dal sottosistema. Tale zona fa parte anche dell'U.T.O.E n.° 2 (art. 59 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale adottato) coincidente con il sottosistema insediativo della Città della Piana I.2., e la richiesta potrà essere valutata in sede di Regolamento Urbanistico con la sua previsione in attuazione del P.S. in conformità alla capacità insediativa prevista dal Piano Strutturale.

**Osservazione n. 19:**

L'osservazione relativa richiesta di confermare la destinazione urbanistica dei terreni di proprietà, attualmente ubicati nel Sottosistema insediativo della Città della Piana I.2. (art. 38 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale adottato), nell'ambito di un

Piano di lottizzazione (via delle Pievi) presentato ma non adottato non è accoglibile in quanto non pertinente perché potrà essere confermato in sede di Regolamento Urbanistico con la sua previsione in attuazione del P.S. e in conformità alla capacità insediativa prevista dal Piano Strutturale.

**Osservazione n. 20:**

L'osservazione relativa richiesta di ridurre la distanza del vincolo cimiteriale da 100 m a 50 o 70 m che interessa i terreni di proprietà, attualmente ubicati nel Sottosistema insediativi della Città della Piana I.2. (art. 38 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale adottato) e nella ex zona artigianale DA1 del P.R.G. vigente è accoglibile nei limiti previsti dalle fasce di individuazione del vincolo cimiteriale riportate negli elaborati grafici in conformità al parere A.S.L. n. 6 del 8/03/07.

**Osservazione n. 21:**

L'osservazione di carattere generale riguardante l'indirizzo normativo per cui le unità immobiliari residenziali dovranno avere una superficie non inferiore a 65 mq con lo scopo di legarla solo alle nuove costruzioni non è accoglibile in quanto non pertinente perché è inserito in una norma all'interno delle salvaguardie (limitazione temporale fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico) in ogni sottosistema insediativo. Il Regolamento Urbanistico valuterà e disciplinerà dettagliatamente ogni fabbricato.

**Osservazione n. 22:**

L'osservazione relativa richiesta di confermare la destinazione urbanistica dei terreni di proprietà, attualmente ubicati nel Sottosistema insediativo della Città della Piana I.2. (art. 38 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale adottato), da sempre con vocazione agricola è accoglibile per la conservazione dell'assetto fondiario, delle colture esistenti ed il recupero del patrimonio edilizio esistente ma non è accoglibile in quanto non pertinente perché potrà essere valutato in sede di Regolamento Urbanistico il suo recupero a fini non agricoli, fermo restando che la destinazione

d'uso residenziale è prevista ma deve essere in conformità alla capacità insediativa prevista dal Piano Strutturale. Lo stesso vale per la richiesta di ampliare il comparto edificatorio e per la richiesta di esclusione dalla zona dei fabbricati esistenti e relative aree di pertinenza.

L'ufficio di piano effettuerà una precisa verifica di quanto segnalato in merito al vincolo S.N.A.M. nella tav. 5 del Q.C. del Piano Strutturale adottato.

#### **Osservazione n. 23:**

L'osservazione relativa all'integrazione degli indirizzi normativi di Piano Strutturale per quanto riguarda il Sottosistema Insediativo di matrice storica I.1B di Castagneto Carducci (art. 37 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale adottato) come di seguito riportato *"Il Regolamento Urbanistico, a tutela dell'integrità e dell'utilizzo storicamente acquisito alla comunità castagnetana, escluderà edificazioni in termini volumetrici nell'area pubblica corrispondente all'ex campo di calcio e relative pertinenze, salvo quanto funzionale al miglior utilizzo dell'area stessa a fini ludico sportivi e/o parcheggio di mezzi di trasporto"* non è accoglibile in questa fase anche se le destinazioni d'uso sono ammesse nel sottosistema. Pur comprendendo lo spirito dell'osservazione e non essendo il Piano Strutturale strumento operativo e localizzativo, sarà in sede di Regolamento Urbanistico che saranno dettagliate le scelte sia in merito alla nuova eventuale edificazione che all'ubicazione del Verde pubblico (vedi Art. 7 Aree per standard, attrezzature ed impianti di interesse generale, così come disposto dall'art. 55 comma 2 della L.R. 1/05

#### **Osservazione n. 24:**

L'osservazione relativa alla ripermetrazione del Sottosistema di matrice storica I.1B di Castagneto Carducci (art. 37 degli indirizzi normativi del P.S. adottato) come da allegato per escludere alcune aree interne classificate portatrici di fenomeni di instabilità e inserirle nel sottosistema della cintura olivicola A.7 non è accoglibile in quanto non pertinente. L'inserimento di un'area all'interno dell'U.T.O.E. non comporta necessariamente il suo utilizzo ai fini edilizi. Il Regolamento Urbanistico

individuerà le aree oggetto di trasformazione secondo le indicazioni e prescrizioni del Q.C.

Si segnala inoltre che in accoglimento di altra osservazione sono stati posti limiti e condizionamenti alla trasformabilità dell'UTOE in argomento che in parte rispondono allo spirito dell'osservazione in particolare per quanto riguarda la zona dei "Piantoni".

**Osservazione n. 25:**

L'osservazione relativa alla possibilità di consentire interventi a scopo residenziale (e non solo nell'ambito della L.R. n. 1/05 (territorio rurale) nell' area di proprietà ubicata nel Sottosistema ambientale della collina ondulata A.6 (art. 32 degli Indirizzi normativi del PS adottato) non è accoglibile perché in contrasto con gli indirizzi e gli obiettivi del Piano, oltre che con la destinazione d'uso.

Mentre è accoglibile la richiesta di ridurre la fascia di rispetto cimiteriale nei limiti previsti dalle fasce di individuazione del vincolo cimiteriale riportate negli elaborati grafici in conformità al parere USL n. 6 del 8/03/07.

**Osservazione n. 26:**

L'osservazione di carattere generale è tesa a segnalare di considerare la necessità di costruire locali adatti alla trasformazione, confezionamento e deposito dei prodotti agricoli, di locali adatti all'assaggio e vendita diretta al pubblico di locali adatti alle nuove forme di comunicazione e, quindi, per poter edificare superfici adeguate alle necessità dei vari prodotti non è accoglibile in quanto non pertinente. Infatti, quanto richiesto è già previsto e compatibile con i territori oggetto di applicazione della L.R. n. 64/95 e successive modificazioni ed integrazioni che consente quanto sopra richiesto.

La richiesta per la possibilità di poter edificare superfici adeguate alle specifiche necessità dei vari prodotti e il ripensare ai materiali da costruzione ammessi non sono accoglibili in quanto non pertinenti perché riguardano nel dettaglio l'approvazione dei P.M.M.A necessari e per altri versi sono materia specifica di Regolamento

Urbanistico . Per quanto riguarda l'effettivo uso dei fabbricati agricoli, si recepisce la segnalazione intensificando le verifiche sui P.M.A.A.

**Osservazione n. 27:**

L'osservazione relativa ai fabbricati e terreni di proprietà, ubicati all'interno del sottosistema insediativi di matrice storica I.1B Castagneto (art. 37 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale) coincidente con l'U.T.O.E. n. 3 (come da allegato) non è accoglibile in quanto non pertinente. L'aggiornamento cartografico non comporta variante al Piano Strutturale come previsto dall'Art. 1 e art. 70 degli Indirizzi Normativi di Piano Strutturale. Tra l'altro il PS è stato redatto a scala 1:10.000 mentre il RU sarà redatto a scala 1:2.000 e, quindi, ad una scala più dettagliata.

**Osservazione n. 28:**

L'osservazione della Regione Toscana relativa al **punto a)** Sistemi funzionali evidenzia che, anche in riferimento agli artt. 7, 8 e 9 del P.I.T., non sono opportunamente definiti per il coordinamento con le politiche di settore sulle risorse. Viene rilevato che i Sistemi funzionali (art. 41 degli indirizzi normativi del P.S. adottato) sono piuttosto limitati e la relativa disciplina sembra avere scarsi contenuti di efficacia. Il sistema funzionale non integra i sistemi territoriali né dà prescrizioni per il R.U, se non poche prescrizioni per gli annessi agricoli ma non è finalizzato alla valorizzazione e gestione della risorsa.

L'analisi delle funzioni risulta ben dettagliata nel Quadro Conoscitivo e poiché anche la parte conoscitiva è parte integrante del Progetto non era stata inserita nel progetto vero e proprio.

Questa parte dell'osservazione risulta di forte contenuto collaborativo e, pertanto, è accoglibile anche al fine di migliorare la comprensione del piano si introducono i sistemi funzionali - insediativo – agricolo ambientale – infrastrutturale, articolati in sottosistemi ripresi dal Q.C.

L'osservazione al **punto b)** - Statuto del territorio ed Invarianti Strutturali – per l'integrazione dello statuto del territorio con approfondita individuazione disciplina dei sistemi e risorse essenziali (e relative regole d'uso e livelli di qualità in coerenza con quanto stabilito dall'art. 53 della L.R. n. 1/05 ed in base alla disciplina delle Invarianti del P.I.T..

L'analisi delle emergenze presenti e delle Invarianti Strutturali risulta ben dettagliata nel quadro conoscitivo e poiché anche la parte conoscitiva è parte integrante del progetto non era stata inserita nel progetto vero e proprio.

Questa parte dell'osservazione risulta di forte contenuto collaborativo e, pertanto, è accoglibile anche al fine di migliorare la comprensione del piano si introducono Tavole di sintesi ed indirizzi normativi riguardanti lo statuto del territorio ed Invarianti Strutturali articolati in: Risorse infrastrutturali e tecnologiche – risorse culturali e paesaggistiche – risorse insediative – risorse naturali - ripresi dal Q.C.

L'osservazione al **punto c)** - **Beni di interesse culturale e paesaggistico** – per l'individuazione del valore degli edifici senza rinviare al R.U. è accoglibile in la redazione di una tavola che li segnali in modo preciso tale da dare la possibilità di definire una specifica normativa finalizzata al recupero del patrimonio edilizio esistente in base agli usi attuali. Pertanto, la generica norma di salvaguardia sarà integrata Quanto disciplinato e prescritto all'art. 24 e art. 25 del PS adottato, tenuto conto che il Q.C. sarà ampliato con la redazione della succitata tavola opportunamente rinvia, come prescrizione, al Regolamento Urbanistico in quanto in base al rilievo dell'Atlante urbano e territoriale e alla schedatura degli edifici, tutti e non solo quelli di pregio architettonico, che è in corso di definizione in quanto allegato integrante del progetto del R.U..

L'accoglimento dei punti precedenti di fatto risponde positivamente anche a questo punto dell'osservazione.

L'osservazione al **punto d)** - **Territorio rurale** – L'accoglimento dei punti precedenti di fatto risponde positivamente anche a questo punto dell'osservazione.

In particolare preme precisare che la caratterizzazione economico agraria del territorio, risultava già effettuata negli studi specifici e costituenti il Q.C. In effetti la lettura era di difficile comprensione essendo dispersa in vari allegati (Studio del

paesaggio, studio socio economico, primo rapporto sullo stato dell'ambiente ecc.) è stato, pertanto, deciso di ricomporre tutta la documentazione in un unico elaborato dal titolo "caratterizzazione economico - agraria del territorio" nonché la perimetrazione cartografica delle aree ad esclusione funzione agricola, a prevalente funzione agricola ed aree escluse dall'applicazione della L.R. 1/05 (territorio rurale)

L'osservazione al **punto e) - Dimensionamento del P.S. e Valutazione degli effetti ambientali** – con la richiesta di verificare il dimensionamento del P.S. con le prestazioni ed usi che garantiscano la tutela delle risorse essenziali è accoglibile.

L'accoglimento dei punti precedenti di fatto risponde positivamente anche a questo punto dell'osservazione. Inoltre, sono state redatte tabelle riepilogative sia della capacità insediativa che come dotazione di standards urbanistici per ogni U.T.O.E..

L'osservazione al **punto f) - Contributi di settore**

- **(Settore boschi e foreste – LR n. 39/2000)** – L'accoglimento dei punti precedenti di fatto risponde positivamente anche a questo punto dell'osservazione. Sono state rielaborate le tavole 03-04-05 di Q.C adottato nonché tutte le tavole di progetto.
- **Aree protette (LR n. 52/2000 – D.C.R. N. 644 05/077200)** - L'accoglimento dei punti precedenti di fatto risponde positivamente anche a questo punto dell'osservazione. Sono state rielaborate le tavole 03 – 04 - 05 di Q.C. adottato nonché tutte le tavole di progetto. Si segnala, inoltre, che il P.S. adottato contiene nella valutazione integrata la Relazione di Incidenza, che per una migliore lettura viene integrata con la descrizione degli indirizzi di P.S.
- **Risorsa Idrica** – L'accoglimento dei punti precedenti di fatto risponde positivamente anche a questo punto dell'osservazione.
- **Energia** – L'accoglimento dei punti precedenti di fatto risponde positivamente anche a questo punto dell'osservazione.
- **Inquinamento elettromagnetico** – L'accoglimento dei punti precedenti di fatto risponde positivamente anche a questo punto dell'osservazione.

- **Attività estrattive (LR n. 78/98)** – L'accoglimento dei punti precedenti di fatto risponde positivamente anche a questo punto dell'osservazione. E' stato integrato l'Art. 70 degli indirizzi normativi del P.S. adottato.
- **Rifiuti e Bonifiche (LR n. 25/98)** – L'accoglimento dei punti precedenti di fatto risponde positivamente anche a questo punto dell'osservazione. E' stato integrato l'Art. 70 degli indirizzi normativi del P.S. adottato.

L'osservazione relativa alla **Nota tecnica** in cui vengono segnalate alcune carenze ed errori negli elaborati di P.S. si propone quanto segue:

- Tav. 04: è accoglibile e, pertanto, la tavola è stata rielaborata;
- Tav. 05: è accoglibile, pertanto, la tavola è stata rielaborata, per quanto attiene le aree di interesse archeologico sono semplicemente aree di Interesse archeologico (individuati con il supporto della Soprintendenza Archeologica) per le quali devono essere effettuati approfondimenti operativi. Si provvederà invece a segnalare i beni vincolati ex art. 10 D.Lgs n. 42/04 e quant'altro richiesto ove presente;
- Tav. 05: è accoglibile, pertanto, la tavola è stata rielaborata;
- Tav. 24: la tavola è solamente un ulteriore dettaglio rispetto alla classificazione funzionale delle strade in base al D.M. 5/11/2001 e ai sensi del P.I.T. (art. 35 comma 2) che invece è presente sia nelle precedenti tavole di Q.C. che di progetto (così come rielaborate);
- L'osservazione con la richiesta di redigere un elaborato grafico di sintesi a supporto della Valutazione degli effetti ambientali è accoglibile è stata redatta la carta delle criticità (Tav. 2 di progetto di P.S.);
- L'osservazione con la richiesta di redigere una **Carta delle Risorse Agro – Ambientali** (in ottemperanza all'art. 30 e 31 del P.I.T.) è accoglibile. L'accoglimento dei punti precedenti di fatto risponde positivamente anche a questo punto dell'osservazione.

L'osservazione relativa alla **Nota tecnica** in cui vengono segnalate alcune carenze ed errori nella Normativa di P.S. adottato si propone quanto segue:

- Art. 27 degli Indirizzi Normativi di P.S. adottato – S.S.A.1. – Tombolo pinetato: è accoglibile. L'accoglimento dei punti precedenti di fatto risponde



- positivamente anche a questo punto dell'osservazione; è stato, inoltre, eliminato dalle salvaguardie la possibilità di realizzare piscine private;
- Art. 28 degli Indirizzi Normativi di P.S. adottato – S.S.A.2. – Piana agricola speciale: è accoglibile ed è stato eliminato dalle salvaguardie la possibilità di realizzare piscine private;
  - Art. 29 degli Indirizzi Normativi di P.S. adottato – S.S.A.3. – Piana agricola frazionata: è accoglibile. L'accoglimento dei punti precedenti di fatto risponde positivamente anche a questo punto dell'osservazione; è stato, inoltre, eliminato dalle salvaguardie la possibilità di realizzare piscine private;
  - Art. 30 degli Indirizzi Normativi di P.S. adottato – S.S.A.4. – della Bonifica: è accoglibile è stato eliminato dalle salvaguardie la possibilità di realizzare piscine private. L'osservazione relativa all'intervento di ristrutturazione urbanistica del Piano di Recupero rif. N. 108 per cambio d'uso di capannoni agricoli in struttura turistico – ricettiva escluso dalle norme di salvaguardia è accoglibile con l'integrazione della norma di criteri che ne garantiscano la sostenibilità;
  - Art. 31 degli Indirizzi Normativi di P.S. adottato – S.S.A.5. – della Riserva di Bolgheri: accoglibile. L'accoglimento dei punti precedenti di fatto risponde positivamente anche a questo punto dell'osservazione; è stato, inoltre, eliminato dalle salvaguardie la possibilità di realizzare piscine private;
  - Titolo VI – Dimensioni massime ammissibili – l'osservazione in merito agli art. 52, 53, 54, 55 degli Indirizzi Normativi di P.S. adottato è accoglibile con l'estrapolazione delle dimensioni massime ammissibili per ciascuna U.T.O.E. per ciascuna destinazione d'uso. Il P.S. sarà integrato anche con la verifica del soddisfacimento degli standards urbanistici;
  - Art. 42 degli Indirizzi Normativi di P.S. adottato sottosistema funzionale della mobilità – L'accoglimento dei punti precedenti di fatto risponde positivamente anche a questo punto dell'osservazione. Si segnala, comunque, che tra gli indirizzi al R.U. è previsto espressamente di formulare un regolamento viario. La normativa esplicita obiettivi e prescrizioni per ogni tipologia di intervento nell'ambito extraurbano ed urbano. Il potenziamento previsto della maglia principale (nuova viabilità ad ovest della ferrovia) e la soluzione degli svincoli è più che sufficiente per smaltire i flussi previsti e

risultanti dal Q.C. Si farà, inoltre, riferimento al corridoio tirrenico negli indirizzi normativi.

- Art. 58 degli Indirizzi Normativi di P.S. adottato – U.T.O.E. 1 – Città del Mare – L’osservazione per la correzione dell’errore materiale è accoglibile con il riferimento all’art. 37 e non 39;
- Art. 59 degli Indirizzi Normativi di P.S. adottato – U.T.O.E. 2 – Città della Piana – L’osservazione per la correzione dell’errore materiale è accoglibile con il riferimento all’art. 38. L’accoglimento dei punti precedenti di fatto risponde positivamente anche a questo punto dell’osservazione.
- Art. 61 degli Indirizzi Normativi di P.S. adottato – U.T.O.E. 4 – Bosco del Bruciato – L’accoglimento dei punti precedenti di fatto risponde positivamente anche a questo punto dell’osservazione;
- Art. 62 degli Indirizzi Normativi di P.S. adottato – U.T.O.E. 5 – L’accoglimento dei punti precedenti di fatto risponde positivamente anche a questo punto dell’osservazione.
- Art. 63 degli Indirizzi Normativi di P.S. adottato – U.T.O.E. 6 – Serristori – L’accoglimento dei punti precedenti di fatto risponde positivamente anche a questo punto dell’osservazione;
- Art. 64 degli Indirizzi Normativi di P.S. adottato – U.T.O.E. 7 – Demanio marittimo – L’accoglimento dei punti precedenti di fatto risponde positivamente anche a questo punto dell’osservazione;
- Art. 66 degli Indirizzi Normativi di P.S. adottato – Schema direttore: il Tombolo pinetato e l’art. 67 – Are strategiche di intervento – Lo schema direttore e le aree strategiche relative sono stati eliminati;
- Art. 69 degli Indirizzi Normativi di P.S. adottato – salvaguardie – Per i piani oggetto di accordo di pianificazione mediante delibera consiliare n. 112 del 15/12/06 è stato recepito l’ordine del giorno approvato dal Consiglio Regionale con atto 117 del 14/11/06, integrando le relative convenzioni.

**Osservazione n. 29:**

L’osservazione relativa al paragrafo 9 “Salvaguardie” dei Sottosistemi insediativi di matrice storica di castagneto I.1., Della città della Piana I.2 e della Città del Mare I.3

per la possibilità di ridurre il parametro di 65 mq residenziali a 60 mq di S.L.P. e di inserire un limite di conteggio nel caso di grossi spessori della muratura non è accoglibile in quanto non pertinente perché è inserito in una norma all'interno delle salvaguardie (limitazione temporale fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico) in ogni sottosistema insediativo. Il Regolamento Urbanistico valuterà e disciplinerà dettagliatamente ogni fabbricato.

**Osservazione n. 30:**

L'osservazione relativa alla richiesta di modificare l'art. 33 degli indirizzi normativi del PS. adottato del Sottosistema ambientale della cintura olivicola A.7 al paragrafo delle Prestazioni territoriali e indirizzi di intervento per la riduzione della superficie da 2 ettari ad uno non è accoglibile in quanto il sottosistema costituisce ambito di applicazione della L.R. n. 1/05 (territorio rurale) limitatamente agli interventi ammessi con la facoltà di realizzare annessi agricoli – ricovero è ammessa solo per le aziende produttive tenendo conto dei terrazzamenti naturali con olivi e dei segni morfologici del terreno.

**Osservazione n. 31:**

L'osservazione relativa alla richiesta di portare a conclusione la pratica edilizia n. 109/04, a nome della Vecchia Bolgherese s.r.l. per la ristrutturazione urbanistica di un edificio e di due capannoni agricoli ai fini residenziali ubicati nel Sottosistema ambientale della cintura olivicola A.7 (art. 33 degli indirizzi normativi del PS. adottato) che è stata sospesa dall'ufficio con l'entrata in vigore delle "Salvaguardie" non è accoglibile in quanto in conformità al comma 8 dello stesso articolo 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.

Infatti, benché sia un'ambito edificato si trova dentro un sottosistema ambientale omogeneo dove prevalentemente vi sono gli oliveti terrazzati posti intorno al centro urbano di Castagneto. Esso rappresenta una sorta di cintura verde che costituisce

ambito di applicazione della L.R. n. 1/05 (territorio rurale) e che si interpone tra l'abitato e il territorio aperto. Assume, pertanto, la funzione di contesto figurativo storicamente consolidato del centro storico.

**Osservazione n. 32:**

L'osservazione relativa alla richiesta di poter realizzare un tracciato alternativo al primo tratto della Strada Vicinale del Vignone dando la possibilità per tale realizzazione alla cessione di una porzione di terreno (ubicato nel sottosistema ambientale della collina ondulata A.7 - art.32 degli Indirizzi normativi del PS. adottato, non è accoglibile in quanto non pertinente. Tra gli obiettivi di Piano Strutturale sono previste sistemazioni della viabilità in considerazione anche che l'ambito è inserito nell'Area strategica della "Bolgherese". Sarà, pertanto, il Regolamento Urbanistico a valutare eventuali necessità in merito.

**Osservazione n. 33:**

L'osservazione relativa alla richiesta di poter realizzare nell'area di proprietà, ubicata nel sottosistema ambientale della Piana Agricola speciale A.2, inserendo nella norma relativa (art. 27 degli indizi normativi del PS. adottato) la previsione di nuove strutture ricettive quali alberghi, recidente non è accoglibile in quanto in contrasto con gli indirizzi e gli obiettivi del Piano Strutturale.

**Osservazione n. 34:**

L'osservazione relativa alla richiesta di poter recuperare per le aree confinanti il sottosistema insediativo I.1B Castagneto ma ubicate nel sottosistema ambientale della cintura olivicola A.7 (art. 33 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale adottato), la possibilità di ampliare le strutture già esistenti finalizzato al controllo e gestione della prevalente attività agricola non è accoglibile in quanto non pertinente. Il sottosistema costituisce ambito di applicazione della L.R. n. 1/05 (territorio rurale) con limitazioni. Gli interventi ammessi tenuto conto della facoltà di realizzare annessi agricoli – ricovero solo per le aziende produttive e, comunque, non sono

ammesse nuove abitazioni rurali. 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.

**Osservazione n. 35:**

L'osservazione relativa alla richiesta di un chiarimento in merito al comma 7 art. 32 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale adottato (Sottosistema ambientale della collina ondulata A.6) per specificare meglio se tra la nuova edificazione riguardante esclusivamente il rapporto con l'agricoltura non si preveda solo la realizzazione di cantine ma anche la realizzazione e ampliamento di frantoi non è accoglibile in quanto non pertinente poichè la Trasformazione è riferita agli interventi di nuova edificazione di annessi agricoli secondo la L.R. n. 1/05 (territorio rurale) e agli interventi di nuova edificazione che riguardino esclusivamente il rapporto con l'agricoltura, annessi specialistici tra cui rientrano ancora i frantoi.

**Osservazione n. 36:**

L'osservazione relativa alla richiesta della ripermetrazione delle proprietà pubbliche rappresentate nella tav. 13 del Q.C. del Piano Strutturale non è accoglibile in quanto la perimetrazione deriva dal recepimento di atti comunali esistenti (Piano comunale della Costa).

Infatti, a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgvo n. 112/98 le funzioni ed i compiti amministrativi in materia di concessioni relative a beni del demanio marittimo e di zone utilizzate per finalità turistico – ricettive, sono stati conferiti dallo Stato alle regioni. Successivamente, la Regione Toscana con la L.R. n. 88/98 ha conferito tali poteri alle Amministrazioni Comunali a partire dal 2001. Il Comune di Castagneto Carducci, per la gestione delle aree demaniali ricadenti sul proprio territorio, si è dotato "Regolamento per la gestione del demanio marittimo" approvato con D.C.C. n. 14/2003.

Il Comune di Castagneto Carducci ha altresì approvato il Piano di riutilizzazione dell'arenile con Variante Urbanistica adottata con D.C.C. n. 13 del 13.03.2003, e approvato con D.C.C. n. 82 del 29.10.2003. In detta occasione l'A.C. facendo proprie

le indicazioni fornite dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ha individuato i limiti precisi del demanio marittimo e della relativa fascia di rispetto di trenta metri. Va precisato, inoltre, che la proprietà è stata portata a conoscenza della nuova disciplina del piano dell'arenile e del nuovo limite del demanio marittimo, in quanto espressamente avvisato in tal senso dal Comune di Castagneto Carducci con una nota in data 14.01.2004 a firma del responsabile della Pianificazione del territorio. La sentenza del TAR Toscana trasmessa si riferisce esclusivamente all'aspetto urbanistico – edilizio ed è precedente al conferimento del demanio marittimo dallo Stato alle Regioni. Tra l'altro, risulta pendente un ricorso straordinario avverso al provvedimento n. 91 del 09.08.2004 inerente il demanio marittimo.

**Osservazione n. 37:**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, ubicata in due diversi sottosistemi, il sottosistema ambientale del Tombolo pinetato A.1 e il sottosistema ambientale della Piana Agricola speciale A.2, per il totale inserimento nel primo sottosistema citato è accoglibile trattandosi di errore materiale come riscontrabile dalla lettura di quadro conoscitivo (studio del paesaggio) e sulla filosofia delle delimitazioni dei sottosistemi territoriali che predilige come riferimento delimitazioni naturali, quali la strada poderale.

Per quanto riguarda la seconda richiesta, ovvero la possibilità di realizzare quantità insediabili di servizi e infrastrutture necessari per le attività ricettive ed attività urbane previste come recupero delle volumetrie esistenti non è accoglibile se non in termini di recupero del patrimonio edilizio esistente nei limiti del dimensionamento del Piano Strutturale.

**Osservazione n. 38:**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, ubicata nel sottosistema ambientale della Bonifica A.4 ed anche in parte nella U.T.O.E. n. 4 delle Ferrugini per “Area attrezzata e sosta camper “ non è accoglibile in quanto non pertinente. Infatti, questa non è materia di Piano Strutturale ma, eventualmente, di Regolamento Urbanistico.

**Osservazione n. 39:**

L'osservazione relativa al recupero dei volumi non principali e senza alcun rispetto dell'architettura rurale presenti nell'area di proprietà, ubicata nel sottosistema ambientale della Riserva di Bolgheri A.5, disciplinato dall'art. (ex zona EP – art. 69 delle N.T.A. del P.R.G. vigente), non è accoglibile in quanto non pertinente. Infatti, questa non è materia di Piano Strutturale quanto piuttosto di Regolamento Urbanistico fermo restando la conformità con la capacità indediativa prevista dagli Indirizzi di Piano Strutturale.

**Osservazione n. 40:**

L'osservazione relativa alla correzione (come individuato nella cartografia allegata con la proposta) del perimetro dell'U.T.O.E. n. 6 – Serristori - (art. 63 degli Indirizzi normativi d P.S. adottato) ubicata nel sottosistema ambientale della Collina ondulata A.6 (art. 32 degli Indirizzi normativi d P.S. adottato) in quanto spezza in due il complesso “storico” del Casone e dei terreni circostanti non è accoglibile in quanto l'area inserita nell'U.T.O.E. deriva essenzialmente dalla lettura del P.M.A.A approvato con Piano attuativo n. 104, trattandosi delle aree di pertinenza dei fabbricati dichiarati non più necessari a fini agricoli. Eventuali modifiche di modesta entità come correttamente riportato anche nella Vs. osservazione potranno essere apportate in sede di formazione del Regolamento Urbanistico, senza che ciò comporti modifiche al Piano Strutturale. Va rilevato inoltre che il recupero edilizio del complesso il “Casone” sia per la parte interna all'UTOE che per la parte esterna in quanto ricadente nel sottosistema ambientale della collina ondulata A6 che ammette come interventi edilizi la Riqualficazione (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica) e come destinazioni d'uso le attività agricole, le attività turistico ricettive, le attività urbane, le attività artigianali di ridotte dimensioni e la residenza.

Tale richiesta pertanto potrà essere valutata in sede di Regolamento Urbanistico con la sua previsione in attuazione ed in conformità alla capacità insediativa prevista dal Piano Strutturale.

**Osservazione n. 41:**

L'osservazione relativa alla richiesta di individuare un U.T.O.E., all'interno del sottosistema ambientale della piana agricola frazionata A.3 (art.29 degli Indirizzi normativi di Piano Strutturale adottato) per regolamentare e gestire l'agri – campeggio non è accoglibile poiché non pertinente. Infatti, questa non è materia di Piano Strutturale quanto piuttosto di Regolamento Urbanistico fermo restando la conformità con gli obiettivi ed gli indirizzi di Piano Strutturale.

**Osservazione n. 42:**

L'osservazione relativa alla zona dell'Osteria Vecchia, ubicata all'interno del Sottosistema della Bonifica A.4 (art.30 degli Indirizzi normativi di Piano Strutturale adottato) all'interno del quale vi sono due U.T.O.E. n. 4 delle Ferrugini e n. 5 del Bosco del Bruciato, per l'inserimento di una nuova U.T.O.E. proprio per tale area con le dimensioni massime ammissibili di cui al titolo VI degli Indirizzi normativi del P.S. adottato non è accoglibile in quanto non pertinente. Infatti, tale richiesta potrà essere valutata in sede di Regolamento Urbanistico con la sua previsione in attuazione del P.S. in conformità alla capacità insediativa prevista dal Piano Strutturale.

**Osservazione n. 43:**

L'osservazione relativa alla richiesta di inserire i terreni di proprietà totalmente nell'U.T.O.E. n. 3 di Castagneto (come da allegato), ubicati all'interno del sottosistema della cintura olivicola A.7 (art. 33 degli indirizzi normativi del Piano



Strutturale adottato) e in minima parte nel Sottosistema di matrice storica I.1B di Castagneto Carducci (art. 37 degli Indirizzi normativi del Piano Strutturale adottato) non è accoglibile in quanto non pertinente perché si trova dentro un sottosistema ambientale omogeneo dove prevalentemente vi sono gli oliveti terrazzati posti intorno al centro urbano di Castagneto. Esso rappresenta una sorta di cintura verde che costituisce ambito di applicazione della L.R. n. 1/05 (territorio rurale) e che si interpone tra l'abitato e il territorio aperto. Assume, pertanto, la funzione di contesto figurativo storicamente consolidato del centro storico. Si ricorda che per la definizione dei perimetri sono stati presi a riferimento i terrazzamenti naturali e i segni morfologici del terreno.

**Osservazione n. 44:**

L'osservazione relativa alla correzione del perimetro dell'U.T.O.E. n. 6 – Serristori - (art. 63 degli Indirizzi normativi del P.S. adottato) laddove i terreni di proprietà occupano l'80% della stessa, ubicati nel Sottosistema ambientale del Tombolo pinetato A.1 (art. 29 degli Indirizzi normativi d P.S. adottato) anche se l'U.T.O.E. interessa anche i sottosistemi ambientali della piana agricola speciale A. 2 e della collina ondulata A.6 non è accoglibile anche se la proprietà ritiene essenziale per la fattibilità degli interventi che l'U.T.O.E. comprendere i terreni di proprietà che veramente ottemperano alle indicazioni, definizioni, capacità insediabili e finalità per evitare conflitti di interesse. La proposta di escludere, quindi, gli immobili e le aree per i quali risultano esaustive le norme contenute negli articoli dei sottosistemi di appartenenza non è pertinente. Si ricorda che per la definizione dei perimetri sono stati presi a riferimento segni naturali e morfologici del terreno. Il R.U. potrà rendere operativo tutta o in parte l'area ricompresa all'interno dell'U.T.O.E.

**Osservazione n. 45:**

L'osservazione relativa alla richiesta di togliere le Salvaguardie ai terreni di proprietà, ubicati nell'U.T.O.E. n. 3 della Città del mare (art. 58 degli Indirizzi normativi d P.S. adottato) come individuato in rosso nell'allegata planimetria al fine di consentire tramite Piano attuativo la riqualificazione dell'area che preveda un corretto sistema

infrastrutturale (viario, pedonale e ciclabile), aree a verde attrezzato e aree per il commercio di relazione o media struttura di vendita non è accoglibile per la prima parte in quanto la salvaguardia è un obbligo di legge e per la seconda parte non è accoglibile in quanto non pertinente in questa fase del Piano Strutturale, fermo restando che potrà essere valutato in sede di Regolamento Urbanistico in conformità con la capacità insediativa prevista dal Piano.

**Osservazione n. 46:**

L'osservazione relativa alla correzione del perimetro dell'U.T.O.E. n. 6 – Serristori - (art. 63 degli Indirizzi normativi del P.S. adottato) laddove i terreni di proprietà occupano l'80% della stessa, ubicati nel Sottosistema ambientale del Tombolo pinetato A.1 (art. 29 degli Indirizzi normativi d P.S. adottato) anche se l'U.T.O.E. interessa anche i sottosistemi ambientali della piana agricola speciale A. 2 e della collina ondulata A.6 non è accoglibile anche se la proprietà ritiene essenziale per la fattibilità degli interventi che l'U.T.O.E. comprendere i terreni di proprietà che veramente ottemperano alle indicazioni, definizioni, capacità insediabili e finalità per evitare conflitti di interesse. La proposta di escludere, quindi, gli immobili e le aree per i quali risultano esaustive le norme contenute negli articoli dei sottosistemi di appartenenza non è pertinente. Si ricorda che per la definizione dei perimetri sono stati presi a riferimento segni naturali e morfologici del terreno da una parte. Il R.U. potrà rendere operativo tutta o in parte l'area ricompresa all'interno dell'U.T.O.E.

**Osservazione n. 47:**

L'osservazione relativa alla richiesta di togliere le Salvaguardie ai terreni di proprietà, ubicati nell'U.T.O.E. n. 1 della Città del Mare (art. 58 degli Indirizzi normativi d P.S. adottato) come individuato in rosso nell'allegata planimetria al fine di consentire tramite Piano attuativo la riqualificazione dell'area che preveda l'edificabilità dei propri terreni per una S.U.L. di 10.000 – 12.000 non è accoglibile per la prima parte in quanto la salvaguardia è un obbligo di legge e per la seconda parte non è accoglibile in quanto non pertinente in questa fase del Piano Strutturale, fermo

restando che potrà essere valutato in sede di Regolamento Urbanistico in conformità con la capacità insediativa prevista dal Piano.

**Osservazione n. 48:**

L'osservazione relativa alla richiesta di ridurre l'U.T.O.E. n. 1 della Città del Mare (art. 58 degli Indirizzi normativi d P.S. adottato) limitandosi a ricomprendere solo l'attuale struttura alberghiera sulla provinciale di Marina non è accoglibile in quanto sono consentite limitate modifiche senza che costituiscano modifica del P.T.C.P.. Infatti, la suddivisione in U.P.R. e sottosistemi risulta indicativa nel P.T.C.P., così come esplicitato all'Art. 1. Infatti, nel P.T.C.P. il territorio è organizzato per in sistemi territoriali, funzionali e U.P.R., nella piena attuazione alle innovazioni introdotte dalla Legge Regionale. I sistemi e le U.P.R. sono individuati in base ai caratteri ambientali e si pongono come elementi trasversali per tutti i livelli della programmazione – pianificazione territoriale e stabiliscono i rapporti tra i sistemi nei tre livelli di programmazione e pianificazione. Pertanto, ogni punto del territorio provinciale può appartenere a più sistemi e/o U.P.R. Quest'ultime derivano da una lettura complessiva del paesaggio rurale o urbano nei suoi caratteri fisici ed antropici, e possono presentare al loro interno anche inclusioni di altri sistemi territoriali. Di conseguenza, i comuni con i propri strumenti urbanistici provvedono ad eseguire un'analisi dettagliata dei sistemi per le scelte progettuali di Piano Strutturale.

La normativa di PTC (fermo restando che il PTC è superato per le parti in contrasto con il PIT vigente non essendo stato adeguato nei termini da questo previsti) dispone: Art. 4 – paragrafo perimetrazioni – punto 2: *“..... autonoma determinazioni (dei PS, ndr) conseguente a valutazioni di maggior approfondimento”*;

Art. 12 – punto2: *“I comuni con i PS, nell'attuazione dell'indirizzo prevalente possono associare tipologie e categorie anche diverse a porzioni areali delimitate in dettaglio all'interno dell'UPR”*.

Per l'area in questione trattasi di specifica contiguità col sistema urbano preesistente e in assenza di alterazioni morfologiche. Sia la variante generale al PRG del 94 che il recente accordo di pianificazione si allineano a questa interpretazione.

Non si rilevano contrasti con il PTC come invece sollevato nell'osservazione giacché l'interpretazione è quella che è stata confermata in sede di Consiglio Provinciale nel dicembre scorso nell'atto di approvazione dell'avvio del procedimento nel nuovo

PTC relativamente al vigente: *“sulla base dell’esperienza maturata è possibile rilevare che gli obiettivi sono stati parzialmente raggiunti. Ciò è sostanzialmente dovuto ad alcune debolezze normative che di fatto hanno indebolito l’efficacia del Piano stesso.*

*In linea generale queste possono essere: la non chiara e precisa definizione terminologica: si ha un elaborato definito Indirizzi che come tali, non possono dare vincoli prescrittivi immediatamente applicativi ma rinviano alla strumentazione urbanistica comunale; si ha un elaborato definito Normativa, la quale al punto 1.c dell’art. 4 della stessa, si puntualizza che questiono “indirizzi normativi”. Ciò generando una situazione di difficile lettura ed applicabilità da parte dei Comuni e della Provincia stessa.*

*Quando dagli Indirizzi si fa rimando agli articoli della normativa, spesso questi assumono efficacia solo se si è fatta previsione negli strumenti urbanistici comunali (l’esempio più eclatante è quello dell’art. 9 a cui fanno rimando gli indirizzi delle U.P., per gli interventi ammissibili su di esse, il quale a premessa di ogni prescrizione per ogni categoria di intervento, viene puntualizzato che : “...le azioni previste in questa categoria si applicano in ambiti ....., individuati dagli S.U. comunali”).*

*Come facilmente comprensibile, ciò rende praticamente inefficace la prescrizione del PTC che di fatto si subordina alla pianificazione comunale .....*”

Per la seconda parte l’osservazione non è accoglibile in quanto non pertinente in questa fase del Piano Strutturale, fermo restando che potrà essere valutato in sede di Regolamento Urbanistico in conformità con la capacità insediativa prevista dal Piano. Tra le destinazioni d’uso ammissibili nella U.T.O.E. n. 1 vi sono anche i Servizi ma la richiesta non è pertinente in questa fase del Piano Strutturale, fermo restando che potrà essere valutato in sede di Regolamento Urbanistico in conformità con la capacità insediativa prevista dal Piano.

#### **Osservazione n. 49:**

L’osservazione relativa alla richiesta di rivedere le perimetrazioni con maggiore attenzione alle situazioni di fatto e alle omogeneità territoriali (vedi S.S.A.6 che comprende aree di pianura e aree urbanizzate, l’ampia area proposta sulla provinciale per marina, la U.T.O.E. n. 6 che attraversa tre sottosistemi) non è accoglibile perché in contrasto con gli indirizzi e gli obiettivi del Piano Strutturale e costituisce una precisa scelta del progetto di Piano Strutturale.

La seconda richiesta affinché vengano dettagliata per ciascuna U.T.O.E. le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle infrastrutture per maggior chiarezza rispetto alle tabelle di cui agli artt. 52 - 55 è accoglibile al fine di migliorare la lettura del Piano Strutturale adottato.

La richiesta di eliminare le U.T.O.E. n. 4 e n. 5 e di consentire in tutto il sottosistema A.4 della Bonifica la realizzazione di fabbricati rurali ai sensi della L.R. n. 1/05 (territorio rurale) non è accoglibile perché in contrasto con gli indirizzi e gli obiettivi del Piano Strutturale e ne costituisce una precisa scelta progettuale.

L'osservazione relativa al Sottosistema di matrice storica di Bolgheri I.1A per la conferma in parte del residuo residenziale previsto dalla tabella di cui all'art. 52 del P.S. adottato per consentire un minimo di sviluppo di Bolgheri non è accoglibile poiché in contrasto con la capacità insediativa prevista dal Piano Strutturale e costituisce una precisa scelta progettuale di Piano Strutturale.

La terza osservazione relativa alla richiesta di eliminare i progetti direttori dall'art. 71 degli Indirizzi normativi del P.S. adottato da redigere prima del Regolamento Urbanistico per anticiparne l'approvazione non è accoglibile perché una precisa scelta strategica di Piano Strutturale e un'opportunità di sviluppo.

#### **Osservazione n. 50:**

L'osservazione relativa alla richiesta di definire correttamente il Piano di lottizzazione con idonea colorazione ed individuazione (così come convenzionato) nella tav. 9 del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale è accoglibile in quanto costituisce solo un errore materiale. L'osservazione relativa alla tav. 3 del Q.C. del Piano Strutturale adottato – Invarianti strutturali paesistiche ed ambientali previste dal P.T.C.P. per l'esclusione di un'area definita come boscata non risulta accoglibile per la parte definita boscata ai sensi della L.R. 39/00.

#### **Osservazione n. 51:**

Per quanto riguarda la comunicazione in merito al Piano Strutturale, si ritiene che se pur migliorabile, sia stata effettuata un'informazione precisa e capillare come

evidenziato nel rapporto del Garante della Comunicazione ed in ultimo con l'invio a tutte le famiglie, successivamente all'adozione del Piano Strutturale, di un opuscolo riportante gli Indirizzi generali e le informazioni utili per il miglioramento dell'atto di pianificazione, anche mediante la presentazione di osservazioni.

L'osservazione relativa al punto A) per la richiesta di definire correttamente le problematiche idriche in termini di qualità non è accoglibile in quanto il Quadro Conoscitivo contiene ampia, dettagliata e aggiornata indicazione della risorsa acqua nella sua disponibilità ed utilizzo. La capacità insediativa prevista dal Piano Strutturale risulta compatibile con la risorsa come dimostrato dalla relazione di progetto e dal parere ATO. La problematica della Vulnerabilità delle falde risulta indagata e particolareggiata, tant'è che nella tav. n. 36 Carta della Vulnerabilità idrogeologica buona parte del territorio comunale è classificata in Classe 4 – Vulnerabilità elevata. E' del tutto evidente che la trasformabilità del territorio da attuarsi mediante Regolamento Urbanistico dovrà verificare e monitorare questa importante risorsa primaria. Questa sarà condizione essenziale alla trasformabilità.

Si segnala, inoltre, che in accoglimento di altre osservazione sono stati posti limiti e condizionamenti alla trasformabilità che in parte rispondono allo spirito dell'osservazione.

Per quanto riguarda l'osservazione relativa al punto B) si ricorda che le condizioni del sistema fognario Depurativo sono state oggetto di analisi funzionale. E' del tutto evidente che la trasformabilità del territorio da attuarsi mediante Regolamento Urbanistico dovrà verificare e monitorare questo sistema. Questa sarà condizione essenziale alla trasformabilità. Si segnala, inoltre, che in accoglimento di altre osservazione sono stati posti limiti e condizionamenti alla trasformabilità che in parte rispondono allo spirito dell'osservazione.

Per quanto riguarda l'osservazione relativa al punto C) Per quanto riguarda, l'incentivo per la mobilità sostenibile non è accoglibile in quanto sono già previste al livello di Piano Strutturale indirizzi strategici e operativi per il recupero e la valorizzazione della viabilità in generale e, soprattutto, pedonale e ciclabile. Questo, però, sarà oggetto di opportuno approfondimento in sede di redazione del Regolamento Urbanistico. Si segnala, inoltre che in accoglimento di altre osservazione sono stati posti limiti e condizionamenti alla trasformabilità che in parte rispondono allo spirito dell'osservazione.

L'osservazione relativa all' U.T.O.E. n. 1 S.S.I.3. (Art. 39 Sottosistema insediativo della Città del mare – I.3 degli Indirizzi normativi di Piano Strutturale adottato) non è accoglibile perché costituisce una precisa scelta di progetto di Piano Strutturale ed è elemento strategico per far vivere tutto l'anno i due sottosistemi insediativi. E' stato pensato che l'elemento di congiunzione non poteva e non doveva essere l'ulteriore sviluppo edilizio ma l'elemento maggiormente carente sul territorio comunale "I Servizi", come risultante dell'indagine socio – economica e dell'indagine su "Bisogni e aspettative della popolazione nei confronti della gestione del territorio" del C.N.R..

L'osservazione relativa all'U.T.O.E. n. 2 S.S.I.2. (Art. 38 Sottosistema insediativo della città della Piana – I.2. degli Indirizzi normativi di P.S. adottato) e U.T.O.E. n. 3 S.S.I.1.B. (Art. 37 Sottosistema insediativo di matrice storica di Castagneto C.cci–I.1B degli Indirizzi normativi di Piano Strutturale adottato) non è accoglibile perché non pertinente in questa fase.

Pur comprendendo lo spirito dell'osservazione e non essendo il Piano Strutturale strumento operativo e localizzativo, sarà in sede di Regolamento Urbanistico che saranno dettagliate le scelte sia in merito alla nuova eventuale edificazione che all'ubicazione del Verde pubblico (vedi Art. 7 Aree per standard, attrezzature ed impianti di interesse generale del P.S. adottato, così come disposto dall'art. 55 comma 2 della L.R. 1/2005). Si ricorda, comunque, che la verifica degli standards in merito sostiene il dimensionamento della capacità insediativa .

L'osservazione relativa all'U.T.O.E. n. 6 SSA1 (Art. 27 Sottosistema ambientale del Tombolo Pinetato – A.1 degli Indirizzi normativi di Piano Strutturale adottato) è accoglibile nei limiti della tutela della rete idrica in conformità con gli obiettivi ed indirizzi del P.S.. Ai pozzi idropotabili censiti risulta segnalata la relativa fascia di rispetto di inedificabilità assoluta mentre per l'allaccio alla fognatura pubblica è indicazione del Piano Strutturale compatibile con la vulnerabilità di falda (vedi art 49 Direttive Ambientali punto 1. Acqua - lett. e degli indirizzi normativi del P.S. adottato e tav. n. 36 Carta della Vulnerabilità idrogeologica). Si segnala, inoltre, che in accoglimento di altre osservazioni sono stati posti limiti e condizionamenti alla trasformabilità che in parte rispondono allo spirito dell'osservazione.

L'osservazione relativa all'U.T.O.E. n. 6 SSA1 (Art. 27 Sottosistema ambientale del Tombolo Pinetato – A.1 degli Indirizzi normativi di Piano Strutturale adottato) non è accoglibile in quanto non pertinente poiché tale previsione tiene già conto degli

obbiettivi ed indirizzi del Piano Strutturale, facendo presente che già il P.S. in linea con gli indirizzi ha ridotto la capacità dell'ex Club Med. di circa 1.302 posti letto a 750 posti letto con una diminuzione del 42.4 % e complessivamente su tutta l'U.T.O.E. è prevista una capacità di 1.100 posti letto con una riduzione di 202 posti letto. Sarà il Regolamento Urbanistico che dovrà rendere operativa tutta o in parte la previsione del P.S. valutando dettagliatamente tutti gli aspetti. Si segnala, inoltre, che in accoglimento di altre osservazioni sono stati posti limiti e condizionamenti alla trasformabilità che in parte rispondono allo spirito dell'osservazione.

**Osservazione n. 52:**

L'osservazione relativa alla richiesta di mantenere anche nel regolamento urbanistico le aree verdi nel centro urbano di Donoratico (Art. 38 Sottosistema insediativo della città della Piana – I.2. degli Indirizzi normativi di Piano Strutturale adottato) non è accoglibile perché non pertinente in questa fase.

Pur comprendendo lo spirito dell'osservazione e non essendo il Piano Strutturale strumento operativo e localizzativo, sarà in sede di Regolamento urbanistico che saranno dettagliate le scelte sia in merito alla nuova eventuale edificazione che all'ubicazione del Verde pubblico (vedi Art. 7 Aree per standard, attrezzature ed impianti di interesse generale, così come disposto dall'art. 55 comma 2 della L.R. 1/2005). Si ricorda, comunque, che la verifica degli standards in merito sostiene il dimensionamento della capacità insediativa .

**Osservazione n. 53:**

L'osservazione relativa alla richiesta di inserimento del terreno di proprietà, attualmente ubicato nel Sottosistema ambientale della Piana agricola speciale – A.2. (Art. 28 degli indirizzi normativi di Piano Strutturale adottato) nel Sottosistema insediativo della città del mare – I.3 (Art. 39 degli Indirizzi normativi di Piano Strutturale adottato) non è accoglibile perché l'area appartiene ad un sottosistema



corrispondente ad un'area di pianura sub-litoranea, caratterizzato da campi grandi e lunghi, con scarsa frammentazione delle unità fondiariale 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. Pertanto, al fine di conservare i caratteri peculiari di quest'area e nel rispetto degli obiettivi del sottosistema non è accoglibile la richiesta di collegamento tra il sottosistema insediativo della Città del Mare I.3 e della Città della Piana I.2, come evidenziato nella planimetria allegata ed è una precisa scelta di progetto di Piano Strutturale, così come indicato tra gli indirizzi ed obiettivi del P.T.C.P..

**Osservazione n. 54:**

L'osservazione di carattere generale riguardante la possibilità di cambio d'uso ad unità immobiliari dei magazzini aventi Superficie Lorda di Pavimento inferiore a 65 mq non è accoglibile in quanto non pertinente perché è una norma all'interno delle salvaguardie (limitazione temporale fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico) in ogni sottosistema insediativo. Il Regolamento Urbanistico valuterà e disciplinerà dettagliatamente ogni fabbricato.